



begl. Abschrift



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 33

„Hotel- und Sportstandort Fürstenfeld“

Begründung mit Umweltbericht

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
3. Angaben zum Planungsgebiet
4. Ver- und Entsorgungen
5. Grundzüge des Planerischen Konzepts
6. Festsetzungen
7. Flächenverteilung – bauliche Nutzung
8. Umweltbericht
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
10. Quellen

Plandatum:

13.12.2005, 19.07.2006, 06.02.2007

Planung:

Stadt Fürstenfeldbruck

Stadtbauamt, SG 41 Stadt- und Landschaftsplanung



1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1. Regionalplan

Das Planungsgebiet liegt im regionalen Grünzug „Ampertal (2)“ und ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet „Oberes Ampertal“ (RP B I 1.2.2.06.1) ausgewiesen.

Regionale Grünzüge sollen

zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches

zur Gliederung der Siedlungsräume

zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen

beitragen (RP II Z 4.2.2).

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden zur Sicherung und Verbesserung der Erholungseignung, zur Sicherung und Wahrung der Eigenart des Landschaftsbildes und zur Sicherung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgewiesen, um in der engeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums Münchens die noch vorhandenen naturnahen Lebensräume zu sichern. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen sich Siedlungstätigkeit und Bebauung nach den hier besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten. Von stärkerer Siedlungstätigkeit ist abzusehen (RP B I 1.2.1.). Die Ziele für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Oberes Ampertal“ werden wie folgt definiert:

Erhaltung und naturnahe Bewirtschaftung der Auenwälder und Altwasserarme

Vermeidung weiterer Bebauung im Auenbereich

Erhaltung der angrenzenden Mischwälder auf der Moräne und an den Steilhängen

Sicherung des Feuchtgebietes Ampermoos

Pflege und standortgerechte Nutzung der Streuwiesen

1.2. Flächennutzungsplan

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

Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan 53-mal geändert. Die Flächennutzungsplanneuaufstellung befindet sich im Verfahren. Im Zuge des ersten Verfahrensschritts sind bereits diesbezüglich entsprechende Stellungnahmen eingegangen.

Der derzeit gültige FNP stellt das Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf, Fläche für den Gemeinbedarf Parkplatz, und Grünfläche dar. Die 49. FNP-Änderung sowie die Flächennutzungsplan-Neuaufstellung stellen den Bereich als Sondergebiet „Hotel/Sport“ und Grünfläche dar.

Zur Sicherstellung einer zeitnahen Rechtskraft der geänderten Darstellung wird der Flächennutzungsplan nunmehr in einem separaten Verfahren geändert. Das Änderungsverfahren wird mit dem Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB parallel durchgeführt.

1.3. Landschaftsplan

Für die Stadt Fürstenfeldbruck wurde mit Datum vom 15.03.2000 ein Landschaftsplan erstellt. Der Entwurf des Landschaftsplanes wird in die Flächennutzungsplanneuaufstellung und in die 49. FNP-Änderung eingearbeitet, die Belange von Natur und Landschaft werden berücksichtigt und durch den integrierten Grünordnungsplan des Bebauungsplans rechtswirksam.

1.4. Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck

Für den Flugplatz Fürstenfeldbruck wurde ein Bauschutzbereich (i.d.F. vom 12.01.1999) nach § 12 LuftVG festgesetzt. Das Planungsgebiet liegt im 4,0 km Halbmesser des Bauschutzbereichs. Dieser beginnt ab einer Höhe von 25 m über dem Startbahnbezugspunkt (SBP) mit 516,80 m ü.NN. und somit ab einer Höhe von 541,80 m ü.NN. Das natürliche Gelände liegt bei ca. 518 m ü.NN. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Bereich des Hotels liegt bei ca. 530 m ü.NN und somit unter dem Bauschutzbereich.

1.5. Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet der Amper (HQ 100). Jedoch wird darauf hingewiesen, dass während des Pfingsthochwassers im Jahr 1999 die Grundwasserstände im Umfeld des Geltungsbereichs über Gelände angestiegen sind.

Im Bebauungsplan wird deshalb ein entsprechender Hinweis aufgenommen, wonach bauliche Anlagen gegen hohe Grundwasserstände zu sichern sind und dass bei großen Hochwasserereignissen ein Anstieg des Grundwassers über Gelände nicht ausgeschlossen werden kann.

2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

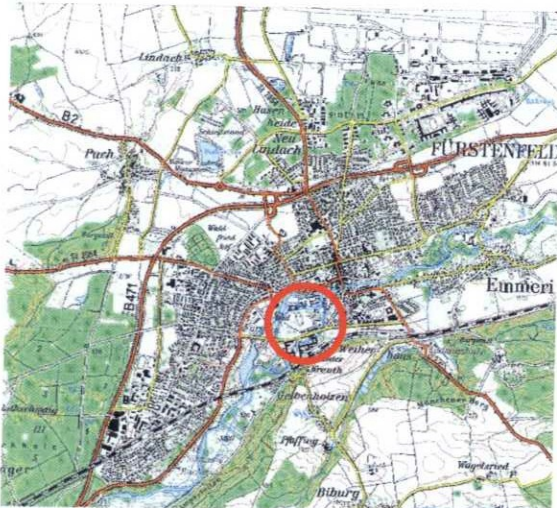
Anlass des Bebauungsplanes der beabsichtigte Neubau eines Hotels im Bereich des derzeitigen Parkplatzes der Beamtenfachhochschule der Polizei nördlich der ehemaligen Klosteranlage Fürstenfeld. Gleichzeitig beabsichtigt der Freistaat als Grundstückseigentümer, mittelfristig auf dem oben genannten Polizeiparkplatz eine Turnhalle zu errichten. Weiterhin soll der bestehende öffentliche Parkplatz nördlich der Fürstenfelder Straße (Veranstaltungsforum Fürstenfeld) nach Osten erweitert werden, um die auf dem Polizeiparkplatz entfallenden Stellplätze teilweise zu ersetzen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Planungsrechtliche Sicherung eines Seminarhotels für das Veranstaltungsforum, einer Sporthalle für die Beamtenfachhochschule der Polizei sowie des Parkplatzbedarfs für das Veranstaltungsforum und der Beamtenfachhochschule
- Schaffung einer Städtebaulichen Ordnung unter besonderer Berücksichtigung des wertvollen Landschaftsbereichs an der Amper und des denkmalgeschützten ehemaligen Klosterareals
- Schaffung und Sicherung von attraktiven Wegeverbindungen zwischen der Innenstadt und Fürstenfeld.

3 Angaben zum Planungsgebiet

3.1 Lage, Abgrenzung und Größe



Das Planungsgebiet liegt in Ampernähe zwischen der Innenstadt und dem Klosterareal.

Der Bereich umfasst die Fl.-Nrn., 1500/17 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 1500/13, 1500/6, 1618, 1618/3 und 1619, Gemarkung Fürstenfeldbruck mit einer Flächengröße von ca. 2,516 ha, mit einer Ausdehnung von ca. 200 m auf 300 m und einer Höhendifferenz von ca. 2 m (519 - 517 üNN). Ein topographisches Aufmass wurde durch die Fa. Binn erstellt. Das Gelände ist im südlichen Bereich nur mit einem ca. 64 x 14 m großen Stadel bebaut, im nördlichen Bereich befindet sich ein ca. 10.680 qm großer asphaltierter Parkplatz, der von der Beamtenfachhochschule genutzt wird. Südlich ist der Bereich durch die Fürstenfelder Straße, östlich durch den Mühlanger erschlossen.



Das Gebiet wird begrenzt:

- im Westen durch den bestehenden Parkplatz für den Klosterbereich und die zur Anlage gehörenden Grünflächen, sowie die Freisportanlagen der Beamtenfachhochschule
- im Norden durch die Freisportanlagen der Beamtenfachhochschule und ein mit einem Wohnhaus und dichtem Baumbestand bestandenes Privatgrundstück (im FNP als Grünfläche dargestellt)
- im Osten durch im FNP als Grünfläche dargestellte vorhandene Wohnbebauung
- im Süden durch die Fürstenfelder Straße und eine vorhandene Wohnbebauung an der Fürstenfelder Straße

In einer Entfernung von ca. 160 m liegt das Kloster Fürstenfeld mit Veranstaltungsforum.

Der Bebauungsplanbereich leitet sich aus dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan (49. Änderung) ab.

3.2 Immissionen

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an die Sportanlage der Beamtenfachhochschule an. Bezüglich der Lärmbelastung des geplanten Hotels durch die angrenzende Sportanlage sowie der Lärmauswirkungen der geplanten Nutzungen auf die bestehende Bebauung wurde durch das Ingenieurbüro Greiner ein Lärmgutachten erstellt (Bericht Nr. 206023 / 2 vom 12.04.2006).

Dieses Lärmgutachten berücksichtigt sowohl den geplanten Endzustand, als auch den Zustand, so lange der verbleibende Polizeiparkplatz (zukünftiger Standort Sporthalle) mit ca. 138 Stellplätzen weiterhin genutzt wird.

Das Gutachten kommt bezüglich *Gewerbegeräuschen* zum Ergebnis, dass so lange der o. g. Polizeiparkplatz noch besteht, durch das geplante Hotel unter der Annahme von einer Anlieferung während der Nachtzeit (1 Lkw < 150 KW) die Immissionsrichtwerte an der angrenzenden Bebauung (IP 6) genau erreicht werden. Durch eine entsprechende Festsetzung (s. Punkt 6.4) wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet.

Bezüglich *Sport- und Freizeitgeräuschen* kommt das o. g. Gutachten zu dem Ergebnis, dass sich im Bereich des geplanten Hotels durch die Nutzung der Sportanlagen der Polizeifachhochschule trotz der Einhaltung des Mittelungspegels vereinzelt Störungen durch einzelne Geräuschspitzen (Starterklappe, Schiedsrichterpfeife usw.) ergeben können. Daher wird ein entsprechender textlicher Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, in dem empfohlen wird, im Zuge der Detailplanung des Hotels diese möglichen Störungen mittels schalltechnischer Untersuchung zu ermitteln und gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Insgesamt kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen, sofern die oben genannten Maßnahmen beachtet werden.

3.3 Altlasten

Von Seiten des Planungsträgers der Stadt Fürstenfeldbruck sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden.

4 Ver- und Entsorgungen

4.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

4.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung / Löschwasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Fürstenfeldbruck. In der Straße Mühlanger befindet sich eine Hauptwasserleitung, die im weiteren Verlauf das Planungsgebiet entlang des Nordrands durchquert. Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Stadt Fürstenfeldbruck.

In der Straße Mühlanger befindet sich bis auf Höhe des Gebäudes Mühlanger 40a ein Schmutzwasserkanal. Dieser muss nach Norden bis zum geplanten Hotel verlängert werden. Im Bereich der Fürstenfelder Straße befindet sich ein Pumpwerk.

Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Der Schmutzwasserkanal bzw. das o. g. Pumpwerk kann das Oberflächenwasser nicht aufnehmen. Aus diesem Grund muss das Regenwasser aus dem Planungsgebiet über ein Mulden-Rigolen-System versickert werden (s. Punkt 5.6).

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck.

4.4 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt über die Telekom.

4.5 Fernwärmeanschluss/ Energie

Die Fernwärmeversorgung erfolgt über die Stadtwerke Fürstenfeldbruck. Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine Fernwärmeleitung zum Klosterareal. Die Frage, ob ein Anschluss des Gebietes erfol-

gen soll, ist noch offen. Eine Erdgasversorgung von Hotel und Sporthalle ist aufgrund einer vorhandenen Erdgasleitung in der Straße „Mühlanger“ möglich.

4.6 Spartengespräch

Ein Spartengespräch erfolgt im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme.

5 Grundzüge des planerischen Konzepts

5.1 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung des wertvollen Landschaftsbereichs an der Amper soll der Bedarf nach zentral gelegenen repräsentativen Übernachtungsmöglichkeiten für die Besucher und Nutzer des Veranstaltungsforums Fürstenfeld gedeckt werden. Eine Erweiterung der Sportmöglichkeiten der Beamtenfachhochschule soll in das städtebauliche Konzept integriert werden. Die Wegeverbindungen sollen die Innenstadt und das Klosterareal auf attraktive Weise für Fußgänger und Radfahrer und ergänzen das vorhandene Wegenetz sinnvoll verknüpfen. Gleichzeitig soll das Vorfeld der ehemaligen Klosteranlage mit seinen historischen Freiräumen erhalten und verbessert werden.

Der geplante Hotelstandort wurde im Jahr 2004 auf Grundlage einer Standortuntersuchung der Stadt Fürstenfeldbruck als derjenige Standort ausgewählt, der angesichts seiner Lage zwischen der Klosteranlage und der Innenstadt einen möglichst großen Synergieeffekt zwischen Hotel und dem in der Klosteranlage befindlichen Veranstaltungsforum einerseits und der Innenstadt andererseits bietet und in fußläufiger Entfernung erreichbar ist. Hierzu soll eine entsprechende Fußwegeverbindung geschaffen werden. Weiterhin spricht für diesen Standort, dass nach Abbruch des Stadels der ursprüngliche Blick auf die Hauptfassade des ehem. Klosters von der Stadt aus wieder hergestellt wird.



Der Hotelstandort ist aufgrund seiner Lage im Umfeld der denkmalgeschützten Klosteranlage sowie im Bereich der Amperauen städtebaulich hoch sensibel, so dass sowohl auf die städtebauliche Ausgestaltung als auch auf die architektonische Qualität des geplanten Gebäudes große Aufmerksamkeit gerichtet werden muss. Aus diesem Grund wurde parallel zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt, dessen Ergebnis in dem Bebauungsplan Berücksichtigung findet.

Ziel des Wettbewerbs war es, einerseits einen städtebaulichen Entwurf für die oben genannten Nutzungen sowie andererseits einen Gebäudeentwurf für das oben genannte Hotel zu planen, welches den besonderen Anforderungen des historischen Umfeldes insbesondere hinsichtlich der Lage und Stellung der Gebäude, der Höhenentwicklung zur historischen Klosteranlage sowie durch eine zeitgemäße Architektur gerecht wird.

5.2 Ideen- und Realisierungswettbewerb „Hotel- und Sportstandort Fürstenfeld; Wettbewerbsergebnis

Im April und Mai 2006 wurde ein eingeladenen Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Hotel- und Sportstandort Fürstenfeld“ durchgeführt. In der Sitzung des Preisgerichts am 31.05.2006 wurden vier Preise ausgezeichnet, wobei auf einen ersten Preis verzichtet wurde. Zwischenzeitlich hat sich der Investor, der sich mit der gemeinsamen Auslobung mit der Stadt Fürstenfeldbruck dazu verpflichtet hat, einen der Preisträger mit der Realisierung des Hotels zu beauftragen, für den Entwurf des Architekturbüros werkraum architekten, Fürstenfeldbruck (2. Preis) entschieden und somit städtebauliche Grundlage für den Bebauungsplan darstellt.



Auszug / Preisgerichtsprotokoll:

„Die Arbeit überzeugt besonders in ihrer Gesamtkomposition der Abfolge einzelner Elemente - Kloster - Neuordnung Parkplatz - Sporthalle - Hotel - Amper - Altstadt. Dies drückt sich auch hervorragend im Haupteinbindungskonzept des Hotels aus. Sowohl von Osten für die Fahrzeuge, als auch von Süden für den Fußgänger wird ein grundsätzlich schlüssiges und übersichtliches Zugangssystem entwickelt und konsequent in der ost-west-gerichteten Lobby zusammengefügt.

Durch die Baukörperstellung ist die Durchlässigkeit der Aue in Ost-West-Richtung gut gewährleistet. Die Sichtbezüge zur Klosterfassade werden in Nord-Süd-Richtung durch kleinkronige

Parkplatzbäume und Heckenstrukturen gewährleistet. Das Grünkonzept entspricht insgesamt sowohl dem besonderen Standort in der Ampereue, als auch den historischen Bezügen im Umfeld des Klosters. Aus denkmal-/heimatpflegerischer Sicht wird der ruhige geschlossene Baukörper des Hotels mit zurückhaltender Fassadengestaltung und der Begrenzung auf 3 Geschosse – orthogonal auf das Kloster ausgerichtet – positiv beurteilt. Auch die abgerückte teilversenkte Lage der Turnhalle erscheint angenehm. Hervorgehoben wird die Herausarbeitung des historischen Klosterzugangs. (...)“

Darüber hinaus empfahl das Preisgericht, bei der weiteren Verwirklichung folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Andeutung der Achse auf den ehemaligen Klostereingang soll weiter verfolgt werden.
2. Eine zusätzliche Ausfahrt bei der Anbindung des neuen Parkplatzes sollte untersucht werden.
3. Im Hinblick auf eine bessere Grüngestaltung sollten im Bereich der Polizeisporthalle auf Stellplätze verzichtet werden.

Anmerkung:

Die Andeutung der Achse auf den ehemaligen Klostereingang wird weiter verfolgt, indem im Übergangsbereich des Zisterzienserweges zum zukünftigen Parkplatz an der Fürstenfelder Straße ein Baumtor festgesetzt wird, in Verbindung mit einer platzartigen Aufweitung (s. Punkt 5.3). Langfristig ist es denkbar, entsprechend dem Wettbewerbsvorschlag den Parkplatzbereich durch eine Grünzone zu gliedern und in diesem Zusammenhang die Zufahrtsituation zu ändern. Eine Kompletterverlegung der bisherigen Zufahrt nach Osten erscheint aus Lärmschutzgründen nicht machbar.

Eine zusätzliche Ausfahrt bei der Anbindung des neuen Parkplatzes wurde untersucht. Demnach ist diese nicht erforderlich, jedoch wird ein Zusammenschluss der Fahrspuren empfohlen (s. Punkt 5.4).

Die im Bereich südlich der geplanten Sporthalle vorgesehenen Stellplätze werden als städtebaulich vertretbar erachtet. Diese dienen im Übrigen lediglich für den Fall, dass im Zuge der Errichtung der Sporthalle zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden müssen, wovon zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgegangen wird.

5.3 Grünordnerisches Konzept

Um der städtebaulichen Bedeutung des Klosters für Fürstenfeldbruck gerecht zu werden ist die planerische Grundidee die Sicherung der Sichtbeziehung vom Hotel und den Wegeverbindungen in die Innenstadt zum Kloster. Diesem Gedanken ordnen sich auch die Bepflanzungsstrukturen unter. Es wird bewusst eine Sichtschneise geschaffen und von großen Bäumen freigehalten. Anstelle des Stadels entsteht ein freier Sichtbereich, der auch durch Baumpflanzungen nicht verstellt werden soll. Nur bestimmte, städtebaulich wichtige Punkte werden mit Großbäumen betont. So entsteht ein Baumtor in Verlängerung der Achse des ehemaligen Klostereingangs und ein Baumplatz an der neuen Wegeverbindung. Die Parkplätze an der Fürstenfelder Straße werden durch Heckenpflanzungen in das vorhandene Gestaltungskonzept eingebunden. Die geschnittenen Hainbuchenhecken schirmen zudem die Parkplätze von der Straße optisch ab.

Darüber hinaus soll der regionale Grünzug gestärkt und erlebbar gemacht werden. Dazu wird eine breite grüne Schneise zwischen den Gebäuden als Ausgleichsfläche festgesetzt. Hier soll eine breite baum-



überstandene Wiesenfläche entstehen, die auch der Regenwasserversickerung dient. Die prägenden Gehölzstrukturen westlich und südlich des Planungsumgriffs werden durch die Festsetzungen langfristig gesichert und tragen zur landschaftsgerechten Eingrünung des Bereichs bei. Unterbrechungen sind jedoch zulässig und auch notwendig, wenn eine Sichtbeziehung zum Kloster geschaffen werden soll. Die Ahornreihe an der Fürstenfelder Straße wird zu Gunsten der Sichtbeziehung unterbrochen. Insofern wird davon ausgegangen, die Planung den Funktionen des Regionalen Grünzugs (s. Punkt 1.1) nicht entgegensteht.

5.4 Verkehrliches Konzept

Das Planungsgebiet ist über den Mühlanger und die Fürstenfelder Straße (überörtlich bedeutsame Straße) an das Straßennetz der Stadt Fürstenfeldbruck und im weiteren Verlauf über die Schöngesinger Straße und die Oskar- von- Miller-Straße an die Bundesstraßen B 471 und B 2, sowie darüber hinaus an die Autobahnen gut angebunden. Der Bahnhof der Deutschen Bahn mit Busbahnhof und S-Bahn-Anschluss nach München befindet sich in ca. 800 m Entfernung und ist über Fuß- und Radwege gut zu erreichen.

Die ÖPNV- Erschließung erfolgt über die Fürstenfelder Straße, Bushaltestellen befinden sich am Veranstaltungsforum.

Das Planungsgebiet ist über den westlichen bestehenden und den an der westlichen Baugrenze verlaufenden geplanten Fuß- und Radweg gut an das Gesamtwegenetz des Stadtgebietes angeschlossen, somit sind Innenstadt und Veranstaltungsforum Fürstenfeld durch attraktive Grünverbindungen erreichbar. Der gemeinsame Geh- und Radweg an der Fürstenfelder Straße wird um 0,60 m auf 2,50 m (Vorgaben STVO) verbreitert. Damit wird ein weiterer Teil des Radwegekonzeptes umgesetzt.

Der südwestliche Parkplatz an der Fürstenfelder Straße wird über die bestehende Zufahrt des vorhandenen Parkplatzes erschlossen ergänzt das Parkraumangebot für das Veranstaltungsforum. Die Beamtenfachhochschule erhält hier ein Ersatzangebot, das den Verlust der bestehenden Parkplätze (Reduzierung von etwa 400 auf ungefähr 200 Stellplätze) in gewissem Umfang ausgleichen soll. Damit ergänzen sich die Nutzungszeiten optimal: die Parkplatznutzung für das Veranstaltungsforum erfolgt vorwiegend am Wochenende und am Abend bei Großveranstaltungen, die Beamtenfachhochschule frequentiert den Parkplatz dagegen überwiegend unter der Woche tagsüber.

Die notwendigen Stellplätze für das Hotel und für die Sporthalle werden innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nachgewiesen.

5.5 Vereinbarkeit mit den Sanierungszielen für das Sanierungsgebiet „Fürstenfeld“

In den Vorbereitenden Untersuchungen des Büros SEP vom April 1996 wird für den Bereich nördlich der Fürstenfelder Straße insbesondere auf die hohe Qualität der Amperauen als Natur- und Erholungsraum sowie auf die besondere städtebauliche Bedeutung im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden historischen Klosterareal hingewiesen.

Als städtebauliche Mängel werden insbesondere festgestellt:

- Versiegelung des Bereichs Polizeiparkplatz
- Ehemalige Scheune entlang der Fürstenfelder Straße sowie die östlich angrenzende Wohnbebauung stören die Sichtbeziehungen zum Kloster
- fehlende Wegeverbindungen zwischen Klosterareal und Stadt entlang der Amper

Deshalb wurden für diesen Bereich insbesondere folgende Sanierungsziele formuliert:

a) Fürstenfeld, übergeordnete Ziele:

- bessere Verflechtung des Klosterbereichs mit der Innenstadt
- Erhaltung der wertvollen Auenlandschaft entlang der Amper

b) Fürstenfeld, Einzelziele

- Beseitigung der störenden Freiflächennutzung (Parkplatz der Polizei und Garagenhof)
- nur extensive Erholungsaktivitäten
- Anlegen direkter Fuß- und Radwegeverbindungen sowohl in Nord-Süd-Richtung zwischen Stadtzentrum und Kloster als auch in Ost-West-Richtung zwischen Stadtpark und Amperauen
- Erhalt der Sichtbeziehungen zum Kloster

Im Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept (SEP April 1996) wird der Bereich des vorhandenen Parkplatzes als „Gestaltungsverbesserung“, mit „Rückbauzonen“ und „Zugänglichkeit ermöglichen“ und „Haupt-



fuß- und –radweg“ klassifiziert. Entlang der Oskar-von-Miller Straße wird der Bereich der bisherigen Bebauung als „Entwicklungsbereich“ klassifiziert.

Im Neuordnungskonzept wurde eine parkähnliche Grünfläche vorgesehen und entlang der Oskar-von-Miller Straße Raumkanten mit Bebauungsmöglichkeit.

Seitens der Stadt Fürstenfeldbruck wird davon ausgegangen, dass durch die im Zuge des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen wie die Beseitigung des Großparkplatzes, der Abriss der Scheune und die Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen Klosterareal und Innenstadt der Bereich eine erhebliche städtebauliche Aufwertung erfolgt. Die entsprechend dem Wettbewerbsergebnis vorgesehene Bebauung (Hotel / Sporthalle / Parkplatz) wird als städtebaulich vertretbar erachtet.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan den Sanierungszielen entspricht.

5.6 Entwässerungskonzept

Hotel und Turnhalle:

Im Bereich des geplanten Hotels wurde bezüglich der Bodenbeschaffenheit und der hydrologischen Situation ein Bodengrundachten in Auftrag gegeben (Crystal Geotechnik GmbH, Utting, Nr. B 26077 vom 29.03.06 und 04.04.06). Weiterhin wurde aufgrund der erforderlichen Regenwasserversickerung ein Gutachten zur Vordimensionierung von Rückhalteräumen beauftragt (Crystal Geotechnik GmbH, Utting, Nr. H 26139 vom 04.04.06).

Demnach ist bezüglich der Bodenbeschaffenheit bei unterkellerten Bereichen von keinen Problemen auszugehen. Bei nicht unterkellerten Bereichen muss auf eine ausreichende Einbindungstiefe geachtet werden.

Bezüglich des Grundwassers ein Mittelwasserstand von etwa 1,5 m unter GOK (etwa 516,8 mNN) und ein Hochwasserstand etwa auf Höhe der Geländeoberkante (etwa 518,3 mNN) zu berücksichtigen.

Gemäß dem oben genannten Gutachten sind Regenrückhalteräume mindestens für das 10-jährige Regenereignis auszulegen, es wird jedoch empfohlen, diese sicherheitshalber für ein 50-jähriges Regenereignis auszulegen. Nachdem im Bereich des Hotels und des Parkplatzes an der Fürstenfelder Straße die Flächen für Rückhalteräume relativ begrenzt sind, werden in Absprache mit dem Gutachter auf den Grünflächen folgende Rückhalteräume festgesetzt:

SO „Hotel“:	180 m ³ (10-jähriges Regenereignis)
Gemeinbedarfsfläche „Sport“:	340 m ³ (50-jähriges Regenereignis)
Gemeinbedarfsfläche „Parkplatz“:	320 m ³ (10-jähriges Regenereignis)

Es wird davon ausgegangen, dass der größte Teil des Regenwassers in den o. g. Regenrückhalteräumen versickert. Die festgesetzten Regenrückhalteräume können ausnahmsweise bei Vorlage eines entsprechenden Nachweises im Rahmen eines Wasserrechtsantrages unterschritten werden.

Zudem beabsichtigt ist, die Rückhalteräume im Bereich des Hotels und der Sporthalle über einen Regenwasserkanal bzw. einer Rigole unter der geplanten Wegeverbindung im Sinne eines Notüberlaufs in die Amper zu entwässern. Hierbei handelt es sich lediglich um eine zusätzliche Sicherheitsmaßnahme. Der geplante Notüberlauf ist im wasserrechtlichen Sinn nicht erforderlich und somit auch nicht zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

Parkplatz Fürstenfelder Straße:

Auf den Grünstreifen zwischen den Stellplätzen wird eine kombinierte Mulden- Rigolenentwässerung zur Abführung des hier anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Ein Anschluss an die Kanalisation ist für diesen Bereich somit nicht erforderlich.

5.7 Feuerwehr

Die Belange des Vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt.

So ermöglicht die öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Der Gefahr der Brandübertragung wird durch die Anordnung der Geltung der Abstandsflächen nach Bay-BO ausreichend Rechnung getragen.



Für das Baugrundstück wird auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, die Regelungen der BayBO und der BauVorlV verwiesen, die im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren vom Bauvorlageberechtigten beachtet werden müssen. Weiterhin wird im Rahmen eines textlichen Hinweises angeregt, sich bei der Gebäudeplanung bezüglich des erforderlichen Brandschutzes möglichst frühzeitig mit dem Stadtbrandrat der Stadt Fürstenfeldbruck in Verbindung zu setzen.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Sondergebiet Hotel

Im Bereich des geplanten Hotelstandorts wird ein Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt. Zulässig sind lediglich Nutzungen, die einem Beherbergungsbetrieb dienen.

Die Festsetzung eines Baugebietes gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie z.B. ein Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO scheidet damit aus, da ansonsten die gewählte Gebietskategorie unzulässigerweise auf eine zulässige Nutzung (Hotel) beschränkt werden würde. Darüber hinaus wird durch die getroffene Festsetzung eines Sondergebietes „Hotel“ klargestellt, dass sonstige Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen oder Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

6.1.2 Gemeinbedarfsfläche Sport

Im Bereich der geplanten Sporthalle (Dreifachturnhalle) wird ein Gemeinbedarfsfläche „Sport“ festgesetzt. Zulässig sind lediglich Nutzungen, die einer Sporthalle dienen. Die festgesetzte Stellplatzfläche dient lediglich für den Fall, dass im Zuge der Errichtung der Sporthalle zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden müssen, wovon zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgegangen wird.

6.1.3 Parkplatz an der Fürstenfelder Straße

Der festgesetzte Parkplatz im südwestlichen Bereich nördlich der Fürstenfelder Straße mit ca. 200 Stellplätzen dient zunächst der Beamtenfachhochschule als Ersatz für die im Bereich des bisherigen Parkplatzes entfallenden Stellplätze (bisher ca. 400 Stellplätze), gleichzeitig steht dieser jedoch auch wie bisher der Öffentlichkeit zur Verfügung, vor allem an den Wochenenden für Besucher des Veranstaltungsforums Fürstenfeld. Die Reduzierung der Stellplätze der Beamtenfachhochschule um ca. 200 Stellplätze ist mit der Beamtenfachhochschule abgestimmt und wird als vertretbar erachtet, zumal die Schüler während der Woche auch den öffentlichen Parkplatz des Veranstaltungsforums (mit ca. 390 Stellplätzen) nutzen können. Die gleichzeitige Reduzierung des öffentlich nutzbaren Stellplatzangebotes um ebenfalls ca. 200 Stellplätze wird gleichermaßen als vertretbar erachtet, da davon ausgegangen wird, dass der neu geschaffene Parkplatz durch seine Lage im unmittelbaren Vorfeld der ehemaligen Klosteranlage bzw. des Veranstaltungsforums wesentlich besser angenommen werden wird, als bisher.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Hotelstandort wird eine absolute GR von 2.000 m² sowie eine GF von 4.000 m² als Höchstgrenze festgesetzt, was bei einer Grundstücksgröße von ca. 5.000 m² einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entspricht.

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen dürfen die Grundfläche um 50 % auf insgesamt 3.000 m² bzw. auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 überschreiten, um die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude unterzubringen. Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sind befestigte Flächen, wie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Auf Stellplätzen sind Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteine zu bevorzugen.

Für die geplante Turnhalle in der Gemeinbedarfsfläche Sport wird das Maß der baulichen Nutzung durch die überbaubare Grundstücksfläche (von ca. 1.830 m², entspricht einer GRZ von ca. 0,28) in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung des Baufensters, in dem der städtebauliche Entwurf umgesetzt wird. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.



6.4 Immissionsschutz

Gewerbegeräusche

Im Bereich des Sondergebiets „Hotel“ sind unter Berücksichtigung der gewerblichen Geräuschvorbelastung an der angrenzenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm der jeweiligen Gebietskategorie einzuhalten. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens des geplanten Hotels ist mittels schalltechnischer Untersuchung der Nachweis der Einhaltung der Immissionswerte zu erbringen.

Sport- und Freizeitgeräusche

Durch die Nutzung der Sportanlagen der Polizeifachhochschule können sich im Bereich des geplanten Hotels trotz der Einhaltung des Mittelungspegels vereinzelt Störungen durch einzelne Geräuschspitzen (Starterklappe, Schiedsrichterpfeife usw.) ergeben. Daher wird empfohlen, im Zuge der Detailplanung des Hotels diese möglichen Störungen mittels schalltechnischer Untersuchung zu ermitteln und gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Auf die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 206023 / 2 vom 12.04.2006) des Ingenieurbüros Greiner wird verwiesen.

6.5 Erschließung

Der Bebauungsplan sieht auf Höhe des Gebäudes Mühlanger 40a eine mögliche Verbreiterung des Mühlangers vor. Die Breite des öffentlichen Straßenraums beträgt ca. 6,50 m. Als Regelquerschnitt wird von einer Straßenbreite von 4,75 m ausgegangen, mit beidseitigen Grünstreifen. Eine Straßenbreite von 4,75 m ist auch ohne die o. g. Verbreiterung des Mühlangers gewährleistet. Im Bereich der Zufahrten zum geplanten Hotel ist eine entsprechende Verbreiterung erforderlich. Dieser Regelquerschnitt entspricht gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) den Mindestanforderungen für eine ordnungsgemäße Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung und gewährleistet gleichzeitig eine ausreichende Erschließung des geplanten Hotels (Begegnungsfall Pkw / Lkw bei verminderter Geschwindigkeit < 40 km/h).

Der geplante öffentliche Fuß- und Radweg zwischen Sportanlagen und Hotel bzw. Turnhalle sieht eine Breite von insgesamt 4,0 m (3,0 m + 2 x 0,5 m Randstreifen) vor.

Der gemeinsame Geh- und Radweg an der Fürstenfelder Straße wird um 0,60 m auf 2,50 m (Vorgaben STVO) verbreitert.

6.6 Stellplätze

Seitens des Investors wurde im Wettbewerb eine Stellplatzzahl von 55 bis 60 Stellplätzen als erforderlich gesehen, was bei der geplanten Zimmerzahl von bis zu 100 Zimmern etwas mehr als 1 Stellplatz je 2 Zimmer ergibt. Gemäß 6.2 der städtischen Stellplatzsatzung wird für Hotels 1 Stellplatz je Zimmer gefordert, wobei in der Nähe des Bahnhofs 1 Stellplatz je 3 Zimmer ausreicht. Angesichts der Tatsache, dass diejenigen Hotelgäste, die Seminare im Veranstaltungsforum besuchen, wie bisher die hierfür errichteten Stellplätze auf dem Parkplatz an der Fürstenfelder Straße nutzen können, wird vorgeschlagen, im Bebauungsplan einen Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 2 Zimmer festzusetzen.

Hierzu werden in der Planzeichnung die Stellplatzflächen festgesetzt.

6.7 Bauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan sieht eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 10,60 m über geplanter Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) von maximal 518,70 m.ü.NN vor. Damit liegt die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) 0,40 m über dem durchschnittlichen vorhandenen Gelände, so dass das Gebäude insgesamt eine Gebäudehöhe von maximal 11,0 m aufweist. Somit ordnet sich das Gebäude deutlich der Klosteranlage unter, das eine Traufhöhe von 14,60 m aufweist.

6.8 Abstandsflächen

Im SO „Hotel“ muss nach Westen hin lediglich eine Abstandsfläche von einem Viertel der Wandhöhe (H/4) eingehalten werden.

Damit folgt der Bebauungsplan dem Wettbewerbsergebnis, das einen Baukörper relativ nah an der Westseite und die Stellplatzanlage auf der Ostseite des Hotelgrundstücks zur Erschließungsstraße hin vorsieht. Die Reduzierung der Abstandsfläche ist erforderlich, damit die Abstandsfläche innerhalb des Bau-



grundstücks liegt. Die geplante Bebauung weist im südwestlichen Bereich lediglich einen Abstand von ca. 3,40 m zur Grundstücksgrenze bzw. von 5,40 m bis zur Mitte des angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radwegs auf. Die Abstandsfläche der vorgesehenen Bebauung mit einer maßgeblichen Wandhöhe von ca. 11,0 m würde bei einer vollen Anrechenbarkeit über den westlich angrenzenden öffentlichen Weg hinweg in der westlich angrenzenden privaten Grünfläche liegen. Bei einer Reduzierung auf die Hälfte der Wandhöhe würde die Abstandsfläche im südwestlichen Bereich leicht über der Mitte des angrenzenden Weges liegen, so dass eine entsprechende Festsetzung ebenfalls nicht möglich ist.

Der gemäß Artikel 6 Absatz 4 BayBO für Sondergebiete geltende Mindestabstand von 3,00 m ist jedoch gewährleistet.

Dies ist städtebaulich vertretbar, da auf absehbarer Zeit nicht von einer Bebauung des westlich angrenzenden Sportplatzes auszugehen ist, da sich dieser im unmittelbaren Vorfeld der ehemaligen Klosteranlage befindet und entsprechend im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Hinzu kommt, dass selbst im Falle einer Bebauung der Gebäudeabstand aufgrund der westlich des Weges angrenzenden Grünfläche mit festgesetztem umfangreichem Baumbestand relativ groß sein würde, so dass sich durch die o. g. Reduzierung der Abstandsfläche kein unvertretbar geringer Gebäudeabstand ergeben würde.

Im übrigen Geltungsbereich (Bereich Sporthalle) gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO.

6.9 Bepflanzung

Das vorhandene prägende Grüngerüst wird zu Gunsten der Sichtbeziehung zum Kloster verändert und an anderer Stelle ergänzt. So sind Unterbrechungen im westlichen Bereich des Gehölzbestandes zulässig. Der regionale Grünzug wird durch die private Grünfläche zwischen der Sporthalle und dem Hotel und umfangreiche grünordnerische Festsetzungen weiterentwickelt und gegenüber dem Bestand in diesem Bereich gestärkt. Um eine dem Landschaftsbild entsprechende Eingrünung der Hotel- und Sporthallenbebauung zu erreichen, ist auf der privaten Grünfläche und der Ausgleichsfläche pro 200 m² mindestens 1 heimischer Laub- oder Obstbaum festgesetzt. Die Artenliste orientiert sich dabei an der potentiell natürlichen Vegetation, die im Landschaftsplan für diesen Bereich beschrieben wurde, bzw. sind auch Obstbäume zulässig.

Die dem Hotel und der Sporthalle zugeordneten Stellplätze werden durch festgesetzte Bepflanzung gut eingegrünt und in den Grünzug damit eingebunden. Die festgesetzten Bepflanzungen des Parkplatzes an der Fürstenfelder Straße entsprechen in Art und Lage der Struktur des bereits bestehenden Parkplatzes und tragen so zu einem einheitlichen Gesamterscheinungsbild bei. Zwischen den Stellplatzreihen werden geschnittene Hainbuchenhecken festgesetzt, die durch eine unterbrochene Eschenreihe gegliedert sind.

6.10 Einfriedung

Die Einfriedungen entlang der vorhandenen Freisportanlagen sind als Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 2 m auszubilden. Ballfangzäune sind zulässig, um ein reibungsloses Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu ermöglichen.

Bei der Anlage der Einfriedungen ist darauf zu achten, dass der Abstand des Zaunes zum Boden mindestens 10 cm beträgt, um Kleintieren eine Durchschlupfmöglichkeit zu geben.

6.11 Führung von Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7 Flächenverteilung – bauliche Nutzung

7.1 Flächenbilanz

Sondergebiet Hotel	ca. 5.015,07 m²	21,2 %
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 12.478,62 m²	52,8 %
davon GBD Sport	ca. 6.510,17 m ²	(27,5 %)
GBD Parkplatz	ca. 5.968,45 m ²	(25,3 %)
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.097,37 m²	4,6 %
Private Grünflächen (außerhalb von SO u. GBD))	ca. 1.340,51 m²	5,7 %
Verkehrsflächen	ca. 3.699,40 m²	15,7 %
davon Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.642,25 m ²	(11,2 %)
Private Verkehrsflächen (Eigentümerweg)	ca. 1.057,15 m ²	(4,5 %)
Summe	ca. 23.630,97 m²	100,0%

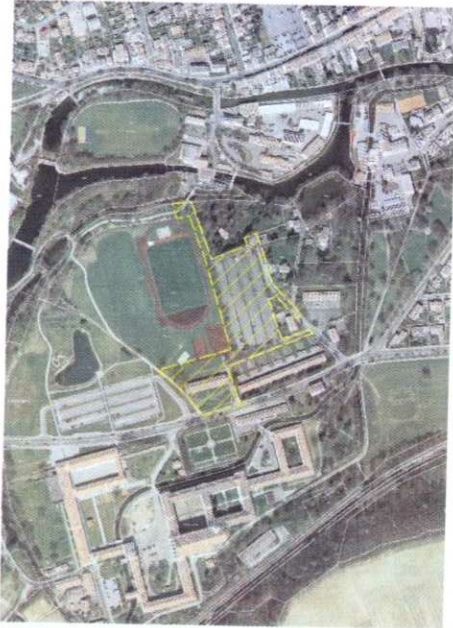
7.2 Versiegelung

Baugrundstück (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	max. 17.493,69 m ²	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	max. 3.830,00 m ²	GRZ ca. 0,22
Grundfläche max. versiegelt (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	max. 10.765,93 m ²	GRZ§19(4) 0,60
Geschossfläche (§ 20 Abs. 1 BauNVO)		
Verkehrsfläche Neuversiegelung (Weg)	max. 1.040,00 m ²	
Neu versiegelte Fläche von m²	max. 11.805,93 m²	50,0%

8. Umweltbericht

8.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

8.1.1 Lage und Nutzung des Planungsgebietes



Das Planungsgebiet liegt nord-östlich der Klosteranlage Fürstenfeld mit Veranstaltungsforum und süd-westlich des Stadtzentrums. Im Norden grenzt ein Privatgrundstück mit Wohnbebauung, bzw. der Sportplatz der Beamtenfachhochschule an. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als Grünflächen dargestellt. Weiter nördlich liegt die Amper. Der Bereich gehört zum weiteren Umgriff der Amperaue (Bereich der Hartholzau). Im Süden grenzt die Fürstenfelder Straße, bzw. eine Wohnanlage, ehemals für Bedienstete der Beamtenfachhochschule an. Diese, wie auch die östlich angrenzende Wohnbebauung sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Im Westen wird der Bereich durch die Grünflächen an der Amper mit Parkplätzen des Veranstaltungsforums und der Freisportanlage der Beamtenfachhochschule begrenzt. Der nördliche Bereich des Bebauungsplanes wird zurzeit als Parkplatz für die Beamtenfachhochschule genutzt, im südlichen Bereich befindet sich ein Stadel mit Zufahrt, sowie nördlich davon eine noch zum Sportplatz der Fachhochschule gehörende Rasenfläche.

8.1.2. Vegetation und Fauna

Potentielle natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet gehört zum Auenbereich der Amper. Demzufolge würde hier ohne Einflussnahme des Menschen ein Erlen-Eschen-Auwald mit den Baumarten Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Ulme Eiche, Hainbuche Birke und Silberweide (vereinzelt Fichte) vorherrschen (Landschaftsplan der Stadt FFB).

Vegetationsbestand

Südlich und westlich des bestehenden Parkplatzes befindet sich eine Randeingrünung aus überwiegend größeren Buchen, sowie Birken, Hainbuchen und Vogelkirschen mit verschiedenen Sträuchern. Dieser wertvolle Bestand hat die Funktion eines Trenngrüns zwischen unterschiedlichen Nutzungen (Parken/ Sportnutzung, Parken/ Wohnen). Zwischen den Stellplatzreihen sind ca. 1,30 m breite Grünstreifen angelegt, auf denen Berg-Ahorn gepflanzt wurde. Vermutlich aufgrund mangelnder Pflege und teilweise unterbliebenen notwendigen Schnittmaßnahmen haben sich die Bäume jedoch besonders was den Kronenaufbau angeht, nicht gut entwickelt. Nur wenige Exemplare besonders im südlichen Parkplatzbereich werden in der Baumkartierung vom 20.03.2006 als erhaltenswert, bzw. bedingt erhaltenswert eingestuft. Sonst wirken die Grünstreifen ungepflegt, es hat sich Wildaufwuchs (vor Allem Ahorn-Sämlinge) etabliert. Süd-westlich der bestehenden Parkplätze befindet sich ein großer, erhaltenswerter Berg-Ahorn mit regelmäßigem Kronenaufbau.

Weiterer erhaltenswerter Baumbestand im Planungsumgriff sind zwei Birken an der Wegeverbindung zwischen Parkplatz und Sportplatz und 5 sehr große Pappeln an der bestehenden Wegeverbindung neben der Zufahrt zu den Klosterparkplätzen.

Die sonstigen Grünflächen bestehen aus den vorwiegend nördlich des Stadels und nördlich des vorh. Parkplatzes (geplante Wegeverbindung) intensiv genutzten Randflächen des Sportplatzes, bzw. aus den von Aufschüttungen und Abgrabungen geprägten Flächen südlich des Stadels (Zufahrtsbereiche) und den östlich des Parkplatzes gelegenen Flächen, die den Charakter von Verkehrsflächenbegleitgrün haben.

8.1.3. Fauna

Der Landschaftsplan gibt in seiner Karte „Seltene Tier- und Pflanzenarten“ für den Planungsbereich keine hier vorkommenden faunistisch bedeutsamen Arten an. Allerdings ist der gesamte Bereich der Amperaue als bedeutsamer Lebensbereich eingestuft.

Innerhalb der Bearbeitungsgrenze können die westlichen und südlichen älteren Baum- und Strauchpflanzungen als bedeutsam für Vögel und Kleinsäuger angesehen werden. Auch die alten Pappelbestände entlang der bestehenden Wegeverbindung zur Innenstadt und die alten großen Bäume im Randbereich der Parkplätze bieten wertvollen Lebensraum für viele kleinere Tiere, Vögel und Insekten. Der große Stadel bietet im Dachbereich eventuell Lebensraum für Kleinsäuger und Fledermäuse. Hierüber gibt es jedoch keine Erkenntnisse. Der Stadel wurde im Herbst 2006 bereits abgerissen.

Die versiegelten Flächen des Parkplatzes und die vorwiegend intensiv genutzten Rasenflächen haben dagegen keine Bedeutung als Lebensraum.

8.1.4. Naturräumliche Gliederung, Geologie und Boden

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Isar-Inn-Schotterplatten. Im Süden, südlich der Klosteranlage schließt das Fürstenfeldbrucker Hügelland (riß- und mindeleiszeitliche Moränezüge des Isarvorlandgletschers) an. In das Niederterrassenfeld des Urstromtals (gebildet durch die Schmelzwässer des Isarvorlandgletschers) hat sich die jüngere Amper eingetieft, was zu einer nacheiszeitlichen Terrassierung des Schotterkörpers führte. Nördlich der Amper bildete sich die Obere Fürstenfeldbrucker Terrasse, auf der ein Großteil des Stadtgebietes liegt. Die südlich der Amper und an das Planungsgebiet angrenzende Untere Fürstenfeldbrucker Terrasse, auf der die Klosteranlage liegt, bedingt dessen hochwasserfreie Lage. Das Planungsgebiet gehört zum Amperauenbereich.

Während im Klosterbereich die Böden der Schotterterrassen (Pararendzinen verschiedener Ausprägung) vorherrschen, setzt sich der junge Aueboden des Planungsgebietes aus feinsandigen, schluffigen Flusssedimenten (braungraue Auenrendzina) zusammen, der in der standortlichen Bodenkarte von Bayern (1986) als gut geeignet für Ackerbau und Grünlandnutzung eingestuft wird. Eine Erosionsgefährdung ist reliefbedingt nicht gegeben. Im Planungsbereich sind jedoch auch Auffüllungen bekannt, die durch das Baugrundgutachten der Firma Crystal Geotechnik vom 29.03.2006 bestätigt wurden. So befinden sich im Unterbau des bestehenden Parkplatzes bis 0,80, bzw. 1,70m unter GOK Auffüllungen aus Sanden und Kiesen, mit Beimengungen von Ziegelbruchstücken und humosen Bestandteilen (Baugrundgutachten Crystal- Geotechnik, 29.03.2006)

8.1.5. Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabereich „Niederbayerisches Hügelland“. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 850 – 900 mm, wobei zwei Drittel der Niederschläge im Sommerhalbjahr fallen. Der niederschlagsreichste Monat ist der Juli.

Die Temperaturen erreichen einen Jahresmittelwert von 7° - 7,5° C. Die mittlere Lufttemperatur der Vegetationsperiode (Mai – Juli) liegt bei 14 – 15° C. Wärmster Monat ist der Juli (Monatsmittel 17,3°), Kältester der Januar (- 1,8° C).

Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis Nordwest, wobei das Windmaximum bei Südwest liegt.

An durchschnittlich 140 Tagen im Jahr herrscht Frost, an durchschnittlich 100 Tagen tritt Nebel auf.

Das Ampertal ist von besonderer Bedeutung für die Frischluftzufuhr und die großflächige Durchlüftung. Darum ist besonders darauf zu achten, dass sowohl die Stellung der Baukörper als auch die Bepflanzungsstrukturen in Fließrichtung der Amper und nicht quer dazu angeordnet sind.

8.1.6 Wasser

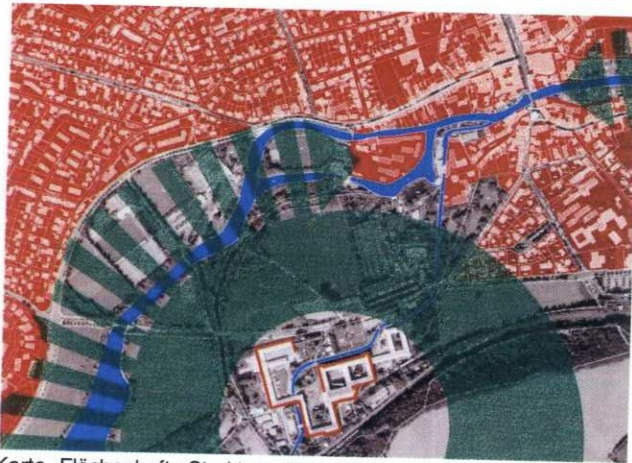
Der Auebereich der Amper ist von besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Unbebaute Überschwemmungsbereiche leisten als Retentionsräume einen entscheidenden Beitrag zur Hochwasserrückhaltung, Verlangsamung des Hochwasserabflusses und zur Vermeidung von Hochwasserschäden. Durch menschliche Eingriffe in den Flusslauf liegt das Planungsgebiet allerdings nicht mehr im amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereich. Nach dem Informationsdienst für überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern des LfW liegt die geplante Baumaßnahme im wassersensiblen Bereich (Baugrundgutachten Crystal- Geotechnik, 29.03.2006). Darüber hinaus kommt ihm eine Bedeutung als Wasserspeicher zu.

Generell ist im Bereich der Niederterrassenschotter mit erheblichen Grundwasserströmen zu rechnen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Fließrichtung der Amper. Das Grundwasser steht im Planungsgebiet nach dem aktuellen Baugrundgutachten zwischen ca. 1,70 m und 1,80 m unter Flur an. Für das Bauvorhaben wird empfohlen, den Mittelwasserstand bei etwa 516,8 mNN und den Hochwasserstand nicht unterhalb 518,3 mNN, d.h. etwa auf der derzeitigen Geländeoberkante zu berücksichtigen ((Baugrundgutachten Crystal- Geotechnik, 29.03.2006).

8.1.7. Landschaftsbild/Erholung

Das Ampertal hat große Bedeutung als Erholungsbereich, sowohl für die Naherholung als auch überregional. Dem weiteren Umgriff des Planungsgebiets kommt als städtisch bedeutender Grünzug eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen Stadt und Klosterareal zu. Der gesamte Amperbereich im Stadtgebiet

stellt eine prägende Grünachse, die das ganze Stadtgebiet gliedert, dar und sollte in dieser Funktion auch als wohnungsnaher Freiraum gestärkt werden. Es sind bereits einige Fuß- und Radwege vorhanden. Der typische, den Auenbereich prägende Baumbestand (Weichholz-, Hartholzaue) ist im Planungsgebiet selber nicht mehr vorhanden, lediglich direkt an der Amper befinden sich Restbestände. Heute hat das Gebiet Bedeutung als Grünfläche für Freizeit und Erholung, bzw. wegen der prägenden Sichtbeziehungen zwischen Stadt und Kloster.



Karte „Flächenhafte Strukturen“ aus Rahmenkonzept Sportpark Amperauen des Stadtbauamtes

Der Bereich um das Kloster sollte nach einer Untersuchung des Stadtbauamtes von 2003 für das Rahmenkonzept Sportpark Amperauen von Bebauung freigehalten werden, um die historisch begründete Alleinlage der Anlage zu erhalten und erlebbar zu gestalten. Weitere bauliche Nutzungen sollten nur ausnahmsweise und dann in einer kompakten Form, die sie als „Insel im Grünen“ erkennbar macht, zugelassen werden (Rahmenkonzept des Stadtbauamtes für den Sportpark Amperauen, 2003).

Für die Erlebbarkeit des Klosters und das Zusammenwachsen beider Stadtteile ist es lt. Rahmenkonzept wichtig, die räumliche Verbindung besser erlebbar zu machen, sei es

durch zielorientierte Wege als auch durch Sichtbeziehungen zwischen Stadt und Kloster. Der bestehende Stadel wirkt als Sichtbarriere und schirmt das stadtbildprägende Klosterareal von der Wegeverbindung zur Stadt optisch ab.

8.1.8. Kultur- und Sachgüter/ Mensch

Das Kloster Fürstenfeld ist von dem Bauvorhaben im weiteren Sinne betroffen. Eine Planung darf keine städtebauliche Beeinträchtigung des historisch bedeutenden Ensembles bedingen.

Infolge der Hotel- und Sporthallennutzung könnte es zu vermehrtem Verkehrsaufkommen in der Fürstenfelder Straße kommen. Da hier Wohnbebauung vorhanden ist, wurden die Auswirkungen in einem Lärmgutachten (IB Greiner, Bericht Nr. 206023 / 2 vom 12.04.2006) untersucht (s. Pkt. 3.2. und 6.4.). Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Werte eingehalten werden können, da in dem Gebiet erhebliche Geräusch-Vorbelastungen vorhanden sind. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens des geplanten Hotels ist mittels schalltechnischer Untersuchung der Nachweis der Einhaltung der Immissionswerte bezüglich Lieferverkehr und An- und Abfahrten in den Ruhezeiten zu erbringen.

Bezüglich der Sportgeräusche des angrenzenden Beamten Sportplatzes kann es trotz Einhaltung des Mittelungspegels vereinzelt Störungen durch Geräuschspitzen für das Hotel geben.

Eine genaue schallschutztechnische Untersuchung kann Aufschluss über eventuell notwendige passive Schallschutzmaßnahmen geben.

8.1.9. Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Landschaftsbild/ Erholung und Kultur- und Sachgüter/ Mensch.

8.2. Beschreibung und Bewertung des Eingriffs

8.2.1. Beschreibung des Eingriffs

Die Planung sieht ein Sondergebiet Hotel mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 vor, die unter Berücksichtigung von Erschließung und den zusätzlich befestigten/ bebauten Bereichen nach BauNVO eine tatsächliche maximale Versiegelung von 60 % des Baugrundstücks verursachen kann. Vorgesehen sind der Bau eines Hotels mit einer Giebelhöhe von max. 14,50 m und einer Sporthalle. Außerdem sieht die Planung eine Gemeinbedarfsfläche Schulsport vor. Hier ist der Bau einer Sporthalle geplant, die mit einer vorgesehen GRZ von 0,2 eine tatsächliche Versiegelung von 30% des Baugrundstücks verursachen kann. Die bereits vorhandene Versiegelung des Grundstücks liegt im Bereich der Baugrundstücke bei ca. 93 %.

Darüber hinaus soll an der Fürstenfelder Straße ein Parkplatz angelegt werden, der das Stellplatzangebot des Veranstaltungsforums erweitert, bzw. die durch das Bauvorhaben entfallenden Stellplätze für die Beamtenfachhochschule sichert. Bestehende Wegeverbindungen werden planrechtlich gesichert und



neue Verbindungen geschaffen. Der gemeinsame Geh- und Radweg an der Fürstenfelder Straße wird entsprechend den Vorgaben der STVO auf 2,50 m um 0,60 m verbreitert und damit das Radwegekonzept ein weiteres Stück weit umgesetzt. Darüber hinaus wird der regionale Grünzug durch die breite private Grünfläche zwischen den Baukörpern und umfangreiche grünordnerische Festsetzungen gestärkt.

8.2.2. Vermeidungsmaßnahmen

Dem Eingriff und den dadurch verursachten Beeinträchtigungen wird durch zahlreiche, im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen begegnet.

Der erhaltenswerte Baum- und Strauchbestand als westliche und südliche Begrenzung ist als zu erhalten festgesetzt. Um die Sichtbeziehung zum Kloster zu stärken, sind jedoch Unterbrechungen zulässig. Eine dem Landschaftsraum angemessene Begrünung des Bereichs wird dadurch erreicht, dass auf den privaten Grünflächen mit Pflanzbindung pro 200 qm Fläche mindestens 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum festgesetzt ist. Der regionale Grünzug wird durch die große private Grünfläche (Ausgleichsfläche) zwischen den Baukörpern gestärkt. Hier ist eine lockere Bepflanzung mit Laub- und /oder Obstbäumen vorgesehen. Dadurch erscheint die Bebauung als „Insel im Grünen“. Auch die Stellplätze an Hotel und Sporthalle werden mit 1 Baum/ 4 Stellplätze gut in den Grünzug eingebunden.

Um der städtebaulichen Bedeutung des Bereichs um das Kloster gerecht zu werden, wird zu Gunsten der Sichtbeziehung auf eine Baumpflanzung im Bereich der Parkplätze an der Fürstenfelder Straße verzichtet. Lediglich die Gliederung mit geschnittenen Hecken wird übernommen und weitergeführt. Dadurch wird ein einheitliches, der historischen Bedeutung des Bereichs angemessenes Erscheinungsbild erreicht. Die Ahornreihe an der Fürstenfelder Straße wird hier unterbrochen und nicht weiter geführt.

Um die Versiegelung zu minimieren, sind alle Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Entwässerung des Parkplatzes an der Fürstenfelder Straße erfolgt entweder über den sickerfähigen Belag der Stellplätze oder über eine kombinierte Mulden-Rigolenversickerung in den Grünstreifen zwischen den Stellplätzen. Im Bereich der Ausgleichsfläche wird das Oberflächenwasser aus dem Bereich Hotel und Sporthalle mit einer Muldenversickerung dem Grundwasser zugeführt.

8.2.3. Bewertung des Eingriffs

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung
Vegetation	Die baumbestandene westliche und südliche Parkplätzeengrünung sowie einige prägende Einzelbäume sind als Eingrünung wertvoll. Die Begrünung zwischen den Stellplätzen umfasst nur wenige erhaltenswerte Bäume und ist geprägt durch Ahorn-Sämlinge. Die Rasenflächen (im Bereich des Stadels oder westl. vorhandener Sportplatz, bzw. östlich Parkplatz) gehören entweder zu den Sportflächen (intensiv genutzt) oder haben den Charakter von geringe Bedeutung	Der wertvolle Baumbestand bleibt weitgehend erhalten, Unterbrechungen sind zulässig. Die Bepflanzung zwischen den bestehenden Stellplätzen geht voraussichtlich verloren. Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen und eine entsprechende Eingrünung mit einem Baum pro 200 qm ist jedoch der Verlust mehr als ausgeglichen. Auch durch Heckenpflanzungen am geplanten Parkplatz an der Fürstenfelder Straße werden die Gehölzstrukturen zunehmen.	Zunahme des Gehölzbestandes Kein Eingriff
Fauna	Die baumbestandene westliche und südliche Parkplätzeengrünung sowie die alten, prägenden Einzelbäume sind als Vogel- und Kleinsäuger-Habitat von mittlerer Bedeutung. Der Stadel (Dachbereich) hat eventuell Bedeutung für Fledermäuse. Darüber gibt es aber keine Erkenntnisse. Der Stadel wurde bereits im Herbst 2006 abgerissen.	Die älteren Gehölzstrukturen werden weitgehend planungsrechtlich gesichert. Durch festgesetzte Bäume und Hecken entstehen eine Vielzahl von neuen Gehölzstrukturen und Habitaten und darüber hinaus eine verbindende Grünstruktur südlich des geplanten Hotels	Durch die umfangreichen Begrünungs- und Vermeidungsmaßnahmen und Schaffung von Habitaten für Kleinsäuger, Vögel und Insekten Kein Eingriff/ Eingriff kompensiert
Boden	Großflächige bestehende Versiegelung im Bereich der Parkplätze, sowie im Stadel-Umgriff, sowie Auffüllungen im Bereich des bestehenden Parkplatzes. Erst unterhalb von 0,80 – 1,20 m unter GOK gewachsener Aueboden.	Versiegelung im Bereich der jetzigen Parkplätze wird deutlich reduziert. Durch private Grünflächen und deren Begrünung positive Auswirkungen auf die Bodenstruktur. Neue Versiegelung an der Fürstenfelder Straße	Eingriffe durch Baubetrieb und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche. Rücknahme der Versiegelung im jetzigen Parkplatzbereich



	Im Bereich der Zufahrten für den Stadel Aufkiesungen - kein gewachsener Bodenaufbau vorhanden (Aufschüttungen und Abgrabungen) Reste des natürlichen Auebodens vermutlich im Bereich der Gehölzpflanzung	Alle der ursprünglichen Bodenstruktur entsprechenden Bereiche unter den vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Durch Baubetrieb Verdichtungen und Eingriffe in den Bodenaufbau	gering
Klima	Im Gesamtzusammenhang hohe Bedeutung für die Frischluftzufuhr und großräumige Durchlüftung (Ampertal). Kleinklimatisch durch hohe Versiegelungsanteile geringe Bedeutung.	Großklimatisch: Neubau eines Hotels und einer Sporthalle im klimatisch bedeutsamen Bereich Amperau, Hotelanlage als kompakte Anlage geplant. Kleinklimatisch: teilweise Entsiegelung bestehender Parkplatz und Schaffung umfangreicher Begrünung, Neuversiegelung Weg und Parkplatz Fürstenfelder Straße	Großklimatisch: kompakte Hotelanlage behindert die Frischluftströme kaum gering Kleinklimatisch geringe Neuversiegelung, dafür großflächige Entsiegelung bisher versiegelter Bereiche Gering
Wasser	Durch Grundwasserströme und Lage in der Aue mittlere Bedeutung Nach Baugrundgutachten (29.03.2006) Annahme des Grundwasserstandes bei Hochwasser etwa auf Höhe der derzeitigen GOK! Grundwasserstand bei Mittelwasser ca. 1,50 m unter GOK	Eventuell Eingriff in den Grundwasserkörper durch Kellergeschoss Neue Versiegelung an der Fürstenfelder Straße, jedoch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Stellplätze (flächige Versickerung) und kombinierte Mulden- Rigolenversickerung in den Grünstreifen, sowie oberflächliche Versickerung der restl. Oberflächenwässer. Neuversiegelung durch neuen Weg, jedoch Ausführung als wassergeb. Decke, Versickerung in den Randbereichen möglich. Entsiegelung im Bereich der bestehenden Parkplätze, hier großflächige Mulden-Versickerung. Bodenverdichtung durch Baumaßnahmen	Wenn ein Eingriff in den Grundwasserkörper durch Kellergeschoss erfolgt, sind bautechnische Sicherungsmaßnahmen erforderlich (s. Baugrundgutachten). Auch während der Bauzeit sind die hohen Grundwasserstände zu beachten und entsprechend zu berücksichtigen. Gegenüber dem Bestand findet insgesamt eine Entsiegelung statt, die sich besonders im Bereich der Baugrundstücke bemerkbar macht (s. 8.4.3.) Mittel
Land-schafts-bild/Erholung	Als Grünzug mit Verbindungsfunktion zw. Stadt und Kloster für die stadtnahe Erholung von großer Bedeutung, jedoch hier durch Versiegelung und Nutzung keine Erholungsnutzung möglich. Bedeutung durch Lage im Freihaltebereich des Klosters. Stadel wirkt als Sichtbarriere und schirmt den Klosterbereich von der Stadt kommend optisch ab.	Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Kloster und Innenstadt werden ergänzt. Stadel als optisches Hindernis wird entfernt, Unterbrechungen im Baumbestand ermöglichen Sichtbeziehung vom Hotel und Wegeverbindung. Regionaler Grünzug wird gestärkt durch private Grünfläche. Hotelbau als optische Barriere zum Landschaftsraum Amper und Lage in der Freihaltezone um das Kloster	Weil Hotel und Sporthalle in der Freihaltezone Kloster und als optische Barriere Mittel
Kultur- und Sachgüter/ Mensch	Weiterer Planungsumgriff Klosterareal ist städtebaulich bedeutend und darf durch bauliche Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.	Planung Parkplätze Fürstenfelder Straße integriert sich in das Umfeld Kloster durch analoge Gestaltung. Eventuell Überprüfung der neu entstehenden Verkehrsmengen, bzw. der Lärmemissionen durch die bestehenden Sportanlagen notwendig.	Das Lärmgutachten (Bericht Nr. 206023 / 2 vom 12.04.2006) vom IB Greiner kam zum Ergebnis, dass die Immissionswerte bei entsprechender Reglementierung der Anlieferung eingehalten werden können. Um die von der Sportanlage

			<p>ausgehenden Störungen zu handhaben, sind im Hotelneubau event. passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen (s. Punkt 3.2 und 6.4.).</p> <p>Gering</p>
--	--	--	--

8.3. Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen/ Zusammenwirken der Auswirkungen

Vor Allem für das Landschaftsbild entstehen Auswirkungen durch den Hotelbau und seine Lage in der Freihaltezone des Klosters, bzw. als optische Barriere zum für die Stadt prägenden Landschaftsraum Amperau. Die Belange des städtebaulich und historisch bedeutenden Klosterareals werden durch die Anpassung der Planung an vorhandene Strukturen gewahrt.

Die Auswirkungen durch Lärmimmissionen scheinen handhabbar zu sein.

Wenn der Hotelbau ein Kellergeschoss hat, können Auswirkungen auf die Grundwasserströme entstehen. Der Bau muss auf Grund des geringen Flurabstandes des Grundwassers entsprechend bautechnisch geschützt werden.

Außerdem entstehen durch den Baubetrieb Auswirkungen auf den Boden durch Verdichtungen. Die durch die Planung mögliche Versiegelung ist trotz der Neuanlage eines Parkplatzes an der Fürstenfelder Straße jedoch geringer als der Bestand bereits aufweist (s. 8.4.).

Die wertvollen Grünstrukturen werden durch die Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

8.4. Ermittlung des Ausgleichbedarfs/ Kompensation

Die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen – Ergänzende Fassung 2003). Die Bilanzierung bezieht sich auf den Eingriff, der im Zusammenhang mit der Baumaßnahme trotz der Vermeidungsmaßnahmen (s. 8.2.2.) entsteht. Dabei wird der tatsächliche Bestand mit den Auswirkungen durch die Planung abgeglichen.

8.4.1. Bestandsbewertung



Bestand



Flächenversiegelung Bestand

Der Parkplatz der Beamtenfachhochschule ist fast vollständig versiegelt. Ca. 93% der Fläche (9.109 qm) ist asphaltiert. Lediglich 7% der Fläche (ca. 590 qm) sind als schmale, 1,30 m breite Grünstreifen zwischen den Parkzeilen ausgebildet.

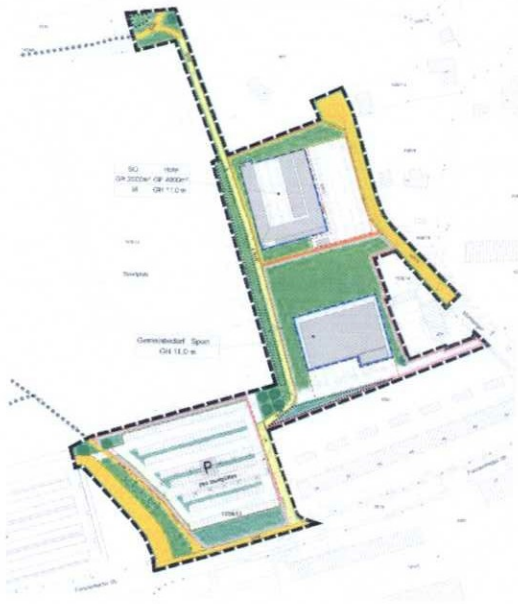


Für den Stadel und Nebenanlagen des Sportplatzes kommt nochmals eine Versiegelung von ca. 1.200 qm hinzu.

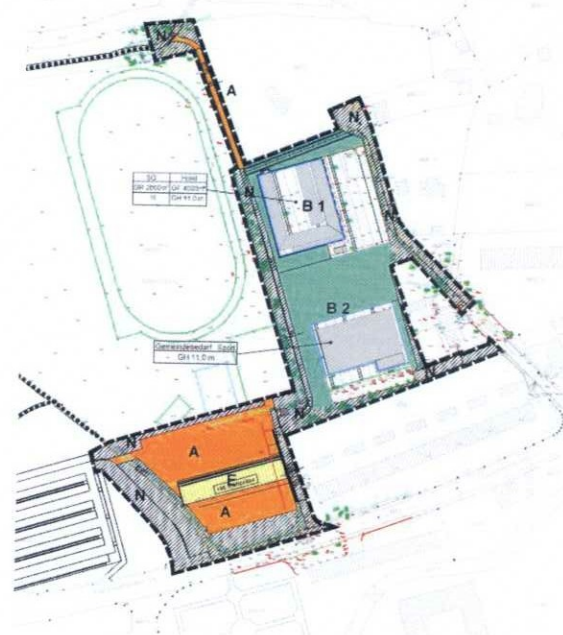
Der Stadel hat darüber hinaus negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da das Gebäude die Sichtbeziehung zum Kloster vom Fußweg aus verhindert.

Flnr./ Fläche/	Beschreibung und Bewertung	Größe	Einteilung
1500/13 A	Rasen, intensiv genutzte Randfläche des bestehenden Sportplatzes	380 qm	Kategorie I Gebiet geringer Bedeutung
1500/13 B	Parkplatz Beamtenfachhochschule, asphaltiert, nahezu vollständig versiegelt, ca. 93% (9.109 qm incl. Zufahrt). Lediglich ca. 7% der Fläche (ca. 590 qm) sind als schmale, 1,30 m breite Grünstreifen zwischen den Parkzeilen ausgebildet. Diese Grünstreifen sind zum Teil mit mittelgroßen Berg-Ahorn, bzw. geschnittenen Sträuchern und Wildaufwuchs bestanden. Die Bäume sind nur teilweise in gutem Zustand.	1.310 qm	Kategorie I Gebiet geringer Bedeutung
1500/ 13 B _A	s.o.	2.815 qm	Kategorie I Gebiet geringer Bedeutung
1500/13 C	s.o., Parkplatz Beamtenfachhochschule, Bedeutung für das Landschaftsbild , Blickbeziehung zum Landschaftsraum Amperaue, Freihaltezone Kloster	3.750 qm	Kategorie II Gebiet mittlerer Bedeutung
1500/13 D	Nördlich angrenzend an den Stadel befindet sich eine zur Freisportanlage gehörende Rasenfläche mit einer Zufahrt zum Stadel und einer betonierten Fläche von ca. 38 qm, auf der ein Schuhwaschbecken für den Sportplatz installiert ist, sowie Randbereiche der Hartspielfelder	2.615 qm	Kategorie I Gebiet geringer Bedeutung
1500/13 E	Stadel, 64 x 14 m groß, Blickbeziehung zum Kloster (von Fußweg) beeinträchtigt	896 qm	Kategorie I Gebiet geringer Bedeutung
1500/13 F	Die Grünfläche ist zur Fürstenfelder Straße durch leichte Abgrabungen bestimmt. Die Zufahrt zum Stadel wurde mit kiesigem Material aufgeschüttet. Gehölzbestand ist nicht vorhanden.	1.280 qm	Kategorie I Gebiet geringer Bedeutung
Alle Flächen N	Eingriffsneutral		

8.4.2. Eingriffsbewertung



Planung neu



Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Flnr./ Fläche/	Kategorie	Eingriffsschwere	Größe	Kompensationsfaktor/ Ausgleichsumfang
1500/13 A	Kategorie I Gebiet geringer Bedeutung	Versiegelung bisher unversiegelter Flächen - Anlage eines Fuß- und Radweges, wassergeb. Decke - Anlage eines Parkplatzes, intensive Durchgrünungsmaßnahmen A I	3.895 qm	0,3 1.168,50 qm
1500/13 B 1	Kategorie II Gebiet mittlerer Bedeutung (Landschaftsbild)	Eingriff für das Landschafts- bild max. GR Hotel: 2.000 qm A II Entsiegelung Durch die max. zulässige GR von 2.000 qm ist gemäß § 19 Abs. 4 BauN- VO eine max. Versiegelung von 3.000 qm möglich	2.000 qm	Für Landschaftsbild: 0,8 1.600 qm
1500/13 B 2	Kategorie II Gebiet mittlerer Bedeutung (Landschaftsbild)	Eingriff für das Landschafts- bild Baufenster Sporthalle: 1.830 qm A II Entsiegelung Durch die max. zulässige GR von 1.830 qm ist gemäß § 19 Abs. 4 BauN- VO eine max. Versiegelung von 2.745 qm möglich	1.830 qm	Für Landschaftsbild: 0,8 1.464 qm



1500/13 E	Kategorie I Gebiet geringer Bedeutung	Kein Eingriff da Verbesserung geg. Bestand, Festsetzung als Parkplatz, viele Vermeidungsmaßnahmen, Sicht- beziehung Kloster wird hergestellt	786 qm	Gegenrechnung des Ausgleichsbedarfs B 2 (Landschaftsbild) 0,8 - 629 qm
N	Eingriffsneutral			0 qm
Ausgleichsbedarf gesamt:				3.604 qm

8.4.3. Ausgleichsbedarf

Durch das mit dem Bebauungsplan „Hotel- und Sportstandort Fürstenfeld“ geschaffene Baurecht entsteht keine Versiegelung über den Bestand hinaus. Der Bestand weist eine Versiegelung von **10.309 qm** (incl. Zufahrten und Stadel) auf.

Innerhalb des Baugrundstücks Hotel darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche (GR) von 2.000 qm (entspricht einer GRZ von ca. 0,4) um weitere 50 % bzw. 1.000 m² Stellplätze und Nebenanlagen überschritten werden. Daraus ergibt sich eine maximale Versiegelung von 3.000 qm.

Für die Gemeinbedarfsfläche Sport ergibt sich entsprechend durch das Baufenster mit einer Fläche von ca. 1.830 qm (entspricht einer GRZ von ca. 0,28) eine max. zulässige Versiegelung von 2.745 qm.

Insgesamt können für Hotel und Sporthalle also 5.745 qm versiegelt werden. Ein Großteil der Versiegelung findet in den Baufenstern statt, die Randbereiche des Baugrundstücks sind als private Grünflächen und Ausgleichsflächen festgesetzt.

Der Parkplatz an der Fürstenfelder Straße hat eine Flächengröße von 4.639 qm. Durch die Festsetzungen ist allerdings nur eine Versiegelung der Zufahrten zulässig, die Stellplätze müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden. Es kann also von einer max. Versiegelung von 30% ausgegangen werden (1.391,70 qm Versiegelung).

Ein Ausgleichsbedarf entsteht lediglich durch den Eingriff in das Landschaftsbild im Bereich des geplanten Neubaus Hotel und der Sporthalle. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist das Hotel mit 3 Stockwerken (zulässige Gebäudehöhe 11,0 m) möglich. Das Baufenster Hotel und Sport bildet den Ausgangswert zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Durch Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche und den Eingriff in das Landschaftsbild fallen **3.604 qm** an, die großteils im Gebiet ausgeglichen werden können. Die festgesetzte Ausgleichsfläche führt den regionalen Grünzug optisch weiter und bindet beide Bauten in das Landschaftsbild ein. Der Freihaltezone um das Kloster wird somit Rechnung getragen. Die verbleibende Restfläche kann über das Ökokonto ausgeglichen werden. Der Ortsrand von Aich ist mit einer Streuobstwiese hergestellt worden und hat somit Bedeutung für das Landschaftsbild.

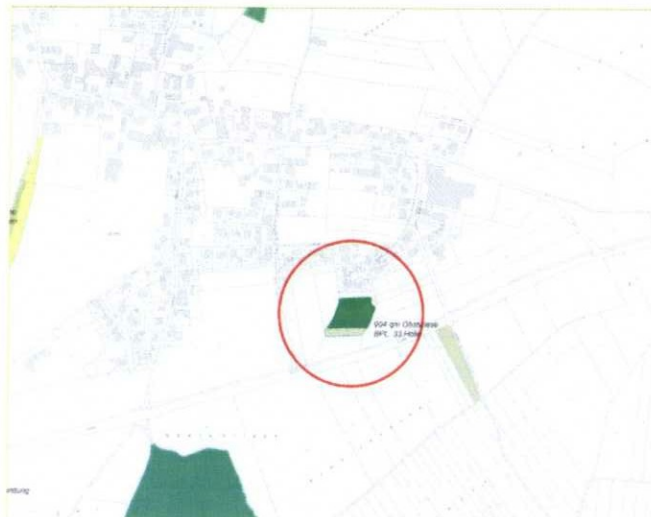
8.4.5. Zusammenstellung der Ausgleichsflächen

Benötigte Ausgleichsfläche gesamt: 3.604 m².

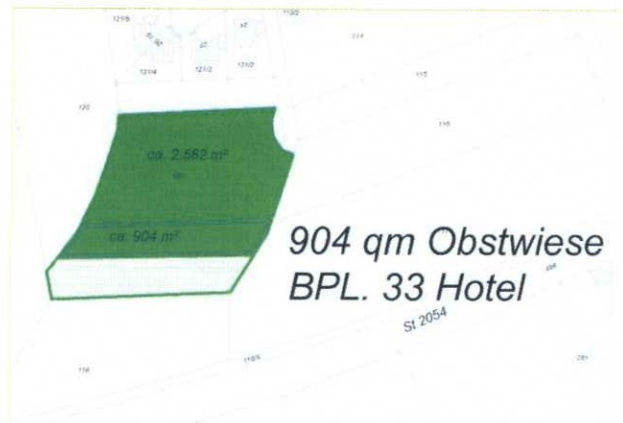
Ausgleichsfläche	Flächengröße	Maßnahme
Fläche 1500/13	2.700 m ²	Private Grünfläche mit Baumpflanzung, pro 200 m ² / 1 Laubbaum oder Obstbaum, Stärkung des regionalen Grünzuges und Aufwertung des Freihaltebereichs Kloster
Flnr. 121, Gem. Aich	904 m ²	Anlage einer Obstwiese als Ortsrand
Ausgleichsflächen gesamt:	3.604 m²	

Die als private Grünfläche festgesetzte Ausgleichsfläche im Gebiet dient der Stärkung des regionalen Grünzuges und ist wirksam für das Landschaftsbild, da der regionale Grünzug gestärkt und weiter entwickelt wird. Die Freihaltefläche um das Kloster wird ebenso durch die Begrünung erlebbar gemacht. Darüber hinaus wird die Versiegelung in dem jetzigen Parkplatzbereich vollständig entfernt und eine Verbesserung auch auf die Schutzgüter Boden und Wasser ist zu erwarten.

Die Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 121 (Gem. Aich) liegt am Ortsrand von Aich und ist dort für das Landschaftsbild wirksam, indem ein dorftypischer Ortsrand gebildet und das Dorf entsprechend in die Landschaft eingebunden wird.



Lage der Ausgleichsfläche



Kartenausschnitt Ökokonto

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Eingriff im Gebiet und an anderer Stelle in einem ausreichenden Umfang auszugleichen

8.6. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen/ der Eingriffskompensation

Die Auswirkungen einer eventuellen verkehrlichen Mehrbelastung durch den Hotelneubau sollten überprüft werden. Eventuell sind passive Schallschutzmaßnahmen im Hotelbau notwendig, um die Geräuschspitzen aus dem Sportbereich abzufangen. Aus Lärmschutzgründen könnten die An- und Abfahrtszeiten von Reisebussen reglementiert werden. Lt. Gutachten ist eine Anfahrt in den Nachtzeiten zulässig.

Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind durch entsprechende Maßnahmen während des Baubetriebes zu sichern und vor Ort zu überprüfen, beschädigte Bäume sind zu ersetzen. Die geplanten Baumaßnahmen sind darauf hin zu überprüfen, ob auch die dem Planungsumgriff angrenzenden Bäume im Hinblick auf Wurzel- und Kronenschutz entsprechend berücksichtigt wurden.

Bei Unterkellerung der Gebäude ist ein erneutes Gutachten zu erstellen, das die Auswirkungen auf die Grundwasserströme im Hinblick auf die konkrete Baumaßnahme überprüft. Um einen ausreichenden Grundwasserabfluss zu gewährleisten sind ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

8.7. Zusammenfassung

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes wird der Bedarf nach einem geeigneten Tagungshotel in der Nähe des Veranstaltungsforums abgedeckt. Darüber hinaus werden die Stellplätze an der Fürstenfelder Straße, die bei Großveranstaltungen nicht ausreichend waren, erweitert und der Bau einer Sporthalle für die Beamtenfachhochschule ermöglicht. Das Planungsgebiet wird entsprechend seiner Bedeutung als stadtnahe Erholungsfläche über Fuß- und Radwege erschlossen und entsprechend seiner Bedeutung als Amper-Grünzone angemessen eingegrünt und in die Landschaft eingebunden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander handhabbar sind und teilweise eine Verbesserung, zumindest aber keine Verschlechterung des Bestandes darstellen. Für das Schutzgut Landschaftsbild entsteht, bedingt durch die Lage im Freihaltebereich um das Kloster Ausgleichsbedarf. Der Ausgleich kann sowohl im Gebiet als auch auf der Flurnummer 121, Gem. Aich (Anpflanzung einer Obstwiese) hergestellt werden.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Nachdem die Bereitstellung der Grundstücke überwiegend über vertragliche Regelungen erfolgen soll, ist ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB nicht erforderlich.

10 Quellen



Busse, Pröbstl, Dirnberger

„Leitfaden zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Fassung Ergänzung Januar 2003“

Fetzer, Grottenthaler, Hofmann, u.a.

„Standortliche Bodenkarte von Bayern, München – Augsburg und Umgebung“
Bayerisches Geologisches Landesamt, München 1986

Grottenthaler: „Geologische Karte von Bayern“

Bayerisches Geologisches Landesamt, München 1980

Regionaler Planungsverband München

„Regionalplan Region 14“

Stadt Fürstenfeldbruck

„Neuaufstellung Flächennutzungsplan“ i.d.F. vom 21.04.2005

Stahr und Haberland

Landschaftsplan der Stadt Fürstenfeldbruck i.d.F. vom 15.03.2000

Fürstenfeldbruck, 15.03.2007

gez. Kellerer

Sepp Kellerer
Oberbürgermeister

gez. Kornacher

Planfertiger
Stadt Fürstenfeldbruck, Stadtbauamt, SG 41



begl. Abschrift



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 33

„Hotel- und Sportstandort Fürstenfeld“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Plandatum:

13.12.2005, 19.07.2006, 06.02.2007

Planung:

Stadt Fürstenfeldbruck

Stadtbauamt, SG 41 Stadt- und Landschaftsplanung



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 33 „Hotel- und Sportstandort Fürstenfeld“ 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	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung
Vegetation	Die baumbestandene westliche und südliche Parkplatzeingrünung sowie einige prägende Einzelbäume sind als Eingrünung wertvoll. Die Begrünung zwischen den Stellplätzen umfasst nur wenige erhaltenswerte Bäume und ist geprägt durch Ahorn-Sämlinge. Die Rasenflächen (im Bereich des Stadels oder westl. vorhandener Sportplatz, bzw. östlich Parkplatz) gehören entweder zu den Sportflächen (intensiv genutzt) oder haben den Charakter von geringer Bedeutung	Der wertvolle Baumbestand bleibt weitgehend erhalten, Unterbrechungen sind zulässig. Die Bepflanzung zwischen den bestehenden Stellplätzen geht voraussichtlich verloren. Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen und eine entsprechende Eingrünung mit einem Baum pro 200 qm ist jedoch der Verlust mehr als ausgeglichen. Auch durch Heckenpflanzungen am geplanten Parkplatz an der Fürstenfelder Straße werden die Gehölzstrukturen zunehmen.	Zunahme des Gehölzbestandes Kein Eingriff
Fauna	Die baumbestandene westliche und südliche Parkplatzeingrünung sowie die alten, prägenden Einzelbäume sind als Vogel- und Kleinsäuger-Habitat von mittlerer Bedeutung. Der Stadel (Dachbereich) hat eventuell Bedeutung für Fledermäuse. Darüber gibt es aber keine Erkenntnisse. Der Stadel wurde bereits im Herbst 2006 abgerissen.	Die älteren Gehölzstrukturen werden weitgehend planungsrechtlich gesichert. Durch festgesetzte Bäume und Hecken entstehen eine Vielzahl von neuen Gehölzstrukturen und Habitaten und darüber hinaus eine verbindende Grünstruktur südlich des geplanten Hotels	Durch die umfangreichen Begrünungs- und Vermeidungsmaßnahmen und Schaffung von Habitaten für Kleinsäuger, Vögel und Insekten Kein Eingriff/ Eingriff kompensiert
Boden	Großflächige bestehende Versiegelung im Bereich der Parkplätze, sowie im Stadel-Umgriff, sowie Auffüllungen im Bereich des bestehenden Parkplatzes. Erst unterhalb von 0,80 – 1,20 m unter GOK gewachsener Aueboden. Im Bereich der Zufahrten für den Stadel Aufkiesungen - kein gewachsener Bodenaufbau vorhanden (Aufschüttungen und Abgrabungen) Reste des natürlichen Auebodens vermutlich im Bereich der Gehölzpflanzung	Versiegelung im Bereich der jetzigen Parkplätze wird deutlich reduziert. Durch private Grünflächen und deren Begrünung positive Auswirkungen auf die Bodenstruktur. Neue Versiegelung an der Fürstenfelder Straße Alle der ursprünglichen Bodenstruktur entsprechenden Bereiche unter den vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Durch Baubetrieb Verdichtungen und Eingriffe in den Bodenaufbau	Eingriffe durch Baubetrieb und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche. Rücknahme der Versiegelung im jetzigen Parkplatzbereich gering
Klima	Im Gesamtzusammenhang hohe Bedeutung für die Frischluftzufuhr und großräumige Durchlüftung (Ampertal). Kleinklimatisch durch hohe Versiegelungsanteile geringe Bedeutung.	Großklimatisch: Neubau eines Hotels und einer Sporthalle im klimatisch bedeutsamen Bereich Ampe-raue, Hotelanlage als kompakte Anlage geplant.	Großklimatisch: kompakte Hotelanlage behindert die Frischluftströme kaum gering



		Kleinklimatisch: teilweise Entsiegelung bestehender Parkplatz und Schaffung umfangreicher Begrünung, Neuversiegelung Weg und Parkplatz Fürstenfelder Straße	Kleinklimatisch geringe Neuversiegelung, dafür großflächige Entsiegelung bisher versiegelter Bereiche Gering
Wasser	Durch Grundwasserströme und Lage in der Aue mittlere Bedeutung Nach Baugrundgutachten (29.03.2006) Annahme des Grundwasserstandes bei Hochwasser etwa auf Höhe der derzeitigen GOK.! Grundwasserstand bei Mittelwasser ca. 1,50 m unter GOK	Eventuell Eingriff in den Grundwasserkörper durch Kellergeschoss Neue Versiegelung an der Fürstenfelder Straße, jedoch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Stellplätze (flächige Versickerung) und kombinierte Mulden- Rigolenversickerung in den Grünstreifen, sowie oberflächliche Versickerung der restl. Oberflächenwässer. Neuversiegelung durch neuen Weg, jedoch Ausführung als wassergeb. Decke, Versickerung in den Randbereichen mögl. Entsiegelung im Bereich der bestehenden Parkplätze, hier großflächige Mulden-Versickerung. Bodenverdichtung durch Baumaßnahmen	Wenn ein Eingriff in den Grundwasserkörper durch Kellergeschoss erfolgt, sind bautechnische Sicherungsmaßnahmen erforderlich (s. Baugrundgutachten). Auch während der Bauzeit sind die hohen Grundwasserstände zu beachten und entsprechend zu berücksichtigen. Gegenüber dem Bestand findet insgesamt eine Entsiegelung statt, die sich besonders im Bereich der Baugrundstücke bemerkbar macht (s. 8.4.3.) Mittel
Landschaftsbild/Erholung	Als Grünzug mit Verbindungsfunktion zw. Stadt und Kloster für die stadtnahe Erholung von großer Bedeutung, jedoch hier durch Versiegelung und Nutzung keine Erholungsnutzung möglich. Bedeutung durch Lage im Freihaltebereich des Klosters. Stadel wirkt als Sichtbarriere und schirmt den Klosterbereich von der Stadt kommend optisch ab.	Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Kloster und Innenstadt werden ergänzt. Stadel als optisches Hindernis wird entfernt, Unterbrechungen im Baumbestand ermöglichen Sichtbeziehung vom Hotel und Wegeverbindung. Regionaler Grünzug wird gestärkt durch private Grünfläche. Hotelbau als optische Barriere zum Landschaftsraum Amper und Lage in der Freihaltezone um das Kloster	Weil Hotel und Sporthalle in der Freihaltezone Kloster und als optische Barriere Mittel
Kultur- und Sachgüter/ Mensch	Weiterer Planungsumgriff Klosterareal ist städtebaulich bedeutend und darf durch bauliche Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.	Planung Parkplätze Fürstenfelder Straße integriert sich in das Umfeld Kloster durch analoge Gestaltung. Eventuell Überprüfung der neu entstehenden Verkehrsmengen, bzw. der Lärmemissionen durch die bestehenden Sportanlagen notwendig	Das Lärmgutachten (Bericht Nr. 206023 / 2 vom 12.04.2006) vom IB Greiner kam zum Ergebnis, dass die Immissionswerte bei entsprechender Reglementierung der Anlieferung eingehalten werden können. Um die von der Sportanlage ausgehenden Störungen zu handhaben, sind im Hotelneubau event. passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen (s. Punkt 3.2 und 6.4.). Gering

Vor Allem für das Landschaftsbild entstehen Auswirkungen durch den Hotelbau und seine Lage in der Freihaltezone des Klosters, bzw. als optische Barriere zum für die Stadt prägenden Landschaftsraum Amperae. Die Belange des städtebaulich und historisch bedeutenden Klosterareals werden durch die Anpassung der Planung an vorhandene Strukturen gewahrt.



Um der städtebaulichen Bedeutung des Klosters für Fürstenfeldbruck gerecht zu werden, ist die planerische Grundidee die Sicherung der Sichtbeziehung vom Hotel und den Wegeverbindungen in die Innenstadt zum Kloster. Diesem Gedanken ordnen sich auch die Bepflanzungsstrukturen unter. Es wird bewusst eine Sichtschneise geschaffen und von großen Bäumen freigehalten.

Darüber hinaus soll der regionale Grünzug gestärkt und erlebbar gemacht werden. Dazu wird eine breite grüne Schneise zwischen den Gebäuden als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die prägenden Gehölzstrukturen westlich und südlich des Planungsumgriffs werden durch die Festsetzungen langfristig gesichert und tragen zur landschaftsgerechten Eingrünung des Bereichs bei. Insofern wird davon ausgegangen, die Planung den Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht entgegensteht.

Der Stadt Fürstenfeldbruck ist bewusst, dass der Hotelstandort aufgrund seiner Lage im Umfeld der denkmalgeschützten Klosteranlage sowie im Bereich der Amperauen städtebaulich hoch sensibel ist. Aus diesem Grund wurde eine städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt, der den Nachweis erbracht hat, dass es vertretbare städtebauliche Lösungen gibt, die ein Hotel an diesem Standort ermöglichen. Sowohl die vorgesehene städtebauliche Gesamtkonzeption zusammen mit der geplanten Sporthalle als auch der geplante Baukörper werden als städtebaulich vertretbar erachtet.

Die vorgesehene Planung verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden müssen. Hierfür werden Ausgleichsflächen im Stadtgebiet Fürstenfeldbruck ausgewiesen und durch entsprechende Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Berechnung des Ausgleichsumfangs erfolgt in Anlehnung an den „Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bzw. nach dem Waldgesetz für Bayern.

Durch Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche und den Eingriff in das Landschaftsbild fallen 0,36 ha an, die großteils im Gebiet ausgeglichen werden können. Die im Planungsgebiet festgesetzten Ausgleichsflächen von 0,27 ha führen den regionalen Grünzug optisch weiter und bindet beide Bauten in das Landschaftsbild ein. Der Freihaltezone um das Kloster wird somit Rechnung getragen.

Die verbleibende Restfläche von 0,06 ha kann über das Ökokonto ausgeglichen werden.

Belange des Immissionsschutzes können entsprechend den fachgesetzlichen Vorgaben geregelt werden.

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 Bebauungsplan Nr. 33 in der Zeit vom 12.04. bis 15.05.2006. Vom 21.11.2006 bis 22.12.2006 erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

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

- Stellungnahme Bund Naturschutz:
Im Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise zur Begrünung von Flachdächern, zur Regenwassernutzung sowie zur Nutzung von umweltfreundlichen Energien aufgenommen.
- Stellungnahme Kreisbrandrat:
Es wurde ein entsprechender Hinweis über die beim Bau einzuhaltende Vorschriften bezüglich des Brandschutzes im Bebauungsplan aufgenommen.
- Stellungnahme Landratsamt Fürstenfeldbruck:
Im Bereich der geplanten Schulsporthalle wurde eine zulässige Grundfläche (GR) von 1.830 m² festgesetzt.

Die Empfehlungen bzgl. der Plandarstellung und der Begründung wurden größtenteils eingearbeitet. Bezüglich des Immissionsschutzes wurde ein Hinweis aufgenommen, wonach mit dem Bauantrag des geplanten Hotels im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein schalltechnisches Gutachten anzufertigen ist, in welchem die schalltechnische Ausführung der haustechnischen Anlagen und der Umfang der gewerblichen, nächtlichen Nutzung (z.B. Anlieferung von Waren usw.) festgestellt werden. Weiterhin wurde ein Hinweis aufgenommen, dass eine uneingeschränkte Nutzung des geplanten Parkplatzes nur im Fall einer öffentlichen Widmung möglich ist und ohne eine öffentliche Widmung der geplante Parkplatz nach TA-Lärm zu beurteilen ist mit der Folge, dass gemäß dem o. g. Gutachten die Nutzung zur Nachtzeit nur eingeschränkt möglich ist und dass in diesem Fall im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein schalltechnisches Gutachten anzufertigen ist, in welchem die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen wird.



- **Stellungnahme Stadtwerke:**
Die vorhandene bereits außer Betrieb genommene Niederspannungsleitung wurde in der Planzeichnung als entsprechender Hinweis dargestellt.
- **Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt:**
Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, wonach bauliche Anlagen gegen hohe Grundwasserstände zu sichern sind und dass bei großen Hochwasserereignissen ein Anstieg des Grundwassers über Gelände nicht ausgeschlossen werden kann.
In der Begründung wurde klargestellt, dass der geplante Notüberlauf in die Amper nicht zwingend erforderlich und somit auch nicht zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes ist.
- **Stellungnahme Wehrbereichsverwaltung:**
Es wurde ein entsprechender Hinweis bezüglich der Lage des Planungsgebietes im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck im Bebauungsplan aufgenommen.
- **Stellungnahme Heinrich, Siegfried:**
Im Bebauungsplan Nr. 33 wurde ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen des Bauantrags des Hotels durch ein Gutachten ein entsprechender Nachweis erfolgen muss, dass die im Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan zum Schutz der Nachbarschaft aufgeführten Lärmimmissionsgrenzwerte eingehalten werden.
Für das Hotel wurde eine großflächige Lichtreklame ausgeschlossen.
- **Sonstige Änderungen:**
Im Bebauungsplan wurde die Festsetzung Nr. 5 (Regenwasserrückhaltung) durch eine Ausnahmeregelung ergänzt, wonach bei Vorlage eines entsprechenden Nachweises im Rahmen des Wasserrechtsantrages die festgesetzten Regenrückhalteräume unterschritten werden können.
In der Planzeichnung wurde im Bereich des SO Hotels östlich der geplanten Fläche für Nebenanlagen (Müllgebäude) eine Trafostation sowie ein entsprechendes Leitungsrecht vom Mühlanger bis zur Trafostation festgesetzt.

Die darüber hinaus eingegangenen Hinweise und Anmerkungen stimmen mit der Konzeption des Bebauungsplanes überein. Sie wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.

Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Der vorgesehene Standort für das Hotel wurde im Jahr 2004 auf Grundlage einer Standortuntersuchung der Stadt Fürstenfeldbruck ausgewählt und ist aus Sicht der Stadt Fürstenfeldbruck unter der Berücksichtigung der Verfügbarkeit und seiner Lage zwischen der Klosteranlage und der Innenstadt der geeignetste und angemessenste Standort, welcher einen möglichst großen Synergieeffekt zwischen Hotel und dem in der Klosteranlage befindlichen Veranstaltungsforum einerseits und der Innenstadt andererseits bietet und in fußläufiger Entfernung erreichbar ist.

Stadt Fürstenfeldbruck, 15.03.2007

gez. Kellerer

Sepp Kellerer
Oberbürgermeister

gez. Kornacher

Planfertiger
Stadt Fürstenfeldbruck, Stadtbauamt, SG 41

Verfahrensvermerke:

Bebauungsplan Nr.33

1. Der Stadtrat hat am 13.12. 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Hotel- und Sportstandort Fürstenfeld“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 12.04.2006 bis 15.05.2006 und vom 22.11.2006 bis 22.12.2006 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 06.02.2007 wurde vom Stadtrat am 06.02.2007 gefasst (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 19.03.2007; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 06.02.2007 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 19.03.2007



Klaus-Peter Ernst
2. Bürgermeister

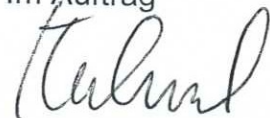
Siegel



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

Fürstenfeldbruck, den 19.03.2007

Im Auftrag



Kühnel

