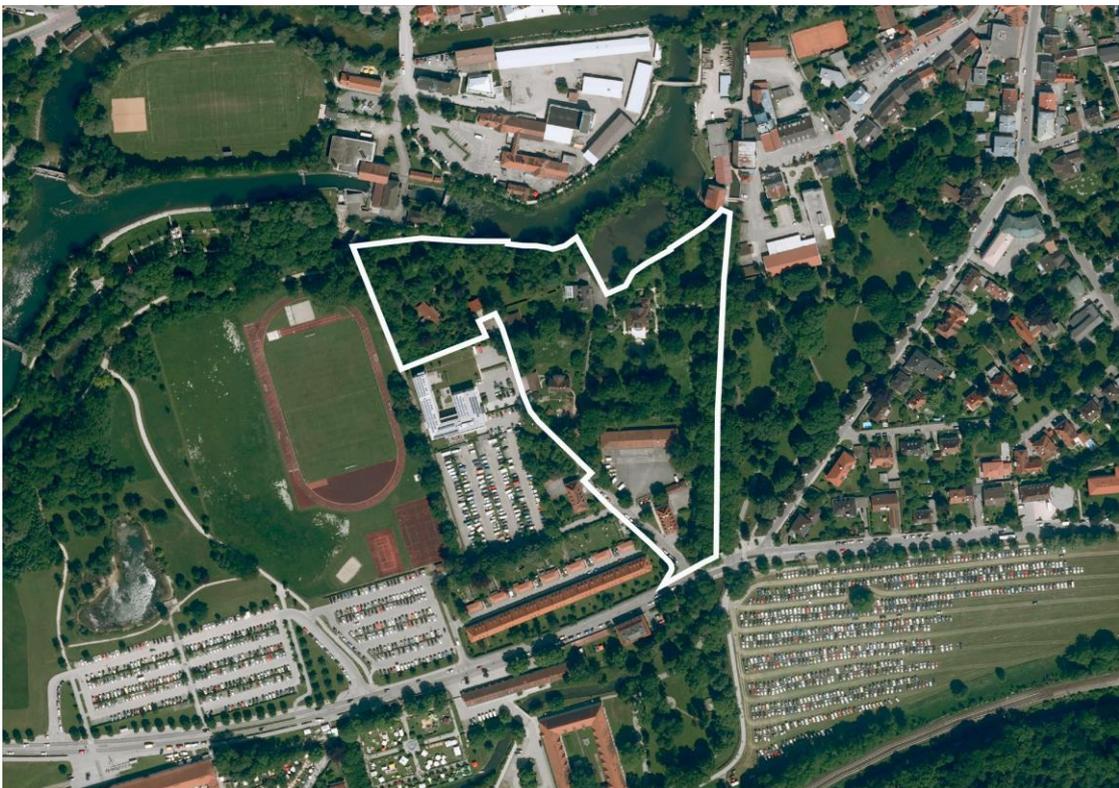


-Beglaubigte Abschrift-
Bebauungsplan Nr. 33/1
"Mühlanger"



Satzungsfassung vom 24.06.2014

Planverfasser

Stadt Fürstenfeldbruck
Stadtbauamt
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); sowie deren Anlage (Nummerierung der Planzeichen) ,

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2008 (GVBl S. 479) und

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. 2007 S. 400)

diesen Bebauungsplan als

Satzung

Inhaltsverzeichnis

Planzeichnung	4
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	10
3. Nachrichtliche Übernahmen	13
4. Hinweise und Zeichenerklärung	14
5. Begründung – städtebaulicher Teil	20
5.1 Planungsanlass und Planverfahren	20
5.2 Planungsziele	21
5.3 Lage, Größe und Beschaffenheit	22
5.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen	23
5.5 Planungsrechtliche Vorschriften	28
5.6 Grünordnung	32
5.7 Verkehrsflächen	33
6. Begründung – bauordnungsrechtlicher Teil	36
6.1 Abstandsflächen	36
6.2 Stellplätze	36
6.3 Örtliche Bauvorschriften	36
7. Begründung - Sonstiges	38
7.1 Maßnahmen und Zeitplan	38
7.2 Wesentliche Auswirkungen	38
7.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	38
7.4 Kennwerte	38
7.5 Erschließung	39
8. Begründung - Umweltbericht	40
8.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele	41
8.2 Ziele des Umweltschutzes	42
8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	43
8.4 Zusätzliche Angaben	55
8.5 Zusammenfassung	56
9. Begründung – Übergeordnete Planungen	58
10. Begründung - Bilddokumentation	59
Zusammenfassende Erklärung	63

PLANZEICHNUNG

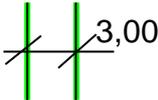
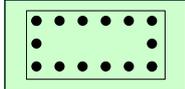
1 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

- 1.1. WA Das gesamte Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 1500/11 in dem Garagengebäude genehmigte Wohnnutzung ist in ihrem bestehenden und genehmigten Umfang ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 z.B. GR 280 m² Zulässige Grundfläche als Höchstmaß
- 1.4 Auf der Fl.Nr. 1500/12 ist ausnahmsweise eine Grundfläche von höchstens 300 m² i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO zugelassen, sofern
- die bestehende Nutzung als Frühförderstelle beibehalten wird,
 - der Bedarf einer Erweiterung nachgewiesen wird.
- 1.5 Überschreitung der Grundfläche Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Zusätzlich ist eine Überschreitung um weitere 50 % der festgesetzten GR durch nicht versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen zugelassen. Insgesamt zulässig sind die Überschreitungen jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,30.
Als Bezugsfläche für die Maßfestsetzung ist das

zum Zeitpunkt der Planfassung jeweils per Fl.Nr. bezeichnete Buchgrundstück maßgebend.

- 1.6 II Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
- 1.7  Baugrenze; unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder das natürliche Gelände noch Nachbarbelange beeinträchtigen.
- 1.8 Bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen
- Im Plangebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, die nicht überdachten Stellplätze sowie Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Baulands zulässig (auf die Festsetzungen Ziffer 1.12 zu Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche wird verwiesen).
- Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:
- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16,00 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ pro Grundstück nicht überschreiten;
 - nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5% der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze
 - thermische Solar- und Photovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Anlage) 9 m² pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anla-

gen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig

- | | | |
|------|---|---|
| 1.9 |  | Öffentliche Verkehrsfläche |
| 1.10 |  | Öffentliche Verkehrsfläche – nur Geh- und Radweg zulässig |
| 1.11 |  | Straßenbegrenzungslinie; mit Bemaßung für das Regelprofil |
| 1.12 |  | <p>Private Grünfläche - parkartige Hausgärten – mit Pflanzbindung</p> <p>Innerhalb der privaten Grünflächen sind die erforderlichen inneren Erschließungswege zulässig. Ausnahmsweise sind auch Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung und Pflege der privaten Grünfläche dienen (z.B. Geräteschuppen, Gartenhäuschen), soweit sie eine maximale Grundfläche von je 9 m² und eine maximale Firsthöhe von 3 m aufweisen, der Bedarf für eine derartige Nebenanlage nachgewiesen ist und die Situierung in der Nebenanlage auf dem Grundstück dem Planungsziel des Erhalts der parkartigen Gärten nicht entgegensteht.</p> <p>Im Rahmen der Pflanzbindung sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,80 m,</p> |

gemessen in 1,00 m Höhe über dem Boden, zu erhalten und zu pflegen.

Dies gilt auch für mehrstämmige Gehölze, wenn die Summe der Stammumfänge in 1,00 m Höhe über dem Boden 0,80 m und mehr beträgt und wenn wenigstens ein Stamm einen Umfang von mindestens 0,40 m erreicht.

Ausnahmen vom Erhaltungsgebot können zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht der Erhalt nicht möglich ist bzw. bestimmte Schnittmaßnahmen erforderlich sind, und eine Ersatzpflanzung erfolgt. Auf die Pflanzliste unter Ziffer 4.8 wird verwiesen.

Des Weiteren gilt diese Festsetzung für Ersatzpflanzungen im Zusammenhang mit genehmigten Rodungen. Auf die Pflanzenliste unter Ziffer 4.4.9 wird verwiesen.

1.13



Zu erhaltender Baum im öffentlichen Straßenraum

1.14 Pflanzgebote

In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

1.16



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne.



2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

2.1 Abstandsflächen Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird angeordnet.

2.2. Die Anzahl der Garagen bzw. Stellplätze ist auf den, durch die jeweilige Nutzung, erforderlichen Bedarf (nachweispflichtige Stellplätze) beschränkt.

2.3 Geländeveränderungen Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation und
- max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Gelände-Abtrag 0,50 m und für Gelände-Auftrag 0,50 m

Die erforderlichen Geländeveränderungen zur Unterbringung der Versickerungs-Anlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regen-Ereignissen durch kurzfristig ansteigende Wasserspiegel in den Retentionsbereichen sind zulässig.

Im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind Geländeveränderungen nicht zulässig. In begründeten Fällen sind aber Ausnahmegeländeveränderungen zulässig.

nehmigungen möglich (Beantragung beim Landratsamt).

2.4 Bodenbeläge

Für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ist ausschließlich eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge) oder wasser-gebundenen Decken zulässig. Geschlossene Asphalt- und Beton Beläge ohne Fugen sind unzulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

2.5 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d. h. mit Schranken, Garagentoren etc., ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

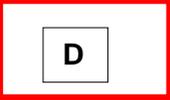
- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z. B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedigung (z. B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

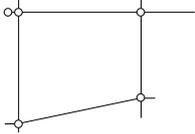
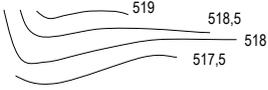
2.6 Einfriedungen und Stützkonstruktionen

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) zulässig. sie dürfen eine max. Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und sind mit einer Bodenfreiheit von min. 15 cm auszuführen (Durchlässigkeit für Tiere).

3 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

- 3.1  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind nicht zulässig, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen; sie bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV)
- 3.2  Überschwemmungsbereich der Amper (Hochwasser-Neuberechnung)
- 3.3  Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes
Für die Errichtung von Solaranlagen auf Denkmälern ist eine Erlaubnis nach Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderlich.
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanzV)

4 Hinweise und Zeichenerklärung

- 4.1 z.B.  Nutzungsschablone: maximal zulässige Grundfläche / Höchstzahl der Vollgeschosse
- 4.2  Haupt-Versorgungsleitung und Haupt-Abwasser Leitung unterirdisch, hier Trinkwasserleitung und 20 kv Erdkabel der Stadtwerke Fürstenfeldbruck.
- 4.3  Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 4.4  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 4.5 **1500/2** Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);
- 4.6  Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 4.7  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge
- 4.8 Pflanzliste für Gehölze
- Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden. Die nachfolgende Liste soll als Anregung dienen:
- Bäume
- Apfelhochstämme
- Feld-Ahorn Acer campestre



Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnussbaum	Juglans regia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

- 4.9 Maßnahmen zum Schutz von Insekten
Zum Schutz der Insekten Flora sollten für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete insektenfreundliche Natrium-Niederdruck-Lampen verwendet werden. Die Lampen sind vollständig insektendicht eingekauft
- 4.10 Nicht überbaute Flächen von Grundstücken
Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht bebauten Flächen gemäß Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO zu begrünen und zu bepflanzen sind.
- 4.11 Gemeindliche Stellplatzsatzung
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

- 4.12 Grundwasserdichte Untergeschoße Auf Grund der Nähe zur Amper ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 4.13 Versickerungs-Anlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser" genannten "üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen" sind u. a. dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (1/2002) zu entnehmen.
- Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungs-Anlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u. a. folgende Maßgaben Beachtung finden:
- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
 - Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
 - Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d. h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
 - Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
 - Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
 - Zufluss zur Versickerungs-Anlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o. ä.
 - Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 1.2.1 sinnvoll.
 - Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom

Bau einer Versickerungs-Anlage für Niederschlagswasser.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z. B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen unzulässig.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungs-Anlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden

kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) sollte bei der Stadtverwaltung in Erfahrung gebracht werden.

4.14 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Es wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z. B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist unabdingbar.

Nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen liegt ein gelegentlicher Betrieb von Einzelöfen dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5 Mal pro Monat erfolgt.

Bei einer Neubebauung auf Fl.-Nr. 1500/9 wird empfohlen, zum Schutz der Schlafbereiche eine Grundrissorientierung derselben an der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzustreben.

4.15 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck übernimmt hierfür keine Gewähr.

Fürstenfeldbruck, den 01.09.2014

Gez.
I.V.
Andreas Schnödt

.....
Martin Kornacher
Stadtbaurat

Gez.
I.V.
Karin Geißler
3. Bürgermeisterin

.....
Klaus Pleil
Oberbürgermeister

5 Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

5.1 Planungsanlass und Planverfahren

Das Plangebiet (und der östlich angrenzende Bereich) ist, gestützt durch Vorgaben übergeordneter Planungen (gem. Regionalplan landschaftliches Vorbehaltsgebiet) und gemeindliche Satzungen (Sanierungssatzung „Innenstadt“ und „Fürstenfeld“), dem Außenbereich zuzuordnen. Es wird im Norden durch die Amper von der nördlich liegenden Bebauung abgetrennt und nimmt nicht mehr am Zusammenhang mit dieser Bebauung teil. Im Westen grenzt ein Grundstück an, das für sportliche Zwecke genutzt wird. Im Süden bildet der Klosterbereich mit Marienmünster und Polizeifachhochschule eine eigene in sich geschlossene Bebauung; im Osten ist das Plangebiet durch den Amperkanal und den Stadtpark von der östlich angrenzenden Bebauung abgegrenzt. Im Plangebiet findet sich eine weitläufige Bebauung mit sehr vielen Grünflächenanteilen; das Gewicht der Bebauung im Plangebiet ist nicht vergleichbar mit der in der Umgebung.

In ihrem Flächennutzungsplan beabsichtigt die Stadt aus Rücksicht auf die sensible Lage in der Amperaue und auf das historische Umfeld des Klosters Fürstenfeld die Naturschützenden und Stadtgliedernden Funktionen zu stärken und nur eine untergeordnete bauliche Entwicklung zu zulassen. Folgerichtig und planerisch konsequent hat sie den Bereich in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans weiterhin (wie schon im rechtsgültigen Flächennutzungsplan) als "allgemeine Grünfläche" dargestellt.

Das Plangebiet liegt zudem vollständig innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Fürstenfeld" vom 30.09.1997. Auch hier wird schon auf die "hohe Qualität der Amperauen als Natur- und Erholungsraum sowie auf die besondere städtebauliche Bedeutung im Zusammenhang mit dem historischen Klosterareal" hingewiesen und die "parkartige Bepflanzung" am Mühlanger hervorgehoben, die "ihre Entsprechung in dem östlich des Amperkanals angelegten Stadtpark fand".

Durch die beantragte Bebauung (Bauvoranfrage) mit zwei weiteren Gebäuden auf Fl.Nr. 1497 war zu befürchten, dass eine unverhältnismäßige Verdichtung eingeleitet wird, die, ausstrahlend auf das gesamte Umfeld,

den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Fürstenfeldbruck widerspricht. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Aus diesem Grund hat die Stadt Fürstenfeldbruck ein Bauleitplanverfahren eingeleitet und eine (Teil-) Veränderungssperre erlassen, um den Geltungsbereich städtebaulich zu ordnen.

Der Bebauungsplan wurde bereits in einer ersten Fassung am 27.10.2010 bekannt gemacht. Dagegen ist eine Normenkontrollklage beim Verwaltungsgerichtshof anhängig. Die Stadt hat die dort vorgetragenen Argumente zum Anlass genommen, den Bebauungsplan in einem ergänzenden Verfahren anzupassen und eventuelle Festsetzungs- und Abwägungsfehler unter Aufrechterhaltung der grundsätzlichen Planungskonzeption zu heilen.

Gleichzeitig wird die 62. Änderung des Flächennutzungsplans ins Verfahren geführt, um die veränderten Inhalte des Bebauungsplans auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu fixieren..

5.2 Planungsziele

Um den Baubestand an Wohngebäuden einerseits und die hervorragenden naturräumlichen Gegebenheiten andererseits in Einklang zu bringen, wird im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; die vorhandenen Gebäude erhalten ausreichend große Baugrenzen, die den Bestandsschutz gewährleisten und moderate, bauliche Erweiterungen zulassen. Ausgehend von der derzeitigen Eigentümerstruktur, wird eine gerechte Verteilung von Baurecht (ein Baurecht je Eigentümer / Eigentümergemeinschaft) erreicht. Eine ausgedehnte bauliche Verdichtung wird, mit Rücksicht auf die bestehenden städtebaulichen Qualitäten, damit unterbunden. Dementgegen werden große Teile der Privatgrundstücke als "private Grünfläche - parkartige Hausgärten" festgesetzt. In Verbindung mit Pflanzenerhaltungsgeboten wird die vorhandene Struktur der großflächig bepflanzten Grünbereiche mit einzelnen Häusern verdeutlicht und gesichert.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1500/11 wurde im Garagengebäude eine Wohnnutzung genehmigt. Auch diese soll in ihrem Bestand gesichert und zulässig bleiben, auch wenn sie im Übrigen mit dem Planungskonzept nicht in Einklang steht. Damit wird der bestandskräftigen Genehmigung und der damit verfestigten eigentumsrechtlichen Position Rech-

nung getragen.

Schon seit Jahren strebt die Stadt Fürstenfeldbruck ein durchgängiges Fußwegenetz an, um die Innenstadt mit dem Kloster und der freien Landschaft besser zu verbinden. Als konkretes Einzelziel wird in der Sanierungssatzung „Fürstenfeld“ das "Anlegen direkter Fuß- und Radwegeverbindungen sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung zwischen Stadtpark und Amperauen" genannt. Es ist geplant die bisher weitgehend isoliert erlebbaren Anziehungspunkte des historischen Stadtkerns, des Klosters sowie der Freizeit- und Erholungsnutzungen im Bereich der Amperauen zusammenzuführen und zur Attraktivität der Stadt für Einwohner und Besucher beizutragen.

In Nord-Süd-Richtung ist dies schon zum Teil gelungen. In Ost-West-Richtung, gerade am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist diese Durchgängigkeit noch nicht vorhanden. Bei einer solchen Zielsetzung musste die Stadt davon ausgehen, dass eine vollständige Realisierung nur längerfristig möglich sein würde. Sie hat sich daher schrittweise die notwendigen Grundstücke gesichert; die Fl.Nr. 1500/3 (Weiher) steht in ihrem Eigentum und beim Verkauf der Fl.Nr. 1500/11 wurde bereits einen Grundstücksstreifen an der Amper zurückbehalten. Das aus den o.g. Gründen entstehende Planungserfordernis zwingt dazu, den Bebauungsplan so auszugestalten, dass er auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des noch fehlenden letzten Teilstücks der öffentlichen Wegeverbindung auf der Fl.Nr. 1497 sichert.

Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB und schafft einen qualifizierten Bebauungsplan. Dadurch regelt sich die Zulässigkeit vom Vorhaben im überplanten Bereich abschließend.

5.3 Lage, Beschaffenheit und Größe

Fürstenfeldbruck liegt westlich von München im Stadt- Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und in der überregionalen Entwicklungsachse München- Augsburg. Zurzeit leben im Mittelzentrum ca. 35.000 Einwohner auf einem 3.254 ha großen Stadtgebiet.

Das überplante Gebiet liegt südlich der Amper zwischen der Kernstadt und dem Areal des Klosters Fürstenfeld. Im Norden wird es direkt von der Amper, im Osten vom Mühlkanal begrenzt. Im Westen befindet sich ein Sondergebiet – Hotel sowie Gemeinbedarfsflächen für die Sportanlagen der Polizeifachschule im Kloster Fürstenfeld.

Der Bereich ist mit sechs Hauptgebäuden, darunter einer unter Denkmalschutz stehenden Villa, locker bebaut. Besonders prägnant ist der alte Baumbestand, der flächig den gesamten Geltungsbereich bedeckt und sich in dem östlich angrenzenden Stadtpark fortsetzt. Diese Kombination aus lockerer Bebauung mit Gebäudeabständen von 35 m und mehr sowie dem wertvollen Baumbestand verleiht dem Geltungsbereich seine besondere Prägung und einen parkartigen Charakter.

Die landschaftlichen Bezüge werden bestimmt von der Nähe zur "Amper" und ihren Kanälen, bzw. der Lage im Auenbereich. Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben (ca. 518,0 ü. NN). Zur "Amper" hin besteht eine markante Böschung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,43 ha.

5.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den überplanten Bereich sind u. a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Stand: 01.09.2013) maßgeblich:

- 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
- 2.2.1/
Struktur-
karte Festlegung als Gebietskategorie "Verdichtungsraum"

- 1.1.2 Die ökologischen, ökonomischen und sozialen Ansprüche an den Raum sind so zu gestalten, dass sie dauerhaft miteinander vereinbar sind. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen der Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 3.3. Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich.
- 7.1.1 Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.2 Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden insbesondere Gebiete und Teilgebiete festgelegt, die wegen

- - ihrer wertvollen Naturausstattung einschließlich eines entwicklungsfähigen wertvollen Standortpotenzials,
- - ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung oder den Arten- und Lebensraumschutz,
- - ihrer besonderen Bedeutung für den Schutz der Kulturlandschaft oder
- - ihrer ökologischen Ausgleichsfunktionen (z.B. Waldgebiete, ökologisch wertvolle Seen- und Flusslandschaften, Täler oder großflächige landwirtschaftlich geprägte Räume)

und der daraus abzuleitenden Bedeutung für angrenzende Räume erhalten oder entwickelt werden sollen.

Für den überplanten Bereich sind u. a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region München, 14, in der Neufassung vom 01.04.2011) maßgeblich:

- A I 1.2.2 – (G) Eine ausgewogene Funktionsmischung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen soll angestrebt werden.
- A I 1.2.5 – (G) Durch eine langfristig angelegte Flächenentwicklung sollen Handlungsspielräume einerseits für Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung sowie andererseits für Freiraumentwicklung geschaffen werden. Hierbei sollen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Strukturen Standorte optimiert und eine verstärkte Innenentwicklung gefördert werden.
- B I 1.1 – (G) In der gesamten Region soll zur Sicherung der Umwelt und Lebensqualität ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen und Freiflächen erhalten und aufgebaut werden. [...]
- A I 2.1.1 – (G) Der Stadt- und Umlandbereich München soll so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann. [...]
- B I 1.4.3 – Innerörtliche Grünflächen sollen in den dicht bebauten Siedlungsgebieten in der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum München vorrangig erhalten und gesichert werden. Verbindungen mit der freien Landschaft sollen erhalten oder hergestellt werden.
- B I 1.2 – In Räumen mit ökologisch-landschaftsgestalterisch wertvollen Strukturelementen werden landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Siedlungstätigkeit, Bebauung und bauliche Infrastrukturen sollen sich in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten nach den hier besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten.

- B I 1.2.2.06.1 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet "Oberes Ampertal"
 - 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

- B II 4.2.1 Die Siedlungsentwicklung soll durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung geordnet und gegliedert werden.

- B II 4.2.2 Regionale Grünzüge sollen
 - zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden
 - Luftaustausches
 - zur Gliederung der Siedlungsräume
 - zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen.

Die regionalen Grünzüge sollen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete

hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.

- B II 4.2.3 Trenngrün soll das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten erhalten und sichern. Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sollen im Einzelfall möglich sein.
- B III 2.2 Die Wander- und Radwandermöglichkeiten in der Region sollen weiter ausgebaut und verbessert werden, durch
 - stärkere, flächendeckende Vernetzung und gegenseitige Abstimmung der Wege
 - Verknüpfung der Wander- und Radwanderwege mit Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs
 - Anlage von Parkplätzen an den Ausgangspunkten bevorzugter Wege
 - ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild
 - sichere Wegeführung
- B III 2.3 Rad- und Wanderwege sollen unter Berücksichtigung ökologischer Belange gesichert und ausgebaut werden.
- B III 2.4 Innerörtliche Grünflächen sollen durch ein großräumiges Wegenetz an die umgebende Landschaft angebunden werden.

Der überplante Bereich befindet sich laut Regionalplan München im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet "Oberes Ampertal" und im regionalen Grünzug. Grundsätzlich steht ein Bebauungsplan diesem Ziel, das den Belangen von Natur und Landschaft in dem betroffenen Bereich besondere Bedeutung zukommen lässt, entgegen. Im vorliegenden Fall wird der Bebauungsplan jedoch aufgestellt, um unangemessene bauliche Verdichtungen zu verhindern. Ziel der Planung ist es, den parkartigen Charakter

mit seinem wertvollen Baumbestand in Verbindung mit der lockeren Bebauung zu erhalten.

Somit steht der Bebauungsplan in keinem Widerspruch zu den o. g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans Region München.

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983. Die überplanten Flächen werden hierin als "Grünfläche" dargestellt. Derzeit arbeitet die Stadt an der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan. Auch hier wird das Planungsziel unverändert beibehalten und "allgemeine Grünfläche" dargestellt.

Die neuen Planungsansätze des Bebauungsplans stehen dieser Darstellung entgegen. Deshalb wird die 62. Änderung des Flächennutzungsplans parallel ins Verfahren geführt. Diese stellt für das Plangebiet „Wohngebiet mit hohem Grünanteil“ dar. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

5.5 Planungsrechtliche Vorschriften

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplans wird gegenüber der Fassung der Bekanntmachung verändert. Die Fl.Nr. 1500/14 (Freistaat Bayern) wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da die weitere bauliche Entwicklung bzw. die zukünftige Nutzung für dieses Grundstück noch nicht absehbar ist.

Das Bauland wird als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzungen und Anlagen für Verwaltung etc. werden nicht zugelassen. Damit soll möglichen Fehlentwicklungen, wie z.B. gewerblichen Nutzungen, entgegen gewirkt und der bestehende Charakter des Gebietes, auch im Sinne der Eigentümer, gesichert werden. Dem überwiegenden Bestand entsprechend, werden, als langfristiges Ziel, zunächst Wohnnutzungen zugelassen. Auf den Fl.Nrn. 1500/12 (Kinderhilfe) und 1500/16 (Omnibushalle als Nebenanlage) befinden sich derzeit noch Gebäude mit Nicht-Wohnnutzung. Langfristig ist auch für diese Grundstücke eine Wohnnutzung angestrebt. Für das Grundstück der Kinderhilfe werden Regelungen getroffen, die es ermöglichen, die bisherige Nutzung unter bestimmten

Voraussetzungen für eine gewisse Zeit fortzusetzen. Diese Regelungen sind städtebaulich vertretbar, da sonst selbst unbedeutende bauliche Veränderungen nicht möglich wären und zu unangemessenen Einschränkungen führen. Als Anlage für soziale Zwecke ist diese gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 BauNVO im Wohngebiet allgemein zulässig; selbst bei einer Erweiterung (Ziffer 1.4) wird der Störungsgrad, z.B. durch Zu- und Abfahrtsverkehr, nicht wesentlich erhöht, da ein Durchfahren des Wohngebietes nicht erforderlich ist (Lage am südlichen Ende der Straße). Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes bleibt ansonsten gewahrt.

Der Bebauungsplan begründet somit einen Schutz der derzeitigen Gebietsprägung, verhindert die einseitige Verdichtung auf einzelnen Grundstücken und damit mögliche finanzielle und ideelle Wertverluste bei denjenigen Grundeigentümern, die weitere Baurechte nicht realisieren wollen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist mit der höchstzulässigen Grundfläche in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Wegen der außergewöhnlich großen Grundstücke und deren stark divergierenden Grundstücksgröße wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die Grundfläche wird deshalb als absoluter Wert festgesetzt. Die festgesetzten Werte gehen von den Ausmaßen der bestehenden Gebäude aus. Das festgesetzte Baurecht sichert auf den Grundstücken mit Bestandsgebäuden, deren Grundfläche mehr als 180 m² beträgt, im Wesentlichen den Bestand und lässt nur geringfügige Erweiterungen zu. Bei den sonstigen Bestandsgebäuden werden einheitlich 185 m² festgesetzt und somit meist deutliche Erweiterungen ermöglicht. Damit wird im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes die Grundfläche einheitlich festgesetzt (Ausnahme: Gebäude mit höherer Grundfläche im Bestand). Die Errichtung von weiteren freistehenden neuen Gebäuden wird nicht zugelassen. Auf der Fl.-Nr. 1500/16 wird ein neues Baurecht, vergleichbar dem auf den Grundstücken mit geringerer Bestandbebauung, ermöglicht, da dieses Grundstück bisher zwar nur mit Nebengebäuden bebaut ist, jedoch einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Das Baurecht bietet einen Anreiz, die Garagen abzureißen und die Teerfläche zu entsiegeln, sobald die Nutzung aufgegeben wird. Insgesamt wird eine Grundfläche von 1.225 m² festgesetzt; dies entspricht einer durchschnittlichen GRZ von 0,04. Dieser Wert liegt noch unter der Obergrenze der zulässigen Grundfläche für Kleinsiedlungsgebiete gem. BauNVO – der am we-

nigsten dichten Gebietskategorie. Diese Tatsache unterstreicht das Planungsziel der Stadt Fürstenfeldbruck, im Geltungsbereich im Wesentlichen nur den Bestand zu sichern. Auf dem kleinsten Grundstück beträgt die GRZ ca. 0,09; der größte Zuwachs an Grundfläche erfolgt auf Fl.Nr. 1497 mit + 34% oder 47 m² (entspricht 94 m² Geschoßfläche).

Die Regelungen der Festsetzung Ziffer 1.4 ermöglichen auf der Fl.Nr. 1500/12 eine Grundfläche von max. 300 m² (Bestand 202 m²), sofern die bestehende Nutzung beibehalten und deren Notwendigkeit nachgewiesen wird. Die Notwendigkeit kann sich z.B. aus praktischen Erfordernissen der gegenwärtig ausgeübten Nutzung, aus energetischen Gründen oder finanziellen Erwägungen ergeben.

Mit diesen näheren Bestimmungen wird sichergestellt, dass keine Nutzungsänderung (in Nicht-Wohnnutzung) erfolgt und bestimmte Grundflächen nicht überschritten. Bei Aufgabe der Nutzung kann eine Wohnnutzung mit einer Grundfläche bis zu 205 m² erfolgen.

Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche mit baulichen Anlagen wie Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten und die Versiegelung zu begrenzen.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet von sehr großen Grundstücken mit im Verhältnis geringer Bebauung und zum Teil weiten Erschließungstiefen. Dies ist von grundlegender Bedeutung für eine sinnvolle Regelung bezüglich der Grundflächenüberschreitung. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen würde aber u. U. zu Fehlentwicklungen führen. Daher wird eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit für die einzelnen Anlagen vorgesehen.

Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, unterirdische Anlagen) besteht eine grundsätzliche Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Für die in Festsetzung 1.5 aufgeführten Anlagen (Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen) wird eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit von zusätzlich 50 % eröffnet, aber gebunden an die Vo-

raussetzung, dass diese Anlagen nicht vollflächig versiegelt sein dürfen. Damit wird einerseits dem erhöhten Flächenbedarf, der wegen der Erschließungstiefen der Grundstücke entsteht, Rechnung getragen; andererseits wird mit der Beschränkung auf nicht vollständig versiegelte Anlagen die tatsächliche Versiegelung minimiert.

Zudem wird für einzelne Nebenanlagen (Nebengebäude, Wasserbecken, Solaranlagen) die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt. Die Größenbegrenzungen für diese einzelnen Nebenanlagen-Typen sind unterschiedlich. Auf die weiteren Regelungen innerhalb der privaten Grünflächen Ziffer 5.6 wird verwiesen.

Als Höchstmaß aller Grundflächen wird 0,3 festgelegt (Kappungsgrenze).

In Ergänzung wird die Zahl der **Vollgeschoße** mit durchgängig 2 Vollgeschossen festgesetzt und orientiert sich somit am Bestand. Auf eine Festlegung der Wandhöhen wird ebenso verzichtet, wie auf Erdgeschoß-Fußbodenhöhen. Diese sind im Bestand sehr unterschiedlich vorzufinden und eine Festlegung hätte für jedes Grundstück individuell vorgenommen werden müssen. So entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude ins Gelände.

Eine Beschränkung von **Wohneinheiten** für Gebäude wird nicht für erforderlich gehalten, da diesbezüglich unverträgliche Entwicklungen aufgrund der, durch den Bebauungsplan fest geschriebenen, Bauungsstruktur nicht zu befürchten sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenzen**) sind so festgesetzt, dass die vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten realisierbar sind. Die Baugrenzen werden um die bestehenden Gebäude geführt und so erweitert, dass an sinnvollen Stellen ausreichend Spielraum für bauliche Ergänzungen besteht. Die überbaubare Grundstücksfläche auf Fl.Nr. 1500/16 (bisher kein Hauptgebäude) wird auf dem Grundstück so positioniert, dass ein durchschnittlicher Abstand von etwa 35,00 m zwischen den Gebäuden, wie im Plangebiet sonst vorhanden, eingehalten wird.

Nebengebäude sind innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Für die privaten Grundstücke wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen

außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt.

Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, Orts-typischen Anlagen (Nebengebäude, Solaranlagen, Wasserbecken) getroffen.

Die Ausweisung spezieller Flächen für Garagen ist nicht erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können, bzw. Bestandsschutz genießen.

Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen (z.B. an Einfriedungen) ausgeschlossen.

Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen, bzw. Einrichtungen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.

5.6 Grünordnung

Weite Teile der Baugrundstücke werden als "**private Grünfläche**" festgesetzt. Die weitere Zweckbestimmung von "parkartigen Hausgärten" konkretisiert diese Festsetzung und eignet sich am besten, das städtebauliche Ziel der großflächigen, bepflanzten Grünbereiche mit einzelnen Häusern umzusetzen. Die Stadt beabsichtigt, den parkartigen Charakter dieses nur untergeordnet bebauten Bereiches mit seinem wertvollen Baumbestand zu erhalten. Eine übermäßig ausgedehnte Bebauung stünde dem entgegen. Diese Zielvorstellung ist zum einen in der Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Amperau in unmittelbarer Nähe zur "Amper" begründet. Zum zweiten wird dem Umfeld des ehemaligen Zisterzienser-Klosters Fürstenfeld auf diese Weise Rechnung getragen. Die Zisterzienser haben ihre Klöster immer in Alleinlage errichtet. Vor diesem Hintergrund ist es städtebauliches Ziel, das Umfeld des ehemaligen Klosters Fürstenfeld von weiterer Bebauung frei zu halten.

Ausgespart hiervon sind die überbaubaren Grundstücksflächen, ein Bereich von mindestens 5 m um die Baufelder, sowie Zufahrten und bestehende Nebengebäude. Zudem wird klargestellt, dass innerhalb der privaten Grünfläche Wege und sonstige Nebenanlagen zulässig sind, soweit

sie der Grünflächennutzung dienen.

Die Stadt Fürstenfeldbruck verfügt nicht über eine **Baumschutzverordnung**. Baumschutz kann nur über Festsetzungen in Bebauungsplänen erfolgen. Da sich innerhalb des Geltungsbereiches ein außergewöhnlicher Baumbestand befindet, nimmt man die Aufstellung des Bebauungsplanes zum Anlass, eine Festsetzung zu treffen, die innerhalb des Geltungsbereiches wie eine Baumschutzverordnung wirkt. Mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksflächen und des näheren Umfeldes der Bestandsgebäude (weiße Flächen), wird für den gesamten Geltungsbereich eine Bindung zum Erhalt und (Ersatz-) Pflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Formulierung der Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die Baumschutzverordnung der Stadt München. Es wird jedoch darauf verzichtet, einzelne Arten von der Verordnung auszunehmen.

Ein mehrstämmiges Gehölz, gemäß Festsetzung liegt vor, wenn aus einem Wurzelstock mehrere Stämme wachsen oder wenn sich ein Stamm unterhalb einer Höhe von 1,00 m über dem Boden gabelt. Ein mehrstämmiges Gehölz liegt außerdem vor, wenn mehrere Stämme, die auch aus verschiedenen Sämlingen entstanden sein können, zusammengewachsen sind.

Vor einer Rodung einer dieser geschützten Bäume, bedarf es der behördlichen Genehmigung. Diese kann auf Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ggf. unter Auflagen erteilt werden. In diesem Zusammenhang können bspw. Ersatzpflanzungen gefordert werden. Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Amper; für diese Bereiche müssen Ersatzpflanzungen mit den Zielen des Hochwasserschutzes in Einklang stehen.

Um den parkartig offenen Charakter des Plangebietes zu stärken, sind Hecken aus Nadelgehölzen entlang öffentlicher Flächen unzulässig.

5.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Einmündung des "Mühlangers" in die "Fürstenfelder Straße" an das **übergeordnete Verkehrsnetz** angebunden. Über die "Fürstenfelder Straße" – "Oskar-von-Miller-Straße" besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 2. Über die Bundesstraße B 471 be-

steht Anschluss an die Autobahnen A 96 im Süden und A 8 im Norden.

Die **innere Erschließung** des Gebietes erfolgt über die bestehende Stichstraße "Mühlanger". Sowohl am Ende der Straße als auch auf der Hälfte der Straße bestehen Wendemöglichkeiten. Eine Verbreiterung oder Umbau des Straßenraums aus Gründen der Verkehrssicherheit wird nicht vorgenommen. Die geringe Verkehrsmenge lässt ein Beibehalten des derzeitigen Zustandes als gemischt genutzte Verkehrsfläche zu. Im Geltungsbereich liegt nur der südliche Teil der Stichstraße; der verbleibende Teil liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 33 mit vergleichbarer Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Lücke in der Durchgängigkeit des **Fuß- und Radweges** entlang der "Amper" geschlossen. Dies ist eines der Planungsziele des Bebauungsplanes (siehe Ziffer 5.2). Auf diese Weise gelingt es der Stadt Fürstenfeldbruck, das Stadtzentrum noch besser an die Naherholungsgebiete und die regionalen Fuß- und Wanderwege entlang der "Amper" anzuschließen. Als Grundlage für die Ergänzung der fußläufigen Verbindung dienen die Sanierungsgebiete „Innenstadt“ und „Fürstenfeld“ insbesondere mit ihren Zielsetzungen. „Aufwertung der Grünbeziehungen entlang der Amper als wertvolle, günstig gelegene Erholungsflächen für eine dicht besiedelte Altstadt, ...“, „Herstellung einer Wechselbeziehung zwischen Kloster und Stadt mit Integration der Bereiche Lände und Aumühle“, „Bessere Verflechtung des Klosterbereichs mit der Innenstadt“, „Schaffen von nutzbaren Freiflächen für Sport, Spiel und Unterhaltung“, „Behutsamer Umgang mit den Amper-Nebenarmen mit Verbesserung der gestalterischen und ökologischen Qualität“ oder „Anlegen direkter Fuß- und Radwegeverbindungen sowohl in Nord-Süd-Richtung ...als auch in Ost-West-Richtung zwischen Stadtpark und Amperauen“.

Obwohl die schlüssigste und attraktivste Wegeführung entlang der Amper verläuft, hat die Stadt im Rahmen des Verfahrens Alternativlösungen untersucht. Auf Anregung des Grundeigentümers der betroffenen Fl.Nr. 1497 wurde diskutiert, den Geh- und Radweg direkt im Grenzbereich zur Fl. Nr. 1500/11 zu führen. Diese Wegeführung erscheint grundsätzlich möglich, auch wenn die zweimalige scharfe Abwinkelung ein zügiges Befahren mit Fahrrädern sehr erschwert und die Weiterführung nicht sichergestellt ist. Diese Wegeführung führt jedoch für das schmal und winkelig geschnittene Grundstück Fl. Nr. 1500/11 zu starken Beeinträchtigungen,

da der Weg direkt an der Westgrenze und entlang der bevorzugten Freiflächen (Terrasse) verlaufen müsste. Unter Berücksichtigung der berechtigten Belange dieses Grundeigentümers, war dieser alternative Wegeverlauf für die Stadt nur dann vertretbar, wenn der Weg mit Abstandswahrendem Begleitgrünflächen ausgestattet würde. Vom Eigentümer der Fl.Nr. 1497 wurde jedoch eine Mitwirkungsbereitschaft zu einer solchen Wegeplanung über sein Grundstück ausdrücklich abgelehnt. Die Planungsalternativen werden so von den betroffenen Grundeigentümern wechselseitig abgelehnt. Unter Abwägung der privaten Belange untereinander sieht die Stadt eine deutlich stärkere Beeinträchtigung für das Grundstück Fl.Nr. 1500/11, falls der Weg im Grenzbereich zur Fl.Nr. 1497 ohne Begleitgrün angelegt wird. Beim Grundstücksverkauf dieses Grundstücks wurde schon eine Teilfläche an der Amper (für einen Weg) zurückbehalten; mit der alternativen Wegeführung wird das Grundstück zusätzlich an zwei weiteren Seiten vom Weg eingeschlossen. Gleichzeitig erfolgt eine direkte Beeinträchtigung der in diesem Bereich gelegenen Freisitzflächen (Entfernung 3 m). Dem entgegen werden die Beeinträchtigungen auf der Fl.Nr. 1497 als wesentlich geringer beurteilt. Der Weg verläuft in einer Entfernung von ca. 35 m zum Gebäude, das sehr weitläufige Grundstück bietet genügend Ausweichmöglichkeiten im Freiraum.

Auf dem Verhandlungsweg konnte keine einvernehmliche Lösung erzielt werden, die den mit der Planung verbundenen Eingriff in das Privateigentum hätte minimieren können. Der Bebauungsplan setzt daher die planerische Variante fest, die, direkt am Amperufer verlaufend, uneingeschränkt den Zielen des Plangebers entspricht.

6 Begründung – bauordnungsrechtlicher Teil

6.1 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation, speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen, zu vermeiden.

6.2 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck. Die Anzahl der Garagen bzw. Stellplätze ist auf den, durch die jeweilige Nutzung, erforderlichen Bedarf (nachweispflichtige Stellplätze) zu beschränken. Damit werden unangemessene Versiegelungen in diesem sensiblen Naturraum verhindert.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

6.3.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

Regelungen über die Gestaltung von Gebäuden werden nicht getroffen, da einheitliche Gestaltungsmerkmale nicht vorliegen. Ein Maximum an Gestaltungsfreiheit ist somit vorhanden. Sowohl Dachform als auch Material- und Farbwahl sind dadurch individuell wählbar.

6.3.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen

Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes (Amperaue) soll dabei ablesbar bleiben.

Der Ausschluss von Belägen aus Asphalt und Beton erfolgt aus gestalterischen Gründen. Für das Gesamtbild des Gebietes besteht die Zielsetzung, weiche und organische Übergänge zwischen den Gebäuden und den Grünflächen zu erreichen.

Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches

gilt auch für Stützmauern.

Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt und verhindert Konflikte im Zufahrtsbereich zum Hotel.

7 Begründung – Sonstiges

7.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

Für den Bereich wurde eine Veränderungssperre für Teile des Planbereichs erlassen, um für die Zeit der Planung keine Überlagerung mit Vorhaben zu erreichen, die dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten.

Der Flächenerwerb durch die Stadt Fürstenfeldbruck beschränkt sich auf die Flächen für die fußläufige Wegeverbindung entlang der "Amper".

7.2 Wesentliche Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des äußerst geringen zusätzlichen Baurechts nicht erkennbar.

7.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da der Bebauungsplan primär den Erhalt des Bestandes mit seinem parkartigen Charakter zum Ziel hat und nicht die Ausweisung von neuem Baurecht. Es kann davon ausgegangen werden, dass das zusätzliche Baurecht und die neue Fußwegeverbindung nicht dazu führt, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

7.4 Kennwerte

Fläche des Geltungsbereiches: 3,43 ha

Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche
öffentliche Verkehrsflächen inkl. Fuß und Radweg sowie Verkehrsbegleitgrün	3.067	8,9 %
Allgemeines Wohngebiet	31.262	91,1 %

7.5 Erschließung

Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: städtisches Kanalnetz

Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Fürstenfeldbruck

Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen, in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten, sichergestellt.

Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Fürstenfeldbruck

Gasversorgung durch: Erdgas Südbayern

Müllentsorgung durch: Abfallwirtschaftsbetrieb Fürstenfeldbruck

Durch den Bebauungsplan Nr. 33/1 "Mühlanger" sind Erschließungsmaßnahmen, die ursächlich dem Plangebiet dienen, nicht zwingend erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig. Die Realisierung der Fußwegeverbindung am nördlichen Rand des Geltungsbereichs steht in Zusammenhang mit übergeordneten Planungsabsichten.

8 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung

8.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 33/1 "Mühlanger" (Abs. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

Der zu überplanende Bereich liegt südlich der "Amper" zwischen der Innenstadt Fürstenfeldbrucks und dem Kloster Fürstenfeld. Im Norden und im Osten wird er von Kanälen der "Amper" begrenzt. Im Westen schließt der Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 "Hotel und Sportstandort Fürstenfeld" an.

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt im überplanten Bereich keine nennenswerte weitere bauliche Entwicklung. Für die Fl.-Nr. 1497 liegen der Stadt jedoch Bauvoranfragen vor. Um eine zu dichte Bebauung des überplanten Bereiches zu verhindern, wurde eine Veränderungssperre erlassen und ein Bebauungsplan aufgestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes soll zudem eine durchgängige fußläufige Wegeverbindung entlang der "Amper" geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan wird eine private Grünfläche festgesetzt. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen reduzieren sich auf das Minimum, welches für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich ist.

Für den Bebauungsplan Nr. 33/1 "Mühlanger" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erforderlich.

Der überplante Bereich ist der Münchner Schotterebene zuzuordnen. Der überplante Bereich liegt in der Ampereue. Hier sind Rendzinen und Gleye entstanden. Der Geltungsbereich überlagert sich am nördlichen Rand mit dem Überschwemmungsgebiet der "Amper".

Die Eingriffsregelung wurde nach der vereinfachten Vorgehensweise des Bayerischen Leitfadens abgearbeitet. Der erforderliche Ausgleich erfolgt durch die Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes.

Nutzungskonflikte entstehen durch den Wunsch nach einem weiteren Baurecht und den städtebaulichen Zielen der Stadt Fürstenfeldbruck, die den Charakter des locker bebauten Bereichs erhalten will und eine durchgängige fußläufige Wegeverbindung entlang der "Amper" anstrebt.

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 3,63 ha, davon sind 0,31 ha Verkehrsflächen und 3,32 ha private Grünflächen.

8.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Abs. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete:

Im Westen befindet sich das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 7635-301 "Amper-tal". Hier beginnt auch das Naturschutzgebiet NSG-00511.01 "Amperaue mit Leitenwäldern zwischen Fürstenfeldbruck und Schöngesing". Es wird vom Landschaftsschutzgebiet LSG-00309.08 "Mittlere Amper, Weiher Einfang Fürstenfeldbruck" überlagert. Die Gehölze an den Uferbereichen der "Amper" und ihrer Kanäle sind teilweise als Biotope gem. Art. 13d Bay-NatSchG kartiert.

Die Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Landschaftsplan (Fassung vom 15.03.2000):

Der Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck sieht in der Amperaue eine Vernetzung des Auwaldes durch eine Verbreiterung der verbliebenen Gehölzstreifen vor.

Die vorliegende Planung schafft keine Verbreiterung des Auwaldstreifens. Sie verhindert jedoch eine weitere Bebauung im Auenbereich und damit verbunden den Verlust von Auengehölzen und sichert den derzeitigen Zustand.

Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- 8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Abs. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB).
- 8.3.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Auf eine Unterscheidung zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wird verzichtet, da der Bebauungsplan nicht primär zum Ziel hat, neues Baurecht zu schaffen, sondern darauf abzielt, den parkartigen Charakter des überplanten Bereiches zu erhalten.

Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um einen sehr locker bebauten Bereich mit parkartigem Charakter. Prägend ist der wertvolle Gehölzbestand mit vielen großen, alten Laub- und Nadelbäumen. Die Freiflächen um die bestehenden Gebäude sind an Parks erinnernde, teils extensive Gärten mit künstlichen Wasserflächen (Teiche, Wasserläufe, Brunnen). Die Strukturen der Gärten und die angrenzenden Gewässer lassen auf eine große Anzahl an Tierarten, darunter (Wasser-) Vögel und Kleinsäuger schließen, die hier einen Lebensraum gefunden haben. Es ist davon auszugehen, dass es sich überwiegend um Tierarten handelt, welche die Nähe zu menschlichen Siedlungen benötigen oder zumindest tolerieren.
- Prognose bei Durchführung: Der Verlust von Lebensraum durch Versiegelung ist im vorliegenden Fall zu vernachlässigen. Neben dem neuen Fuß- und Radweg (ca. 478 m²) wird im gesamten Geltungsbereich zusätzliches Baurecht lediglich in geringem Umfang geschaffen. Die Baugrenzen sind so angeordnet, dass keine Bereiche mit wertvollem Baumbestand beeinträchtigt werden und mögliche Erweiterungen sich hauptsächlich auf bereits versiegelte Flächen (Wege-, Terrassen- und Hofflächen) erstrecken dürften. Die bestehende Durchgrünung des Planungsbereiches wird durch eine Pflanzbindung, die einer Baumschutzverordnung gleicht, gesichert. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die ohnehin geringen Beeinträchtigungen weiter reduziert werden. Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sollten beispielsweise als Straßenbeleuchtung nur Leuchtentypen

mit geringem UV-A-Anteil (z.B. Natriumdampf-Niederdruck und Natriumdampf-Hochdrucklampen) verwendet werden. Die Beleuchtung sollte in Richtung naturnaher Bereiche abgeblendet und während der Nacht zeitweise abgeschaltet werden. Die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen wird durch eine geeignete Festsetzung bei den Einfriedungen gesichert.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist zu befürchten, dass die Eingriffe ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes größer sind als mit Durchführung der Bauleitplanung, weil mit einer deutlich höheren Verdichtung gerechnet werden muss. Vorgaben zur Lage und Entwicklungsrichtung der Erweiterungen wären nicht gegeben. Daher besteht die Gefahr, dass auf den Baumbestand keine Rücksicht genommen wird. Der Schutz der Gehölze durch die Festsetzung einer Pflanzbindung wäre nicht gegeben. Rodungsmaßnahmen könnten ohne Interventionsmöglichkeiten seitens der Stadtverwaltung durchgeführt werden.
- Fazit: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind als gering einzustufen.

Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich liegt in der Amperaue. Hier sind graue bis graubraune Auenrendzinen entstanden. In Altwasser- und Hochflutrinne mit lange hoch stehendem Wasser haben sich Auenogleye und –naßogleye gebildet. Es handelt sich überwiegend um keine versiegelten oder befestigten Flächen in parkähnlichen Gärten. Die versiegelten Flächen (Gebäude, Terrassen, Zufahrten und Hofflächen) machen nur einen sehr geringen Teil des Geltungsbereiches aus.
- Prognose bei Durchführung: Die zusätzliche Versiegelung von lediglich 688 m² durch den neuen Fuß- und Radweg sowie durch die zulässige Erweiterung der Baukörper führt zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Eine Veränderung der Standortverhältnisse und Geomorphologie ist daher nicht zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Versiegelung bei einer Nachverdichtung ohne Bebauungsplan größer sein wird als im Bebauungsplan festgesetzt. Erheblich Beeinträchtigungen des Bodens sind aber auch dann nicht zu erwarten.

- Fazit: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als gering einzustufen.

Geologie (Boden; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich ist standortkundlich der "Feldgedinger Schotterzunge", einem Teil der Münchner Schotterebene, zuzuordnen. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen (z.B. Wasserhaltung für die Baugrube) muss jedoch gerechnet werden.
- Prognose bei Durchführung: Bei einer möglichen Erweiterung der Baukörper kann es, soweit nicht bereits geschehen, kleinräumig zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht kommen. Nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschichten sind jedoch nicht zu erwarten. Die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitgehende Verwertung anzustreben.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch bei Nicht-Durchführung kann es bei einer Verdichtung der Bebauung grundsätzlich zu den oben beschriebenen Beeinträchtigungen kommen.
- Fazit: Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie sind nicht gegeben.

–

Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um einen Geltungsbereich der an zwei Seiten von Gewässern umgeben ist. Nördlich begrenzt der Werkskanal der "Amper", über welchen das Wasserkraftwerk Obermühle betrieben wird, den Geltungsbereich. Ebenfalls nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein künstlich angelegter Weiher. Im Westen wird das Planungsgebiet durch einen weiteren Seitenkanal der "Amper", der durch das Klosterareal fließt, begrenzt. Es liegen keine genauen Informationen über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse vor.

- Prognose bei Durchführung: Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung sind durch die geringfügigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten nicht zu erwarten. Zudem ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge in den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Auf eine gewünschte Versickerung in den privaten Grundstücksflächen ist ebenso hingewiesen wie auf eine wasserdichte Ausführung der Untergeschoße, die wegen des hohen Grundwasserstandes in der Nähe zur Amper erforderlich ist.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch bei einer Nachverdichtung ohne Bebauungsplan dürfte es kaum zu einen Versiegelungsgrad kommen, der spürbar zu Veränderungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung beitragen würde.
- Fazit: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering einzustufen.

Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die bestehenden Gebäude sind an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Stadt Fürstenfeldbruck verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung der Stadtwerke Fürstenfeldbruck. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der "Amper" überschneidet sich am nördlichen Rand mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Prognose bei Durchführung: Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer. Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das anfallende Niederschlagswasser sollte bereits in den privaten Grundstücken versickert werden, soweit dies die Bodenbeschaffenheit und der Grundwasserstand zulassen. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Das Plangebiet ist an die Frischwasserleitungen der Stadtwerke angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die zulässigen Erweiterungen an Gebäuden liegen außerhalb des Überschwemmungsgebiets; es ist nur von der Planung des Fuß- und Radweges betroffen. Zudem hat sich der Überschwemmungsbereich im Zuge der Hochwas-

ser-Neuberechnung wegen der Eintiefung der "Amper" weiter nach Norden verkleinert, so dass auch der geplante Weg außerhalb dieser Grenzen liegt.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Gebäude bleiben an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Zusätzliche Gebäude müssen an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden. Eine zusätzliche Bebauung des Amperufers kann nicht ausgeschlossen werden; das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wäre teils betroffen.
- Fazit: Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasserwirtschaft sind nicht gegeben.

–

Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um einen locker bebauten Bereich mit parkartigem Charakter, der für das Kleinklima der Umgebung von Bedeutung ist.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geringfügigen Veränderungen im Bereich der Versiegelung in Verbindung mit den festgesetzten Minimierungs-Maßnahmen (Minimierung der versiegelten Flächen, Pflanzbindung) entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Auch bei einer Verdichtung außerhalb eines Bebauungsplanes sind keine grundsätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.
- Fazit: Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht gegeben.

Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um einen locker bebauten Bereich mit parkartigem Charakter. Die markanten Gebäude sowie der wertvolle Baumbestand prägen das Ortsbild. Der Gehölzbestand bildet den Übergang zwischen Siedlungsbereich, Stadtpark und unbebautem

Kloster-Umfeld.

- Prognose bei Durchführung: Das Ortsbild verändert sich durch die Planung nicht, da es das Ziel der Planung ist, den Charakter zu erhalten. Zulässige bauliche Erweiterungen spielen sich lediglich im Anschluss bzw. an Stelle bestehender Gebäude ab. Durch den Erhalt des wertvollen Baumbestandes sind die baulichen Veränderungen während der Vegetationsperiode von außerhalb des Geltungsbereiches durch das dichte Laub nicht wahrnehmbar.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt zunächst unverändert. Die zu erwartenden baulichen Entwicklungen haben Einfluss auf das Landschaftsbild, vor allem im Uferbereich der Amper.
- Fazit: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering einzustufen.

Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Durch die große Vielfalt an Lebensraumstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. in den daran angrenzenden Bereichen, ist mit einer verhältnismäßig großen Vielfalt an Tierarten zu rechnen. Der Schwerpunkt der pflanzlichen Vielfalt, mit Ausnahme des Baumbestandes, liegt durch die gärtnerische Nutzung im Bereich der Zierpflanzen.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Begrenzung des zusätzlichen Baurechts und durch die Anordnung der Baugrenzen kann der Lebensraum der vorhandenen Fauna nahezu unverändert erhalten werden. Beeinträchtigungen auf nachtaktive Insekten können durch die Verwendung von Leuchtentypen mit geringem UV-A-Anteil (z.B. Natriumdampf-Niederdruck und Natriumdampf-Hochdrucklampen) vermindert werden. Die Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen kann demnach durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Festsetzungen in Bezug auf Durchgängigkeit für Kleinlebewesen innerhalb der privaten Grundstücksflächen, Hinweise auf Pflanzung von standortgerechten Gehölzen und Erhalt der guten Ein- und Durchgrünung) auf ein Minimum reduziert werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt zunächst unverändert. Durch die Möglichkeit, zusätzliche Gebäude zu errichten und durch den nicht vorhandenen Schutz des

Baumbestandes, ist die biologische Vielfalt jedoch etwas größeren Risiken ausgesetzt.

- Fazit: Die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt sind als gering einzustufen.

Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Im Westen befindet sich das FFH-Gebiet "Amperstal". Hier beginnt auch das Naturschutzgebiet "Amperau mit Leitenwäldern zwischen Fürstenfeldbruck und Schöngeising". Es wird vom Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Amper, Weiher Einfang Fürstenfeldbruck" überlagert. Die Gehölze an den Uferbereichen der "Amper" und ihrer Kanäle sind teilweise als Biotope gem. Art. 13d BayNatSchG kartiert. Zudem liegt das Planungsgebiet innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes "Oberes Ampertal". Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden charakteristische Landschaftsbereiche ausgewiesen, deren Nutzung, Eigenart, Vielfalt und Struktur für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, das Landschaftsbild sowie die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind.
- Prognose bei Durchführung: Der Abstand zwischen dem Bebauungsplan und den Schutzgebieten ist so groß, dass weder direkt noch indirekt mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Des Weiteren sind die Ziele der vorliegenden Bauleitplanung im Einklang mit den Zielen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Die Biotopverbund-Funktion wird durch das Vorhaben unterstützt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Nachteilige Veränderungen könnten sich durch eine bauliche Verdichtung in Bezug auf die Verbundfunktion ergeben.
- Fazit: Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope/Schutzgebiete sind nicht gegeben.

–

Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der Bereich hat trotz seines parkartigen Charakters und der Nähe zur "Amper" bislang keine Bedeutung für die Naherholung, da er an einer Stichstraße liegt und öffentlich nicht zugänglich

ist. Die Grundstücke an der Amper werden von den jeweiligen Eigentümern bis an das Ufer alleine genutzt.

- Prognose bei Durchführung: Durch die geplante fußläufige Verbindung in Ost-West-Richtung entlang der "Amper" wird der Bereich für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht und eine bessere Vernetzung mit der freien Landschaft und den regionalen Fuß- und Radwegen erreicht. Die Fl.-Nr. 1497 wird künftig keinen direkten Zugang zur Amper mehr haben. Es bestehen daher Nutzungskonflikte zwischen den Interessen der Stadt und den Interessen des Grundstückseigentümers hinsichtlich des Wegeverlaufs. Um diese Nutzungskonflikte zu entschärfen, hat die Stadt mit dem betroffenen Eigentümer auch über – für die Stadt - weniger günstige Wegeverläufe verhandelt. Eine Einigung konnte jedoch nicht erzielt werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert.
- Fazit: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es befindet sich ein Baudenkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) im überplanten Gebiet (Mühlanger 4; Villa, städtischer barockisierender Bau mit klassizisierenden Elementen der zwanziger Jahre, 1923 nach Planung von Architekt Voll, Fl.-Nr. 1500/2).
- Prognose bei Durchführung: Die Inhalte des Bebauungsplanes beeinflussen in keiner Weise den Schutz des o. g. Denkmals auf Grund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u. U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten. Auch die gemäß Bebauungsplan zulässigen baulichen Maßnahmen im Bereich des Denkmals sind nur in Abstimmung mit der Denkmalbehörde möglich.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.
- Fazit: Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter sind

nicht gegeben.

Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht bekannt. Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Nutzungskonflikte auf Grund von Emissionen und Immissionen vorliegen und die Entsorgung der Abfälle und Abwässer gesichert ist, ergeben sich keine Beeinträchtigungen. Es ist nicht damit zu rechnen, dass das im Bebauungsplan festgesetzte zusätzliche Baurecht zu einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.
- Fazit: Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Emissionen/Abfälle/Abwässer sind nicht gegeben.

Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Bestandsaufnahme: Bislang ist im überplanten Bereich keine Nutzung erneuerbarer Energien erkennbar.
- Prognose bei Durchführung: Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien. Der Bau von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien richtet sich nach geltendem Recht.
- Fazit: Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut erneuerbare Energien sind nicht gegeben.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h

BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor.
- Prognose bei Durchführung: Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende Sackgasse "Mühlanger" erschlossen, d. h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.
- Fazit: Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Luftqualität sind nicht gegeben.

–

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, können diese der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Prognose bei Durchführung: Die Wechselwirkungen erfahren keine Veränderungen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

	Arten, Biotope, Lebensräume, biolog. Vielfalt, Schutzgebiete	Boden	Geologie	Wasser und Wasserwirtschaft	Klima und Luft, Luftqualität	Mensch	Kulturgüter	Emissionen, Abfälle, Abwasser,	erneuerbare Energien
Arten, Biotope, Lebensräume, biolog. Vielfalt, , Schutzgebiete		Boden als Lebensraum; Vegetation als Erosionsschutz	Carbonatgestein als Grundlage für alkalische Pflanzenstandorte	Wasser und Ufer als Lebensraum	kühlende Wirkung von Pflanzen im Stadtgebiet durch Verdunstung	Erholung in der Natur als Störfaktor	Gefährdung von Baudenkmälern durch Kletterpflanzen	Gefährdung von Fischen und anderen Lebewesen der Gewässer durch Einleitung von Abwasser	
Boden			Gestein als Grundlage für die Entwicklung von Böden	Versiegelung behindert GW-Neubildungsrate u. Filterfunktion; Böden mit Eignung für Versickerung		Baugrund und Gärten			
Geologie									
Wasser und Wasserwirtschaft					Wasserflächen sorgen für Kühlung	Sicherung der Trinkwasserversorgung; Gefahr durch Hochwasser	Gefahr durch Hochwasser	Einleiten von Oberflächenwasser	
Klima und Luft, Luftqualität						Allergien, Luftverschmutzung	Einfluss der Luftqualität auf Baudenkmäler		Anzahl der Sonnentage für Solarnutzung
Mensch							Schönheit des Lebensumfelds		
Kulturgüter									Solar auf denkmalgeschützten Gebäuden

8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung (Abs. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann wie nachfolgend dargelegt, in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden.

Planungsvoraussetzungen (Leitfaden Punkt 0.):

- Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan: ja

Vorhabens-Typ (Leitfaden Punkt 1.):

- Art der baulichen Nutzung: vergleichbar reines Wohngebiet, Maß der baulichen Nutzung: GRZ im Durchschnitt $< 0,30$; ja, das Maß der baulichen Nutzung liegt weit unter einer durchschnittlichen GRZ von 0,30.

Schutzgut Arten und Lebensräume (Leitfaden Punkt 2.):

- Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraum-Verbesserung werden im Bebauungsplan vorgesehen: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen"

Schutzgut Boden (Leitfaden Punkt 3.):

- Der Versiegelungs-Grad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen"

Schutzgut Wasser (Leitfaden Punkt 4.):

- Ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser liegt vor: ja
- Quellen, Quellfluren, Wasser führende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt: ja
- Geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers sind im Baugebiet vorgesehen: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen"

rungs-Maßnahmen".

Schutzgut Luft/Klima (Leitfaden Punkt 5.):

- Die Planung berücksichtigt Frischluftschneisen: Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluft-Entstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild (Leitfaden Punkt 6.):

- Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an: ja, im Norden und im Westen
- Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche: Es werden keine dieser Bereiche beeinträchtigt.
- Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen".

Die so genannte vereinfachte Vorgehensweise kann daher angewandt werden. Die vereinfachte Vorgehensweise beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwändigeres Vorgehen (Regelverfahren) zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen werden demnach verbindlich vorgesehen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge (Erhalt einer zusammenhängenden Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge/Reduzierung des Versiegelungsgrades (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Wasser)
- Erweiterung der Baufelder nur in Bereiche, wo eine Erweiterung beste-

hender Gebäude ohne Rodungen von Bestandsbäumen möglich sind (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume).

- Vermeidung von Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen durch die Festsetzung von Pflanzbindungen, die einer Baumschutzverordnung entsprechen (Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt).
- Anpassung des an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Boden)
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten (Festsetzungen, Pflanzgebote und Hinweise, grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung).

Die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen sind damit ausgeglichen bzw. können auf ein Mindestmaß reduziert oder vermieden werden. Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Abs. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Da es Ziel dieser Bauleitplanung ist, den Bestand vor Ort zu erhalten, wurde über Standortalternativen nicht nachgedacht.

Alternativen in der Wegeführung wurden diskutiert, scheiterten jedoch an der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers.

8.4 Zusätzliche Angaben (Abs. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.4.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Vom Sachgebiet Stadt- und Landschaftsplanung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Ein-

griffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

8.4.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Es liegen keine Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

Es liegen keine exakten Informationen zu den geologischen Verhältnissen sowie dem Grundwasserstand vor.

8.4.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erforderlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert wurden.

8.5 Zusammenfassung (Abs. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Es handelt sich um eine private Grünfläche mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude.

Der überplante Bereich umfasst 3,63 ha.

Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Planungsgebietes. Die westlich des Planungsgebietes liegenden Schutzgebiete werden von der Planung nicht betroffen.

Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass es sich um einen locker bebauten Bereich mit parkartigem Charakter handelt. Weder bei Durchführung der Planung noch bei Nicht-Durchführung der Planung, ergeben sich gravierende Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Die Prognosen für die Durchführung der Planung sind für den Naturhaushalt sogar günstiger als bei Nicht-Durchführung der Planung.

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Schutz der Flora und Fauna im Planungsgebiet durch Erhalt des Gehölzbestandes, Ausweitung der Baufelder nur in Bereiche ohne Gehölzbestand sowie Verbot Tier-

gruppen schädigender Anlagen. Aus Rücksicht auf das Ortsbild werden die Gebäudehöhen auf das Maß des Bestandes fixiert. Festsetzungen bezüglich der Bodenbeläge dienen den Schutzgütern Boden und Wasser.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt über die vereinfachte Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind nach Berücksichtigung des äußerst geringen Eingriffs und der Minimierungsmaßnahmen nicht erforderlich. Eine genaue zahlenmäßige Erfassung und Bilanzierung wird nicht durchgeführt.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind nicht erforderlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert wurden.

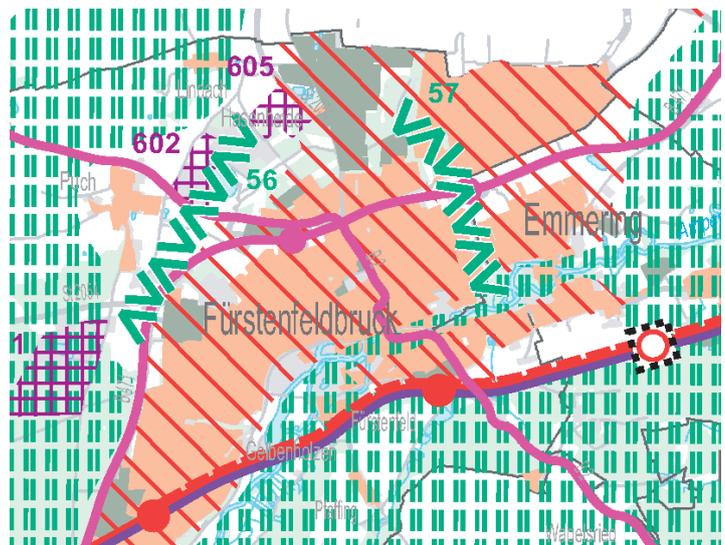


9 Begründung – Übergeordnete Planungen

Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2013, Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Verdichtungsraum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan München, Regionale Grünstüze



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan





10 Begründung – Bilddokumentation

Schrägluftbild
Blick von Süden



Blick von Süden entlang des
"Mühlangers" auf die
zu erhaltenden Bäume
im Verkehrsbe-
gleitgrün und auf die
Zufahrt zu den Häu-
sern Nr. 2 und 4



Blick von Norden in
Richtung "Fürstenfel-
der Straße"; rechts im
Bild Haus Nr. 40a



Fürstenfeldbruck, den 01.09.2014

Gez.
I.V.
Andreas Schnödt

Gez.
I.V.
Karin Geißler
3. Bürgermeisterin

.....
Martin Kornacher
Stadtbaurat

.....
Klaus Pleil
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB erfolgte in der Sitzung des Stadtrats vom 01.04.2008.

Der Beschluss wurde am 04.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

1. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 07.05.2009. bis 10.06.2009 statt. .
(Vorentwurfsfassung vom 24.03.2009).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und in der Zeit vom 07.05.2009 bis 10.06.2009 zur Äußerung aufgefordert.
(Vorentwurfsfassung vom 24.03.2009).

2. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 22.02.2010 bis 22.03.2010 statt. .
(Entwurfsfassung vom 22.09.2010)

Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit ausgelegt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2010 bis 22.03.2010 Stellungnahmen eingeholt.

(Entwurfsfassung vom 22.09.2010)

Ergänzendes Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom
04.08.2010 bis 06.09.2010 statt.
(Entwurfsfassung vom 22.07.2010)

Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen
wurden mit ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung
des Stadtrats vom 28.09.2010.
Der Satzungsbeschluss wurde am 27.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Aufstellungsbeschluss vom 11.12.2012 vom Stadtrat wird als Beschluss,
ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen, um-
gedeutet.

Bekanntgemacht wurde der Beschluss am 19.02.2014. Die Auslegung
nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 27.02.2014 bis 27.03.2014

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung
des Stadtrats vom 24.06.2014.

Der Satzungsbeschluss wurde am 03.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan 33/1 „Mühlanger“ tritt rückwirkend zum 27.10.2010 in
Kraft. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten.
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan 33/1 „Mühlanger“ wurde gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

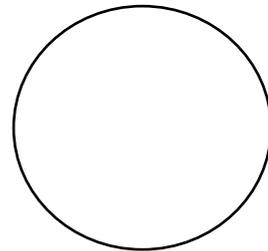
Fürstenfeldbruck, den 03.09.2014.....

Gez.

I.V. Karin Geißler

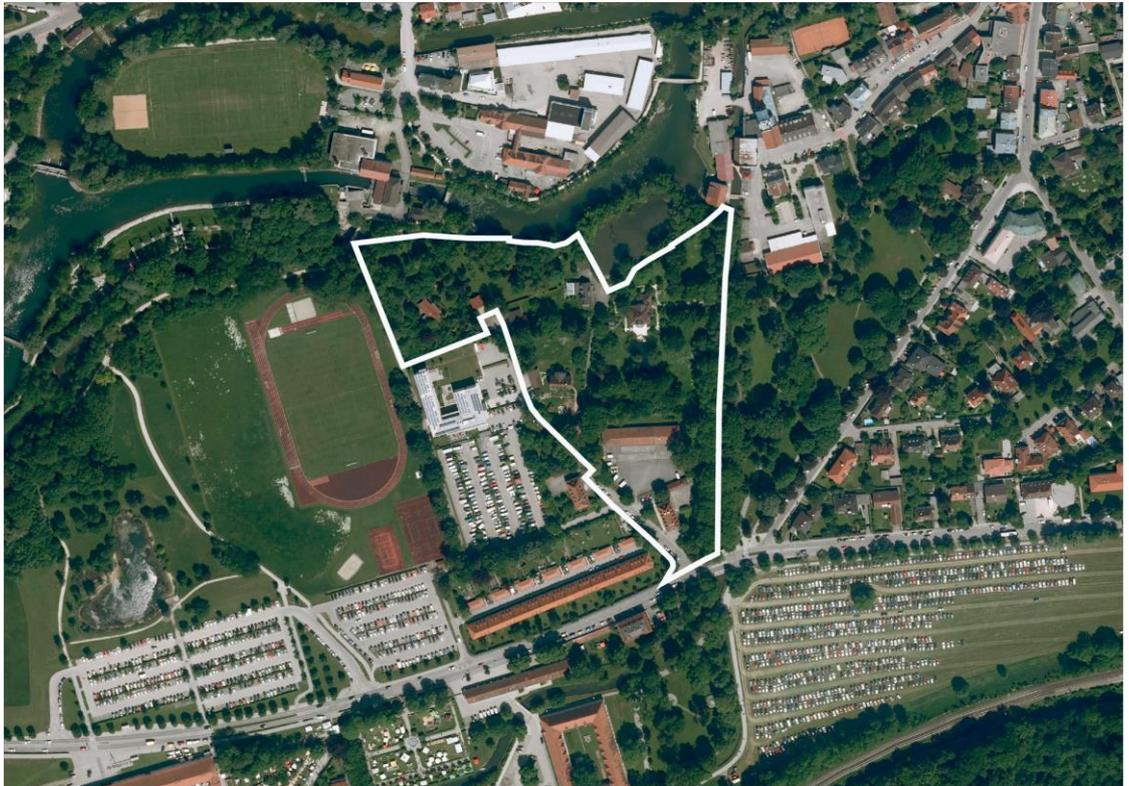
3. Bürgermeisterin.....

Klaus Pleil
(Oberbürgermeister)



(Dienstsiegel)

Bebauungsplan Nr. 33/1 „Mühlanger“



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 24.06.2014

1 Anlass der Planung

Durch die beantragte Bebauung (Bauvoranfrage) mit zwei weiteren Gebäuden auf Fl.Nr. 1497 war zu befürchten, dass eine unverhältnismäßige Verdichtung im Plangebiet eingeleitet wird, die, ausstrahlend auf das gesamte Umfeld, den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Fürstenfeldbruck widerspricht. Der Gemeinde erwächst daher eine **Planungspflicht** im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Zudem strebt die Stadt Fürstenfeldbruck schon seit Jahren ein durchgängiges Fußwegenetz an, um die Innenstadt mit dem Kloster und der freien Landschaft besser zu verbinden. Eine vollständige Realisierung ist aber nur längerfristig möglich. Das, aus dem Antrag auf Vorbescheid, entstehende Planungserfordernis, zwingt die Stadt dazu, den Bebauungsplan so auszugestalten, dass er auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des noch fehlenden letzten Teilstücks der öffentlichen Wegeverbindung sichert.

Aus diesem Grund hat die Stadt Fürstenfeldbruck ein Bauleitplanverfahren eingeleitet und eine (Teil-) Veränderungssperre erlassen, um den Geltungsbereich städtebaulich zu ordnen.

2 Ausgangslage

Das Planungsgebiet gehört zur Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck im Landkreis Fürstenfeldbruck, Regierungsbezirk Oberbayern.

Das überplante Gebiet liegt südlich der Amper zwischen der Kernstadt und dem Areal des Klosters Fürstenfeld. Im Norden wird es direkt von der Amper, im Osten vom Mühlkanal begrenzt. Im Westen befindet sich ein Sondergebiet – Hotel sowie Gemeinbedarfsflächen für die Sportanlagen der Polizeifachschule im Kloster Fürstenfeld.

Der Bereich ist mit sechs Hauptgebäuden, darunter einer unter Denkmalschutz stehenden Villa, locker bebaut. Besonders prägnant ist der alte Baumbestand, der flächig den gesamten Geltungsbereich bedeckt und sich in dem östlich angrenzenden Stadtpark fortsetzt. Diese Kombination aus lockerer Bebauung mit Gebäudeabständen von 35 m und mehr sowie dem

wertvollen Baumbestand verleiht dem Geltungsbereich seine besondere Prägung und einen parkartigen Charakter.

Die landschaftlichen Bezüge werden bestimmt von der Nähe zur "Amper" und ihren Kanälen, bzw. der Lage im Auenbereich. Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben (ca. 518,0 ü. NN). Zur "Amper" hin besteht eine markante Böschung. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,63 ha

Das Plangebiet und der östlich angrenzende Bereich ist gemäß Regionalplan landschaftliches Vorbehaltsgebiet. In ihrem Flächennutzungsplan beabsichtigt die Stadt aus Rücksicht auf die sensible Lage in der Amperaue und auf das historische Umfeld des Klosters Fürstenfeld die Naturschützenden und Stadtgliedernden Funktionen zu stärken und nur eine untergeordnete bauliche Entwicklung zu zulassen. Folgerichtig und planerisch konsequent hatte sie den Bereich in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans weiterhin (wie schon im rechtsgültigen Flächennutzungsplan) als "allgemeine Grünfläche" dargestellt. Die mittlerweile modifizierten Planungsüberlegungen im Bebauungsplan werden mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplans auch auf der Ebene der Vorbereitenden Bauleitplanung übernommen; dargestellt wird dort „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“.

Das Plangebiet liegt zudem vollständig innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Fürstenfeld" vom 30.09.1997.

3 Verfahrensablauf

In der Sitzung des Stadtrates vom 01.04.2008 wurde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 33/1 "Mühlanger" aufzustellen.

Gleichzeitig wurde anlässlich eines Bauvorhabens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1497 zur Sicherung der städtischen Planungsabsichten eine Veränderungssperre erlassen.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 24.03.2009 wurde dem vorgelegten Vorentwurf zugestimmt.

Für den Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 07.05.2009 – 10.06.2009 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteili-

gung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 22.09.2009 wurde der Bebauungsplan- Entwurf in der Fassung vom 22.09.2009 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Bei der Vorbereitung der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde die Begründung im Hinblick auf das vermutete Normenkontrollverfahren überarbeitet und der Bebauungsplan nochmals genau geprüft. Dabei wurden Ungenauigkeiten beim Übertrag der zulässigen Grundflächen festgestellt. Die Verwaltung empfahl daher, das Maß der baulichen Nutzung zu korrigieren, diese Änderung erneut zu billigen und dann auszulegen.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 10.02.2010 wurde dieser geänderte Entwurf in der Fassung vom 10.02.2010 erneut gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, nochmals die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Dieses Beteiligungsverfahren fand in der Zeit vom 22.02.2010 – 22.03.2010 statt.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 22.07.2010 wurde der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 22.07.2010 gebilligt. Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken war es erforderlich, den Bebauungsplan-Entwurf erneut auszulegen. Die Verwaltung wurde daher beauftragt, die nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Dieses Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 04.08.2010 – 06.09.2010 statt.

In der Sitzung des Stadtrats vom 28.09.2010 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dagegen wurde Normenkontrollklage beim Verwaltungsgerichtshof gestellt. Die Stadt hat die dort vorgetragenen Argumente zum Anlass genommen, den Bebauungsplan im Rahmen einer nochmaligen Auslegung anzupassen und eventuelle Festsetzungs- und Abwägungsfehler unter Aufrechterhal-

tung der grundsätzlichen Planungskonzeption zu heilen. Gleichzeitig wurde die 62. Änderung des Flächennutzungsplans ins Verfahren geführt, um die veränderten Inhalte des Bebauungsplans auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu fixieren.

In der Sitzung des Stadtrats vom 24.06.2014 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert.

Es befindet sich **kein Schutzgebiet** innerhalb des Planungsgebietes. Die westlich des Planungsgebietes liegenden Schutzgebiete werden von der Planung nicht betroffen.

Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass es sich um einen locker bebauten Bereich mit parkartigem Charakter handelt. Weder bei Durchführung der Planung noch bei Nicht-Durchführung der Planung, ergeben sich gravierende Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Die Prognosen für die Durchführung der Planung sind für den Naturhaushalt sogar günstiger als bei Nicht-Durchführung der Planung.

Die geplanten **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich** beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Schutz der Flora und Fauna im Planungsgebiet durch Erhalt des Gehölzbestandes, Ausweitung der Baufelder nur in Bereiche ohne Gehölzbestand sowie Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen. Aus Rücksicht auf das Ortsbild werden die Gebäudehöhen auf das Maß des Bestandes fixiert.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt über die vereinfachte Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind nach Berücksichtigung des äußerst geringen Eingriffs und der Minimierungsmaßnahmen nicht erforderlich. Eine genaue zahlen-

mäßige Erfassung und Bilanzierung wird nicht durchgeführt.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind nicht erforderlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert wurden.

5 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung

Die Stadt Fürstenfeldbruck hat bei der Konzeption des Entwurfs die aus der geplanten neuen Nutzung resultierenden Anforderungen ebenso berücksichtigt, wie die, ihr zum Zeitpunkt des Verfahrens, bekannten sonstigen Belange.

Von den **Behörden und Trägern öffentlicher Belange** wird die grundlegende Planungskonzeption nicht angezweifelt. Der Bund Naturschutz erhebt Bedenken bezüglich der Wegeführung entlang der Amper. Die Immobilien Freistaat Bayern und das Staatliche Bauamt Freising vertreten die Interessen des Freistaats Bayern als Grundeigentümer, und äußern Bedenken zum Bestandsschutz sowie zum Maß der baulichen Nutzung.

Von zwei der **Grundeigentümer** wird die Einstufung als Außenbereich, und damit verbunden die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung angegriffen. Die geplante Wegeführung wird von dem betroffenen Grundeigentümer kritisiert. Gegen die vom Stadtrat beschlossene und bekanntgemachte Satzung wurde Normenkontrollklage eingereicht.

Das Plangebiet ist nach Auffassung der Stadt Fürstenfeldbruck, gestützt durch Vorgaben übergeordneter Planungen (gem. Regionalplan landschaftliches Vorbehaltsgebiet) und gemeindlicher Satzungen (Sanierungssatzung „Innenstadt“ und „Fürstenfeld“) dem Außenbereich zuzuordnen. Das Plangebiet stellt für sich betrachtet, trotz der vorhandenen Bebauung, keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Bereits das, für einen Ortsteil zu geringe (bauliche) Gewicht führt zur Qualifizierung der Häuser als Splittersiedlung und dazu, dass Vorhaben im Plangebiet nicht nach § 34 BauGB, son-

dem nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Dies deckt sich mit der Bewertung durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck. Planerisch konsequent hatte die Stadt Fürstenfeldbruck den Bereich in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans weiterhin (wie schon im rechtsgültigen Flächennutzungsplan) als "allgemeine Grünfläche" dargestellt.

Aufgrund der Normenkontrollklage hat die Stadt den Bebauungsplan unter Aufrechterhaltung der grundsätzlichen Planungskonzeption, überarbeitet (Entwurf 11.12.2012). Gleichzeitig wird eine Änderung des Flächennutzungsplans ins Verfahren geführt.

Das Bauland wird daher als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzungen und Anlagen für Verwaltung werden nicht zugelassen. Damit soll möglichen Fehlentwicklungen, wie z.B. gewerblichen Nutzungen, entgegen gewirkt und der bestehende Charakter des Gebietes, auch im Sinne der Eigentümer, gesichert werden.

Das **Maß der baulichen Nutzung** lässt sich nach Auffassung der Stadt Fürstenfeldbruck nicht auf Grundlage der Bebauung auf den Fl.Nrn. 1500, 1500/20 (Hotel) oder gar der Bullachstraße/Aumühle ermitteln und ungefiltert auf dieses Gebiet übertragen, ohne dessen parkartigen Charakter zu verändern. Der Bebauungsplan verfolgt daher als Ziel, die im Bestand überwiegend vorhandene, Wohnnutzung zuzulassen ohne eine unverhältnismäßige Verdichtung einzuleiten, die den Charakter grundsätzlich verändern würde.

Unter Beachtung dieser Zielvorgaben lassen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche daher die Errichtung von zusätzlichen freistehenden Gebäuden nicht zu. Stattdessen werden Erweiterungen des Baurechts nur in Zusammenhang mit den Bestandsgebäuden vorgenommen. Die Grundstruktur der Bebauung innerhalb des Plangebietes wird so erhalten ohne die, aus Sicht der Eigentümer, wünschenswerten Erweiterungsmöglichkeiten, unverhältnismäßig einzuschränken. Vor allem bei den kleineren Bestandsgebäuden werden deutliche Erweiterungen ermöglicht. Für die vorhandenen Nicht-Wohnnutzungen werden Festsetzungen getroffen, die einen **erweiterten Bestandsschutz** unter bestimmten Bedingungen gewährleisten. Der derzeit vorherrschende Charakter kann trotzdem erhalten werden.

Weite Teile der Baugrundstücke werden als "**private Grünfläche**" festgesetzt. Die weitere Zweckbestimmung von "parkartigen Hausgärten" konkretisiert diese Festsetzung und eignet sich am besten, das städtebauliche Ziel der großflächigen, bepflanzten Grünbereiche mit einzelnen Häusern umzusetzen. Die Stadt beabsichtigt, den parkartigen Charakter dieses nur untergeordnet bebauten Bereiches mit seinem wertvollen Baumbestand zu erhalten. Diese Zielvorstellung ist zum einen in der Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Amperau in unmittelbarer Nähe zur "Amper" begründet. Zum zweiten wird dem Umfeld des ehemaligen Zisterzienser-Klosters Fürstenfeld auf diese Weise Rechnung getragen. Die Zisterzienser haben ihre Klöster immer in Alleinlage errichtet. Vor diesem Hintergrund ist es städtebauliches Ziel, das Umfeld des ehemaligen Klosters Fürstenfeld von weiterer Bebauung frei zu halten.

Die Stadt Fürstenfeldbruck verfügt über **keine Baumschutzverordnung**. Baumschutz kann nur über Festsetzungen in Bebauungsplänen erfolgen. Da sich innerhalb des Geltungsbereiches ein außergewöhnlicher Baumbestand befindet, nimmt man die Aufstellung des Bebauungsplanes zum Anlass, eine Festsetzung zu treffen, die innerhalb des Geltungsbereiches wie eine Baumschutzverordnung wirkt. Mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksflächen und des näheren Umfeldes der Bestandsgebäude (weiße Flächen), wird für den gesamten Geltungsbereich eine Bindung zum Erhalt und (Ersatz-) Pflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Schon seit Jahren strebt die Stadt Fürstenfeldbruck ein durchgängiges **Fußwegenetz** an, um die Innenstadt mit dem Kloster und der freien Landschaft besser zu verbinden. Die bisher weitgehend isoliert erlebbaren Anziehungspunkte des historischen Stadtkerns, des Klosters sowie der Freizeit- und Erholungsnutzungen im Bereich der Amperauen sollen zusammen geführt werden und zur Attraktivität der Stadt für Einwohner und Besucher beitragen. Als Grundlage für die Ergänzung der fußläufigen Verbindung dienen die Sanierungsgebiete „Innenstadt“ und „Fürstenfeld“ mit ihren Zielsetzungen. Insbesondere in Zusammenhang mit der vorgesehenen Umstrukturierung der östlich angrenzenden Aumühle (Auslagerung der Stadtwerke, Entwicklung eines Kreativviertels) und der nördlich angrenzenden Lände (Auslagerung des Bauhofs, Entwicklung eines Wohngebietes) erhält diese Wegeverbindung eine erhöhte Bedeutung zur fußläufigen Anbindung der wohnungsnahen Naturflächen.

Obwohl die schlüssigste und attraktivste Wegeführung entlang der Amper

verläuft, hat die Stadt im Rahmen des Verfahrens Alternativlösungen in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern untersucht, auch wenn diese Varianten einen umwegigen und winkligen Verlauf für den Geh- und Radweg zur Folge haben. Die Planungsalternativen werden aber von den betroffenen Grundeigentümern wechselseitig abgelehnt. Unter Abwägung der privaten Belange untereinander sieht die Stadt eine deutlich stärkere Beeinträchtigung für das Grundstück Fl.Nr. 1500/11, falls der Weg im Grenzbereich zur Fl.Nr. 1497 ohne Begleitgrün angelegt wird. Dem entgegen werden die Beeinträchtigungen auf der Fl.Nr. 1497 als wesentlich geringer beurteilt. Der Weg verläuft in einer Entfernung von ca. 35 m zum Gebäude, das sehr weitläufige Grundstück bietet genügend Ausweichmöglichkeiten im Freiraum. In Anbetracht der Tatsache, dass an vielen oberbayerischen Flüssen und Seen vergleichbare Konstellationen vorzufinden sind, ohne die exklusiven Lagevorteile dieser Grundstücke zu beschädigen, wird die mit dem Weg entstehende Situation für die Fl.Nr. 1497 als hinnehmbar angesehen.

Auch im Hinblick auf die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange stellt die Stadt fest, dass diese durchaus mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind; dies hat die Stadt auch nie aus den Augen verloren. Die alternativen Wegeführungen hätten die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert. Gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt hat im Rahmen der Auslegung eine Abstimmung der weiteren Vorgehensweise stattgefunden. Eine Abschätzung der zu erwartenden Eingriffe hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Verbote der Errichtung des Geh- und Radwegs nicht entgegenstehen. Für die Benutzer des Weges kann dementsprechend auch ein gesteigertes Naturerlebnis im Bereich der Amper Auen positiv ins Feld geführt werden.

Diese Situation zwingt dazu, den Bebauungsplan so auszugestalten, dass er die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des noch fehlenden Teilstücks der öffentlichen Wegeverbindung über die Fl.Nr. 1497 sichert und, direkt am Amperufer verlaufend, uneingeschränkt den Zielen des Plangebers entspricht.

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Einwände unter Beachtung übergeordneter planerischer Vorgaben, der gemeindlichen Planungsziele und der privaten Belange bei seinen planerischen Erwägungen berücksichtigt sowie gegeneinander und untereinander abgewogen. Während diverser Gesprächstermine war die Stadtverwaltung zudem bemüht, einvernehmliche Lösungen mit den Betroffenen auf dem Verhandlungswege zu erreichen. Dort, wo ein Interessenausgleich nicht zu erreichen war, hat sich der Stadt-

rat, unter Abwägung der in Kollision stehenden Belange, für die höhere Gewichtung des einen Belangs und damit zwangsläufig für die Zurückstellung eines anderen Belangs entschieden. Der Bebauungsplan wurde so in mehreren Punkten nach gebessert und mehrfach in die jeweiligen Beteiligungsverfahren geführt.

Fürstenfeldbruck, den 01.09.2014

Gez.
I.V.
Andreas Schnödt

.....
Martin Kornacher
Stadtbaurat

Gez.
I.V.
Karin Geißler
3. Bürgermeisterin

.....
Klaus Pleil
Oberbürgermeister