

STADT FÜRSTENFELDBRUCK

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 28/6-3 „OBI“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG gemäß § 10 (4) BauGB

Vorhabenträger: Sancto Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH Co.
Objekt Fürstenfeldbruck KG
Rauchstraße 5, 81679 München

Entwurfsverfasser: Institut für Freiraumplanung und Siedlungsentwicklung
Wiener Straße 82, 01219 Dresden
May-Architekten
Steinkirchner Straße 6, 81475 München

Plandatum: 13.12.2005

Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 28/6-3 „OBI“ gemäß § 10 (4) BauGB:

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens folgendermaßen bewertet und entsprechend berücksichtigt:

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Untersuchungsprogramm
Mensch (Wohnen) (Freiraum)	Lärm Geruchsimmissionen Bodenbelastung Erholung	Schalltechnische Untersuchung Hils Consult Verkehrsgutachten für den Kreisverkehr Schuh & Co 2000 Altlastenerkundung IG München 1999 Regionalplan Landschaftsplan eigene Bestandsaufnahme Erholungsqualität und (Rad-)Wegenetz
Boden	Geologische und geomorphologische Grundlagen, Bodenaufbau Natürliche Bodenfunktionen Versiegelung Altlasten	Flächennutzungsplan Landschaftsplan Altlastenkataster eigene Bestandsaufnahmen Altlastenerkundung IG München 1999
Wasser	Grundwasser Niederschlagswasser	Altlastenerkundung IG München 1999
Klima / Luft	Klimatische Verhältnisse allgemein geländeklimatische Effekte Lufthygiene	eigene Erhebung zu Realnutzung und Relief Verkehrsgutachten für den Kreisverkehr Schuh & Co 2000
Arten und Biotope	Flora (Lebensräume, Biotopstrukturen, Arten, Baumbestand) Fauna (Arten) Flächen- und Vernetzungsansprüche	Luftbilder Biotopkartierung eigene Bestandsaufnahmen Abfrage Landratsamt Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 28/6-2
Landschaft	Sichtachsen Natürliche Landschaftsstrukturen Kulturhistorische Landschafts-/Siedlungsstruktur	eigene Erhebungen zur Nutzungs- und Vegetationsstruktur und zum Relief Landschaftsplan amtliche Festsetzungen historische Landnutzungskarten

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Untersuchungsprogramm
Kulturgüter	Kulturdenkmäler Sonstige Denkmäler (z.B. Bodendenkmäler)	Abfrage Landesämter, Landratsamt Flächennutzungsplan (nicht vorhanden)
Sonstige Sachgüter	Landwirtschaft	eigene Felderhebungen
	Forstwirtschaft	(nicht vorhanden)

Zusammenfassend ist auszuführen, dass sich das Planungsgebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche von geringer ökologischer und landschaftsästhetischer Bedeutung präsentiert. Die Insellage zwischen den Bundesstraßen B 2 und B 471 als auch der Nordumfahrung Neulindach sowie die angrenzenden gewerblichen Nutzungen bringen erhebliche Vorbelastungen auf die biotischen und abiotischen Umweltbestandteile als auch für das Landschaftsbild mit sich.

Die vorgesehene Ausweisung als Sondergebiet zur Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes sowie die damit in Verbindung stehende Anbindung an den ÖPNV sowie den vorhandenen Radweg verursachen Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden müssen. Die Berechnung des Ausgleichsumfangs erfolgt auf der Grundlage der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 28/6-2¹ und in Anlehnung an den „Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde für das Sondergebiet ein Ausgleichsbedarf von 7278 m² festgestellt, der als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen und durch festgesetzte landschaftspflegerische Maßnahmen landschaftsästhetisch und ökologisch aufgewertet wird. Der darüber hinaus, aus der Einordnung der Mittelinsel sowie der Bushaltestellen entstehende, Kompensationsbedarf von 103 m² erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 225 der Gemarkung Aich. Die Vorgaben des Leitfadens und des BayNatSchG hinsichtlich Ausgleich und Ersatz werden erfüllt.

Belange des Immissionsschutzes können entsprechend den fachgesetzlichen Vorgaben durch Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegel geregelt werden. Ebenfalls durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise wird der Umgang mit der Altlastenverdachtsfläche sowie der Niederschlagswasserversickerung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 28/6-3 geregelt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28/6-3 „OBI“ in der Zeit vom 14.09. bis 07.10.2005. Vom 31.10. bis 30.11.2005 folgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

¹ Da der B-Plan Nr. 28/6-3 Teile des B-Plan 28/6-2 überplant

Folgende Stellungnahmen erforderten eine Anpassung bzw. Korrektur der Unterlagen des Bebauungsplanes:

- Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Ergänzung der Begründung um den Hinweis zur Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG
- Stellungnahme Bund Naturschutz e.V.: Ergänzung der Begründung um den Hinweis zur Erforderlichkeit von Fahrradstellplätzen
- Stellungnahme Fernleitungsbetriebsgesellschaft: Ergänzung der Begründung um die Hinweise zum Umgang mit der Nato-Pipeline (Sicherheitsvorkehrungen, Eigentümerzustimmung, TÜV-Prüferfordernis)
- Stellungnahme Kreisbrandrat: Ergänzung der textlichen Festsetzungen um den Hinweis „Bei der Bemessung und Ausführung von Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen ist die DIN 14090 zu beachten.“
- Stellungnahme Landratsamt FFB: redaktionelle Änderungen (formelle Anpassungen in Begründung, in textlichen Festsetzungen, durch Planzeichen und in Präambel); Streichung der Zulässigkeit von Sickerschächten; Konkretisierung der Festsetzung zur Eingrünung der Gartenfreiverkaufsfläche (Erhöhung räumlicher und ökologischer Wirksamkeit) sowie der Festsetzung zur Ausgleichsfläche (Vermeidung anderweitiger Nutzungen)
- Stellungnahme Straßenbauamt: eindeutige Ausbildung der Lieferzufahrt zur ausschließlichen Einfahrt für Rechtsabbieger von der B 2
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt: Ergänzung der Begründung um Hinweise zur Niederschlagsversickerung sowie zu dem Umgang mit der Altlast
- interne Stellungnahme Stadtverwaltung FFB: Verlegung der Haltestellen (Planzeichnung); Hinweis auf Wendemöglichkeit am Ende der Nicolaus-Otto-Straße (Begründung)

Folgende Anregungen konnten nach Abwägung zwischen den ökonomischen, sozialen und umweltschützenden Belangen nicht berücksichtigt werden:

- Stellungnahme Bund Naturschutz e.V.: Anregung zur andersartigen Gestaltung der Ausgleichsfläche sowie zur Fassaden- und Dachbegrünung als auch zur Schaffung von Kleintierdurchlässen

Begründung:

Die sich aus dem Vorhaben ergebende geradlinige Anordnung von gleichartigen Bäumen entspricht dem Planungsziel zur Neugestaltung der Stadteingangssituation und ist aufgrund ihres unmittelbaren Bezuges zum Eingriffsort als fachlich geeignete Kompensationsmaßnahme einzustufen.

Die Anregungen zur Baukörperbegrünung als auch zu Kleintierdurchlässen wurden geprüft. Aus betriebswirtschaftlichen als auch aus Gründen die sich aus den architektonischen Ansprüchen an das Gebäude ergeben, war eine Berücksichtigung nicht möglich.

- Stellungnahme Landratsamt FFB: Anregung zur Verwendung unterschiedlicher Arten für die Baumpflanzungen auf der Ausgleichsfläche

Begründung:

Da die Ausgleichsmaßnahme vor allem auf den Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild zielt, wird dem landschaftsgestalterischen Aspekt hier der Vorzug gegeben. Diese Entscheidung stützt sich auch darauf, dass die darüber hinaus geplante Heckenpflanzung aus heimischen Sträuchern eine Aufwertung des Artenpotenzials mit sich bringt.

Die darüber hinaus eingegangenen Hinweise und Anmerkungen stimmen mit der Konzeption des Bebauungsplanes überein. Sie wurden vom Umwelt- und Planungsausschuss zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Bedenken konnten verfahrensgerecht ausgeräumt werden.

Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Im Vorfeld des Raumordnungsverfahrens wurde mittels einer Studie zur Tragfähigkeit der im wirksamen Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenpotenziale für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels der Nachweis erbracht, dass keine städtebaulich integrierten Standorte für die Ansiedlung des Projektes zur Verfügung stehen. Der Standort weist aufgrund seiner guten regionalen sowie örtlichen Verkehrsanbindung, der Eigentumssituation, der geringen ökologischen Wertigkeit und der nicht umgesetzten Gewerbegebietsnutzung des vorangegangenen Bebauungsplanes Nr. 28/6-2 als auch aufgrund der positiven raumordnerischen Stellungnahme eine hohe Eignung für die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes auf.

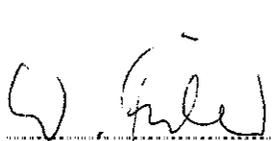
Aus der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches geht die als Satzung beschlossene Variante als optimale Lösung hervor. Diese wird durch die kompakte Baukörperanordnung im Osten, die asymmetrische Ausrichtung des Haupteinganges sowie die sich daran orientierende Anordnung der Stellplätze gekennzeichnet. Sie entspricht sowohl der Funktionalität als auch dem besonderen Gestaltungsanspruch und geht mit den raumordnerischen und städtebaulichen Prämissen einher.

Planfertiger

Stadt Fürstenfeldbruck

Dresden / München, den 13. 12. 05

Fürstenfeldbruck, den 15. Feb. 2006





Prof. Dr. W. Fischer

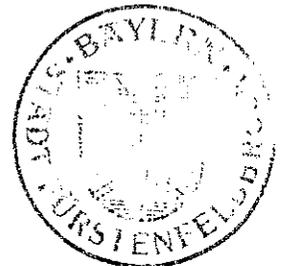
Ernst May

Sepp Kellerer

(IFS)

(May-Architekten)

(Oberbürgermeister)



Verfahrensvermerke:

Bebauungsplan Nr. 28/6-3

1. Der Stadtrat hat am 22.06.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28/6-3 „Bau- und Gartenmarkt zwischen B 2 und B 471“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 14.09.05 bis 07.10.05 und vom 31.10.05 bis 30.11.05 öffentlich ausgelegt (§ 3 BauGB). Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.12.05 wurde vom Stadtrat am 13.12.05 gefasst (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 17.02.06; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 13.12.05 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 14.03.06



Sepp Kellerer
Oberbürgermeister



Siegel

Die wortgetreue Übereinstimmung dieser Abschrift mit der bei den städtischen Akten befindlichen Urschrift wird hiermit bestätigt.

Fürstenfeldbruck, den 14.03.06

Im Auftrag



Kühnel

