

Stadt Fürstentfeldbruck

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Nr. 28/6-3

OBI

Planzeichnung
Textliche Festsetzungen

zur Fassung vom:
20.07.2005

geändert am:
27.10.2005, 13.12.2005

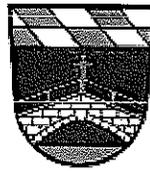
Satzungsbeschluss am:
13.12.2005

Beglaubigte Abschrift

Vorhabenträger:
Sanctor Grundstücksvermietungsgesellschaft
mbH Co.
Objekt Fürstentfeldbruck KG
Rauchstraße 5, 81679 München

Objektplanung:
May-Architekten
Steinkirchner Straße 6, 81475 München
Fon: +49 (89) 74 55 61 - 0
Fax: +49 (89) 74 55 61 - 25
mail@may-architekten.de

Stadt- u. Umweltplanung:
Institut für Freiraumplanung und
Siedlungsentwicklung
Wiener Straße 82, 01219 Dresden
Fon: +49 (351) 8 777 6 - 10
Fax: +49 (351) 8 777 6 - 66
info@ifs-fischer.de



Stadt Fürstentfeldbruck

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Nr. 28/6-3
OBI
Begründung

zur Fassung vom:
20.07.2005
geändert am:
27.10.2005, 13.12.2005

Satzungsbeschluss am:
13.12.2005
Beglaubigte Abschrift

Vorhabenträger:
Sanctor Grundstücksvermietungsgesellschaft
mbH Co
Objekt Fürstentfeldbruck KG
Rauchstraße 5, 81679 München

Objektplanung:
May-Architekten
Steinkirchner Straße 6, 81475 München
Fon: +49 (89) 74 55 61 - 0
Fax: +49 (89) 74 55 61 - 25
mail@may-architekten.de

Stadt- u. Umweltplanung:
Institut für Freiraumplanung und
Siedlungsentwicklung
Wiener Straße 82, 01219 Dresden
Fon: +49 (351) 8 777 6 - 10
Fax: +49 (351) 8 777 6 - 66
info@ifs-fischer.de



Inhalt:

1.0.	Allgemeines	5
2.0.	Ausgangssituation – Planungsanlass	5
3.0.	Planungsgrundlagen	5
3.1.	Landes- und Regionalplanung	5
3.2.	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	6
3.3.	Planungsziele	7
4.0.	Rechtslage / Planverfahren	7
5.0.	Plangebiet	7
5.1.	Geltungsbereich, Abgrenzung und Größe	7
5.2.	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	8
5.3.	Vorhandene Nutzungen	8
5.4.	Angrenzende Nutzungen	8
5.5.	Vorhandene Erschließung und Infrastruktur	8
6.0.	Planvorhaben	9
6.1.	Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens	9
6.2.	Baukörper	9
6.3.	Verkehrerschließung	10
6.4.	Stellplätze	10
6.5.	Ver- und Entsorgung	11
7.0.	Umweltbericht	11
7.1.	Beschreibung der Planung	11
7.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	11
7.1.2	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Möglichkeiten	12
7.1.3	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
7.2.	Untersuchungsrahmen	13
7.2.1	Räumlicher Untersuchungsrahmen	13
7.2.2	Zeitlicher Untersuchungsrahmen	13
7.2.3	Inhaltlicher Untersuchungsrahmen	14
7.3.	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	14
7.3.1	Planerische Vorgaben	14
7.3.2	Rechtliche Vorgaben	15
7.4.	Naturräumliche Einordnung des Untersuchungsgebietes	15
7.5.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	15
7.5.1	Schutzgut Mensch	15
7.5.2	Schutzgut Boden	16
7.5.3	Schutzgut Wasser	17
7.5.4	Schutzgut Klima	18
7.5.5	Schutzgut Arten und Biotope	18



7 5 6	Schutzgut Landschaftsbild	19
7.5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
7.5.8	Wechselwirkungen zwischen vorgenannten Schutzgütern	20
7 5 6	Gesamtbewertung	20
7.6	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	21
7.6.1	Schutzgut Mensch	21
7 6 2	Schutzgut Boden	22
7 6 3	Schutzgut Wasser	23
7.6.4	Schutzgut Klima	23
7 6 5	Schutzgut Biotope und Arten	23
7 6 6	Schutzgut Landschaftsbild	23
7.6.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24
7.6.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung	24
7 7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation	25
7.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	25
7.7.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	26
7.7.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	29
7 8	Zusammenfassung der Umweltprüfung	33
8.0.	Grünordnung	34
8 8 1	Grünordnerisches Konzept	34
9.0.	Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	35
9 1.	Art der baulichen Nutzung	35
9.2.	Maß der baulichen Nutzung	38
9.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	39
9 4	Verkehrsflächen	40
9 5.	Führung der Versorgungsleitungen	41
9.6.	Niederschlagswasser	42
9 7.	Grünflächen	42
9 8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	43
9 9.	Immissionsschutz	44
9.10	Grünordnerische Festsetzungen	45
9 10 1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	45
9.10.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	47
9.10.3	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	48
9 10.4	Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich	49
9 11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	49
10.0.	Kennzeichnungen	50
11.0.	Nachrichtliche Übernahmen	51
12.0.	Hinweise	52
12.1.	Hinweise zur Planzeichnung / zu Textlichen Festsetzungen	52
12.2	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	53
13.0.	Städtebauliche Daten / Flächenbilanz	55
14.0.	Verfahrensvermerk	55



15.0. Anlagen	56
15.1 Anlage – Biotoptypenkartierung	56
15.2 Anlage – Eingriffs- / Ausgleichsermittlung	58
15.3 Anlage - Vorhabenpläne	60



1.0. Allgemeines

Fürstenfeldbruck liegt im Süden des Freistaates Bayern ca. 25 km vom Oberzentrum München entfernt und ist Kreissitz des Landkreises Fürstenfeldbruck. Die Stadt verfügt über eine Fläche von ca. 32,5 km² und hat ca. 35.347 Einwohner (2003).

Innerhalb der zentralörtlichen Gliederung des Freistaates Bayern erfüllt Fürstenfeldbruck als Mittelzentrum wichtige Verwaltungsfunktionen. Fürstenfeldbruck ist mit den Bundesstraßen B 2 und B 471 mittels Landes- und Kreisstraßen sehr gut in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

2.0. Ausgangssituation – Planungsanlass

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt eine Nutzungsänderung für die derzeit als Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen am Ortseingang von Fürstenfeldbruck zu Gunsten der Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes. Aus diesem Grund erfolgte der Beschluss zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Durch diesen soll insbesondere der städtebauliche Rahmen zur landschaftsraumvertretbaren Einordnung des Bau- und Gartenmarktes planungsrechtlich ausgeformt werden.

3.0. Planungsgrundlagen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Für die vorliegende Planung sind gemäß § 1 (4) BauGB folgende landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu berücksichtigen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2003
- Regionalplan München (RP), 2002

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Entsprechend § 23 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) ist es dazu erforderlich, ein Raumordnungsverfahren nach § 15 BayLplG durchzuführen. Dieses wurde mit Schreiben vom 15.04.2005¹ durch die Regierung von Oberbayern positiv abgeschlossen. Die sich daraus ergebenden Maßgaben (Baugrenzen, Erschließung, Verkaufsflächengröße) werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Stadt Fürstenfeldbruck ist im LEP Bayern als Mittelzentrum im Stadt- und Umlandbereich innerhalb des Großen Verflechtungsraums München ausgewiesen.

Gemäß LEP A III 2 1.7 sollen Mittelzentren die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. Da der geplante Bau- und Gartenmarkt im Hinblick auf die Größenordnung und den Einzugsbereich

¹ Regierung von Oberbayern 15.04.2005: Landesplanerische Beurteilung für die Errichtung eines OBI Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Fürstenfeldbruck vom 30.03.2005. AZ 351-8217-FFB-4/04.



eine mittelzentrale Versorgungseinrichtung darstellt, ist die Stadt Fürstfeldbruck daher grundsätzlich für eine Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenmarktes geeignet.

Der Standort befindet sich aus raumordnerischer Sicht (LEP B II 1.2.1.5) in einer städtebaulichen Randlage. Daher ist ein Nachweis erforderlich, dass keine städtebaulich integrierten Standorte für die Ansiedlung des Projektes zur Verfügung stehen. Dieser Nachweis wurde aus fachlicher Sicht seitens der Stadt Fürstfeldbruck mittels einer Studie zur Tragfähigkeit der im wirksamen Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenpotenziale für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 29.08.2003) erbracht.

Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten sollen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Demnach sind die raumverträglichen Abschöpfungsquoten gemäß LEP B II 1.2.1.5 bei der Festsetzung der Verkaufsflächen zu berücksichtigen. Für das Vorhaben ist bei einer Begrenzung der Randsortimente auf maximal 10 % der im Raumordnungsverfahren beurteilten Gesamtverkaufsfläche (d.h. max. 1120 m²) keine Gefährdung der innerörtlichen Einzelhandelsstruktur in der Stadt Fürstfeldbruck und den benachbarten Gemeinden sowie der verbrauchernahen Versorgung zu befürchten².

Der Freiraum westlich der Nordumfahrung Neulindach wird im Regionalplan München als „Trenngrün“ Nr. 56, und somit als eine von Bebauung freizuhaltende Grünzäsur zwischen den Siedlungsbereichen Fürstfeldbruck und Puch, ausgewiesen (Ziel B II 4.2.3). Um die gliedernde Landschaftsachse in Richtung Naherholungsgebiet „Pucher Meer“ zu wahren, ist aus raumordnerischer Sicht der westlich der Pipeline liegende Grundstücksanteil von jeglicher Bebauung und auch von Lager- bzw. Ausstellungsflächen frei zu halten.³

3.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Die Stadt Fürstfeldbruck besitzt einen von der Regierung Oberbayern genehmigten Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 30.07.1983 rechtswirksam wurde.

Die für diesen Bereich bereits 2002 durchgeführte und somit derzeit rechtswirksame 33. Änderung des Flächennutzungsplanes weist eine Gewerbliche Baufläche sowie Grünflächen (z.T. als Behelfsparkplatz) aus.

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Diese 45. Änderung zielt auf die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes.

² Regierung von Oberbayern 15.04.2005: Landesplanerische Beurteilung für die Errichtung eines OBI Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Fürstfeldbruck vom 30.03.2005. AZ 351-8217-FFB-4/04.

³ Regierung von Oberbayern 15.04.2005: Landesplanerische Beurteilung für die Errichtung eines OBI Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Fürstfeldbruck vom 30.03.2005. AZ 351-8217-FFB-4/04.



Die Stadt Fürstfeldbruck verfügt über einen Landschaftsplan in der Fassung vom 15.03.2000. Er wird im Zuge der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aktualisiert.

Der Landschaftsplan stellt die Fläche des Änderungsbereiches als landwirtschaftliche Nutzfläche mit der überlagernden Signatur einer „Strukturanreicherung mit mosaikartiger Waldaufforstung, Schaffen von Magerrasenstandorten und Feuchtbereichen im Bereich der Hasenheide (geeignet für Ausgleichsmaßnahmen)“ dar.

3.3. Planungsziele

Der vorliegende Bebauungsplan dient dem Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes zu schaffen.

Im Einzelnen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- landschaftsgerechte Einordnung eines Bau- und Gartenmarktes
- Herstellung eines Kundenparkplatzes mit Entlastungsfunktion für das Erholungsgebiet Pucher Meer (außerhalb der Öffnungszeiten)
- Neugestaltung der Städteingangssituation an der B 2

4.0. Rechtslage / Planverfahren

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgte am 22.06.2004 auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der vor dem 20.07.2004 gültigen Fassung.

Somit gelten die Überleitungsvorschriften des § 244 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung v. 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (EAG-Bau, BGBl. I S. 1359).

Die Stadt Fürstfeldbruck hat sich für die Anwendung des § 244 Abs. 2 BauGB entschieden, so dass die dem Aufstellungsbeschluss nachfolgenden Verfahrensschritte nach den Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuches durchgeführt werden. Demnach ist die Strategische Umweltprüfung in Form des Umweltberichtes Bestandteil der vorliegenden Begründung.

5.0. Plangebiet

5.1. Geltungsbereich, Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich ca. 1,8 km nordwestlich der Innenstadt von Fürstfeldbruck und umfasst ca. 5,1 ha.



Von dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Flurstücke 390 (tlw.), 391, 391/1, 391/2, 392 (tlw.), 392/1 (tlw.), 394 (tlw.), 395, 396, 398 (tlw.), 885 (tlw.), 924 (tlw.) und 935/6 (tlw.) der Gemarkung Puch betroffen.

Der im Aufstellungsbeschluss festgelegte Plangeltungsbereich wurde im Rahmen der Entwurfsfassung im Hinblick auf die tatsächlich planungsnotwendigen Flächen konkretisiert.

5.2. Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet ist nahezu eben. Lediglich entlang Straßen finden sich kleinere Böschungen, so dass das Niveau des Vorhabengeländes durchschnittlich 0,5 bis 1 m unter dem Straßenniveau liegt. Die Fläche erstreckt sich von Ost nach West auf ca. 330 m Breite mit einer Höhendifferenz von 127 m bis 128 m ü NN. Von Nord nach Süd ergeben sich auf einer Länge von ca. 195 m kaum Höhendifferenzen.

Gemäß dem Altlastengutachten⁴ ist anstehendes Grundwasser in einer Tiefe von ca. 10 m zu vermuten.

5.3. Vorhandene Nutzungen

Derzeit werden die zwischen den Straßen liegenden Flächen des Geltungsbereiches als Grünlandflächen landwirtschaftlich genutzt.

5.4. Angrenzende Nutzungen

Das Gebiet wird von drei Seiten durch die Hauptverkehrsstraßen B 2, B 471 sowie durch die Nordumfahrung Neulindach umschlossen, während sich im Osten die Gewerbeflächen des Peugeot- bzw. Mercedes-Autohaus anschließen.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich östlich der B 2 innerhalb einer gemischten Baufläche (gemäß Flächennutzungsplan) ca. auf Höhe des Peugeot-Autohauses.

5.5. Vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Verkehrsinfrastruktur

Das Gebiet verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das örtliche und regionale Verkehrsnetz. Aus der unmittelbaren Lage zwischen den Bundesstraßen B 2 (München-Augsburg) und B 471 (Inning-Dachau) sowie durch die Nordumfahrung Neulindach ergibt sich infrastrukturell eine besondere Eignung für eine verkehr-intensive Einzelhandelsnutzung.

Die nächste Bushaltestelle („Hochfeldweg“, MVV-Linie 845 Fürstenfeldbruck-Gemering-Unterpfaffenhofen) befindet sich in ca. 700 m Entfernung vom geplanten Standort und bindet diesen im 20-Minuten-Takt an die S-Bahnhöfe Fürstenfeldbruck und Nannhofen an. Mit der Haltestelle „Puch Zur Kaisersäule“ liegt eine weitere

⁴ Ingenieurgruppe München eG, 09.09.1999: Altlastenerkundung Fürstenfeldbruck Gemarkung Puch, Fl.-Nr. 391/1 und 391/2



ÖPNV-Haltestelle der Buslinien 838 und 839 in ca. 1 km Entfernung. Die ÖPNV-Anbindung des Standortes ist somit aus raumordnerischer und planerischer Sicht als ausreichend zu bewerten⁵

Technische Infrastruktur

Das Gebiet wird durch Trinkwasser-, Strom- und Gasleitungen sowie durch den Abwasserkanal medientechnisch erschlossen. Während die Wasserleitung im Norden entlang der B 2 verläuft, liegen die übrigen Medien innerhalb der Nicolaus-Otto-Straße.

6.0. Planvorhaben

6.1. Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Errichtung eines OBI Bau- und Gartenmarktes mit einer Gesamt-Nettoverkaufsfläche von 11995 m² vorgesehen. Zwischen der im Osten vorhandenen Gewerbenutzung und der Nato-Pipeline soll dabei der Baukörper entstehen, während westlich davon sich die Kundenstellplätze anschließen.

6.2. Baukörper

Der Gebäudekomplex besteht aus drei funktional und räumlich zusammenhängenden Einzelbaukörpern. Diese stellen sich ihrer Funktion entsprechend als Baumarkt, Gartenmarkt und Lager/Warenanlieferung dar. Der wichtigste und von der Gestalt her dominierende Baukörper ist der dreischiffige Baumarkt. Durch die mittlere Erhöhung des Daches wird die statisch erforderliche Tragkonstruktion, die zur nahezu stützenfreien Gestaltung des Innenraumes erforderlich ist, in der Gebäudegestalt nach außen transportiert. Durch die niedrige Ausbildung der beiden Seitenschiffe auf das funktionale Mindestmaß der Bewegungsflächen in der Halle werden die Wandhöhen reduziert und das Bauvolumen eingegliedert. Die wellenförmige mittlere Erhöhung erlaubt es im Eingangsbereich der Kunden unter dem gleichen Dach die Verwaltungs- und Sozialräume oberhalb des Windfanges anzuordnen und gibt der Baumarkthalle beim Eintreten eine erlebbare positive Raumwirkung.

Das Gewächshaus ist dem Funktionstyp aus den Gartenbaubetrieben sehr stark angelehnt. Die gewächshaustypischen Funktionen einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Pflanzen wird nur um die aus Energiespargründen eingebaute Isolierverglasung verbessert.

Zwischen diesen beiden über Eck angeordneten Funktionseinheiten liegt auf der Gebäuderückseite mit niedrigerer Dachausbildung die Warenannahme und das auf ein Mindestmaß reduzierte Lager des Gebäudes. Dieser Gebäudeteil verfügt über ein Flachdach und soll in der Gesamterscheinung möglichst zurücktreten.

⁵ Regierung von Oberbayern 15.04.2005: Landesplanerische Beurteilung für die Errichtung eines OBI-Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Fürstentum Coburg vom 30.03.2005. AZ 351-8217-FFB-4/04.



Als wesentliches Merkmal der Gebäudegestalt sind abschließend die Oberlichtbänder anzuführen, welche die gesamte Baumarkthalle und das Lager zu einem weitestgehend tagesbelichteten Raum werden lassen. Die Tageslichtorientierung ist wegen der Einsparung elektrischer Beleuchtung zu Tageszeiten und wegen der solaren Wärmegewinne an hellen Wintertagen ein in erster Linie funktionales Merkmal des Gebäudekomplexes, welches aber den Baukörper maßgeblich prägt und ihm ein eigenständiges Image verleiht.

6.3. Verkehrserschließung

Die innere Erschließung für den Bau- und Gartenmarkt erfolgt getrennt nach Liefer- und Kundenverkehr.

Die Anlieferung für den Bau- und Gartenmarkt wird durch eine Umfahrung des Peugeot-Autohauses geregelt, mit Zufahrt als Rechtsabbieger von der B 2 und Ausfahrt über die Nicolaus-Otto-Straße (in beide Richtungen). Die LKW-Erschließungsstraße soll dabei gleichzeitig auch für die Anlieferung des Peugeot-Autohauses genutzt werden. Dabei sollen Anliefer-Fahrzeuge aus Richtung Fürstenfeldbruck über den Kreisverkehr geleitet werden, um dann als Rechtsabbieger von der B 2 in das Gebiet abzubiegen. Die Zufahrt wird dabei nur als Richtungsfahrbahn genutzt, eine Ausfahrt auf die B 2 ist nicht vorgesehen.

Die Nicolaus-Otto-Straße fungiert weiterhin für die Erschließung der beiden Autohäuser. In diesem Zusammenhang wird im Süden der Straße eine Wendemöglichkeit für PKW vorgesehen.

Die PKW-Erschließung erfolgt über den Kreisverkehr der AS Fürstenfeldbruck / Neulindach, für den die ausreichende Kapazität für eine großflächige Einzelhandelsnutzung im Rahmen vorangegangener Planungen bereits bestätigt wurde⁶.

Die Auswirkungen auf das überörtliche Verkehrsnetz wurden bislang noch nicht untersucht. Aufgrund der Lage an den Bundesstraßen B 2 und B 471 ist davon auszugehen, dass für das Vorhaben keine überörtliche Verkehrsrelevanz besteht.

Die Stadt Fürstenfeldbruck plant zudem die Einordnung einer Bushaltestelle an der B 2, im Bereich des Bau- und Gartenmarktes, um für die Kunden auch eine Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel zu ermöglichen.

6.4. Stellplätze

Westlich des Baukörpers wird die Anordnung von 363 PKW-Stellplätzen für Kunden und Personal vorgesehen. Der sich daraus ergebende Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz auf 33 m² Netto-Verkaufsfläche stellt im Hinblick auf die Erfahrungen aus vergleichbaren Bau- und Gartenmärkten eine ausreichende Stellplatzkapazität dar. Die geplanten Stellplätze weisen eine Tiefe von 4,30 m und eine Breite von 2,50 m

⁶ Schuh & Co GmbH 2000: Kapazitätsberechnung für den Kreisverkehr Augsburgs Straße (B 2) / Umfahrung Neulindach



auf. Außerhalb der Geschäftszeiten soll der Parkplatz des Bau- und Gartenmarktes auch als Ausweichparkplatz für Besucher des „Pucher Meeres“ fungieren.

Des Weiteren ist im Eingangsbereich die Einordnung von Fahrradstellplätzen vorgesehen. Eine entsprechende Regelung erfolgt auf der Ebene der Ausführungsplanung.

6.5. Ver- und Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Vorhabengebietes erfolgte auf der Grundlage des B-Plan 28/6-2. Da dieser die Errichtung eines Gewerbegebietes vorsah, ist für die geplante Sondergebietsnutzung von ausreichend dimensionierten Einrichtungen für die Strom-, Wasser- und Gasversorgung sowie die Entsorgung durch das Kanalnetz auszugehen.

Die Löschwasserversorgung wird durch den unterirdischen Einbau ausreichend dimensionierter Zisternen abgesichert.

7.0. Umweltbericht

Auf Grundlage des § 2 (4) BauGB wurde zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für den vorliegenden Bebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser umfasst neben der Ermittlung der Umwelterheblichkeit auch die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Die aus dem Umweltbericht resultierenden grünordnerischen Festsetzungen werden unter den Punkten 8.0 und 9.0 der vorliegenden Begründung benannt und erläutert.

Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit mehr als 5000 m² zulässiger Geschossfläche unterliegt der Anlage 1 Nr. 18.6.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Es besteht somit die Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 Abs 1 des UVPG. Andererseits ist entsprechend des § 2 (4) BauGB-Neu eine Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzes durchzuführen.

Gemäß dem Mustereinführungserlass zum EAG Bau ist die Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung nach BauGB-Neu durchzuführen.

7.1. Beschreibung der Planung

7.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Der nachfolgenden Umweltprüfung werden die für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes mit Kundenparkplatz unter dem Punkt 3.3 formulierten Planungsziele sowie die unter Punkt 6 der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene Vorhabensbeschreibung zu Grunde gelegt.



7.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Möglichkeiten

Bei der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (Nummer 2 Buchstabe c der Anlage zum BauGB). Demnach sind anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Planungsgebietes zu erörtern.

Für den vorliegenden Geltungsbereich ergeben sich unter Berücksichtigung des Planungsziels, der Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes, keine sich wesentlich von der vorliegenden Planung unterscheidenden Alternativen

Der Prämisse Rechnung tragend, dass eine über die Nato-Pipeline in den südlichen Landschaftsraum hinauswachsende Bebauung sowohl raumordnerisch als auch städtebaulich nicht vertretbar ist, stellt die kompakte Anordnung des Baukörpers östlich der Pipeline die optimale Lösung für die Einordnung eines Bau- und Gartenmarktes dar. Die funktionale Verbindung zwischen Bau- und Gartenmarkt und den Kundenstellplätzen bedingt die westlich vorgelagerte Anordnung des Parkplatzes. Die sich daraus ergebenden Varianten zur Stellplatzanordnung wurden im Rahmen der Fachbeiratssitzungen diskutiert. Im Ergebnis wurde als Kompromiss zwischen der Funktionalität (vertretbare Kundenwege) und dem besonderen Gestaltungsanspruch (sensible Stadtrandlage) eine asymmetrische Gestaltung des Hauptbaukörpers als optimierte Variante erarbeitet. Die Stellplatzanordnung orientiert sich an dieser Achse und verzüngt sich in den Landschaftsraum hinein. Diese in der vorliegenden Planung berücksichtigte Gestaltungsvariante, stellt unter den untersuchten Varianten somit die optimale Lösung dar.

7.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für die Prüfung der Umweltauswirkungen unter Punkt 7.6 wurden folgende Festsetzungen bzw. Planungsaussagen zu Grunde gelegt

- die Zulässigkeit eines Bau- und Gartenmarktgebäudes von max. 11.995 m² Netto-Verkaufsfläche und einer max. Höhe von 14,00 m (einschl. Lichtbänder)
- die Lage der Baugrenze / Baulinie sowie Baukörpergliederung entsprechend des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes
- die Stellplatzanordnung und Erschließung entsprechend des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes
- Einzäunung der Freiverkaufsflächen durch bis zu 3,50 m hohe Stabgitterzäune
- Anordnung der LKW-Anlieferung / Nutzung der Nicolaus-Otto-Straße

Im Hinblick auf die Festsetzungen der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wird auf die Aussagen unter Punkt 9.0. der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen



7.2. Untersuchungsrahmen

7.2.1 Räumlicher Untersuchungsrahmen

Der räumliche Untersuchungsrahmen setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:

Vorhabensbereich:

- Sonderbaufläche Bau- und Gartenmarkt sowie Flächen für die Erschließung (Parkplatzzufahrt, PKW-/LKW-Erschließung)

Wirkraum/ Eingriffsraum:

- sensible Nutzungen in der Nachbarschaft (Wohnbebauung Augsburger Straße)
- zuzüglich eines Streifens von ca 50 m rund um den Vorhabensbereich, zur Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen
- Berücksichtigung externer Standpunkte mit Blickbeziehungen auf den Vorhabensbereich

Kompensationsraum:

- unbebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28/6-3 „OBI“ als potentielle Kompensationsflächen, ggf. externe Kompensationsflächen aus dem Bebauungsplan Nr 28/6-2 „Areal zwischen B 471 und B 2“

7.2.2 Zeitlicher Untersuchungsrahmen

Ist-Zustand:

Gemäß dem Muster-Einführungserlass zum EAG Bau wird der Umweltzustand so betrachtet, wie er sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens darstellt. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Bestandsaufnahmen (Biotop- und Nutzungskartierung) wird als Bezugspunkt der Bestandsdarstellungen im Umweltbericht der März 2005 festgelegt.

Im Zusammenhang mit der sich auf die Bestandserfassung beziehende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28/6-2 zu berücksichtigen, der in Teilbereichen durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant wird

Prognose Planfall:

Der Planfall, d h die Realisierung des Bebauungsplanes, wird im Hinblick auf das Jahr 2016 untersucht. Der 10 Jahre über das geplante Datum der Realisierung herausgehende Untersuchungszeitpunkt soll den Zeitraum widerspiegeln, in dem die ökologische bzw. ästhetische Wirksamkeit der sich aus der Umweltprüfung ergebenden Maßnahmen (Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Bau- und Gartenmarkt mit Parkplatz) erreicht wird.

Prognose Nullfall:

Für die vergleichende Betrachtung der so genannten Null-Variante, d h des Verzichtes auf die vorliegende Planung, wird der sich aus der 33. FNP-Änderung



bzw dem B-Plan Nr 28/6-2 ergebende Umweltzustand (eingeschränktes Gewerbegebiet und Behelfsparkplatz) im Jahre 2016 prognostiziert.

7.2.3 Inhaltlicher Untersuchungsrahmen

Der inhaltliche Untersuchungsrahmen orientiert sich an den Vorgaben des Baugesetzbuches. Die wichtigste Datengrundlage stellt der Landschaftsplan dar. Ergänzt werden dessen Aussagen durch Vorortbegehungen sowie Aussagen von Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Des Weiteren standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Altlastenerkundung Fürstenfeldbruck, Gemarkung Puch, Fl.-Nr. 391, 391/1 und 391/2 IG Ingenieurgruppe München eG. 1999.
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr 28/6 HILS Consult. 18.04.2000.
- Kapazitätsberechnung für den Kreisverkehr Augsburger Straße (B 2) / Umfahrung Neu-Ulm. Schuh & Co GmbH. 2000.
- Begründung und Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 28/6-2 „Areal zwischen B 471 und B 2“

Diese wurden zur Ermittlung der Umweltauswirkungen im vorliegenden Umweltbericht ausgewertet

7.3. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

7.3.1 Planerische Vorgaben

Zur Ermittlung der für die vorliegende Bebauungsplanung relevanten Ziele des Umweltschutzes wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr 7 Buchstabe g) BauGB der Landschaftsplan herangezogen. Dieser berücksichtigt und konkretisiert bereits die Aussagen der Regional- und Landesplanung

Nach dem Entwurf des Landschaftsplans (i.d.F v. 15.03.2000) ergibt sich folgendes Ziel des Umweltschutzes für das Plangebiet:

„Strukturanreicherung mit mosaikartiger Waldaufforstung, Schaffen von Magerrasenstandorten und Feuchtbereichen im Bereich der Hasenheide (geeignet für Ausgleichsmaßnahmen)“

Bezogen auf die Fläche des Untersuchungsgebietes stellt somit die Strukturanreicherung (Gehölze) und Nutzungsextensivierung (Aushagerung) auf den Landwirtschaftsflächen das landschaftsplanerische Entwicklungsziel dar. Gleichzeitig weist der Landschaftsplan den Geltungsbereich als geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen aus. Diese Vorgaben wurden bei der Ermittlung geeigneter Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich berücksichtigt



7.3.2 Rechtliche Vorgaben

Das Untersuchungsgebiet weist keine naturschutzrechtlich besonders schutzwürdigen Objekte auf bzw wird nicht durch Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzes berührt.

Westlich der Nato-Pipeline berührt die Planung die amtlich erfasste Altlastenfläche Nr. 07.24, die sich auf den Flurstücken 391, 391/1 und 391/2 der Gemarkung Puch befindet.

Sonstige umweltschutzbezogene Restriktionen (z.B. Wasserrecht, Denkmalschutz) sind nicht bekannt.

7.4. Naturräumliche Einordnung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet ist der landschaftsökologischen Einheit der „Terrassenschotter der Münchner Ebene“ zuzuordnen. Dabei handelt es sich um würmglaziale Schotteraufschüttungen in Form von abgesetzten Terrassen. Die natürliche Bodenform des Untersuchungsgebietes sind Parabraunerden mit örtlicher Lößlehmüberdeckung. Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabezirk „Niederbayerisches Hügelland“. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7,5 °C. Der Jahresniederschlag liegt bei durchschnittlich 800 - 900 mm (Maximum im Juli). Im Frühjahr, Spätsommer und Herbst treten häufig Trockenperioden auf. Hauptwindrichtungen sind Südwest (23%), West (17%) bis Nordost (14%).

Aus den Standortbedingungen ergibt sich der „Reine Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald“ (Südbayern Rasse) als potentiell natürliche Vegetation.

7.5. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Die folgende Betrachtung des Umweltzustandes konzentriert sich auf die aktuelle Bestandssituation der Bereiche bzw. Faktoren des Untersuchungsraumes, die durch die Realisierung des Vorhabens berührt werden. Bezug nehmend auf den bayerischen Leitfaden⁷ erfolgt neben der argumentativen Beurteilung der Bedeutung für Natur und Landschaft auch eine schutzgutbezogene Zuordnung der Flächennutzungen in die Bewertungstabellen des bayerischen Leitfadens (*kursiv geschrieben*). Diese dient der Vorbereitung der Abhandlung der Eingriffs-Ausgleichs-Thematik und orientiert sich an den Bewertungsmaßstäben des Bebauungsplanes Nr. 28/6-2.

7.5.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im städtebaulichen Außenbereich. Die nächst gelegene Wohnbebauung liegt ca. 50 m nordöstlich des

⁷ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 1999: Bauen im Einklang mit Landschaft und Natur. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung



Vorhabensbereiches und ist im Flächennutzungsplan⁸ als Mischgebiet im Sinne des § 3 BauNVO ausgewiesen.

Die Umweltsituation des Wohnumfeldes der Bewohner wird im Wesentlichen bestimmt durch:

- Straßenverkehr,
- Gewerbenutzungen sowie
- Landwirtschaftsnutzung.

Durch den Straßenverkehr der beiden Bundesstraßen B 471 und B 2 ist das Untersuchungsgebiet erheblich vorbelastet durch Schall- und Schadstoffemissionen. Die fehlende Abschirmwirkung der ebenen Geländetopographie mit Offenlandcharakter verstärkt diesen Effekt

Die Gewerbenutzung der beiden Autohäuser erzeugt nur geringe Emissionsbelästigungen (Anliefer- und Besucherverkehr)

Des Weiteren bringt die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen temporäre Emissionsbelästigungen (Staub, Gerüche durch Dungastrag, Lärm) mit sich.

In ca. 150 m Entfernung nordwestlich des Vorhabensbereiches befindet sich das Naherholungsgebiet „Pucher Meer“. Dieses wird jedoch zum Kreisverkehr und zum Vorhabensbereich hin durch einen übermannshohen begrünten Erdwall abgeschirmt.

Der Vorhabensbereich selbst weist als landwirtschaftliche Fläche in isolierter Lage zwischen drei vielbefahrenen Straßenkörpern (Verkehrslärm, Barrierewirkung) keine besondere Erholungseignung auf.

In diesem Zusammenhang muss auch auf das Kapitel zum Schutzgut Landschaftsbild verwiesen werden, da dessen Qualität ebenfalls zum Wohnumfeld und insbesondere auch zur Erholungsvorsorge beiträgt.

Aufgrund der hohen Vorbelastung durch Verkehrsaufkommen sowie dem Fehlen einer besonderen Erholungseignung weist der Untersuchungsraum nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch auf. Daraus leitet sich eine nur geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen ab.

7.5.2 Schutzgut Boden

Bedingt durch die langjährig hohe Bewirtschaftungsintensität und der damit verbundenen Dünge- und Pflanzenschutzmittelanwendung ist von einer starken anthropogenen Veränderung des Bodens sowie einer Belastung mit Schadstoffen sowie einem hohen Nährstoffangebot auszugehen.

Die Nicolaus-Otto-Straße ist asphaltiert und weist somit keine natürlichen Bodenfunktionen auf. Ebenfalls erheblich beeinträchtigt sind die stark verdichteten Schotterflächen südlich des Peugeot-Autohauses bzw. westlich des Mercedes-Autohauses.

⁸ Flächennutzungsplan der Stadt Fürstfeldbruck, in der derzeit gültigen Fassung



Auf den Flurstücken Nr 391, 391/1 und 391/2 der Gemarkung Puch befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Dazu wurde von der *IG Ingenieurgruppe München eG* 1999 ein Gutachten erstellt⁹, das im Wesentlichen folgende Aussagen trifft:

Die ca. 16.500 m² große ehemalige Kiesgrube wurde mit Siedlungsabfällen (Holz, selten Plastik), Erdaushub (sandig-kiesig-lehmig), Bauschutt (Ziegelreste, Asphalt) und Brandresten (Kohlereste, Asche, Schlacke) verfüllt. Die Auffüllungsmächtigkeit beträgt im Nordwesten ca. 4,0 – 5,0 m sowie im Zentrum, Süden und Osten ca. 7,0 – 11,5 m.

Insbesondere im zentralen und südlichen Teil wurden PAK-Belastungen des Auffüllmaterials festgestellt. Eine gravierende Gefährdung der Umwelt geht bei der derzeitigen Nutzung des Geländes (Grünland) damit nicht einher. Hinweise auf andere Schadstoffe wurden nicht festgestellt.

Die in den Bodenluftproben festgestellten Spuren von leichtflüchtigen aromatischen und leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen stellen aufgrund der geringen Schadstoffkonzentration keine Gefährdung der Umwelt dar.

Der Befund der Deponiegasanalytik weist darauf hin, dass auch organische Abfälle verkippt wurden, in denen mit Methanbildung einhergehende mikrobielle Abbauprozesse stattfinden. Aufgrund des Alters der Altablagerung, der Größe und der festgestellten Zusammensetzung der Auffüllung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die organischen Deponiebestandteile bereits im Wesentlichen mineralisiert sind und die Gasentwicklung rückläufig ist. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass in Teilbereichen Methangehalte vorliegen, die mit Luft zu explosiven Mischungen führen können.

Zusammenfassend wird bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung kein Handlungsbedarf für die Altablagerung gesehen.

Verweisend auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Punkt 7 5.7) weist das Untersuchungsgebiet keine besondere Informationsfunktion im Hinblick auf die Dokumentation natur- bzw. kulturgeschichtlicher Entwicklungen auf.

Gemäß dem bayerischen Leitfaden weist die intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotoptypen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden auf. Die sonstigen vegetationslosen Böden sowie die Böden im Bereich der Altablagerung (Flurstücke Nr. 391, 391/1, 391/2) weisen eine geringe Bedeutung auf.

7.5.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

⁹ Altlastenerkundung Fürstenfeldbruck, Gemarkung Puch, Fl -Nr 391 391/1 und 391/2



Grundwasser

Gemäß dem Landschaftsplan wirken sich die relativ durchlässigen Schotterverwitterungsböden der von Süden nach Norden das Stadtgebiet durchziehenden großflächigen Schotterzunge positiv auf die Grundwasserbildung aus. Allerdings stellt die große Durchlässigkeit auch ein erhöhtes Gefahrenpotential für den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen ins Grundwasser dar. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt im Bereich der Niederterrasse ca. 10 – 15 m.

Das Gutachten der *IG Ingenieurgruppe München eG¹⁰* trifft hinsichtlich der Grundwassergefährdung durch die Altlastenverdachtsfläche (Flurstücke Nr 391, 391/1 und 391/2) folgende Aussagen:

Grundwasser wurde bei 11,0 m u. GOK angetroffen. Die im vorangegangenen Kapitel Boden ausführlich dargestellte Altablagerung (PAK-Belastung) befindet sich demnach in grundwassernaher Lage. Aufgrund der geringen Wasserlöslichkeit der PAK wird jedoch die Gefährdung des Grundwassers als gering eingeschätzt. Demnach ist derzeit von keiner erheblichen Gefährdung der Grundwasserqualität auszugehen.

Gemäß dem bayerischen Leitfaden haben Flächen mit Versickerungsleistung (Landwirtschaftsflächen) eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser, während die verdichteten bzw. versiegelten Flächen des Geltungsbereiches aufgrund ihrer eingeschränkten bzw. fehlenden Versickerungsleistung eine nur geringe Bedeutung aufweisen. Letzteres gilt auch für die im natürlichen Abflussverhalten beeinträchtigten Bereiche der Altablagerung.

7.5.4 Schutzgut Klima

Als intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche in isolierter Lage zwischen stark befahrenen Straßen hat das Untersuchungsgebiet keine herausgehobene Funktion als Kaltluftentstehungsfläche bzw Frischluftleitbahn.

Gemäß dem bayerischen Leitfaden haben Flächen ohne kleinklimaisch wirksame Luftaustauschbahnen eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

7.5.5 Schutzgut Arten und Biotope

Biotoptypen

Im März 2005 erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen, die im Juni 2005 ergänzt wurde. Die Ergebnisse dieser Erfassung sind in der Karte „Biotoptypenkartierung“ (Anlage 15 1), dargestellt

Der Vorhabensbereich wird durch intensive Grünlandnutzung geprägt, was sich in der Ausprägung als mesophiles Grünland widerspiegelt. Letzteres weist aufgrund der Bewirtschaftungsintensität keine besonderen Lebensraumfunktionen auf.

Südlich des Peugeot-Autohauses sowie in Verlängerung der Nicolaus-Otto-Straße finden sich vegetationslose Schotterflächen, die durch Fahrverkehr bzw die Abstellung von Fahrzeugen verdichtet sind. Ebenfalls innerhalb des

¹⁰ IG Ingenieurgruppe München eG 1999: Altlastenerkundung Fürstenfeldbruck, Gemarkung Puch, Fl -Nr 391 391/1 und 391/2



Geltungsbereiches befindet sich die asphaltierte Nicolaus-Otto-Straße, die wie auch die den Geltungsbereich einschließenden Straßen durch ihre Barrierewirkung, Verlärmung bzw. Versiegelung negativ auf das Schutzgut Arten und Biotope wirken. Als ökologische Leitstrukturen sowie Mikrohabitate sind die straßenbegleitenden Baumreihen entlang der B 2 sowie der Nordumfahrung Neulindach zu nennen, deren ökologische Leistungsfähigkeit aufgrund der Störwirkung der Straßen erheblich beeinträchtigt ist.

Flora / Fauna

Aus der oben beschriebenen Biotoptypenkartierung ergeben sich keine besonders schützenswerten Pflanzenarten für den Wirkungsbereich des Vorhabens. Die faunistische Bedeutung des Gebietes ist gering, da das Gebiet aufgrund der Lage innerhalb der drei vielbefahrenen Straßen sowie aufgrund der strukturarmen Biotopausstattung keine faunistisch wertvollen Lebensräume aufweist.

Aufgrund der hohen Bewirtschaftungsintensität und der damit verbundenen Dünge- und Pflanzenschutzmittelanwendung besteht eine nur sehr geringe faunistische und floristische Lebensraumbedeutung. Gemäß dem bayerischen Leitfaden weist intensiv genutztes Grünland eine nur geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Ebenfalls von geringer bzw. negativer Bedeutung sind die versiegelten bzw. teilversiegelten Bereiche des Geltungsbereiches.

7.5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes wird in seinem Bestand vor allem durch die Stadtrandlage geprägt. In Verbindung damit steht auch die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die Ausprägung der westlichen Stadteingangssituation von Fürstenfeldbruck. Diesem Anspruch wird die Fläche im Bestand allerdings nicht gerecht. Das positive Erscheinungsbild der Landwirtschaftsflächen als typische Offenlandstruktur wird durch die Baukörper der Autohäuser bereits deutlich beeinträchtigt. Der harte Übergang zwischen den gewerblich geprägten Gebäuden und der offenen Grünlandfläche führt aufgrund der mangelnden Einbindung durch Grünstrukturen zu einer eher unattraktiven Ausprägung der Stadteingangssituation.

Unabhängig von der Ausprägung der Stadteingangssituation ist die unbebaute Fläche westlich der Autohäuser ein wichtiger Bestandteil des Grünzuges zwischen Fürstenfeldbruck und Puch, der als Trenngrün eine charakteristische Zäsur darstellt.

Demnach stellt die Grünlandfläche in ihrer Ausdehnung und ihrem Offenlandcharakter zwar eine typische und auch wertvolle Stadtrandstruktur dar, die aber in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung insgesamt nur eine geringe ästhetische Gestaltqualität für das Landschaftsbild aufweist.

Als landschaftsbildprägende Struktur ist vor allem die straßenbegleitende Baumreihe entlang der B 2 zu benennen, die trotz teilweise lückiger Ausprägung eine besondere Raumwirkung mit sich bringt. Langfristig wird auch die neu gepflanzte Baumreihe entlang der Nordumfahrung Neulindach positiv auf das Landschaftsbild wirken.

Wesentlich für die Beschreibung des Landschaftsbildes sind auch die markanten Blickbeziehungen. In erster Linie ist dabei die Blickbeziehung zur Pucher Kirche zu



nennen, die sich vom Plangebiet aus in westlicher Richtung eröffnet Für das Plangebiet selbst ergibt sich der Blick vom Kreisverkehr als wichtigste Blickbeziehung

Gemäß dem bayerischen Leitfaden haben ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften eine nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

7.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmäler oder sonstige zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter bekannt

7.5.8 Wechselwirkungen zwischen vorgenannten Schutzgütern

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße Diese Wechselwirkungen und Querbezüge sind sowohl bei der Ermittlung von umweltbezogenen Zielen als auch bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen zu beachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können. So können Ziele oder Eingriffswirkungen auf ein Schutzgut indirekte Sekundärwirkungen auf ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Überbauung von Böden im Regelfall auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (z.B. Verringerung der Grundwasserneubildung).

Beim derzeitigen Planungsstand des Projektes sind keine relevanten, über die bereits getroffenen Aussagen hinausgehenden, Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

7.5.6 Gesamtbewertung

Im Hinblick auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt entsprechend den Vorgaben des bayerischen Leitfadens eine Gesamtbewertung des Gebietes, basierend auf der Betrachtung der schutzgutbezogenen Einzelbewertung.

Schutzgut	Bedeutung Ist-Zustand
Boden	mittel (Kategorie II) / gering (Kategorie I)
Wasser	mittel (Kategorie II) / gering (Kategorie I)
Klima	gering (Kategorie I)
Arten und Biotope	gering (Kategorie I)
Landschaftsbild	mittel (Kategorie II)
Gesamtbewertung	gering (Kategorie I)

Aufgrund der überwiegend geringen Bedeutung der Flächen für die einzelnen Schutzgüter, ist eine eindeutige Zuordnung zu einer Gebietskategorie möglich.



Gemäß dem bayerischen Leitfaden wird dem durch die Planung betroffenen Teil des Untersuchungsgebietes insgesamt nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zugemessen

7.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung der Auswirkungen bezieht sich auf die Planung ohne Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen ist auch auf die aktuelle Rechtslage hinzuweisen, die sich aus dem Bebauungsplan Nr 28/6-2 ergibt, der für die östlich der Pipeline befindlichen Flächen ein rechtskräftiges Gewerbegebiet festsetzt. Da diese Planung mit Ausnahme des Peugeot-Autohauses sowie der Nicolaus-Otto-Straße nicht realisiert wurde, ist der zur Beurteilung der Umweltauswirkungen maßgebliche Ist-Zustand nur fiktiv innerhalb des Festsetzungsrahmens zu ermitteln (s.o.). Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird daher in der nachfolgenden Ermittlung der Auswirkungen von dem tatsächlichen Umweltzustand ausgegangen. Insgesamt lässt sich aber feststellen, dass die Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung - ausgehend von dem fiktiven Zustand des Bebauungsplanes Nr. 28/6-2 - geringer wären, als bezogen auf die Ist-Situation.

7.6.1 Schutzgut Mensch

Baubedingt kommt es aufgrund von Baustellenverkehr und Bautätigkeit zu temporären Beeinträchtigungen der nahe gelegenen Wohnnutzungen durch erhöhte Lärm- und Staubemission

Im Rahmen der Bebauung durch das Peugeot-Autohaus wurde ein Schallschutzgutachten¹¹ erstellt. In diesem wird der jetzt für den Bau- und Gartenmarkt vorgesehene Fläche ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 51,5 dB/A/m² tags und von 66,5 dB/A/m² nachts zugewiesen. Da sich die sonstigen Faktoren für die Ermittlung nicht geändert haben, ist also eine Einhaltung dieser Werte erforderlich, um die nächstgelegene sensible Bebauung entsprechend der schalltechnischen Orientierungswerte zu schützen.

Anlage- und betriebsbedingt ist durch die Bau- und Gartenmarktnutzung mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit verbunden mit einer erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastung zu rechnen.

Aufgrund der vorteilhaften Anordnung der Stellplatz- und Erschließungsflächen wird der Besucherverkehr über den Kreisverkehr direkt zum Bau- und Gartenmarkt geleitet. Dadurch kommt es nur zu einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der B 2 durch Anlieferverkehr. Für die Abwicklung der Anlieferung des Bau- und Gartenmarktes wirkt der Gebäudekubus des Peugeot-Autohauses als Lärm- und Sichtschutz. Zusätzlich wirken die Anordnung des Gebäudekubus sowie die straßenbegleitenden Baumpflanzungen als Lärm- und Sichtschutz zur nordöstlich gelegenen Wohnbebauung. Vergleichend zu ähnlichen

¹¹ HILS Consult 18.04.2000: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr 28/6



Projekten ist in Zusammenhang mit den beschriebenen Auswirkungen bzw. Faktoren von einer Einhaltung der o.g. Schalleistungspegel auszugehen

Die Emissionsgase der Heizungs- bzw. Klimaanlage des Bau- und Gartenmarktes führen zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung der Luftqualität und sind demnach vernachlässigbar.

Eine mögliche Beeinträchtigung der Erholungsqualität im nahegelegenen Erholungsgebiet „Pucher Meer“ ergibt sich lediglich aus dem ansteigenden Verkehrsaufkommen auf der B 2 bzw. der Nordumfahrung Neulindach. Durch die abschirmende Wirkung des Erdwalles sind allerdings keine nennenswerten Immissions-Auswirkungen zu erwarten.

Da das Gebiet ohnehin keine nennenswerte Bedeutung oder Eignung für die Erholungsvorsorge aufweist, bringt die Inanspruchnahme der Flächen auch keine nachteiligen Auswirkungen für die landschaftsbezogene Erholung mit sich..

Aus der vorliegenden Altlastenerkundung¹² geht hervor, dass gegen eine „Nutzung als Lagerplatz o.ä. keine Einwände bestehen“. Die geplante Parkplatznutzung ist dabei als ähnliche Nutzung anzusehen. Demnach ergibt sich vor allem ein baubedingtes Gefährdungspotenzial.

Aufgrund der starken Vorbelastung des Vorhabensbereiches sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch als geringfügig einzustufen.

7.6.2 Schutzgut Boden

Die anlagebedingte Versiegelung von Böden ergibt sich vor allem aus der Realisierung des mehrgliedrigen Baukörpers mit seinen funktionsbedingten Neben- bzw. Erschließungsflächen (Verkehrerschließung, Anlieferung etc.). Die Inanspruchnahme der Böden bewirkt einen Verlust der noch vorhandenen Bodenfunktionen (Retention, Standortfunktion) und somit eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit. Da es sich allerdings bei den betroffenen Landwirtschaftsflächen aufgrund der intensiven Bewirtschaftung bzw. der veränderten Bodenstruktur um Böden mittlerer Wertigkeit handelt, ergibt sich eine mittlere Eingriffsintensität. Für die bereits versiegelten bzw. teilversiegelten Bereiche ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Für den Bereich der Altlastenverdachtsfläche ist aufgrund der Vorbelastung (standortfremde Auffüllmassen) von einer geringen Eingriffsintensität für das Schutzgut Boden auszugehen

Während der Bauphase kann es zeitweise zu Bodenstrukturveränderungen und -verdichtungen im Bereich des Baufeldes und der Baustelleneinrichtungen sowie zu Gefährdungsmomenten durch den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen kommen. Im Bereich der Altablagerung besteht bei Tiefbauarbeiten die potentielle Gefahr der Aufdeckung von kontaminierten Aushubmassen sowie Deponiegasen

¹² Ingenieurgruppe München eG 09 09 1999: Altlastenerkundung Fürstenfeldbruck Gemarkung Puch Fl -Nr 391 391/1 und 391/2



7.6.3 Schutzgut Wasser

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser stehen in engem Zusammenhang mit der unter dem Schutzgut Boden aufgeführten Erhöhung der Versiegelung. Durch die Versiegelung wird die Retention und Versickerungsfähigkeit beeinträchtigt und somit die Grundwasserneubildung verringert. Da es sich bei den Flächen aufgrund ihrer Bewirtschaftungsintensität und -art bereits um in ihrer Leistungsfähigkeit beeinträchtigte Flächen handelt, ist mit dem Vorhaben eine erhebliche Auswirkung mittlerer Eingriffsintensität auf das Schutzgut Wasser verbunden

Während der Bauphase besteht ein erhöhtes Gefährdungspotenzial durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie durch die Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche

Betriebsbedingt besteht die prinzipielle Gefahr von Grundwasserkontaminationen, z.B. durch Tropfverluste an den Fahrzeugen des Besucher- und Zulieferverkehrs (synthetische Schmieröle, Mineralöl, Benzin etc.) oder Havarien auf dem Gelände. Aufgrund des Grundwasserabstandes sowie der Vorbelastung ist allerdings von einem geringfügigen Gefährdungspotenzial auszugehen.

7.6.4 Schutzgut Klima

Aus der Planung ergeben sich geringe Beeinträchtigungen auf das Gelände- und Mikroklima. So sind mit dem Verlust der Vegetationsstrukturen bzw. mit der Versiegelung und Bebauung Temperaturerhöhungen durch die Wärmeabstrahlung der Gebäude sowie unmittelbar über den versiegelten, insbesondere asphaltierten Flächen, zu erwarten. Diese wirken sich allerdings im Hinblick auf die fehlende geländeklimatische Funktion der Fläche nur kleinräumig aus und bringen somit lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima mit sich.

7.6.5 Schutzgut Biotop und Arten

Da es sich im Bestand um naturschutzfachlich geringwertige Biotopstrukturen handelt, die durch die angrenzenden Straßen (Insellage) erheblich in ihrer Leistungsfähigkeit beeinträchtigt werden, bringt das Vorhaben lediglich eine geringe Beeinträchtigungsintensität für das Schutzgut Arten und Biotop mit sich. Diese Begründet sich vor allem durch den Verlust von Habitatstrukturen geringer Bedeutung. Zu nennen sind hierbei die in Anspruch genommenen artenarmen Grünlandflächen sowie der Verlust eines Ahornbaumes entlang der B 2

7.6.6 Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Errichtung des Bau- und Gartenmarktes ist eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Bezug nehmend auf den bereits beeinträchtigten landschaftsästhetischen Wert des Gebietes ergibt sich somit eine mittlere Eingriffsintensität. Dies begründet sich vor allem aus der Einordnung und dem Volumen des Baukörpers. Von der B 2 bis zur B 471 sich erstreckend, wird der bis zu 14 m hohe Baukörper das neugestaltete Erscheinungsbild des Stadteingangs von Fürstfeldbruck bestimmen. Zusammen mit den vorgelagerten Stellplätzen ist somit zwar von einer architektonischen aber nicht von der im Naturschutzgesetz



verankerten landschaftsgerechten Einbindung auszugehen. Durch die Ausrichtung der Architektur des Hauptgebäudes auf den für die Wahrnehmung bedeutsamsten Ausgangspunkt im Nordosten des Geltungsbereiches (Besucherverkehr Pucher Meer, westlicher Stadteingang) wurde allerdings bereits ein wesentlicher Landschaftsbezug hergestellt. Neben der Ausrichtung der PKW-Erschließungsachse wirkt sich die rückwärtige Anordnung der Lager- und Ladeflächen positiv auf das Erscheinungsbild aus. Problematisch sind in der Regel die Freiverkaufsflächen in ihrer ästhetischen Wirkung, da diese meist unattraktive Anblicke mit sich bringen. So dass für die sichtexponierten, im Bereich öffentlicher Straßen angeordneten, Freiverkaufsflächen von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen werden kann.

7.6.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung werden keine Kultur- und sonstigen Sachgüter berührt. Es ergeben sich somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

7.6.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Ausgehend von der Umsetzung der für das Gebiet in der Bauleitplanung ausgewiesenen Planungsabsichten ist für den Prognose-Null-Fall östlich der Nato-Pipeline von einem Gewerbegebiet und westlich der Nato-Pipeline von einem Behelfsparkplatz auszugehen. Letzterer wird nur durch die überlagernde Darstellung als Grünfläche in seiner Ausprägung bestimmt. Es ist also davon auszugehen, dass der Behelfsparkplatz aufgrund seiner saisonalen Beanspruchung lediglich befestigt, aber nicht versiegelt ausgeführt werden würde. Es wäre also neben geringen Auswirkungen auf den Naturhaushalt auch eine Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten. Das Gewerbegebiet würde durch die geplante Ausgleichspflanzung zumindest aus Richtung Westen langfristig weitgehend verdeckt werden. Von der B 2 ist allerdings von einem eher unattraktiven Erscheinungsbild auszugehen, da die Ansiedlung unterschiedlicher funktionsbezogener Baukörper sowie die unterschiedliche Farb- und Werbegestaltung von Gewerbegebieten in der Regel zu einem ungeordneten Erscheinungsbild führt.

Alternativ zur Umsetzung der vorliegenden Planungen könnte sich allerdings auch der derzeitige Zustand verfestigen und eine Inanspruchnahme der restlichen Gewerbegebietsflächen ausbleiben. Demnach wäre von einer anteiligen Umsetzung der im Bebauungsplan 28/6-2 festgesetzten Ausgleichsflächen zur Eingrünung auszugehen. Bezug nehmend auf den relativ geringen Flächenanteil der bereits realisierten Gewerbegebietsfläche ist somit auch von einem geringeren Umfang der Eingrünung auszugehen, die allerdings trotzdem zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen würde. Allerdings gilt zu befürchten, dass die nicht unmittelbar an die vorhandenen Gewerbeflächen angrenzenden Ausgleichsflächen aufgrund ihrer Lage sowie ihrer Ausdehnung eine nur eingeschränkte Raumwirksamkeit für die unmittelbare Eingrünung der vorhandenen Baukörper aufweisen werden. Darüber hinaus könnten sich für die Landwirtschaftsflächen Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Erscheinungsbildes ergeben



7.7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation

7.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Nr.	Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahme	Begründung der Maßnahme	Schutzgut/ Konflikte
V 1	Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung sowie für die Baustraßen auf den unbedingt erforderlichen Umfang	Vermeidung unnötiger Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt	B, W
V 2	sachgerechter Umgang mit wasser- bzw bodengefährdenden Stoffen während der Bauphase, Verwendung schadstoffarmer Betriebsmittel (Kraftstoffe, Öle etc.)	Verringerung der Gefährdungsmomente für den Boden- und Wasserhaushalt durch Leckagen bzw. sonstige Schadstoffeinträge	B, W
V 3	schichtgerechte sachgemäße Behandlung, Lagerung (Trennung von Ober- u. Unterboden) und Wiedereinbau der Böden (DIN 18915)	Erhalt bzw. Wiederherstellung des standortgerechten Bodengefüges	B
V 4	sachgerechter Umgang mit Altlastenverdachtsflächen (schadstofftechnische Überwachung von Tiefbauarbeiten in den Auffüllungsbereichen; Separierung des ausgekofferten Auffüllungsmaterials nach organoleptischen Kriterien, Behandlung entsprechend den abfallrechtlichen Vorgaben (LAGA); Berücksichtigung spezifischer Gefährdungen durch Deponiegase während Tiefbauarbeiten; ggf. Durchführung von Eluatuntersuchungen an einzelnen PAK-belasteten Proben zur genaueren Einschätzung der potentiellen Gefährdung des Grundwassers)	Verringerung der Gefährdungsmomente für den Boden- und Wasserhaushalt sowie das menschliche Wohlbefinden	M, B, W
V 5	Einfriedung / Schutz wertvoller Baumbestände während der Baumaßnahmen	Vermeidung unnötiger Verluste raumwirksamer Baumstrukturen	L, AB
V 6	Minimierung der Verwendung vollversiegelter Beläge (ausgenommen sind Flächen mit grundwassergefährdenden Nutzungen); Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplätze	Vermeidung von Eingriffen in den Bodenhaushalt, Sicherung der Retentionsfunktion sowie der Grundwasserneubildung	B, W, K, L
V 7	soweit möglich breitflächige Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers vor Ort (ausgenommen in Bereichen mit Grundwassergefährdungen)	Sicherung der Grundwasserneubildung	W
V 8	Nutzung der Dachwässer des Bau- und Gartenmarktes als Brauchwasser für den Gartenmarkt	Ressourcenschonender Umgang	W



Nr.	Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahme	Begründung der Maßnahme	Schutzgut/ Konflikte
V 9	Begrünung von Einfriedungen	Vermeidung negativer Blickbeziehungen, verbesserte Integration in den Landschaftsraum, Anreicherung mit wertvollen Kleinstrukturen	L, AB, K
V 10	Integration der nördlichen Freiverkaufsfläche in den Hauptbaukörper	Vermeidung negativer Blickbeziehungen	L
V 11	straßenbegleitende Eingrünung der südlichen Freiverkaufsflächen	technische Eingrünung, Vermeidung negativer Blickbeziehungen, verbesserte Integration in den Landschaftsraum, Anreicherung mit wertvollen Kleinstrukturen	L, AB, K
V 12	Begrünung des Parkplatzes	technische Eingrünung, verbesserte Integration in den Landschaftsraum, Anreicherung mit wertvollen Kleinstrukturen	L, AB, K
V 13	Baukörpergestaltung zu Gunsten einer optimalen Sonnenlichtnutzung	Verbesserung der Arbeitsbedingungen, Ressourcenschonung	M, K
V 14	attraktive Gestaltung des Baukörpers sowie der Außenanlagen	Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes	L, M
V 15	Verwendung von standortgerechtem bzw. –heimischem Pflanzgut / Arten	Verbesserung der ökologischen Wirksamkeit landschaftspflegerischer Maßnahmen; Sicherung gebietstypischer Genressourcen	AB

7.7.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Im Folgenden erfolgt die Darstellung der, bei Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen, verbleibenden nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Diese nachteiligen Auswirkungen sind – mit Ausnahme des Schutzgutes Mensch - naturschutzfachlichen Eingriffen gleichzusetzen und somit naturschutzrechtlich auszugleichen.

Schutzgut Mensch

Die für das Schutzgut Mensch erwarteten Auswirkungen sind überwiegend baubedingt und damit nicht nachhaltig. Die Geringfügigkeit der prognostizierten nachteiligen Auswirkungen wird durch die o.g. Vermeidungsmaßnahmen V 4, V 13 und V 14 weiter verringert, so dass letztendlich für das Schutzgut Mensch keine nachhaltigen bzw. erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Boden

Durch die wasser- und luftdurchlässige Ausbildung der Stellplatzflächen sowie sonstiger nicht stark beanspruchter Flächen außerhalb grundwassergefährdender Nutzungen (V 5) können die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringert werden, so dass in Anbetracht der Vorbelastung der Böden für die



nicht vollständig versiegelten Bereiche von einer geringen Eingriffsintensität ausgegangen werden kann. Für die überbauten Böden ist aufgrund des vollständigen Verlustes der natürlichen Bodenfunktionen von weiterhin erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Die zeitweise baubedingten Gefährdungen (Schadstoffeintrag, Verdichtung etc.) sind durch sachgemäße Verhaltensweisen soweit wie möglich zu vermeiden (V 1 bis V 3), so dass keine nachhaltigen baubedingten Beeinträchtigungen zurückbleiben

Im Hinblick auf den Umgang mit der Altlastenverdachtsfläche sind die unter der Vermeidungsmaßnahme V 4 aufgeführten Maßnahmen zur Gefährdungsvorsorge geeignet, um nach dem aktuellen Erkundungsstand zusätzliche Eingriffe auf das Schutzgut Boden zu vermeiden.

Zusammenfassend verbleiben für die vollversiegelten Bereiche außerhalb der Altlastenverdachtsflächen somit erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, die aufgrund der Vorbelastung der Böden eine mittlere Eingriffsintensität aufweisen, während für die sonstigen Flächen aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen lediglich geringe unvermeidbare nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden verbleiben

Schutzgut Wasser

Durch die Versickerung des auf den bebauten Flächen anfallenden Niederschlagswassers vor Ort sowie die wasserdurchlässige Ausbildung befestigter Flächen verbleiben keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf das Grundwasser (V 6 und V 7). Des Weiteren stellt die Verwendung von Brauchwasser (V 8) gegenüber der Ableitung des Niederschlagswassers bzw. der Zuleitung von Frischwasser eine Vermeidungsmaßnahme zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser dar.

Ebenfalls keine erheblich nachteiligen Wirkungen ergeben sich für das Schutzgut Oberflächengewässer.

Die baubedingte Gefährdung von Schadstoffeinträgen kann durch den sachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Altlastenverdachtsflächen vermieden werden (V 2, V 4)

Schutzgut Klima

Durch die sich aus den Vermeidungsmaßnahmen V 9, V 11 und V 12 ergebende Anreicherung kleinklimatisch wirksamer Grünstrukturen (Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen etc.) können die sich aus der Aufheizung und Abstrahlung ergebenden geringen Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden. Somit ergeben sich keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Schutzgut Arten und Biotope

Neben der kleinklimatischen Wohlfahrtswirkungen zielt die Anreicherung mit Grünstrukturen (V 9, V 11 und V 12) auch auf die Bereitstellung von Habitatstrukturen, deren naturschutzfachliche Bedeutung durch die Verwendung



standortheimischer Arten (V 15) steigt. Diese Maßnahmen können die Eingriffsintensität zwar mindern, aber aufgrund der verbleibenden intensiven Nutzung nicht vollständig vermeiden. Demnach verbleibt eine geringe Eingriffsintensität.

Die zeitweise baubedingten Gefährdungen der Baumbestände sind durch die Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 5 soweit zu vermeiden, dass keine erheblich negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Begrünung der Stellplätze (V 12) als auch durch deren Gliederung werden die von dem Parkplatz ausgehenden Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild deutlich verringert. Sie können aber aufgrund der Raumwirksamkeit der Fläche als Städteingangssituation nicht vollständig vermieden werden. Ebenfalls eingriffsvermindernd wirken die Maßnahmen zur technischen Eingrünung (V 9, V 11) sowie zur attraktiven Baukörpergestaltung (V 14). Insgesamt geben die Vermeidungsmaßnahmen zwar Impulse für eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes, genügen aber nicht den Ansprüchen einer charakteristischen und attraktiven Neugestaltung des Landschaftsbildes. Im Hinblick auf die sensible Stadtrandlage verbleibt somit – trotz der Vermeidungsmaßnahmen – eine mittlere Eingriffsintensität für das Schutzgut Landschaftsbild.

Zwar kann der baubedingte Verlust von markanten Baumstrukturen durch entsprechende vegetationsschützende Maßnahmen (V 5) vermieden werden, aber der anlagebedingte Verlust eines Baumes der prägenden Baumreihe entlang der B 2 ist nicht zu vermeiden. So dass durch die weitere Auflichtung der prägenden Baumreihe negative Auswirkungen für das Landschaftsbild verbleiben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen für Kultur- bzw. sonstige Sachgüter verbunden.

Zusammenfassung

Zusammenfassend verbleiben aus der vorangegangenen Prüfung folgende vorhersehbare und unvermeidbar nachteilige Umweltauswirkungen:

- mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung (ca. 2,15 ha) / Teilversiegelung (ca. 0,41 ha) von Böden allgemeiner Funktionsausprägung
- geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Biotope durch den Verlust geringwertiger Grünlandflächen (2,65 ha)
- mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild durch mangelnde charakteristische und landschaftsgerechte Gestaltung der Städteingangssituation sowie die Auflichtung der prägenden Baumreihe entlang der B 2 durch den Verlust eines Baumes

Die umfangreichsten Beeinträchtigungen ergeben sich für die Schutzgut Landschaftsbild. Hier bedingt die sensible Lage am Stadtrand in Verbindung mit der Dimension des Vorhabens eine besondere Betroffenheit. Weitere nachteilige Auswirkungen werden für die Schutzgüter Boden sowie Arten- und Biotope



prognostiziert. Hier bedingt die geringere Wertigkeit des Ausgangszustandes auch eine geringere Eingriffsintensität.

7.7.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für die vorliegende Planung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 des BauGB in Verbindung mit dem § 21 des BNatSchG und dem Art. 6a des BayNatSchG für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzuwenden. Da sich die Beurteilung der Eingriffsintensität und somit der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes auf die sich aus den vorangegangenen Punkten des Umweltberichtes bezieht, wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung an dieser Stelle direkter Bestandteil des Umweltberichtes.

a) Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfanges wurde gemäß des Leitfadens des BayStMLU („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.“ 1999) vorgenommen.

Als Berechnungsgrundlage wurde die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung im B-Plan Nr 28/6-2 („Areal zwischen B 471 und B 2“) herangezogen.

Im Hinblick auf die teilweise Überschneidung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 28/6-2 und 28/6-3 und der sich daraus ergebenden unterschiedlichen Eingriffsverursacher, wird in zwei Eingriffsbereiche unterschieden (s. Anlage 15.2):

- Eingriffsbereich 1: Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt
- Eingriffsbereich 2: Öffentliche Verkehrsfläche (B 2 - Mittelinsel, Bushalt, Fuß- und Radweg)

Eingriffsbereich 1: Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist der Bestand, d.h. der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28/6-2 zu Grunde zu legen. Da der überwiegende Teil dieses Bebauungsplanes aber noch nicht realisiert wurde, widerspricht der derzeitige Zustand in weiten Teilen den rechtskräftigen Planungsinhalten. Außerdem ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr 28/6-3 nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28/6-2. Daher wird aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Eindeutigkeit in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde¹³ für den gesamten Bereich vom bestehenden Vegetations- und Nutzungstyp, einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche, ausgegangen. Im Ergebnis entspricht die so ermittelte erforderliche Ausgleichsfläche jedoch genau dem im Bebauungsplan Nr. 28/6-2 ermittelten Ausgleichsflächenbedarf (0,4195 ha) abzüglich der Ausgleichsfläche für den außerhalb liegenden Bereich des bereits realisierten Autohauses (Ausgleichsflächenbedarf von 720,98 m² für die Gewerbegebietsfläche) zuzüglich des Ausgleichsflächenbedarfs für die zusätzlichen Eingriffe gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 28/6-2 (Nutzungsintensivierung und zusätzliche Flächenversiegelung).

¹³ Abstimmungsgespräch vom 29.06.2005



Eingangsgroößen für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs		
Bestand Vegetations- und Nutzungstypen	Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in isolierter Lage zwischen zwei stark befahrenen Straßen (hohe Vorbelastung)	
Bewertung von Natur und Landschaft	gering (I)	
Eingriffsschwere	Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Typ A (Bauflächen, Straßen, Fahrgassen)	Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad Typ B (Parkplätze, Fußwege)
Beeinträchtigungsintensität	A I	B I
Betroffener Flächenumfang	2,1528 ha	0,4100 ha
Faktorenspanne	0,3 – 0,6	0,2 – 0,5
Anzuwendender Faktor unter Einbeziehung der Maßnahmen zur Vermeidung	0,3	0,2
Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf	0,6458 ha	0,0820 ha
Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf (Summe)	0,7278 ha	

Die Beeinträchtigungsintensität wird durch die geplante Bebauung und Nutzung bestimmt. Diese wird gemäß Bayerischem Leitfaden in den Typ A mit hohem und den Typ B mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad unterschieden. Da die beanspruchten Flächen insgesamt eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes haben, ergeben sich die Beeinträchtigungsintensitäten der Felder A I und B I. Für diese liegen die Spannen der Kompensationsfaktoren bei 0,3 – 0,6 (A I) und 0,2 – 0,5 (B I). Die Festlegung des Kompensationsfaktors erfolgt in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen. Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung des niedrigen Kompensationsfaktors aus dem jeweiligen Matrixfeld rechtfertigen. Für das Plangebiet ist die Wahl des unteren Faktors innerhalb der Spanne gerechtfertigt, da die Möglichkeiten zur Vermeidung im Gebiet weitgehend ausgeschöpft werden (vgl. Vermeidungsmaßnahmen).

Die übrigen Flächen des Eingriffsbereiches erfahren keine negativen Veränderungen hinsichtlich Naturhaushalt und Landschaftsbild und werden daher als eingriffsneutrale Bereiche behandelt.

Für den naturschutzrechtlichen Eingriff durch das Sondergebiet ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von 0,7278 ha.

Eingriffsbereich 2: Öffentliche Verkehrsfläche (B 2 - Mittelinsel, Bushalt, Fuß- und Radweg)

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist der aktuelle Bestand zu Grunde zu legen. Demnach werden durch die Aufweitung der B 2 sowie durch die Einordnung der Wartebereiche und des Fuß- und Radweges zum einen verkehrsbegleitende Grünflächen und zum anderen intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Neben der Neuversiegelung ergibt sich aus der veränderten Lage der Straße sowie des Rad- und Fußweges auch eine Fläche von ca. 60 m², die



entsiegelt wird. Diese wird zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs von der neuversiegelten Fläche von 185 m² abgezogen, da somit dem naturschutzfachlichen Anspruch eines 1:1-Verhältnisses zwischen Ver- und Entsorgung Rechnung getragen werden kann.

Eingangsgrößen für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs		
Bestand Vegetations- und Nutzungstypen	Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen sowie Verkehrsbegleitgrün an stark befahrener Straße (hohe Vorbelastung)	
Bewertung von Natur und Landschaft	gering (I)	
Eingriffsschwere	Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Typ A (Straße, Fuß- und Radweg nördlich B 2 vollversiegelt)	Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad Typ B (Wartebereiche, Fuß- und Radweganbindung südlich B 2)
Beeinträchtigungsintensität	A I	B I
Betroffener Flächenumfang	0,0296 ha ¹⁴	0,0070 ha
Faktorenspanne	0,3 – 0,6	0,2 – 0,5
Anzuwendender Faktor unter Einbeziehung der Maßnahmen zur Vermeidung	0,3	0,2
Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf	0,0089 ha	0,0014 ha
Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf (Summe)	0,0103 ha	

Die Beeinträchtigungsintensität wird durch die geplante Bebauung und Nutzung bestimmt. Diese wird gemäß Bayerischem Leitfaden in den Typ A mit hohem und den Typ B mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad unterschieden. Da die beanspruchten Flächen insgesamt eine sehr geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes haben, ergeben sich die Beeinträchtigungsintensitäten der Felder A I und B I. Für diese liegen die Spannen der Kompensationsfaktoren bei 0,3 – 0,6 (A I) und 0,2 – 0,5 (B I). Die Festlegung des Kompensationsfaktors erfolgt in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen. Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung des niedrigen Kompensationsfaktors aus dem jeweiligen Matrixfeld rechtfertigen. Für das Plangebiet ist die Wahl des unteren Faktors innerhalb der Spanne gerechtfertigt, da die Möglichkeiten zur Vermeidung im Gebiet weitgehend ausgeschöpft werden (vgl. Vermeidungsmaßnahmen).

Die übrigen Flächen des Eingriffsbereiches erfahren – mit Ausnahme der oben erwähnten Entsiegelungsflächen – keine negativen Veränderungen hinsichtlich Naturhaushalt und Landschaftsbild und werden daher als eingriffsneutrale Bereiche behandelt. Für den naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Einordnung der Mittelinsel sowie der Bushaltestellen ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von 0,0103 ha.

¹⁴ bereits abzügl. der Entsiegelungsfläche von 60 m²



b) Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen / -maßnahmen

Für den sich aus der Einordnung der Mittelinsel sowie der damit verbundenen Anlage des Fußweges und der Haltestellen ergebenden Ausgleichsbedarf von 103 m² (Eingriffsbereich 2) wird aufgrund der einfacheren Handhabung der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Dieser Eingriff wird daher der bereits realisierten Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 225 der Gemarkung Aich zugeordnet.

Da der mit der Errichtung des Bau- und Gartenmarktes verbundene Eingriff vorrangig das Schutzgut Landschaftsbild beeinträchtigt, wird im Sinne eines funktional gleichartigen Ausgleiches die Kompensation des durch das Vorhaben „Sondergebiet“ verursachten Eingriffes (Eingriffsbereich 1) innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Die Einordnung der erforderlichen Ausgleichsflächen - von insgesamt 7278 m² - in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Vorhaben selbst, zielt auf die Festsetzung einer möglichst wirkungsvollen Ausgleichsmaßnahme.

Gemäß § 19 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz gilt ein Eingriff ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Bezug nehmend auf diese naturschutzrechtliche Vorgabe, wird zum Ausgleich der durch das Vorhaben des Bau- und Gartenmarktes zu erwartenden Eingriffe eine landschaftspflegerische Maßnahme zur Neugestaltung der Stadteingangs- bzw. Stadtrand-situation vorgesehen. Diese zielt auf eine bestmögliche Integration des Baukörpers in den Landschaftsraum. Die Anordnung der Ausgleichsflächen bezieht sich auf die wichtigste Blickbeziehung aus nordöstlicher Richtung, d. h. vom Kreisverkehr. Die Nähe zu dem Erholungsgebiet am Pucher Meer sowie die Geländemorphologie als auch die Einsehbarkeit für die Verkehrsteilnehmer bestimmen die besondere Bedeutung dieser Blickachse für die westliche Stadteingangssituation von Fürstfeldbruck. Dies spiegelt sich auch in der städtebaulichen Gestaltungskonzeption mit der vom Kreisverkehr auf den Haupteingang hinführenden Achse und dem asymmetrisch gestalteten Hauptbaukörper wider. Darüber hinaus lag das Augenmerk bei der Festlegung der Ausgleichsflächen auf der gestalterischen Einbindung und landschaftsgerechten Neugestaltung der Stadtrand-situation aus südlicher Richtung.

Die Auswahl naturschutzfachlich geeigneter Ausgleichsmaßnahmen zielt auf eine attraktive Neugestaltung des Landschaftsbildes unter Bezugnahme auf das Vorhaben. Daher wurde in Fortsetzung des für die Parkplatzbegrünung vorgesehenen „Baumdaches“ die Anlage einer baumüberstandenen, extensiv bewirtschafteten Wiese in Verbindung mit einer dem Parkplatz vorgelagerten Strauchpflanzung vorgesehen (Ausgleichsmaßnahme 1: „Anlage von baumüberstandenen Wiesenflächen / Strauchpflanzung“, s. Punkt 9 10.1)

Die Fortsetzung des Baumreihenrasters vom Parkplatz in den Landschaftsraum hinein, vermittelt zwischen dem Baukörper und der freien Landschaft und führt somit als prägende Stadtrandstruktur zu einer gestalterischen Aufwertung des Landschaftsbildes. In Verbindung mit dem Baumdach des Parkplatzes sowie der geplanten parkplatzbegleitenden Strauchpflanzung und der Baukörperarchitektur ist somit von einer landschaftsgerechten Neugestaltung der Stadteingangssituation auszugehen. Neben diesen positiven Wirkungen auf das Landschaftsbild bringt die großflächige Nutzungsextensivierung als auch die Anreicherung von gehölzgeprägten



Habitatstrukturen eine Aufwertung für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope mit sich

Ergänzend wird eine entlang der westlichen und südlichen Grenze des Parkplatzes die Anlage einer lockeren Hecke aus Sträuchern vorgesehen. Als raumgliedernde Zäsur soll diese Pflanzung vor allem zu einer Sichtverschattung der parkenden Autos führen. Neben dieser gestalterischen Funktion ergeben sich aus der Verwendung standortheimischer Arten sowie der Ausdehnung von 5 m Breite auch Wohlfahrtwirkungen auf andere Schutzgüter, beispielsweise durch die Bereitstellung von Habitatstrukturen.

c) Ausgleichsbilanz

Der für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28/6-3 „OBI“ erforderliche Ausgleichsbedarf von 0,7381 ha wird wie folgt nachgewiesen:

- Der Ausgleichsbedarf für die B 2 im Umfang von 0,0103 ha wird der Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 225 der Gemarkung Aich zugeordnet.
- Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 0,7278 ha wird durch die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme AM 1 auf den Flurstücken 390, 391, 391/1, 391/2, 392/1 und 394 der Gemarkung Puch nachgewiesen

Zusammenfassend betrachtet lassen sich die für das Vorhaben prognostizierten Umweltauswirkungen durch die dargelegten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen naturschutzrechtlich soweit vermeiden bzw. ausgleichen, dass keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu befürchten sind.

7.8. Zusammenfassung der Umweltprüfung

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Zum jetzigen Verfahrensstand beschränkt sich diese Erklärung auf zusammenfassende Aussagen zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange sowie eine abschließende Beurteilung zur Umweltverträglichkeit der Planung.

Für die Schutzgüter Mensch, Wasser und Klima sind – bei Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Mittlere Beeinträchtigungen ergeben sich aus der Versiegelung für das Schutzgut Boden. Diese sind durch die Extensivierung von intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen und die damit verbundene Aufwertung natürlicher Bodenfunktionen ausgleichbar.

Von ebenfalls geringer Eingriffsintensität sind die Verluste von geringwertigen Lebensraumstrukturen. Diese können durch eine Anreicherung mit Grünstrukturen (Bäume, Sträucher) naturschutzrechtlich ausgeglichen werden.



Die wesentlichsten Auswirkungen sind für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Durch die Vermeidungsmaßnahmen können die von dem Baukörpervolumen ausgehenden negativen Wirkungen auf die sensible Stadtrandlage durch eine gezielte strukturierte Eingrünung sowie eine raumwirksame Parkplatzbegrünung gemindert, aber nicht vollständig vermieden, werden. Die zum vollständigen Ausgleich erforderliche landschaftsgerechte Neugestaltung der Stadteingangssituation wird durch die Fortsetzung des „Baumdaches“ sowie durch die parkplatzbegleitende Strauchpflanzung zur Sichtverschattung parkender Fahrzeuge erreicht.

Die Ausgleichs-Eingriffs-Bilanzierung ist durch die Ausweisung von 0,7278 ha Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches sowie durch die Zuordnung von 0,0133 ha zu den erfolgten Maßnahmen auf dem Flurstück 225 der Gemarkung Aich naturschutzrechtlich vollständig ausgleichbar.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist daher festzustellen, dass die vorliegende Bebauungsplanung - unter Berücksichtigung bzw. Realisierung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen – den Zielen nach § 1 Abs. 5 BauGB nicht widerspricht.

8.0. Grünordnung

Da die Inhalte der Grünordnungsplanung bei der vorliegenden Planung in weiten Teilen durch die vorangegangenen Aussagen des Umweltberichtes bereits erörtert wurden, wird auf eine separate Erstellung des Grünordnungsplanes verzichtet. Während die textlichen Aussagen direkt in die vorliegende Begründung aufgenommen wurden, werden die zeichnerischen Inhalte der Grünordnungsplanung als Festsetzungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes integriert.

Die auf Grundlage der Grünordnung in den Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung sind im nachfolgenden Kap. 9.10 ausführlich erläutert und begründet.

8.8.1 Grünordnerisches Konzept

Ergänzend zu den eingriffsorientierten Betrachtungen, die der § 2a des BauGB für die Umweltprüfung vorsieht, zielt die Grünordnungsplanung auch auf die Darstellung von Gestaltungsmaßnahmen. Zusammen mit den Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich formieren die Gestaltungsmaßnahmen das grünordnerische Konzept für die vorliegende Bebauungsplanung.

In der vorliegenden Planung wird folgendes grünordnerisches Leitbild verfolgt:
Landschaftsgerechte Neugestaltung der Stadteingangssituation unter Bezugnahme auf die geplante Bebauung.

Die grünordnerische Konzeption zielt dabei auf vier Maßnahmenswerpunkte.

Zum ersten der unmittelbaren Eingrünung des Baukörpers. Diese Maßnahme zielt auf die Begrünung von unattraktiveren Flächennutzungen des Bau- und Gartenmarktes



(Ladehof, Freiverkaufsflächen) Einerseits sieht die Grünordnung hier die durchgängige Zaunbegrünung durch Kletterpflanzen vor, die im Bereich der südlichen Freiverkaufsfläche durch eine Heckenpflanzung in ihrer Wirkung ergänzt wird

Bezug nehmend auf das grünordnerische Leitbild liegt der Schwerpunkt der vorhabenbezogenen Gestaltungsmaßnahmen auf einer möglichst intensiven, und vor allem raumwirksamen Parkplatzbegrünung. Diesem Anspruch soll durch ein Baumraster Rechnung getragen werden, das durch größere Bäume entlang der Erschließungsachse strukturiert wird und somit den Blick auf den Haupteingang leitet.

Die Umsetzung des grünordnerischen Leitbildes erfordert mehr als die vorhabenbezogene Begrünung. Daher sollen die Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar am Eingriffsort realisiert werden und zusammen mit den vorhabenbezogenen Grünstrukturen ein neu gestaltetes Erscheinungsbild ergeben. Die Fortsetzung des Baumrasters in den Landschaftsraum hinein bietet in Verbindung mit der parkplatzbegleitenden Strauchpflanzung die Möglichkeit einer ganzheitlichen Gestaltung. Gleichzeitig genügt die Extensivierung sowie die Anreicherung mit Grünstrukturen dem naturschutzfachlichem Ausgleich für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope.

Darüber hinaus stellt die Erhaltung, Ergänzung und Neupflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen ein plangebietsspezifisches Entwicklungsziel der Grünordnung dar.

9.0. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden der Planinhalt und die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs dargestellt und begründet.

9.1. Art der baulichen Nutzung

Die geplante Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes entspricht nach der besonderen Art seiner baulichen Nutzung einem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 der BauNVO und wird daher als solche festgesetzt. Zur Zweckbestimmung wird ein Bau- und Gartenmarkt als großflächige Einzelhandelsnutzung bestimmt.

Die Textliche Festsetzung Ziffer I 1 regelt die Art der baulichen Nutzung auf dieser Fläche wie folgt:

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die als Sondergebiet dargestellte Fläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO als Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich großflächige Einzelhandelseinrichtungen für einen Bau- und Gartenmarkt, einschließlich der in Verbindung mit dem Bau- und Gartenmarkt stehenden Lager- und Ladehofflächen sowie der Büro- und Sozialräume als auch der Stellplätze.



Die Sortimentsbereiche und Verkaufsflächen für den Bau- und Gartenmarkt werden wie folgt begrenzt:

<i>Bauteil</i>	<i>Gebiets- bezeichnung gem. Nutzungs- schablone</i>	<i>max. Verkaufsfläche m² (VF)</i>	<i>max. bewertete Verkaufsfläche m²</i>	<i>davon Randsortimente (innenstadtrelevante Sortimente)</i>
<i>Baumarkt</i>	<i>SO_{BauGa1}</i>	<i>6520</i>	<i>6520</i>	
<i>Baustoffe überdacht</i>	<i>SO_{BauGa1}</i>	<i>485</i>	<i>243</i>	
Summe Baumarkt	<i>SO_{BauGa1}</i>	7005	6763	483
<i>Gartenmarkt warm / kalt</i>	<i>SO_{BauGa2}</i>	<i>2020</i>	<i>2020</i>	
<i>Gartenmarkt überdacht</i>	<i>SO_{BauGa3}</i>	<i>775</i>	<i>388</i>	
<i>Gartenfreiverkauf</i>	<i>SO_{BauGa4}</i>	<i>1985</i>	<i>496</i>	
Summe Gartenmarkt	<i>SO_{BauGa2-4}</i>	4780	2904	483
Summe gesamt		11785	9667	966

Die maximale Verkaufsfläche entspricht der in der Begründung definierten Nettoverkaufsfläche. Als bewertete Verkaufsflächen gelten 100% der Innenverkaufsfläche, 50% der überdachten Freiverkaufsfläche und 25% der unüberdachten Freiverkaufsfläche.

Die Festsetzung zu den Randsortimenten entspricht der gemäß Raumordnungsverfahren zulässigen Verkaufsfläche für innerstadtrelevante Warenangebote im Sinne des Anhangs zum Landesentwicklungsprogramms Bayern. Sie wird mit 10 % der bewerteten Gesamtverkaufsfläche festgelegt und zu gleichen Teilen auf den Bau- und Gartenmarkt aufgeteilt.

Mit dieser Festsetzung wird die zulässige Art der Bebauung nach dem Zweck des Bebauungsplans gesichert. Gleichzeitig sind andere bauliche Nutzungen ausgeschlossen. Die Aufzählung ist abschließend.

Die Fläche der Stellplätze wurde aufgrund des Bezuges zu der geplanten Einzelhandelsnutzung der Sonderbaufläche für den Bau- und Gartenmarkt zugeordnet. Die überlagernde Darstellung innerhalb des Sondergebietes ermöglicht die interne Detaillierung der Nutzungen auf der Fläche (s. Verkehrsflächen).

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entspricht damit den Darstellungen des Vorentwurfes der 45. Flächennutzungsplanänderung.



Neben der Angabe der Zweckbestimmung ergibt sich das städtebauliche Erfordernis zu weiteren Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung, d h zu Art und Umfang von Verkaufsflächen und Sortimenten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wurde im Rahmen des Raumordnungsverfahrens die geplante Verkaufsfläche geprüft und im unten dargestellten Umfang genehmigt. Auf Grundlage der Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens erfolgte eine Konkretisierung der Planung, die zur Festsetzung einer Verkaufsfläche von insgesamt 11785 m², aufgeteilt in 7005 m² für den Baumarkt und 4780 m² für den Gartenmarkt, führten. Wie in der folgenden Tabelle aufgeführt, wird damit den Vorgaben aus dem Raumordnungsverfahren entsprochen, da die sich aus der festgesetzten Nettoverkaufsfläche ergebenden bewerteten Verkaufsflächen des vorliegenden Bebauungsplanes unter dem genehmigten Umfang liegen

Bauteil	Netto- Verkaufsfläche ¹⁵ gemäß vorliegendem B- Plan	Bewertete Verkaufsfläche gemäß vorliegendem B- Plan	Bewertete Verkaufsfläche nach genehmigten ROV
Baumarkt	6520	6520	7160
Baustoffe überdacht	485	243	250
Summe Baumarkt	7005	6763	7410
Gartenmarkt warm	1530	1530	2140
Gartenmarkt kalt	490	490	415
Gartenmarkt überdacht	775	388	455
Gartenfreiverkauf	1985	496	500
Lager Holzzuschnitt	-	-	-
Ladehof überdacht	-	-	-
Summe Gartenmarkt	4780	2904	3510
Summe gesamt	11785	9667	10920

Als Nettoverkaufsfläche gilt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen der Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Ferner zählen dazu alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiverkaufsflächen), soweit sie dauerhaft bzw. saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

Die bewertete Verkaufsfläche entspricht der raumordnerisch gewichteten Verkaufsfläche. Im Zuge des Raumordnungsverfahren werden die in Gebäuden liegenden Verkaufsflächen zu 100 %, die überdachten Verkaufsflächen zu 50 % und die unüberdachten Verkaufsflächen zu 25 % bewertet

¹⁵ nach Abzug der Konstruktionsflächen



Des Weiteren erfolgt zur Vermeidung von wesentlichen Beeinträchtigungen der Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Einzelhandelsstruktur der Innenstadt von Fürstentum Büdingen eine Begrenzung des innenstadtrelevanten Sortimentes. Orientierend am Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wird das zulässige Randsortiment auf maximal 10 % der tatsächlichen bewerteten Verkaufsfläche von 9667 m², d.h. 966 m², festgesetzt und zu gleichen Teilen auf den Baumarkt und den Gartenmarkt aufgeteilt

Die Ausformung der Sortimente wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages geregelt

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB mit Festsetzungen zur Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) sowie zur Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den im Rahmen der Fachbeiratssitzungen abgestimmten Vorzugsvariante zur Baukörpergestaltung sowie den unter Punkt 9.1 genannten zulässigen Verkaufsflächen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen bezogen auf die einzelnen Bauteile des Bau- und Gartenmarktes durch Einschrieb in der Planzeichnung. Die einzelnen Nutzungsschablonen setzen dabei unter Ziffer I.2 der textlichen Festsetzungen folgendes Maß der baulichen Nutzung fest:

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Ziffer	Teilgebiete	1	2	3	4	5
I.2.1	Geschossfläche (m ²)	7930	2090	790	-	1600
I.2.2	Grundfläche (m ²)	7615	2090	790	1990	1600
I.2.3	Wandhöhe (m)	N 9,50 / S 10,00	5,50	5,50	-	-
I.2.3	Firsthöhe (m)	12,50	9,00	9,00	-	-
I.2.3	Oberkante (m)	-	-	-	0,00	6,70

Die städtebauliche Erforderlichkeit dieser Festsetzungen ergibt sich aus den besonderen Anforderungen, die die sensible Stadtrand- bzw. Stadteingangssituation mit sich bringt. Dies gilt insbesondere für die Höhenentwicklung des Baukörpers. Hier wurden die sich aus dem inneren Betriebsablauf sowie aus dem grundrissbezogenen konstruktiven Aufbau ergebenden Höhenfestsetzungen auf das absolute Mindestmaß beschränkt.

Für die als Höchstmaße festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen wird der Bezugspunkt mit der textlichen Festsetzung Ziffer I.2.4 definiert:

I.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Für die einzelnen Bauteile des Bau- und Gartenmarktes gelten folgende Höhenbezugspunkte:



*SO_{BauGa} 1, 2, 3 und 5: 527,70 m ü. NN
SO_{BauGa} 4: Oberkante Fußboden SO_{BauGa} 1*

Der festgesetzte Höhenbezugspunkt von 527,70 m ü. NN entspricht zum einen der Geländeoberkante des Peugeot-Autohauses sowie zum anderen der in der Mitte des geplanten Baukörpers anstehenden Geländehöhe.

Die festgesetzte Bezugshöhe für das SO_{BauGa} 4 zielt auf die unzulässige Errichtung von Gebäuden im Bereich der Anbaubeschränkungszone. Der Gartenfreiverkauf ist somit lediglich als befestigte und eingezäunte Fläche ohne Wände und Dach, d. h. mit einer Oberkante, die der Fußbodenhöhe des Hauptgebäudes (SO_{BauGa} 1) entspricht, zulässig. Darüber hinaus trägt diese Höhenfestsetzung dem Anspruch eines niveaugleichen Überganges zwischen den einzelnen Abteilungen des Marktes Rechnung.

Zur Umsetzung der Gestaltidee sowie zur Sicherung der energiesparenden Tageslichtbeleuchtung wird für die geplanten Lichtbänder eine Überschreitung der festgesetzten Höhen zugelassen.

1.2.4 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen im SO_{BauGa} 1 und SO_{BauGa} 5 darf durch Lichtbänder um maximal 1,50 m überschritten werden.

9.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Aus der Zweckbestimmung des Sondergebietes ergibt sich eine dem inneren Betriebsablauf des Bau- und Gartenmarktes geschuldete kompakte Baukörperform, die eine effektive Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfordert. Die erforderliche Baukörperlänge des Bau- und Gartenmarktes von mehr als 50 m Länge widerspricht den Anforderungen an eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Da andererseits keine bis an die Grundstücksgrenzen heranreichende Bebauung im Sinne einer geschlossenen Bebauung vorgesehen ist, wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Diese erlaubt in der vorliegenden Planung Gebäudelängen von mehr als 50 m Länge. Hinsichtlich der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird auf die textliche Festsetzung Ziffer II 3 verwiesen.

1.3.1 Bauweise

Für das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt wird eine abweichende Bauweise bestimmt. Bei der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO können Gebäude innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden.

Die Lage und Größe der für die Errichtung des Bau- und Gartenmarktes nutzbaren Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung einer Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO definiert. Diese Baugrenze orientiert sich einerseits an der im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan 28/6-2 festgesetzten westlichen Baugrenze, auf Höhe der Nato-Pipeline sowie andererseits dem städtebaulichen Ziel, die bauliche Ausdehnung in den freien Landschaftsraum auf ein für die angestrebte Nutzung vertretbares Mindestmaß zu beschränken. Im Norden des Hauptbaukörpers wird auf Höhe der straßenbegleitenden Bauflucht des Peugeot-Autohauses eine Baulinie im



Sinne des § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Ziel dieser Regelung ist die Schaffung eines städtebaulich geordneten Erscheinungsbildes entlang der B 2 und somit einer klaren Raumdefinition des straßenbegleitenden Grünzuges. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zur zweckentsprechenden Grundstücksnutzung und unter den raumordnerischen Prämissen eine Konzentration des Baukörpers auf den Bereich östlich der Pipeline erforderlich. Aus diesem Grund werden Überschreitungen mit geringfügigen Ausmaß (GRZ 0,9) zugelassen

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die in dem Sondergebiet erlaubten Arten der baulichen Nutzung ist gemäß § 19 (4) BauNVO eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig. Die maximal mögliche GRZ wird für das Sondergebiet auf 0,9 festgesetzt.

Entsprechend der raumordnerischen und städtebaulichen Vorgaben, werden Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO westlich der Pipeline ausgeschlossen. Ziel ist es, weitere Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes zu vermeiden und baulichen Anlagen im Übergang zum freien Landschaftsraum auszuschließen. Zur erforderlichen Unterbringung der Einkaufswagen wird der Eingangsbereich östlich der Nato-Pipeline vorgesehen. Dieser Bereich wird daher vom Verbot der Nebenanlagen ausgenommen.

1.3.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 (4) BauNVO

Auf der privaten Parkplatzfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind zwei Einkaufswagen-Sammelplätze im Eingangsbereich östlich der Nato-Pipeline.

9.4. Verkehrsflächen

Die mit dem großflächigen Einzelhandel in Verbindung stehenden Kunden- und Personalparkplätze werden aufgrund der Doppelfunktion als Entlastungsparkplatz für das Erholungsgebiet Pucher Meer als private Parkfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Zufahrt vom Kreisverkehr zu den Stellplätzen ist Bestandteil der festgesetzten Parkplatzfläche. Die dargestellte Fläche ermöglicht die Unterbringung von 363 PKW-Stellplätzen und weist somit eine ausreichende Dimensionierung auf (s. Punkt 6.4). Die Festsetzung als Parkplatz umfasst sowohl Zufahrt, Stellplätze, Fahrgassen, Fußwege als auch die Platzsituation am Eingang. Die asymmetrische Flächenabgrenzung ergibt sich aus der informell dargestellten geplanten Parkplatzgliederung. Sie zielt mit der auf den Eingangsbereich ausgerichteten Zufahrt auf eine attraktivere Einbindung in den sensiblen Stadtrandbereich und somit der landschaftsästhetisch verträglicheren Abrundung der Bebauung zur freien Landschaft hin. Die von der Festsetzung betroffene Fläche entspricht hinsichtlich ihrer Ausdehnung im wesentlichen dem im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorgesehenen Behelfsparkplatz und ist im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung als Fläche für den Ruhenden Verkehr vorgesehen.

Für die LKW-Anlieferung wird westlich und südlich des Grundstückes des Peugeot-Autohauses eine LKW-Erschließungsstraße vorgesehen, die entsprechend ihrer nichtöffentlichen Funktion als Privatstraße festgesetzt wird. Wie unter Punkt 6.3 erläutert, wird die Zufahrt von der B 2 ausschließlich für eine Nutzung durch



Rechtsabbieger ausgeformt. Die in der Genehmigungsplanung zu detaillierende Ausführung muss sowohl die Ausfahrt auf die B 2 als auch die Einfahrt durch Linksabbieger ausschließen.

Im Süden der Nicolaus-Otto-Straße ist die Ausbildung einer PKW-Wendemöglichkeit vorgesehen. Soweit davon die Flächen des Geltungsbereiches betroffen sind, entspricht die Ausdehnung der ausgewiesenen privaten Verkehrsfläche diesem Ziel.

Die dargestellten Ein- und Ausfahrten entsprechen der vorgesehenen Lieferverkkehrerschließung für den Bau- und Gartenmarkt

Zur sicheren Überquerung für Besucher des Pucher Meeres, die den OBI-Parkplatz außerhalb der Geschäftszeiten als Ausweichparkplatz nutzen wird die Einordnung einer Mittelinsel vorgesehen. Diese soll gleichzeitig als Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer dienen, die mit dem Bus oder Rad den Bau- und Gartenmarkt oder die Autohäuser erreichen wollen. Darüber hinaus zielt die geplante Mittelinsel auch auf eine Verkehrsberuhigung zur Wahrnehmung der Städteingangssituation sowie zur Verhinderung von Überholvorgängen im Bereich der geplanten Bushaltestellen (s. Punkt 12). In der Konsequenz bringt die Einordnung der Mittelinsel eine Ausdehnung der Bundesstraße sowie eine Verlagerung des vorhandenen Fuß- und Radweges mit sich. Der sich daraus ergebende Flächenanspruch für die B 2 wurde als Straßenverkehrsfläche in der vorliegenden Planzeichnung festgesetzt.

Nördlich der B 2 wird der vorhandene Fuß- und Radweg festgesetzt. Dabei wird der Verlauf an die geplante Aufweitung der Straße (Mittelinsel) angepasst. Zur Anbindung dieses Weges an den Parkplatz wird der Anschluss zwischen der Querungshilfe bis zum Parkplatz ebenfalls als Rad- und Fußweg festgesetzt. Die Rad- und Fußwege werden im Bereich der Haltestellen entsprechend aufgeweitet, um Wartezonen herzustellen.

9.5. Führung der Versorgungsleitungen

In der Planzeichnung werden die Trassen der für die Ver- und Entsorgung des Vorhabens erforderlichen bzw. anliegenden Leitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB entsprechend der Leitungsauskünfte der Medienträger festgesetzt. Die Art der Leitungen wird nach Gas, Trinkwasser, Abwasser und Strom näher bestimmt.

Neben den zur technischen Infrastruktur des Vorhabens erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen wird die Kraftstoff-Fernleitung Leipheim-Oberpfaffenhofen als Hauptversorgungsleitung dargestellt. Zum Schutz vor Gefahren ist die Fernleitung durch einen 6 m (3 m beiderseits der Rohrachse) breiten Schutzstreifen dinglich gesichert und von jeglicher Bebauung freizuhalten¹⁶. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausweisung des Leitungsrechtes unter Punkt 9.8 sowie auf die Hinweise unter Punkt 12.2 verwiesen.

¹⁶ Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Stellungnahme vom 22.09.2005



9.6. Niederschlagswasser

Zur Sicherung der Grundwasserneubildung wird eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser innerhalb der Sondergebietsfläche vorgesehen. Das nicht direkt auf den Stellplätzen versickernde Wasser soll zusammen mit dem auf den Fahrgassen anfallenden Niederschlagswasser in den Grünflächen des Parkplatzes bzw. in angrenzenden Grünflächen breitflächig versickert werden. Über das Versickerungspotenzial der verfügbaren Grünflächen hinaus anfallendes Niederschlagswasser kann über zentrale Lösungen, mit Ausnahme von Schluckbrunnen, versickert werden. Die Erforderlichkeit der Ausnahme von der breitflächigen Versickerung begründet sich aus der flächenoptimierten Einordnung des Bau- und Gartenmarktes.

1.6 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist, sofern es nicht als Brauchwasser im Gartenmarkt eingesetzt wird, oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern. Ausnahmsweise können Rigolen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächliche Versickerung nicht ausreichen. Von der Versickerungspflicht ausgenommen ist das Niederschlagswasser von Freiflächen, auf denen grundwassergefährdende Nutzungen stattfinden.

Für die schadlose Regelung des Wasserabflusses sind dabei die wasser-, abfall- und bodenrechtlichen Belange zu berücksichtigen (s. auch Hinweise unter 12.2).

Nach den Anforderungen der maßgebenden technischen Regeln (ATV A-138) sollten sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Bodenverunreinigungen befinden. In der technischen Bauausführung ist daher darauf zu achten, dass sich die Versickerungsanlagen nicht im Einflussbereich der Altlast befinden. Dafür sind keine Sondierungsbohrungen bzw. Strömungskarten erforderlich, da die Grenzen der Altlastenfläche in den Luftbildern aus den Jahren 1970 und 1980 klar erkenntlich sind. Darüber hinaus ist eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form der Versickerung über die belebte Bodenzone erforderlich.

9.7. Grünflächen

Die in der vorliegenden Planung festgesetzten Grünflächen werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 15 in private und öffentliche Grünflächen unterschieden

Als öffentliche Grünflächen werden die straßenbegleitenden Flächen, in einer Tiefe von ca. 5 m zum vorhandenen bzw. geplanten Straßenrand, festgesetzt. Die Abgrenzung orientiert sich dabei an den mit der Herstellung des Straßenkörpers in Verbindung stehenden Böschungsbereichen. Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherung von straßenbegleitenden Grünflächen mit Leit- und Gestaltfunktion. Dieses gilt insbesondere für die Ausbildung der Stadteingangssituation im Bereich der B 2. Aufgrund der für den südlichen Bereich der B 2 vorliegenden besonderen Bedeutung der den Gebäuden vorgelagerten straßenbegleitenden Grünflächen wird die



Festsetzung in diesem Bereich auf ca. 10 m ausgedehnt. Aus der Zuordnung der Grünflächen zum öffentlichen Straßenraum resultiert die Zweckbestimmung als Straßenbegleitgrün für die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Grünflächen.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen untergliedert sich in die Zweckbestimmungen „Vorhabenbegleitgrün“ und „Trenngrün“.

Das Vorhabenbegleitgrün dient der optischen Abgrenzung, Gliederung und Einbindung des Vorhabens in die Stadtrandssituation. Diese Festsetzung betrifft die baukörperbegleitenden sowie die parkplatzgliedernden Grünflächen.

Die zweite Kategorie der privaten Grünflächen zielt auf die Sicherung und Entwicklung einer deutlichen Zäsur zwischen der freien Landschaft und dem Sondergebiet. Als Trenngrün sollen diese Grünflächen als landschaftsbildprägende Freihaltezone das zukünftige Erscheinungsbild der Städteingangssituation prägen und in diesem Zusammenhang insbesondere der besseren Integration des Vorhabens in das Landschaftsbild dienen. Dazu werden Teile der Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen (s. Punkt 9.10.1 und 9.10.4). Bei dem Trenngrün handelt es sich nicht um den gemäß Art. 5 BayBO begrünzten Teile des Grundstückes, sondern um eine nicht zum Baugrundstück gehörende private Grünfläche, die somit für die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung nicht relevant ist.

Die unmittelbare Zuordnung der Grünflächen mit Ausgleichsfunktion zu dem Vorhaben sowie die mit der Ausweisung beabsichtigte Gestaltungswirkung für die Städteingangssituation begründen die vorgesehene Festsetzung als private Grünflächen.

9.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich Änderungen gegenüber der ursprünglich nach dem B-Plan Nr. 28/6-2 vorgesehenen inneren Erschließung des ehemals geplanten Gewerbegebietes. In Abstimmung mit den davon Betroffenen wurde die Einordnung einer Anlieferspur zwischen dem Peugeot-Autohaus und des eingezäunten Anlieferhofes des Bau- und Gartenmarktes festgesetzt (s. Punkt 9.4). Zur Sicherung der ausschließlichen Benutzung dieser als Privatstraße festgesetzten Anlieferspur für das Grundstück des Peugeot-Autohauses wird diese private Verkehrsfläche durch ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Flurstückes 398/2 der Gemarkung Puch belastet.

Die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen in privaten Flächen oder in öffentlichen Flächen mit besonderem Nutzungszweck (hier: Grünflächen) erfordert die Verknüpfung der Festsetzungen zur Trassenführung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Aus diesem Grund werden die das Gebiet querende Nato-Pipeline, die südlich der B 2 verlaufende Wasserleitung sowie der Leitungsbestand innerhalb der südlich des Peugeot-Autohauses gelegenen Privatstraße in der Planzeichnung durch mit Leitungsrechten zu belastende Flächen begleitet. Unter der Ziffer 19 der textlichen Festsetzungen werden dazu folgende Leitungsrechte festgesetzt:



I.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Gr+Fr 1: Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Flurstückes 398/2 Gemarkung Puch
- Lr 1: Mineralölproduktenfernleitungsrecht zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland (3 m beiderseits der Leitung)
- Lr 2: Wasserleitungsbelassungs- und Betretungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Gruppe Landsberied
- Lr 3: Leitungsbelassungs- und Betretungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Gruppe Landsberied, der Stadtwerke Fürstentum Pfalz GmbH, der Erdgas Südbayern GmbH und der Stadt Fürstentum Pfalz
- Lr 4: Leitungsbelassungs- und Betretungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Gruppe Landsberied, der Erdgas Südbayern GmbH und der Stadt Fürstentum Pfalz

Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan bedürfen – soweit sie nicht bereits durch eine Grunddienstbarkeit gesichert sind – der Umsetzung nach bürgerlichem Sachenrecht oder nach Bauordnungsrecht. Grundbuchlich bereits gesichert sind die Leitungsrechte Lr 1 und Lr 2.

9.9. Immissionsschutz

Im Rahmen der vorangegangenen Bebauungsplanung Nr. 28/6-2 „Areal zwischen B 471 und B 2“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung¹⁷ durchgeführt. Die sich daraus ergebenden flächenbezogenen Schalleistungspegel für das vormals festgesetzte Gewerbegebiet sind zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für das geplante Sondergebiet zu übernehmen. Daher erfolgt eine Überlagerung des östlichen Bereiches des Sondergebietes (Bereich des geplanten Baukörpers, einschl. der Lieferzonen) mit der Signatur für Lärmschutzmaßnahmen, die durch folgende textliche Festsetzung detailliert wird:

I.9. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Baugrenzen darf die je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

tagsüber $L_{W,T} = 66,5 \text{ dB(A)}$

nachts $L_{W,N} = 51,5 \text{ dB(A)}$

nicht überschreiten.

Als maßgebliche Lärmmess- und Beurteilungsvorschrift ist dabei die TA-Lärm heranzuziehen. Bei Vorlage des Bauantrages ist gleichzeitig eine lärmtechnische Begutachtung eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, dass durch den gesamten Betriebsumfang die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

¹⁷ HILS CONSULT 18 04 2000: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 28/6.



9.10. Grünordnerische Festsetzungen

9.10.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der durch die Planung verursachten, nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach Vorgabe durch den Grünordnungsplan Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist auf die textliche Festsetzung Ziffer I.13 bzw. Punkt 9.10 4 der Begründung zu verweisen. Diese regeln die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den jeweiligen Eingriffen bzw. Verursachern.

Anlage von baumüberstandenen Wiesenflächen / Strauchpflanzung (Ausgleichsmaßnahme 1)

Zur landschaftsgerechten Neugestaltung der Stadteingangssituation und somit zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wird, als Abrundung zu den durch Pflanzgebote im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen, beiderseits der Parkplatzzufahrt die Einordnung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Bezug nehmend auf das für den Parkplatz vorgesehene „Baumdach“ stellt die baumbestandene, extensiv genutzte Wiese als klassische Stadtrandstruktur das grünordnerische Entwicklungsziel dar. Sie wirkt vermittelnd zwischen der dichten Bebauung und der freien Landschaft und dient der Ausprägung einer charakteristischen Stadteingangssituation. Darüber hinaus führt die Maßnahme zu einer besseren Integration des Vorhabens in die sensible Stadtrandlage. Neben dieser positiven Wirkung für das Landschaftsbild gehen von der geplanten baumbestandenen Wiese auch Wohlfahrtswirkungen für die Schutzgüter Boden, Klima sowie Arten und Biotope aus. Dies begründet aus den positiven Wirkungen auf das Kleinklima, der Nutzungsextensivierung sowie der Bereitstellung von Habitat- bzw. Lebensraumstrukturen. Daher ist die geplante Maßnahme ein wesentlicher Baustein im Ausgleichskonzept.

Ergänzt wird das Ausgleichskonzept durch die Anlage einer lockeren Strauchpflanzung. Diese soll südlich und westlich angrenzend an den Parkplatz der Eingrünung bzw. Sichtverschattung der abgestellten Fahrzeuge dienen. Gleichzeitig zielt die Festsetzung als lockere Strauchhecke aber auch der auf den Baukörper ausgerichteten Neugestaltung des Landschaftsbildes. So soll die Hecke untergeordnet zu dem Baumdach, den Blick auf den Bau- und Gartenmarkt nicht verstellen, sondern dem Betrachter lediglich einen Rahmen bieten. Neben den Wohlfahrtswirkungen für das Landschaftsbild ergeben sich aus der Verwendung standortheimischer Straucharten auch positive ökologische Wirkungen durch die Bereitstellung von Habitatstrukturen. Insgesamt dient diese Maßnahme daher ebenfalls dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Für die Flächen beiderseits der Parkplatzzufahrt wird daher unter Ziffer I.8.1 Folgendes festgesetzt.

I.8.1 Anlage von baumüberstandenen Wiesenflächen / Strauchpflanzung (Ausgleichsflächen)



Die in der Planzeichnung mit AM 1 gekennzeichneten und mit dem Planzeichen 13.1 abgegrenzten Flächen sind – mit Ausnahme der Heckenpflanzung - als extensiv genutztes Grünland (Mahd 2x jährlich, nicht vor dem 15. Juli) zu entwickeln. Auf der Fläche sind entsprechend der Darstellungen in der Planzeichnung Bäume, jeweils einer Art, der Liste D (STU 18/20) zu pflanzen.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.1 abgegrenzten Flächen ist entlang der westlichen und der südlichen Grenze des Parkplatzes, außerhalb der Schutzbereiche von Versorgungsleitungen, eine 5 m breite Hecke aus locker gepflanzten Sträuchern der Liste B anzulegen. Dabei sind auf 10 m² drei Sträucher zu pflanzen.

Die Ausgleichsfläche ist durch verkehrsrechtliche Regelungen bzw. durch landschaftsgerechte Barrieren (Baumstämme o.ä.) vor anderweitigen Nutzungen zu schützen.

Ziel dieser Festsetzung ist eine Neugestaltung der Stadteingangssituation, die auf den neuen Baukörper und den Parkplatz Bezug nimmt. Dieses Ziel soll durch die Fortführung der Baumreihen des „Baumdaches“ vom Parkplatz sowie durch die lockere Eingrünung der Stellplätze erreicht werden.

Da die Ausgleichsfläche ausschließlich naturschutzfachlichen bzw. gestalterischen Zwecken dienen soll, wird eine Festsetzung zur Vermeidung anderweitiger Nutzungen (insb. Parken) vorgesehen. Hinsichtlich der Ausführung wird eine Lösung angestrebt, die sich das Gestaltungskonzept harmonisch einfügt.

Zum Schutz der vorhandenen Leitungsbestände sind bei den Gehölzpflanzungen die Abstandsorderungen der Medienträger zu berücksichtigen.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Als Maßnahme zur Eingriffsminimierung wird mit der Festsetzung I.8.2 die wasser- und luftdurchlässige Befestigung aller Wege und Stellplätze festgesetzt.

I.8.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

Durchgehend asphaltierte, betonierte oder sonstige flächenversiegelnde Beläge sind nur auf Hauptfahrwegen (z.B. Zufahrt und Fahrgassen) und auf Flächen, wo dies aus anderen betrieblichen Gründen unumgänglich ist (z.B. Bereiche mit Schwerlastverkehr), sowie für den nördlich der B 2 verlaufenden Fuß- und Radweg zulässig.

Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Die Maßnahme ist in der Sicherung der Retentionsfunktion des Bodens und der Grundwasserneubildung begründet. Die ausnahmsweise zulässige Vollversiegelung für den nördlich der B 2 verlaufenden Radweg begründet sich aus der Bestandssituation (Asphalt) und den sich daraus ergebenden Rahmenbedingungen für die abschnittsweise Verlegung.



9.10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Straßenraumbegrünung

Die vorhandene Baumreihe entlang der B 2 soll entsprechend den Vorgaben der Landschaftsplanung sowie Bezug nehmend auf den B-Plan Nr 28/6-2 durch Neupflanzungen der gleichen Baumart wieder ergänzt werden. Gleichzeitig sollen die Pflanzungen als Ersatz für den mit der Anlage der LKW-Zufahrt sowie mit der Verschwenkung der B 2 verbundenen Verlust von Bäumen dienen

Nach § 9 (1) Nr 25 BauGB werden daher folgende textliche Festsetzungen zur Straßenraumbegrünung getroffen:

I.11.1 Straßenraumbegrünung

Die Baumreihen südlich und nördlich der B 2 sind entsprechend der Darstellungen in der Planzeichnung durch Spitzahorn (STU 18/20) zu ergänzen.

Be- und Eingrünung des Parkplatzes

Um die Einbindung des Baukörpers in den Stadtrandbereich zu verbessern, soll der vorgelagerte Parkplatz durch gliedernde Baumstreifen begrünt werden. Langfristig soll das angestrebte Baumdach somit vermittelnd zwischen der Bebauung und der freien Landschaft wirken.

In enger Verbindung mit der Stellplatzübergrünung steht die Alleebepflanzung entlang der auf den Haupteingang führenden PKW-Zufahrt. Sie soll den Parkplatz gestalterisch gliedern und den Blick zur Eingangssituation lenken.

Zur stärkeren Akzentuierung dieser Achse sollen entlang dieser Bäume erster Ordnung zum Einsatz kommen, während für die Stellplatzübergrünung Bäume 2. Ordnung vorgesehen sind.

Der Bebauungsplan trifft dabei folgende textliche Festsetzungen zur Be- und Eingrünung des Parkplatzes:

I.11.2 Parkplatzbegrünung

Zur Begrünung der privaten Parkfläche sind entsprechend der Darstellungen in der Planzeichnung Bäume, jeweils einer Art, unter Verwendung von Arten der Liste A (STU 18/20), zu pflanzen.

I.11.3 Begrünung der Parkplatzzufahrt

Entlang der Zufahrt zur privaten Parkfläche sind entsprechend der Darstellungen in der Planzeichnung beidseitig Ahornbäume 1. Ordnung, jeweils einer Art (STU 18/20), zu pflanzen.

Zaunbegrünung

Um die meist unattraktiven Einblicke auf Lager-, Anlieferungs- bzw. Freiverkaufsflächen zu vermeiden, wird die Begrünung der Zäune durch Kletterpflanzen vorgesehen. Gleichzeitig korreliert eine attraktiv berankte Einfriedung auch mit dem geplanten Vorhaben eines Gartenmarktes. Der Schwerpunkt der Zaunbegrünung liegt dabei auf den von der Öffentlichkeit besonders einsehbaren Bereichen im Osten und Süden des Bau- und Gartenmarktes.



1.11.4 Begrünung von Zäunen

An Grünflächen angrenzende Zäune sind durchgängig mit Kletterpflanzen der Liste C zu begrünen.

Eingrünung der Gartenfreiverkaufsfläche

Da das von der B 471 aus erlebbare Erscheinungsbild insbesondere durch die Gartenfreiverkaufsfläche geprägt wird, ist ergänzend zur Zaunbegrünung eine mindestens 5 m breite Strauchhecke vorgesehen. Diese zielt auf eine bessere Integration des Baukörpers in die Stadtrandlage als auch auf die Sichtverschattung der Freiverkaufsflächen. Neben der vorrangigen technischen Eingrünung des Vorhabens fungiert das geplante Heckenband dabei auch als Schutz- und Leitpflanzungen für den angrenzenden Straßenraum und entspricht somit auch den Aussagen der Flächennutzungsplanung.

1.11.5 Eingrünung der Gartenfreiverkaufsfläche

Zwischen der B 471 und dem SO_{BauGa}4 ist entsprechend der Darstellungen in der Planzeichnung eine 5 m breite, geschlossene, freiwachsende und baumüberstandene Hecke aus Sträuchern der Liste B und Bäumen der Liste D anzulegen.

Das festgesetzte Heckenband soll dabei einen Abstand von mindestens 4 m zum geplanten Straßenrand der B 471 aufweisen.

Die Pflanzlisten werden als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (Punkt 12.1).

9.10.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die entlang der B 2 sowie entlang der Nordumfahrung Neulindach vorhandenen Bäume werden mit dem entsprechenden Planzeichen und der entsprechenden textlichen Festsetzung Ziffer 1.12 gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zur Erhaltung festgesetzt

1.12 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Maßnahme dient zur Erhaltung des prägenden Straßenbaumbestandes sowie gleichzeitig als Grundlage für die geplante Ergänzung der lückigen Baumreihe entlang der B 2.



9.10.4 Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a des BauGB werden Regelungen zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen bzw. Flächen zu den jeweiligen Verursachern bzw. Eingriffen festgesetzt.

Bezug nehmend auf die Aussagen des Umweltberichtes ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 133 m² für den Eingriff im Bereich der B 2 (Mittelinsel, Bushalt). Dieser Ausgleichsbedarf wird den bereits realisierten landschaftspflegerischen Maßnahmen auf dem Flurstück 225 der Gemarkung Aich (außerhalb des Geltungsbereiches) zugeordnet.

Der sich aus der Sondergebietsnutzung ergebende naturschutzrechtliche Eingriff wird innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Der Eingriffstatbestand des Vorhabens ergibt sich vor allem durch die erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Da insbesondere der Vorhabenort das Potenzial bzw. die Erforderlichkeit einer gestalterischen Aufwertung aufweisen, wird der vollständige naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf unmittelbar angrenzend an das Sondergebiet festgesetzt. Diese Regelung zielt auf eine umfangreiche Eingrünung und damit auf eine wirksame Integration des Vorhabens in die Stadtrandlage sowie auf eine grünteprägtete Gestaltung der Stadtrand- bzw. Stadteingangssituation. Der Umfang des sich aus der Sondergebietsfestsetzung ergebenden Ausgleichsbedarfes beträgt 7278 m².

I.13 Regelungen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG wird wie folgt festgesetzt:

Der Ausgleich für den Eingriff durch das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt erfolgt im Umfang von 7278 m² auf den Flurstücken 390, 391, 391/1, 391/2, 392/1 und 394 der Gemarkung Puch durch die Ausgleichsmaßnahme AM 1 (textl. Festsetzung Ziffer I.8).

Der Ausgleichsbedarf im Umfang von 133 m² für die Einordnung der Mittelinsel auf der B 2 in Verbindung mit den Bushaltestellen sowie den Fuß- und Radweganbindungen erfolgt auf dem Flurstück 225 der Gemarkung Aich.

9.11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den unter den Punkten 9.1 bis 9.10 dargestellten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erfordert das geplante Vorhaben zudem Festsetzungen nach Bauordnungsrecht, d.h. nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Werbeanlagen

Die Begrenzung der zulässigen Art und des Umfanges von Werbeanlagen resultiert vor allem aus der besonderen Lage des Vorhabens am Stadteingang von Fürstenfeldbrück und den damit verbundenen besonderen gestalterischen Anforderungen. Gleichzeitig ist eine Kundenwerbung für ein solches großflächiges



Einzelhandelsvorhaben aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlich. Es erfolgte folgende Festlegung unter der Ziffer II.1 der textlichen Festsetzungen:

II.1 Werbeanlagen

Zulässig sind Werbeanlagen am Gebäude, bestehend aus Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 2,00 m, die den jeweiligen First nicht überragen.

Unzulässig sind reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegtem Licht.

Die Regelung über eine Höhenfestsetzung für Einzelbuchstaben bezieht sich auf den für das Vorhaben typischen Werbezug „OBI“ bzw. „OBI Gartenparadies“, wobei der Zusatz Gartenparadies in kleineren Buchstaben als „OBI“ ausgeführt wird.

Einfriedungen

Zur Sicherung des Betriebsgeländes ist eine Einzäunung des Ladehofes sowie der Freiverkaufsflächen erforderlich. Zur Vermeidung negativer Blickbeziehungen werden folgende Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe der erforderlichen Einfriedungen getroffen.

II.2 Einfriedung

Für Freiverkaufsflächen, Lagerflächen, Sicherheits- und Anlieferungsbereiche sind Umzäunungen bis zu einer Höhe von max. 3,50 m zulässig. Unzulässig sind Einzäunungen von öffentlichen Grünflächen.

Durch die unzulässige Einzäunung von öffentlichen Grünflächen soll die Ausbreitung von Freiverkaufsflächen o.ä., insbesondere in die straßenbegleitende Grünzone im Norden, vermieden werden.

Abstandsflächen

Gemäß Art. 6 Abs. 4 der BayBO können in sonstigen Sondergebieten Abstandflächen von weniger als einer Wandhöhe gestattet werden. In Verbindung mit dem Art. 92 Abs. 1 Nr. 5 wird in der vorliegenden Planung davon Gebrauch gemacht. Die Übernahme der Festsetzung der für Gewerbe- und Industriegebiete geltenden Abstandsflächen (0,25 H, max. 3 m) rechtfertigen sich aus der besonderen Anforderung an die Ortsbildgestaltung, die eine Ausdehnung des Baukörpers über die Nato-Pipeline hinaus nicht zulässt. Um den verbleibenden Bauraum effektiv nutzen zu können, erfolgt daher die folgende Festsetzung zu den Abstandsflächen:

II.3 Abstandsflächen

Für das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt gelten die Abstandsflächen wie bei Gewerbe- und Industriegebieten.

10.0. Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird auf den Flurstücken 391, 391/1, und 391/2 der Gemarkung Puch die Altlastenfläche Nr. 07.24 als Fläche, deren Boden erheblich mit



umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Für die Fläche liegt eine Alllastenerkundung¹⁸ vor. Diese stellt fest, dass gegen eine „Nutzung als Lagerplatz o ä keine Einwände bestehen.“ Die geplante Parkplatznutzung ist dabei als ähnliche Nutzung anzusehen. Gleichzeitig wird in der Erkundung für den Fall einer Nutzungsänderung eine Nutzungs- und Schutzgutbezogene Überprüfung empfohlen. Sollten bei Baumaßnahmen kontaminierte Böden anfallen, sind diese nach den abfallrechtlichen Vorgaben entsprechend zu behandeln.

11.0. Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen nachrichtlich in die Planung übernommen werden, soweit das zu ihrem Verständnis und zur städtebaulichen Beurteilung sinnvoll ist

Anbauverbots- / Anbaubeschränkungszone

Entlang der B 2, der B 471 und der Nordumfahrung Neulindach werden die entsprechend der Aussagen des Straßenbauamtes München¹⁹ geforderten Anbauverbotszonen nachrichtlich übernommen. Ebenfalls Bestandteil der Planzeichnung ist die Anbaubeschränkungszone entlang der B 471. Letztere wird für den geplanten 4-spurigen Ausbau der B 471 vorgehalten.

III.1 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Entlang der B 2 ist gemessen vom Fahrbahnrand gemäß § 9 Abs. 1 FStrG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ein 10 m breiter Streifen von baulichen Anlagen freizuhalten (Anbauverbotszone).

Entlang der B 471 sowie der Nordumfahrung Neulindach ist gemessen vom Fahrbahnrand gemäß § 9 Abs. 1 FStrG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ein 20 m breiter Streifen von baulichen Anlagen freizuhalten (Anbauverbotszone).

Entlang der B 471 ist gemessen vom Fahrbahnrand gemäß § 9 Abs. 1 FStrG i.V.m. Art. 27 BayStrWG ein 30 m breiter Streifen von Hochbauten freizuhalten (Anbaubeschränkungszone).

Die sich daraus ergebenden Planungsvorgaben wurden durch den Verzicht auf Hochbauten bzw durch die Anordnung der Freiverkaufsflächen innerhalb der Beschränkungszone sowie durch die Ausweisung von Grünflächen in der vorliegenden Planung im Wesentlichen berücksichtigt. Hinsichtlich der Überschneidung der Fläche für den Gartenfreiverkauf mit der Anbauverbotszone der B 471 wird gemäß Vorabstimmung mit dem Straßenbauamt München eine Ausnahme zur Gestattung der Verkaufsflächen angestrebt.

Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich liegt gemäß § 12 Abs 3 Ziff. 1a Luftverkehrsgesetz im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstentum. Das Gebiet ist vom 4-km-

¹⁸ Ingenieurgruppe München eG 09.09 1999: Alllastenerkundung Fürstentum Gemarkung Puch FI -Nr 391 391/1 und 391/2

¹⁹ Straßenbauamt München: Stellungnahme vom 18.01.2005 sowie Telefonat vom 17.05.2005



Schutzbereich betroffen. Bezogen auf den Startbahnbezugspunkt (SBP) von 516,80 m ü. NN, ist somit eine maximale Bauhöhenentwicklung von 25 m über SBP zulässig.

III.2 Bauschutzbereich des Flughafens

Gemäß § 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG ergibt sich aus der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstentum Fürstfeldbruck eine maximal zulässige Bauhöhenentwicklung von 541,80 m ü. NN.

Mit den getroffenen Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist eine Beeinträchtigung des Bauschutzbereiches durch das Vorhaben auszuschließen

12.0. Hinweise

12.1. Hinweise zur Planzeichnung / zu Textlichen Festsetzungen

Bushaltestellen

Die Stadt plant die Einordnung einer Bushaltestelle im Bereich des Bau- und Gartenmarktes, um eine Kunden-Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr für das Gewerbe- und Sondergebiet zu sichern. Die geplanten Bushaltestellen werden daher hinweisend in der Planzeichnung dargestellt. Die Anordnung im Bereich der Mittelinsel resultiert aus der größtmöglichen Entfernung zu den Kontenpunkten sowie der unmittelbaren Anbindung der Haltestellen an die Querungshilfe. Bei der hinweisenden Darstellung handelt es sich um eine symbolische Darstellung, die noch der weiteren Abstimmung mit den zuständigen Behörden bedarf.

Pflanzlisten

Die für die Anlage der o. a. Pflanzungen geeigneten standortheimischen Sträucher und Hecken sind nach Vorgabe des GOP als Hinweise unter Ziff. IV in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

IV.1 Pflanzlisten

Liste A: Bäume – Stellplatzbegrünung (STU 18/20)

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liste B: Sträucher (2 x v)

Haselnuss (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Kreuzdorn (*Rhamnus cartharticus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Liste C: Kletterpflanzen

Waldrebe (*Clematis vitalba*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Gemeine Jungfernebe (*Parthenocissus inserta*), Schlingknöterich (*Polygonum aubertii*)



Liste D: Bäume – Ausgleichsfläche AM 1 (STU 18/20)
Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Für die Listen A und D werden rotlaubige oder fremdländische Sorten ausgeschlossen.

Die Empfehlung der Arten für die Ausgleichsmaßnahmen orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation eines „reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald“ (Südbayernrasse). Die gewünschte Raumwirksamkeit sowie Gestaltqualität des „Baumdaches“ erfordert die einheitliche Verwendung der Art, die auch auf dem Parkplatz zum Einsatz kommt. Daher wurden die Vorschlaglisten A und D auf die beiden standortheimischen Arten begrenzt, die den Anforderungen an eine Parkplatzbegrünung gerecht werden und aufgrund ihres Habitus für das geplante Baumraster besonders geeignet sind.

Die in Klammern empfohlenen Pflanzqualitäten tragen dem besonderen gestalterischen Anspruch an die Raumwirksamkeit der Baumpflanzungen Rechnung.

Für Pflanzungen gemäß der Liste A und D bietet sich dabei auch die Verwendung von entsprechenden Sorten, unter Ausschluss von fremdländischen bzw. rotlaubigen Sorten, an.

Brandschutz

Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird das Brandschutzkonzept erstellt. Zur Einhaltung der entsprechenden Normen und Richtlinien wird folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

IV.2 Brandschutz

Bei der Bemessung und Ausführung von Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen ist die DIN 14090 zu beachten.

12.2. Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Hinweise vorgetragen, die bei der weiteren Planung und Realisierung zu beachten sind:



Telekommunikation

Die Deutsche Telekom weist in ihrer Stellungnahme vom 21.09.2005 darauf hin, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ggf die Verlegung neuer Kommunikationslinien erforderlich ist.

Kraftstofffernleitung

Die Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH weist in ihrer Stellungnahme vom 22.09.2005 darauf hin, dass die Inanspruchnahme (...) des Schutzstreifens bedarf in jedem Falle der Zustimmung und des Abschlusses eines Gestattungsvertrages () mit dem Eigentümer und Betreiber der Anlage (...). Zum Schutz der Leitung sind die in der Stellungnahme vom 22.09.2005 aufgeführten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten. Des Weiteren stellt die geplante Überbauung eine prüfungsbedürftige Änderung der Anlage dar und bedarf der Prüfung durch den TÜV.

Niederschlagswasser

Das Wasserwirtschaftsamt Freising weist in seiner Stellungnahme vom 19.09.2005 darauf hin, dass bei dem vorliegenden Vorhaben eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser erforderlich ist.

Bauschutzbereich

Die Wehrbereichsverwaltung Süd weist in ihrer Stellungnahme vom 14.10.2005 darauf hin, dass die Errichtung von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen bei Überschreitung der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden darf. Das Aufstellen von Kränen als auch die Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung - ASt München – Militärische Luftfahrtbehörde.

Denkmalschutz

Das Bayerische Amt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen.



13.0. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

Fläche des Plangeltungsbereichs:	ca.	5,08 ha
davon:		
Sondergebiet BauGa	ca.	2,85 ha
davon:		
private Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkplatz)	ca.	1,11 ha
private Grünflächen (Vorhabenbegleitgrün)	ca.	0,29 ha
Baufenster	ca.	1,45 ha
Grünflächen, privat (Trenngrün)	ca.	1,50 ha
davon:		
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	0,73 ha
Grünflächen, öffentlich (Straßenbegleitgrün)	ca.	0,59 ha
Verkehrsflächen, öffentlich (Straßen)	ca.	0,11 ha
Verkehrsflächen, öffentlich (Fuß- und Radweg)	ca.	0,03 ha

14.0. Verfahrensvermerk

Diese Begründung wurde in der Sitzung am **13.12. 2005** durch den Stadtrat der Stadt Fürstentum Bayern als Teil der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28/6-3 „OBI“ beschlossen

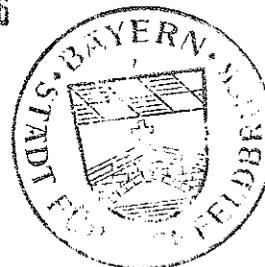
Die Begründung umfasst folgende Anlagen (Punkt 15 0):

- 15 1. Biotoptypenkartierung
- 15 2. Eingriffs- / Ausgleichsermittlung
- 15 3. Vorhabenpläne:
 - Lageplan
 - Freiflächenplan / Grundriss Erdgeschoss
 - Grundriss Erdgeschoss
 - Obergeschoss
 - Dachaufsicht
 - Schnitte
 - Ansichten

Fürstentum Bayern, den 15. Feb. 2006

gez. Kellerer

Sepp Kellerer
(Oberbürgermeister)





15.0. Anlagen

15.1 Anlage – Biotoptypenkartierung