

# **Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Fürstenfeldbruck Nr. 50/10 „Südlich der Straße Am Fuchsbogen“**

## **Begl. Abschrift**

**Stadt Fürstenfeldbruck - Landkreis Fürstenfeldbruck**

### **Bebauungsplan für folgenden Bereich**

Der Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 994/8, /9, /12, /13, /14 /76 und 687/2 und Teilflächen Fl.-Nrn. 994/78 (Am Fuchsbogen), 995 (Am Sulzbogen), 1000/8 (Kurt-Huber-Ring) und 1016 (Industriestraße), Gemarkung Fürstenfeldbruck.

### **Präambel**

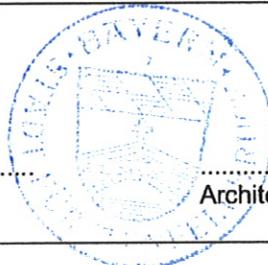
Die Gemeinde Fürstenfeldbruck gemäß  
§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),  
Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433),  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan,  
als Satzung.

### **Inhalt**

- A Planzeichnungen Bereich vom 27.03.2007**
- B Festsetzungen durch Planzeichen**
- C Festsetzungen durch Text**
- D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**
- E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text**
- F Verfahrenshinweise**

Fürstenfeldbruck, 26. April 2007

gez. Kellnerer  
Sepp Kellnerer, Oberbürgermeister



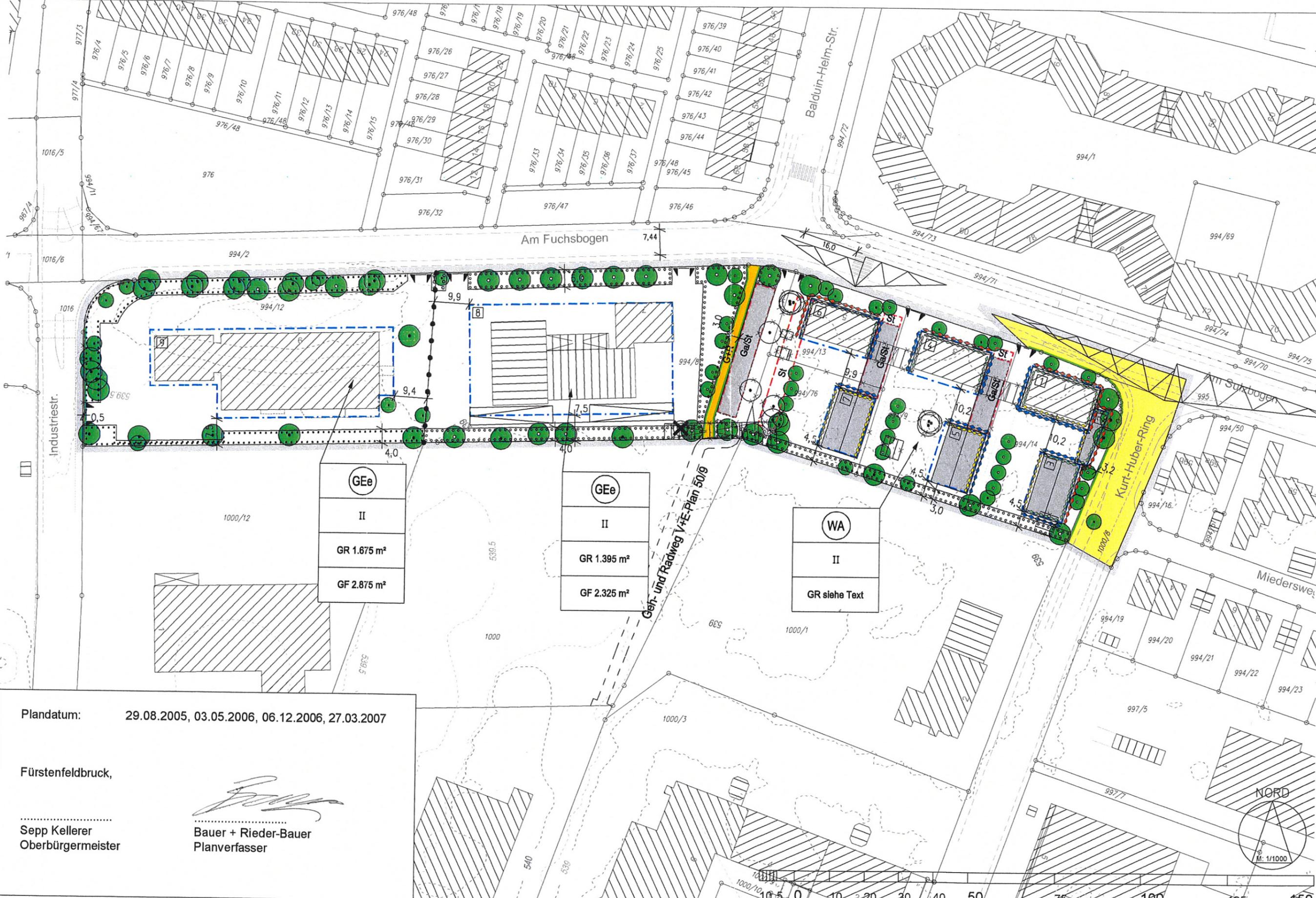
Architekten Bauer + Rieder-Bauer

### **Planfertiger**

Architekturbüro Bauer + Rieder-Bauer	Sudetenstraße 30	82278 Althegnenberg Tel 08202/903550 Fax 08202/903540
Landschaftsarchitekt Martin Lohde	Leonhardsplatz 1	82256 Fürstenfeldbruck Tel 08141/530103 Fax 08141/530104

<b>Plandatum</b>	<b>29/08/2005</b>
<b>1. Ergänzung</b>	<b>03/05/2006</b>
<b>2. Ergänzung</b>	<b>06/12/2006</b>
<b>3. Ergänzung</b>	<b>27/03/2007</b>

A Planzeichnung i.d.F. vom 27.03.2007 begl. Abschrift



GEe
II
GR 1.675 m <sup>2</sup>
GF 2.875 m <sup>2</sup>

GEe
II
GR 1.395 m <sup>2</sup>
GF 2.325 m <sup>2</sup>

WA
II
GR siehe Text

Plandatum: 29.08.2005, 03.05.2006, 06.12.2006, 27.03.2007

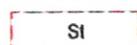
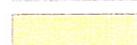
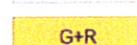
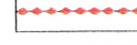
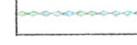
Fürstenfeldbruck,

Sepp Kellerer  
Oberbürgermeister

Bauer + Rieder-Bauer  
Planverfasser

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 50/10 " Südlich der Straße Am Fuchsbogen "

## B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
	Allgemeines Wohngebiet, siehe Festsetzungen durch Text
	eingeschränktes Gewerbegebiet, siehe Festsetzungen durch Text
	Grundfläche als Höchstmaß, hier z.B. 1.600 m <sup>2</sup> , siehe Festsetzung durch Text
	Geschoßfläche als Höchstmaß, hier z.B. 3.200 m <sup>2</sup> , siehe Festsetzung durch Text
	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse
	Baugrenzen, im GEE ist zwischen den Baukörperen 8 und 9 eine eingeschossige, maximal 10 m breite, Verbindungsbrücke im 1. oder 2. Obergeschoss zulässig.
	Umgrenzung von Flächen für Garagen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
	Festgesetzte Tiefgaragenrampe
	Ein- und Ausfahrtsbereich
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinien
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche als öffentlich-rechtliche gewidmeter Eigentümerweg (Geh- und Radweg)
	Sichtfelder Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und die Lagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Oberkante Straßenmitte, unzulässig; ausgenommen sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,5 m Höhe.
	Wohnnutzung $R'_{w,res} > 35$ dB, siehe Festsetzungen durch Text
	Wohnnutzung $R'_{w,res} > 40$ dB, siehe Festsetzungen durch Text
	Schlaf- und Kinderzimmer zusätzlich fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen bei erhöhten Anforderungen an den Schallschutz erforderlich, siehe Festsetzungen durch Text
	Schlaf- und Kinderzimmer fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen erforderlich, siehe Festsetzungen durch Text
	Erhaltung von Bäume
	Anpflanzen von Bäumen 1. Wuchsordnung
	Anpflanzen von Bäumen 2. Wuchsordnung
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
	Vermaßung in Metern, hier z.B. 6,0 m
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten

<b>C</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>
----------	---------------------------------

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne, Tekturen und Änderungen.

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Wohngebiet (WA), gemäß § 4 BauNVO, nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO, nicht zulässig sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Betriebsleiterwohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO sind allgemein zulässig.

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen von bestehenden baulichen Anlagen im GEE sind zulässig § 1 Abs. 10 BauNVO.

1.3 Einzelhandel

Als Obergrenzen für die Ausbildung von Einzelhanderverkaufsflächen wird für die eingeschränkten Gewerbegebiete jeweils eine maximale Verkaufsfläche von je 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dabei sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment (non-food) zulässig.

1.4 Die Zahlenwerte der Verkaufsfläche beziehen sich auf den Teil der Hauptnutzfläche (nach DIN 277), der direkt dem Kunden zugeordnet ist. Für die "non-food"-Flächen sind vorrangig die in den Hinweisen E Nr. 11 näher beschriebenen Sortimentsbereiche und Absatzformen ohne bzw. mit bedingter Zentrenrelevanz zu verwenden. Andere Sortimente bzw. Absatzformen sind ausnahmsweise zulässig, vorbehaltlich der konkreten Einzelfallprüfung im Rahmen des Bauvollzugs.

## 2. SCHALLSCHUTZ

2.1 Im GEE sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber  $L_{w,T} = 50$  dB(A), nachts  $L_{w,N} = 35$  dB(A) überschreitet.

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind unaufgefordert vorzulegen.

2.2 Gemäß DIN 4109, Tabelle 8 sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Gesamtschalldämm-Maße) an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

- Wohnnutzung  $R'_{w,res} > 35$  dB,
- Wohnnutzung  $R'_{w,res} > 40$  dB

Da die Schalldämmung von Fenstern nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

An den gekennzeichneten Fassaden ist an den Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen erforderlich, sofern keine Wintergartenkonstruktionen ausgeführt werden. Die fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich mindern.

- Schlaf- und Kinderzimmer fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen erforderlich
- Schlaf- und Kinderzimmer zusätzlich fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen bei erhöhten Anforderungen an den Schallschutz erforderlich

Die genannten Festsetzungen sind zu berücksichtigen, wenn Gebäude neu gebaut oder bestehende Gebäude umgebaut werden.

Es wird empfohlen den Nachweis zur Einhaltung der Innenschallpegel gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu führen.

- 2.3 Bei der Berechnung der Schallimmissionen durch die flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde die Ausbreitungsrechnung nach E DIN ISO 9613-2 unter folgenden Bedingungen vorgenommen:
- anzusetzende Emissionsfläche liegt innerhalb der Baugrenzen
  - Schallquellenhöhe beträgt 2 m über Grund (flächenbezogene Schalleistungspegel)
  - Bodendämpfung wird nicht spektral gerechnet
  - Meteorologiefaktor  $C_0 = 2$  dB
  - Schalleistung ist gleichmäßig über die gesamte Grundfläche verteilt
  - Berechnung wird für eine Schwerpunktfrequenz von 500 Hz durchgeführt
  - Schallabstrahlung in den Halbraum
  - Freie Schallausbreitung

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Im WA wird innerhalb der Baugrenzen festgesetzt:

Baukörper Nummer	Grundfläche als Höchstmaß
1	GR 270 m <sup>2</sup>
2	GR 80 m <sup>2</sup>
3	GR 240 m <sup>2</sup>
4	GR 270 m <sup>2</sup>
5	GR 240 m <sup>2</sup>
6	GR 270 m <sup>2</sup>
7	GR 240 m <sup>2</sup>

- 3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen:
- im WA bis zu einer GRZ von 0,60,
  - im GEe bis zu einer GRZ von 0,80
- überschritten werden.
- 3.3 Dachgeschosse sind als Nichtvollgeschosse auszubilden. Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 3.4 Alternativ sind über die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse hinaus Terrassengeschosse zulässig. Sie dürfen diese mit max. 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses überdecken und sind mit ihrer tatsächlichen Teilfläche auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen. Die Ausbildung weiterer Galerieebenen ist in Terrassengeschossen unzulässig.

### 4. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Geltung des Art 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.

### 5. STELLPLÄTZE, EINFARTEN UND TIEFGARAGEN

- 5.1 Im GEe sind Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen, soweit keine Pflanzgebote entgegenstehen, innerhalb und außerhalb der Bauräume zulässig.  
Im WA sind Stellplätze nur innerhalb der eigens hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 5.2 Grundstückszufahrten sind durch Planzeichen festgesetzt. Seitliche Verschiebungen sowie weitere Zufahrten sind ausnahmsweise nach verkehrstechnischer Einzelfallprüfung zulässig.

### 6. BAULICHE GESTALTUNG

- 6.1 Zulässige Sockel-, Wand-, First- und Gebäudehöhen  
Bezogen auf die Gehwegkante in der Gebäudemitte sind in Abhängigkeit von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse folgende maximalen Höhen zulässig:

Zulässige Voll-geschosse	Max. Sockel bis OKFFB Erdgeschoss	Wandhöhe der Vollgeschosse inkl. Sockel	Firsthöhe bei Neigungs-dächern	Gebäudehöhe bei Terrassen-geschossen
II	0,5 m	8,5 m	13,5 m	13,0 m

- 6.2 Zulässige Dachformen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer.

- 6.3 Flachdächer auf Garagen und Nebenanlagen sowie die nicht als Terrassen genutzten Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen. Als Flachdächer gelten alle Dächer mit einer Neigung unter 10 Grad.
- 6.4 Zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 35° bei Pultdächern 10° bis 15°.
- 6.5 Die Breite von Giebelseiten (inkl. Loggien, Balkonen, Erker, etc.) darf bei Neigungsdächern in allen Vollgeschossen 15 m nicht überschreiten.
- 6.6 Eine Vergrößerung der Baukörpertiefe durch Abschleppungen, Querhäuser, erdgeschossiger Vorbauten und dgl. ist erst mit einem 5 m-Mindestabstand vom Giebel zulässig. Von diesen Vorschriften sind Baukörper mit allseits zurückgesetzten Terrassengeschossen sowie Gebäude mit nur einem Vollgeschoss ausgenommen.
- 6.7 Bei Satteldächern sind asymmetrisch angeordnete Giebel sowie zum gleichen First verschieden geneigte Dächer unzulässig. Ausgenommen davon sind gegeneinander gestellte Pultdachformen, wenn der Höhensprung am First (z.B. Oberlichtband) mindestens 1,5 m beträgt.
- 6.8 In allen Bauräumen sind, jeweils der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt, offene Arkaden zulässig.
- 6.9 Baukörper  
Doppelhäuser gelten als gestalterische Einheit. Doppelhäuser sind bezüglich Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Traufinie sind keine Höhensprünge zulässig.
- 6.10 Geländeänderungen  
Abgrabungen sind nur an der straßenabgewandten Seite zulässig.
- 6.11 Einfriedung  
Zulässig sind Maschendrahtzäune und andere durchsichtige Metallzäune, soweit dies zur Sicherung betrieblicher Anlagen unbedingt erforderlich ist. Dabei ist ein Abstand von 10 cm zwischen Unterkante des Zaunes und der Geländeoberfläche einzuhalten. Die maximal zulässige Zaunhöhe beträgt 1,50 m. Ausnahmsweise kann eine maximale Höhe von 2,00 m zugelassen werden, sofern es aus betrieblichen Gründen im GEE erforderlich ist oder im WA als zusätzlicher Schallschutz zum südlich angrenzenden Mischgebiet hin dient.  
Zäune sind grundsätzlich mit den in den Artenlisten aufgeführten Pflanzen (E 3.3) zu hintergrünen.
- 6.12 Werbeanlagen:  
Werbefahnen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Werbeanlagen über Dach (oberhalb der Traufe bzw. oberhalb des oberen Abschlusses der Wand) und Werbeanlagen mit intermittierendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) sind nicht zulässig.  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind pro Baugrundstück ein Werbe- und Hinweisschild bis max. 8 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 7. GRÜNORDNUNG

### 7.1 Private Fahrflächen, Befestigte Flächen

Durchgehend asphaltierte, betonierte oder sonstige flächenversiegelnde Beläge sind in privaten Grundstücken unzulässig. Fahrflächen, Wege, Terrassen sind mindestens zu 50% durch versickerungsfähige Beläge aufzulockern und zu gliedern.

Oberirdische Stellplätze sind als:

- Rasenpflaster (Natur- oder Betonpflaster mit ca. 3 cm breiter Rasenfuge zwischen den Steinen)
- Versickerungsfähiges Ökopflaster
- Rasengittersteine
- Schotterrasen herzustellen.

## 7.2 Vorhandene Bäume und Gehölzhecken, Ersatzpflanzungen

Der vorhandene Gehölzbestand im Planungsgebiet ist, insbesondere zu erhaltend gekennzeichnete Bäume - besonders während Bauarbeiten — zu schützen und zu erhalten. Ist eine Rodung von Bäumen unumgänglich, sind die zu beseitigenden Bäume auf gleichem Grundstück durch Neupflanzungen zu ersetzen. Für jeden Nadelbaum mit Stammumfang ab 100 cm und für jeden Laubbaum mit Stammumfang ab 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind mindestens 1 Baum 1. Ordnung oder 2 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Dabei können die in der Planzeichnung vorgesehenen Standorte für neu zu pflanzende Bäume verwendet und angerechnet werden.

## 7.3 Neupflanzungen, Pflanzgebot und Pflanzdichte

Die in der Planzeichnung vorgesehenen Pflanzgebote für Bäume sind zu erfüllen. Abweichende Anordnung ist ausnahmsweise zulässig, solange die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Nicht überbaute oder befestigte Flächen sind als private Grünflächen zu begrünen. Mind. 30 % der privaten Grünflächen sind mit Bodendeckern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei soll vor allem eine Randeingrünung aus freiwachsenden oder geschnittenen Gehölzen entstehen.

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende sowie zeichnerisch festgesetzte Bäume werden angerechnet.

Folgende giftige Arten sind ausgeschlossen: Laburnum (Goldregen), Euonymus (Pfaffenhütchen), Daphne (Seidelbast) und Ilex (Stechpalme).

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß den beigefügten Artenlisten E 3.2 und E 3.3 in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

In den Sichtdreiecken sind, abgesehen von Einzelbäumen mit einem Kronenansatz nicht unter 3,50 m, nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 50 cm nicht überschreiten, alternativ sind Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen

## 8. ERSCHLIESSUNG

Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf den Baugrundstücken (Privatgrund).

## 9. VERSICKERUNG

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Flächen ist vollständig auf den Grundstücken in den Kiesuntergrund zu versickern. Dabei sind großflächige oberflächige Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerungen der reinen Rigolen- oder Schachtversickerung vorzuziehen.

Stark belastete Abwässer von versiegelten Flächen müssen über vorgelagerte Ölabscheider der Kanalisation zugeführt werden.

## D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, hier z.B. 994/76
	aufzuhebende Flurstücksgrenzen
	bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 3
	abzubrechende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 3
	zu entfernende Bäume
	bestehender und geplanter Straßenverlauf, bestehende und geplante Nutzungen
	vorgeschlagene Gebäude
	Altstandort Betriebstankstelle
	Baukörper Nummer, hier z.B. 1
	vorhandene Höhenlinien, hier z.B. 539,0 üNN

## E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

### 1. PLANGRUNDLAGEN

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellt. Eine Baumkartierung liegt nicht vor. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - SATZUNGEN

Auf die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) und die Dachgaubensatzung (DachgS) der Stadt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen.

### 3. PFLANZLISTEN GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen in jeder Phase von Bauarbeiten, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, wird hingewiesen.

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken, öffentlichen Grünflächen sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen der Grünordnung vorzunehmen und in der Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungstrassen einzuhalten.

#### 3.1 Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit den Unterlagen des Bauantrags ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

**3.2 Artenliste Bäume:**

Bei Neupflanzungen von notwendigen Bäumen sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

<b>BÄUME I. WUCHSORDNUNG:</b> Acer platanoides Acer pseudoplatanus Aesculus hippocastanum Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Juglans regia Quercus robur Tilia cordata Ulmus glabra	Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Rosskastanie Rot-Buche Esche Walnuss Stiel-Eiche Winter-Linde Berg-Ulme
<b>BÄUME II. WUCHSORDNUNG:</b> Acer campestre 'Elsrijk' Carpinus betulus Salix alba Prunus avium Sorbus aria 'Magnifica' Sorbus aucuparia	Feldahorn Hainbuche Silber-Weide Vogelkirsche Mehlbeere Vogelbeere

**3.3 Artenliste Sträucher:**

Zur Hintergrünung von Zäunen entsprechend Festsetzung C 7.3 und C 6.1 können auch nachfolgende Sträucher verwendet werden:

Amelanchier ovalis Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Hippophae rhamnoides Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa — Wildformen Sambucus nigra Virburnum lantana Virburnum opulus	Echte Felsenbirne Kornelkirsche Roter Hartriegel Haselnuss Eingrifflicher Weißdorn Sanddorn Rainweide Heckenkirsche Schlehe Rosen Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Wasser-Schneeball
---	--

**3.4 Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung**

Das Pflanzmaterial muss der DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Bäume I. Ordnung: Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18 — 20 cm

Bäume II. Ordnung: Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16 — 18 cm

Sträucher: Str. 2xv, H 60-100 cm bzw. H 100-125 cm

**3.5 Fassadenbegrünung**

Es wird angeregt konstruktiv und gestalterisch geeignete Fassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen.

**4. BODENSCHUTZ**

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Vergeudung zu schützen. Die Zwischenlagerung erfolgt auf Mieten, mit Ansaat einer Zwischenbegrünung.

## **5. BAUHÖHENBESCHRÄNKUNG**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreitungen der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a genannten Begrenzungen (570,00 m üNN, Geländehöhe ca. 539,00 m üNN) jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als „Errichtung anderer Luftfahrthindernisse“ i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG bei Überschreitung der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

## **6. BODENDENKMÄLER**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## **7. WASSERWIRTSCHAFT - NIEDERSCHLAGSWASSER**

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.01.2000 GVBl. NR 3/2000) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Zum Grundwasserstand liegen bei der Stadtverwaltung keine verbindlichen Erkenntnisse vor. Die Gebäude sind ggfs. gegen anstehendes Grundwasser durch Einzelmaßnahmen (dichte Wanne) zu sichern. Im Falle erforderlicher Bauwasserhaltung ist ggfs. vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.

## **8. BARRIEREFREIE NUTZUNG**

Es wird angeregt die geschäftlich genutzten Gebäude, die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Hierbei ist die DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 "Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlbenutzer" zu beachten.

## **9. FERNWÄRME**

Es wird angeregt aus Gründen des Umweltschutzes die Gebäude an das geplante Blockheizkraftwerk anzuschließen.

## **10. BRANDSCHUTZ**

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Bauvollzug mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln zu überprüfen und ggfs. anzupassen. Der Hydrantenplan ist zu überarbeiten (Stadtwerke/Feuerwehr).

## 11. EINZELHANDELSVERKAUFSFLÄCHEN

Als Sortimentsbereiche bzw. Absatzformen ohne bzw. mit bedingter Zentrenrelevanz gelten u.a.:

### 11.1 Sortimente:

- Möbel, Einrichtungsgegenstände
- Eisenwaren, Heimwerkerbedarf, Werkzeuge
- Farben, Lacke, Tapeten
- Bodenbeläge
- Baustoffe, Bauelemente, Sanitärbedarf
- Fahrräder und Zubehör
- Kraftfahrzeuge, Kraft— und Brennstoffe
- Getränke (Großmeheneinkauf)
- Hausrat (Plastikwaren, Putzwaren u.a.)
- Lampen, Leuchten
- Teppiche
- Blumen, Gartenbedarf
- Zoologische Artikel
- Campingartikel

### 11.2 Absatzformen

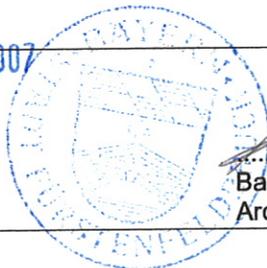
- Möbel- und Einrichtungshaus
- Küchenfachmarkt
- Bürofachmarkt
- Bau— und Heimwerkermarkt
- Gartencenter
- Baustoffhandel
- Farben, Tapeten, Bodenbeläge Fachmarkt
- Sanitärfachmarkt
- Fliesenfachmarkt
- Holzfachmarkt
- Fahrradfachmarkt
- KFZ-Zubehör Fachmarkt
- Versandagentur
- Getränkemarkt
- Leuchtenfachmarkt
- Teppichfachmarkt
- Baby- und Kinderartikel Fachmarkt

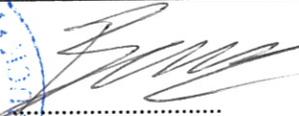
Fürstfeldbruck,

26. April 2007

gez. Kellerer

Sepp Kellerer  
Oberbürgermeister



  
Bauer+Rieder-Bauer  
Architekten

**Stadt Fürstfeldbruck**  
**Landkreis Fürstfeldbruck**  
**Begl. Abschrift**

**Begründung zum  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Nr. 50-10 „Südlich der Straße Am Fuchsbogen“**

Datum: 29.08.2005, 03.05.2006, 06.12.2006, 27.03.2007

1. **PLANUNGSRECHT**
2. **ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES**
3. **PLANGEBIET**
4. **PLANERISCHES KONZEPT**
5. **FESTSETZUNGEN**
6. **VER- UND ENTSORGUNGEN**
7. **FLÄCHENVERTEILUNG – BAULICHE NUTZUNG**
8. **UMWELTBERICHT**
9. **MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG**
10. **WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN**
11. **QUELLEN**

---

Architekturbüro Bauer + Rieder-Bauer  
Sudetenstraße 30  
82278 Althegnenberg  
Tel: 0 82 02 / 90 35 50  
Fax: 0 82 02 / 90 35 40

Landschaftsarchitekt Martin Lohde  
Leonhardsplatz 1  
82256 Fürstfeldbruck  
Tel: 08141/530103  
Fax: 08141/530104

---

## 1 PLANUNGSRECHT

### 1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 30.07.1983 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 30.11.1983 und 15.07.1983 genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan vierzigmal geändert. Einige Änderungsverfahren befinden sich zurzeit im Verfahren.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich ein eingeschränktes Gewerbe-, Misch- und Allgemeines Wohngebiet. Als Richtwerte für die GFZ wird für das Mischgebiet 0,60 und für das allgemeine Wohngebiet 0,80. Straßenbegleitend sind Bäume vorhanden und geplant vorgesehen. Die vorhanden Erschließungsstraßen, Industriestraße und Am Fuchsbogen werden als wichtige örtliche Straßen dargestellt. Parallel dazu ist eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung dargestellt.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird das westliche Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet das östliche als Wohnbaufläche dargestellt. An der Trennungslinie wird eine Fuß- und Radwegeverbindung dargestellt.

### 1.2 Landschaftsplan

Die Stadt Fürstenfeldbruck besitzt einen vom Stadtrat beschlossenen Entwurf des Landschaftsplans von 13.05.2000.

### 1.3 Bebauungsplan

Für das Gebiet zwischen der Bahnlinie München-Buchloe, der Bundesstraße B 471 und den Straßen "Am Fuchsbogen/Am Sulzbogen" besteht seit 12.3.1984 der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 50. Dieser wurde durch den Bebauungsplan 50/7 i.d.F. vom 16.06.2001 ersetzt. Mittlerweile wurde der Bereich des Geschwister-Scholl-Platzes durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu geordnet.

Dieser setzt neben Bauräumen, Fläche für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Zufahrten, Verkehrsflächen (mit Sichtdreiecken) bestehende und neu zu pflanzende Bäume sowie private Grünflächen fest. Bezüglich der Art und Maß der baulichen Nutzung werden für die einzelnen Parzellen folgendes festgesetzt.

Art/Fl.-Nr. Lage	GR in m <sup>2</sup>	GF in m <sup>2</sup>	Zahl der VG	Höhe	Nutzungseinschränkung
GE 994/12 Fuchsbogen 9	1.675	2.872	II	WH 8,5 FH 13,5	- nur VF nonfood 500 m <sup>2</sup> - keine Tankstellen - keine Vergnügungsstätten
MI 994/8 Fuchsbogen 7	1.439	2.398	II	WH 8,5 FH 13,5	- Schalleistungspegel Lw.. Tags = 50 dB(A), Lw.. Nachts = 45 dB(A)
WA 994/13 u /76 Fuchsbogen 5	547	1.292	II	WH 8,5 FH 13,5	- keine Gartenbaubetriebe - keine Tankstellen - keine Verkaufsfläche
WA 994/9 Fuchsbogen 3	588	1.261	II	WH 8,5 FH 13,5	
WA 994/14 Fuchsbogen 1	560	1.200	II	WH 8,5 FH 13,5	

## 2 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel und Zweck der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Neuordnung und Verbesserung der Erschließung für Fußgänger und Radfahrer.

## 3 PLANGEBIET

### 3.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Der Bereich umfasst die Fl.-Nrn. 994/8, /9, /12, /13, /14 /76 und 687/2 und Teilflächen Fl.-Nrn. 994/78 (Am Fuchsbogen), 995 (Am Sulzbogen) und 1000/8 (Kurt-Huber-Ring), Gemarkung Fürstenfeldbruck eine Fläche von ca. 1,56 ha und mit einer Ausdehnung von ca. 310 m auf 50 m und keine Höhendifferenz (539 üNN).

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die „Industriestraße“,
- im Norden durch den Straßenzug „Am Fuchsbogen/Am Sulzbogen“,
- im Osten durch die östliche Grenze des „Kurt-Huber-Rings“ und
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenzen der Fl.-Nrn. 1000, 1000/1 und 1000/12.

In einer Entfernung von ca. 260 m befindet sich die S-Bahn-Haltestelle Buchenau, sowie das zweite Stadtzentrum in Fürstenfeldbruck.

### 3.2 Bestand

Fl.-Nr.	Art der vorhandenen Nutzung
994/12 Fuchsbogen 9	Sportschule, Einzelhandel, Büros, Physiotherapie, Freiberufliche Nutzung,
994/8 Fuchsbogen 7	Speditionsgebäude, Elektrofirma
994/13 u /76 Fuchsbogen 5	Wohngebäude mit 5 Wohnungen, Garagen, Stellplätze rückwärtiges unbebautes Grundstück
994/9 Fuchsbogen 3	Wohngebäude mit 5 Wohnungen, Garagen, Stellplätze
994/14 Fuchsbogen 1	Wohngebäude mit 5 Wohnungen, Garagen, Stellplätze

### 3.3 Verkehrliche Anbindung

Für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt die örtliche und überörtliche Anbindung über die bestehenden Straßen (Industriestraße, Am Fuchsbogen/Sulzbogen und den Kurt-Huber-Ring) und darüber hinaus über die Anschlussstelle Fuchsbogen an die B 471. Durch den Bebauungsplan Nr. 50/8 wird die bestehende Anschlussstelle nach Süden in Höhe der Einmündung der Eduard-Friedrich-Straße als höhenfreie Anschlussstelle verlegt (voraussichtlich Ende 2006). Im Zuge dessen wird die Industriestraße ausgebaut.

Der Öffentliche Personen Nahverkehr (ÖPNV) ist durch den S-Bahnhof Buchenau und die vorhanden Buslinie abgedeckt.

Für den Radverkehr bestehen zum Teil Radwege entlang der Straßen, in der Industriestraße wird beidseitig ein Radweg bzw. Geh- und Radweg vorgesehen. Im Fuchsbogen ist zwischen Balduin-Helm- und Livry-Gargan-Straße auf der nördlichen Seite kein Radfahrstreifen vorhanden.

Für die Fußgänger sind Gehsteige vorhanden. Am südlichen Ende der Balduin-Helm-Straße und Am Fuchsbogen vor Haus Nr. 1 sind Fußgängerüberwege vorhanden.

Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken untergebracht, vor den südlichen Einzelhäusern (Am Fuchsbogen 1 bis 5) und nördlichen Reihenhäusern (Am Fuchsbogen 2 bis 24) wird der Straßenraum als Parkraum genutzt.

### 3.4 Immissionen

Die Industriestraße und Am Fuchsbogen sind auf Grund einer Prognose von DorschConsult für das Jahr 2010 Verkehrsmengen von 3.800 Kfz/Tag prognostiziert.

Im Süden befindet sich auf

- Fl.-Nr. 1000/12 eine Aldi-Filiale mit Stellplätzen (im B-Plan 50/7 als Gewerbegebiet mit festgesetztem Schalleistungspegel),
- Fl.-Nr. 1000 ein unbebautes Grundstück (ehem. Löwengasareal, im B-Plan 50/7 als Mischgebiet mit festgesetztem Schalleistungspegel),
- Fl.-Nr. 1000/1 eine Bank-Filiale, ein Getränkemarkt und verschiedene Imbissbuden (im B-Plan 50/7 als Mischgebiet festgesetzt),
- Westlich der Industriestraße befindet sich die Niederlassung eines Getränkehersteller (im B-Plan 50/8 als Gewerbe- und Industriegebiet mit Schalleistungspegel festgesetzt),
- Nördlich die Bebauungspläne 53 und 51/1 die allgemeine Wohngebiete festsetzen.

### 3.5 Altlasten

Auf Fl.-Nr. 994/8 befindet sich ein Speditionsbetrieb der im rückwärtigen Bereich eine Zapfanlage besitzt. Die Zapfanlage der Betriebstankstelle wird im Zuge der Planungen entfernt. Soweit den Planungsträgern bekannt, ist mit keinen weiteren Verunreinigungen des Bodens zu rechnen. Um die Funktion des Bodens zu sichern und zu erhalten, sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren. Zur Vorsorge gegen

nachteilige Einwirkungen auf den Boden, sind Untersuchungen, Schutzmaßnahmen und Beseitigung der Altlasten gem. des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG zu treffen.

## 4 PLANERISCHES KONZEPT

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Im Wesentlichen werden die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 50/7 beibehalten. Dieser sah als Ziel die städtebauliche Neuordnung des Areals und die Behebung eingetretener Fehlentwicklungen.

*„Folgende besondere Schwerpunkte wurden dabei gesetzt:*

- Ausarbeitung eines architektonischen Leitbildes, räumliche Integration der Baubestände mit den noch nicht realisierten Baurechten. Zielvorstellung einer großräumigen, straßenbegleitenden Bebauung mit teilweise vorgelegten Arkaden, Grünstreifen, Alleen, etc. Ruhiges Höhenprofil mit ca. zwei bis drei Vollgeschossen und einigen Akzenten an ausgesuchten Stellen.*
- Schaffung ausgewogener, vielfältig nutzbarer Mischstruktur durch Ausweisung von Sonder-, Kern-, Misch- und Allg. Wohngebieten (Abkehr von der bisher überwiegenden Monostruktur als Gebiet für großflächig produzierendes und lagerndes Gewerbe)*
- Verbesserung des Fußwegeangebotes insbesondere vom Bahnhof zur Balduin-Helm-Straße und zur Industriestraße*
- Verbesserung der Grünordnung*
- Überprüfung der Schaffung von großflächigen Gewerbeeinheiten bzw. Sondergebietsflächen unter Beachtung der Innenstadt Problematik, des „ICON“-Gutachtens und der bestehenden Rechte aus dem alten Bebauungsplan*

*Die bisherige städtebauliche Zielsetzung im Änderungsbereich wurde in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern durchgeführt, der eine weitestgehende Zustimmung zur Schaffung einer straßenraumbegleitenden Randbebauung. Dabei werden die Baukörper, soweit nicht durch Baubestände jüngeren Datums fixiert, deutlich von der Straße abgerückt, um im Vorfeld Spielraum für die Entwicklung großzügiger Fußwege, Parkplätze und Baumpflanzungen zu ermöglichen.*

*Da die angesprochenen Grundstücke jeweils ihre Längsentwicklung parallel zur Straße haben, ist diese Baukörpervorstellung auch logisch und teilweise mit den Beständen identisch.“*

Die im WA-Gebiet vorhandene Bebauungsmöglichkeit (B-Plan 50/7) kann maximal nur ausgenutzt werden, wenn der Bestand abgebrochen wird. Um die Innenentwicklung zu ermöglichen soll hier in zweiter Bauzeile Ergänzungsbauten ermöglicht werden.

Im Bereich des bisherigen MI-Gebiet liegen keine konkreten Entwurfsvorstellungen vor, der bisherige Bauraum verhindert eine zukünftige Nutzung als gewerbliche Einheit.

Im Bereich des bisherigen GE-Gebietes wurde eine Umnutzung in eine Sportschule und ein Neubau eines Bürogebäudes errichtet. Dabei konnte die im Bebauungsplan geplante Tiefgarage nicht verwirklicht werden, so besteht lediglich die Möglichkeit die Stellplätze oberirdisch unterzubringen. Um eine günstige Verkehrsführung auf dem Grundstück zu ermöglichen wurde eine Umfahrung des Gebäudes (über die bestehende Versiegelung) angelegt und baurechtlich allerdings nicht genehmigt. Um den Standort und die Nutzung der Sportschule zu sichern soll der Bebauungsplan dem Bestand angepasst werden.

### 4.2 Grünordnerisches Konzept

Ein zentrales Anliegen im Bebauungsplan Nr. 50/7 war eine neue fußläufige Grüne Achse zwischen dem verkehrsberuhigten Bahnhofsvorplatz / Geschwister-Scholl-Platz zum Fuchsbogen mit großzügigen Querverbindungen zu angrenzenden Straßen und Geschäftsbereichen. „Um die Sicherung des Konzepts zu ermöglichen“ wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 994/8 die Umwidmung des durchgängigen Weges in eine öffentlich rechtliche Verkehrsfläche angestrebt. Diese Erschließungsvoraussetzung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan weiter vertieft.

Mit der Einrichtung eines öffentlichen Fuß- und Radweges auf dem Grundstück Flur-Nr. 994/8 wird eine wegbegleitende Eingrünung vorgenommen, die zugleich eine Pufferzone zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Wohngebiet darstellt. Das den Weg begleitende Grün ist ebenso eine sichere durchgängige Grünverbindung von Wohngebiet im Norden und den Infrastruktureinrichtungen im Süden.

Im Bereich der wichtigen örtlichen Straße 'Am Fuchsbogen' wird eine straßenbegleitende Eingrünung mit Bäumen vorgesehen. Die bodendeckende Schicht mit niedrigen und mittel hohen Sträuchern übernimmt zusätzlich eine optische Abgrenzung und Sichtschutzfunktion zwischen Gewerbe und Wohnen. Die Pflanzen sind entsprechend der Artenlisten in den textlichen Festsetzungen im Grünordnungsplan auszuwählen. Ebenso sind die Pflanzgrößen und Pflanzqualitäten bindend.

Die im Zuge der Wohnbebauung zu rodenden Bäume müssen auf den Grundstücken ersetzt werden. Dies gilt auch für die Bäume der anderen Planbereiche. Die im Plan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind bei der Bebauung zu erhalten, in die Freiflächen zu integrieren, dauerhaft zu pflegen und bei

natürlichem Abgang durch Neupflanzungen an gleicher oder anderer Stelle auf dem Grundstück zu ersetzen.

Um die Qualitätsziele der grünordnerischen Belange zu erreichen, ist ein wichtiger Aspekt die Erhaltung vorhandener Grünstrukturen bzw. Einbeziehung in die neu zu schaffenden Grün- bzw. Ausgleichsflächen.

#### 4.3 Verkehrliches Konzept

Für den MIV, ÖPNV und ruhenden Verkehr wird die bestehende Situation/Konzept beibehalten.

Für die Fußgänger und Radfahrer wird eine deutliche Verbesserung der Situation und Lückenschluss vorgesehen. So wird (wie bereits im B-Plan 50/7 vorgesehen) zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet eine neue Wegeverbindung geschaffen die bis zum Geschwister-Scholl-Platz führt. Kritischer Punkt hierbei ist die Anbindung an das bestehende Netz insbesondere im Bereich der Einmündung der Balduin-Helm-Straße in den Fuchsbogen:

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird, östlich der Einmündung der Balduin-Helm-Straße in den Fuchsbogen (vor Hausnummer 5), der bestehende Fußgängerüberweg vorschoben, der die in Verschwenkung der neuen Wegeverbindung angelegt wird und zwei Wegebeziehungen zusammenfasst.

Die örtlichen Voraussetzungen für die Anlage von Zebrastreifen (Fahrgeschwindigkeit, Gehwege, Sicht und Beleuchtung) sind erfüllt. Nachdem der Abstand zum bestehenden Fußgängerüberweg (Einmündung Kurt-Huber-Ring in den Sulzbogen) im Bezug auf den Mindestabstand von 200 m kritisch betrachtet wurde, wird dieser bestehende aufgelöst.

*Der Bebauungsplan 50/7 sah „ein neues Wegeelement ist die Schaffung einer boulevardähnlichen Achse von der Balduin-Helm-Straße zum Kurt-Huber-Ring (Süd) zur Belebung des neu gestalteten Innenraumes (Flur Nr. 1000).*

*Das System wird schließlich vervollständigt durch eine Verbindung von diesem Boulevard aus zur Industriestraße und eine Reihe weiterer, aber nachgeordneter Wege.*

*Zur Sicherung des Konzepts (auch als Erschießungsvoraussetzung und Rettungsweg) ist vorgesehen, das beschriebene dominierende Fußgängersystem durch Widmung als öffentl. rechtl. Eigentümerweg, bzw. im Bereich der Flur Nr. 994/8 und 1000/7 durch Beschreibung als öffentliche Verkehrsfläche allgemein durchgängig zu machen.“*

#### 4.4 Entwässerungskonzept

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und versiegelten Flächen ist vollständig auf den Grundstücken in den Kiesuntergrund zu versickern.

Stark belastete Abwässer von versiegelten Flächen müssen über vorgelagerte Ölabscheider der Kanalisation zugeführt werden.

## 5 FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Hier wird der geplanten Nutzung entsprechend, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung ausschließlich als Großtankstellen mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und an dieser Stelle (Übergang zur Wohnbebauung) nicht erwünscht. Ebenso sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen und Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch benötigt und nicht an diese Stelle passen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen um hier einen Trading-Down-Effect zu verhindern. Die Stadt Fürstenfeldbruck besitzt (z.B. im Gewerbegebiet Hasenheide) Gewerbegebiete in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Das durch den Bebauungsplan festgesetzte flächenbezogenen Schalleistungspegel erzeugt ein eingeschränktes Gewerbegebiet lässt nun nur Gewerbebetriebe zu, die auch in einem MI-Gebiet zulässig sind. Diese Festsetzung nach § 1 Abs. 4 BauNVO gliedert die Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck. So ist die Unterbringung von störenden Betrieben in anderen Gewerbegebieten (z.B. Hasenheide) möglich, da keine derartigen Beschränkungen vorhanden sind..

Dabei sind die Grundzüge des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich eingehalten. Im Bereich des westlichen GE-Gebiets und WA-Gebiets entspricht der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan.

Die allgemeine Leitlinie des Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG), nach dem bei der Abfolge von Baugebieten nach der Art der baulichen Nutzung vorgegebene Stufenfolge einzuhalten ist wird die Feinsteuerung des § 1 BauNVO ausreichend Rechnung getragen. Durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Festsetzung des Flächenbezogenen Schalleistungspegel für Betriebe in der Nähe von Wohngebieten wird dem Gebot der gerechten Abwägung besser Rechnung getragen als durch die abstrakte Anwendung des Trennungsgrundsatzes. Eine Verschlechterung der Situation ist nicht gegeben.

## 5.2 Problematik der Einzelhandelsverkaufsflächen

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes 50/7 „wurden im Verfahren mehrere Träger öffentlicher Belange (Reg. v. OBB, Höhere Landesplanung, RPV, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum, Landratsamt, Bund Naturschutz) in ausführlichen Stellungnahmen die Wechselbeziehungen zwischen dem Innenstadt Zentrum und anderen Nebenzentren der Stadt Fürstenfeldbruck herausgearbeitete insbesondere dem hier behandelten S-Bahn--nahen Versorgungszentrum Buchenau/Fürstenfeldbruck West, das ca. 1/3 der Stadtbevölkerung anspricht.

Obgleich es sich dabei um eine „städtebaulich integrierte Lage“ handeln werden bei weiterem ungesteuerten Anwachsen der Einzelhandelsverkaufsflächen Nachteile für die Innenstadt befürchtet.

Auf die spezielle Problematik von Einkaufszentren (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) wird ausdrücklich hingewiesen und ausgeführt, dass hierfür die Ausweisung als Sondergebiet oder Kerngebiet und eine regional- und landesplanerische Überprüfung vorangehen muss. Einzelhandelszentren könnten auch durch vieles sich ungesteuert entwickelnde Verkaufsfläche, entstehen, die jedes für sich zwar unter der Grenze des § 11 Abs. 3 BauNVO (1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) lägen, in ihrer Addition aber landesplanerisch nicht mehr hinnehmbar seien.

Bei Nichtbeachtung der landesplanerischen Bedenken wird der Verlust von Städtebauförderungsmitteln nicht ausgeschlossen.

Abschließend wird eine Abstimmung der Art und des Umfangs der Nutzung mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan gefordert die erste Entwurfsfassung sei ohne starke quantitative und qualitative Einschränkungen nicht mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

In der Folge kam es zu intensiven Abstimmungsgesprächen insbes. mit der Regierung v. Oberbayern und dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum. Parallel dazu erfolgten zahlreiche Gespräche mit den wesentlich betroffenen Grundstückseigentümern.

Seitens der Stadtverwaltung und des Planers wurde dabei stets darauf hingewiesen dass neben den durchaus nachvollziehbaren Bedenken der Träger öffentliche. Belange noch weitere Belange zu beachten und abzuwägen seien:

- Der Bestandsschutz des alten, rechtsgültigen Bebauungsplanes darf nicht ohne Not unterschritten werden (Entschädigungsansprüche Grundsätze der Gleichbehandlung Willkürverbot. Vertrauensschutz)
  - Eigentümerwünsche können sicherlich teilweise eingedämmt (falls überzogen) oder in ihrer Zielrichtung umgelenkt aber nicht völlig ignoriert und unterdrückt werden. Sie repräsentieren letztlich die Investitionskraft und -bereitschaft die zum Gelingen einer sinnvollen städtebaulichen Neuorientierung fundamental gebraucht wird.
- Die Stadt benötigt außerdem zur Realisierung des Planes an verschiedenen Stellen Zugeständnisse und Mitwirkung der Eigentümer (MVV-Parkdecks Wege, Grünflächen etc.). Hierzu ist ein Mindestkonsens und eine Vertrauensbasis zu erhalten.
- Bei Einführung zusätzlicher Instrumente in die Festsetzungstechnik des Bebauungsplanes droht Oberregulierung und Starrheit, die im Vollzug nicht mehr beherrschbar sein könnte. Sie stünde auch im Widerspruch zur Zielsetzung eines „schlanken Bebauungsplanes“.

Vor diesem Hintergrund wurde Grundstück für Grundstück durchgesehen und folgendes Regelungskonzept erarbeitet:

- Zusätzlich zu den üblichen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung durch GRZ und GFZ wird jedem Grundstück eine Obergrenze für Einzelhandelsverkaufsflächen gesetzt („Deckelung2).
  - Dabei wird „food“ (Lebensmittel) und „nonfood“ (übrige Sortimente) unterschieden.
  - Die von ICON abgegebene ergänzende gutachterliche Aussage v. 29.10.99 enthält Auflistungen von Sortimenten und Absatzformen, die als unproblematisch bezüglich der Innenstadt gelten. Der Vorstellung diese Auflistung als schriftliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen können Verwaltung und Planer aus den eingangs ausgeführten Gründen nicht folgen.
- Hinzu kommt die Tatsache, dass im Bebauungsplan ausschließlich rechtlich eindeutige und ausdefinierte Sachverhalte als Festsetzung aufgenommen werden können. Die vom Gutachter und der Fachwelt verwendeten Begriffe erfüllen diese Voraussetzungen zur Zeit nicht.
- Es erscheint bei dieser Sachlage angemessen und vertretbar, die Auflistungen unter den Hinweisen zur Verdeutlichung der planerischen Zielsetzung aufzunehmen und durch schriftliche Festsetzung diese Nutzung zwar generell vorzuschreiben, aber im Einzelfall Spielraum zu lassen.“

Diese Zielsetzung wird im Plangebiet beibehalten.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche, die Geschossfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage (Wand- und Gebäudehöhe) bestimmt. Dabei werden die bisher zulässigen Werte im Wesentlichen beibehalten.

Wie im bisherigen Bebauungsplan geht die Planung davon aus, das bestehende Baurecht zu erhalten.

Ferner dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 (im GEe) und 0,60 (im WA) überschreiten. Dies ist für die angestrebte bzw. geplante Nutzung notwendig.

Wie sich durch Baugenehmigung der Sportschule ergeben hat ist der Ansatz des Bebauungsplanes 50/7 nicht praxisnah.

Dieser begründete die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO wie folgt: *„Unberührt bleibt die Regelung der BauNVO (50 v. Hundert Überschreitung durch Nebenanlagen zulässig). Es ist festzuhalten, dass eine Umstrukturierung der bisher auf großflächiges Produzieren und Lagern abgestellten rein gewerblichen Nutzung auf höherwertige und vielfältiger gegliederte Nutzung eines lebendigen Ortsteilzentrums auch zu anderen schlankeren und höheren Baustrukturen mit weniger Flächenbedarf führen muss.“*

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sind befestigte Flächen, wie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die Höhenentwicklung und bauliche Gestaltung begründet sich auf das Konzept des Bebauungsplanes 50/7. *„So wird das Höhenkonzept mit überwiegend II-III Vollgeschossen eine ruhige Grundhaltung an. Generell sind oberhalb der Vollgeschosse ausgebauter Dächer (Nichtvollgeschosse) mit einer Dachneigung von 30-35 Grad zulässig. Da es sich bei dem Planungsgebiet um einen Übergangsbereich zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung (mit zwei Vollgeschossen B-Plan 53 östlicher Kurt-Huber-Ring) wird die Höhenbegrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.*

*Um auch moderneren Tendenzen gerecht zu werden ist alternativ die Ausbildung von allseits zurückgesetzten Terrassengeschoßen mit einer Pult- oder Satteldachneigung von 0-15 Grad zulässig. Die Terrassengeschoße dürfen nicht mehr als 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses erhalten. Sofern in Ausnahmefällen nur 1 Vollgeschoss gebaut wird, beträgt die zulässige Pult- oder Satteldachneigung ebenfalls 0-15 Grad.“*

Auf Grund der beengten Grundstücksverhältnisse im WA und der von den Eigentümern gewünschte Orientierung und Größe der Bauräume kann die bisher zulässige Grundfläche und Geschossfläche nicht verwirklicht werden. So weisen die Bauräume eine um ca. 15 m<sup>2</sup> kleineren Bauraum auf, als die festgesetzte Grundfläche ermöglicht. Dies ist trotzdem kein Widerspruch, da durch die gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten der Bauräume (Balkone, Terrassen, Wintergärten) diese Nutzungen verwirklicht werden können.

Im WA wird auf die Festsetzung der Obergrenze der Geschossfläche verzichtet. Daraus ergeben sich folgende Werte:

Baukörper Nummer	Unter der Voraussetzung einer Anrechenbarkeit der Nichtvollgeschosse als zu erwartende maximal erzielbare Geschossfläche
1	GF 600 m <sup>2</sup>
2	GF 175 m <sup>2</sup>
3	GF 530 m <sup>2</sup>
4	GF 600 m <sup>2</sup>
5	GF 530 m <sup>2</sup>
6	GF 600 m <sup>2</sup>
7	GF 530 m <sup>2</sup>

#### Hinweis:

Bei der Ermittlung der Geschossfläche, unter der Voraussetzung einer Anrechenbarkeit der Nichtvollgeschosse als zu erwartende maximal erzielbare Geschossfläche, bleiben die Flächen von Garagen und Stellplätze unberücksichtigt, da diese nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind und somit nicht zur zulässigen Geschossfläche hinzugerechnet werden (vgl. § 20 Abs. 4 BauNVO).

#### 5.4 Überbaubare Grundstückfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baufenster, die den städtebaulichen Entwurf umsetzen.

#### 5.5 Erschließung

Die vorhandenen Straßen sind für die Erschließung der Grundstücke ausreichend.

Im Zuge der Verlagerung der Anschlussstelle Fuchsbogen nach Süden wird die Industriestraße ausgebaut. Hierzu ist es notwendig einen ca. 0,5 m breiten Streifen der Fl.-Nr. 994/12 zu überplanen.

Für den gemeinsamen Geh- und Radwegverbindung wird eine Breite von 3,0 m (AW 1 mit einer Breite von 3,0 m aus EAE 85/95 Entwurfselemente für stadtkernnahem Altbaugebiete S. 68) festgesetzt, dies ist ausreichen um ein Nebeneinander fahren, Überholen und Begegnen gut zu ermöglichen (EAE 85/95 S. 27).

Die Sichtfelder werden nach EAE 85/95 (S. 62 Tabelle 13 und 14) als Anfahrtssicht vom Kurt-Huber-Ring ( $v=40\text{km/h}$  Hauptverkehrsstraße/Hauptsammelstraße mit 50 m) und für Überquerungshilfen ( $v=40\text{ km/h}$  mit 25 m) nachgewiesen. Nachdem der Bebauungsplan 50/7 von nicht mehr gebräuchlichen Sichtfeldern (25/55 m) ausgeht und sich die Sichtfelder auf öffentlicher Verkehrsfläche befinden ist es nicht erforderlich den Geltungsbereich zu ändern.

#### 5.6 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung bleibt hier bei dem bereits im Bebauungsplan Nr. 50/7 entwickelten Konzept.

*„Hinzu kommen einige Begrenzungen für Giebelbreiten, Wand- und Firsthöhen. Die Grenzen sind nicht allzu eng gesteckt. Sie werden im Normalfall beim Gebäudeentwurf wenig stören und dienen letztlich nur der Vermeidung extremer Ergebnisse.“*

Ferner werden Regelungen zu Werbeanlagen aufgenommen.

#### 5.7 Abstandsflächen

Als Abstandsflächen werden die gesetzlichen nach BayBO angeordnet. Dies bedeutet in den Gewerbegebieten 0,25 H mindestens 3 m und im Wohngebiet 1 H (bzw.  $\frac{1}{2}$  H Schmalseitenprivileg) mindestens 3 m. **Im WA ergeben sich (bei Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhen) zwischen den Baukörpern Nr. 4 und 5 rechnerische Überlappungen der Abstandsflächen. Darauf kann allerdings im Bauentwurf entsprechend reagiert werden.**

#### 5.8 Immissionsschutz

Von Seiten der Stadt wurde das Ingenieurbüro Greiner mit einer Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 205044 / 2 vom 29.06.2005 beauftragt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Stadt Fürstenfeldbruck plant die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50/7 Löwengas-Areal. Die derzeitigen Teilflächen GE H, MI I und WA D1 bis WA D3 sollen geändert werden. Für diese Flächen soll nun der Bebauungsplan Nr. 50/10 Neumann aufgestellt werden. Für die gewerblich genutzten Bereiche sind derzeit flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Das Mischgebiet MI I soll in ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe I umgewandelt werden. Auf den Teilflächen H und WA D1 - D3 werden im Wesentlichen die Bauräume geändert. Es ist zu prüfen, ob aufgrund der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete an der geplanten bzw. bestehenden Wohnbebauung eingehalten werden können. Aufgrund der Verkehrsgeräusche der angrenzenden maßgebenden Straßen können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an der geplanten bzw. bestehenden Wohnbebauung überschritten werden.

##### 5.8.1 Berechnungsergebnisse Verkehrsgeräusche:

Aufgrund der Schallemissionen der maßgebenden angrenzenden Straßen ergeben sich an der bestehenden bzw. geplanten Wohnbebauung folgende Berechnungsergebnisse:

- An der bestehenden bzw. geplanten Wohnbebauung kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete in Höhe von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts werden somit tags und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Hinweis:

Im vorliegenden Fall wurden für die maßgebenden Straßen die Verkehrszahlen gemäß den Angaben der Fa. Dorsch Consult vom 20.10.2005 angesetzt [11]. Diese Verkehrsmengen sind im Vergleich zu Bericht Nr. 205044 / 2 vom 29.06.2005 im Durchschnitt um etwa 24 % geringer. Für den Kurt-Huber-Ring liegen

geplant, dies benötigt bei geringer Brandausbreitung einen Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h vor (Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW).

Sollte eine Differenz zwischen Bedarf und Bestand vorhanden sein, wird dies über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Bauherrn und Stadt Fürstenfeldbruck gesichert.

6.3 Abwasserentsorgung  
erfolgt über die Stadt Fürstenfeldbruck.

6.4 Müllentsorgung  
erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck.

6.5 Fernmeldeversorgung  
erfolgt über die Telekom.

6.6 Erdgasversorgung  
erfolgt über das Netz der Erdgas Südbayern GmbH

6.7 Fernwärmeanschluss  
Erfolgt über die Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH

6.8 Spartengespräch/Grabungsarbeiten

Es wird angeregt bereits bei der Planung der öffentlichen Verkehrsfläche ein Spartengespräch mit den Ver- und Entsorgungsträgern durchzuführen. Nachdem im überplanten Bereich Kabeltrassen der Versorger vorhanden sind, sollen diese vor Grabungsarbeiten überprüft und mit den Versorgern abgestimmt werden.

## 7 FLÄCHENVERTEILUNG – BAULICHE NUTZUNG

### 7.1 Flächenverteilung

Eingeschränktes Gewerbegebiet (Baugrundstück § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 8.960 m <sup>2</sup>	56,9 %
Allgemeines Wohngebiet (Baugrundstück § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 5.500 m <sup>2</sup>	34,9 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.290 m <sup>2</sup>	8,2 %
<b>Gesamte Plangebiete</b>	<b>ca. 15.750 m<sup>2</sup></b>	

### 7.2 Versiegelung geplant

Bauland (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	max. 14.460 m <sup>2</sup>	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	max. 4.680 m <sup>2</sup>	GRZ ca. 0,32
Grundfläche versiegelt (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	<b>max. 10.170 m<sup>2</sup></b>	GRZ <sub>§19IV</sub> 0,70
Geschossfläche (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	max. 8.755 m <sup>2</sup>	GFZ ca. 0,61
Straßenverkehrsfläche	<b>max. 1.290 m<sup>2</sup></b>	
<b>Versiegelte Fläche</b>	<b>max. 11.760 m<sup>2</sup></b>	<b>74,67 %</b>

### 7.3 Versiegelung Bestand

Bauland (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	max. 14.425 m <sup>2</sup>	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	ca. 2.800 m <sup>2</sup>	GRZ ca. 0,19
Grundfläche versiegelt (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	<b>ca. 9.815 m<sup>2</sup></b>	GRZ <sub>§19IV</sub> 0,68
Straßenverkehrsfläche	<b>max. 1.130 m<sup>2</sup></b>	
<b>Versiegelte Fläche</b>	<b>max. 10.945 m<sup>2</sup></b>	<b>69,49 %</b>

## 7.4 Versiegelung zulässig

Bauland (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	max. 14.275 m <sup>2</sup>	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	ca.. 4.810 m <sup>2</sup>	GRZ ca. 0,34
Grundfläche versiegelt (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	<b>max. 7.215 m<sup>2</sup></b>	GRZ <sub>§19IV</sub> 0,51
Geschossfläche (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	max. 9.025 m <sup>2*</sup>	GFZ ca. 0,63*
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>max. 1.265 m<sup>2</sup></b>	
<b>Versiegelte Fläche</b>	<b>max. 8.480 m<sup>2</sup></b>	<b>53,84 %</b>

\*) Mit Einbeziehung der „Unter der Voraussetzung einer Anrechenbarkeit der Nichtvollgeschosse als zu erwartende maximal erzielbare Geschossfläche“ im WA

## 8 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht gemäß § 2 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50/10 'Neumann' der Stadt Fürstfeldbruck.

### 8.1 Lage und Nutzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50/10 mit integriertem Grünordnungsplan liegt im Stadtteil Buchenau der Stadt Fürstfeldbruck. In diesem Stadtgebiet findet man sowohl Gewerbe als auch Wohnbereiche. Das vorwiegende Bestreben für eine Änderung des bisherigen B-Planes Nr. 50/7 ist, das Planungsgebiet städtebaulich neu zu ordnen sowie um die aktuellen Entwicklungen mit einfließen zu lassen. Neue Impulse soll die festgeschriebene Rad- und Fußwegeverbindung mit verbindender Grünstruktur zwischen dem bestehenden Wohngebiet nördlich des Bebauungsplangebietes und dem Stadtteilzentrum im Süden geben. Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf 15.750 m<sup>2</sup>, dessen Nutzung besteht derzeit aus einem Gewerbegebiet mit Fitnesscenter, Physiotherapiepraxis, Laden und Büros, einem Mischgebiet mit Spedition und Lager, sowie einem allgemeinen Wohngebiet. Auf dem Gelände der Spedition befindet sich eine Zapfanlage, über weitere Altlasten ist bisher nichts bekannt.

### 8.2 Vorhandene Grünstruktur

Es liegt eine von den menschlichen Eingriffen stark gestörte Grünstruktur vor. Die Eingrünung durch Bäume, Sträucher und Krautschicht ist in den gewerblich genutzten stark versiegelten Bereichen nur noch am Rand der Grundstücke vorzufinden. Dort bilden sie mit der auf dem südlichen nachbarlichen Grund befindlichen Eingrünung einen zusammenhängenden Pflanzstreifen von 5 bis 10 m Breite. Von den heimischen Gehölzen sind vorwiegend Pflanzen der Pioniergesellschaften zu finden. Das Wohngebiet ist durch die Anlage von Gärten mit Gehölz- und Rasenflächen gut durchgrünt. Dort finden sich viele fremde oder nicht standortgerechte Gehölze (z.B. Fichten).

### 8.3 Vegetation und Fauna

Rechtsverbindlich geschützte Bereiche wie Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop, faktische bzw. potentielle Vogelschutz- und FFH-Gebiete liegen für den Bebauungsplanbereich nicht vor. Über den Bestand der Fauna im Bebauungsplanbereich bestehen keine Angaben. Da es keine Hinweise auf besonders seltene bzw. schützenswerte Arten gibt, wird davon ausgegangen, dass dies ursächlich durch die anthropogenen Störungen bedingt ist. Besondere Funktionen (z.B. Vernetzungsfunktionen von Heckenstrukturen) wurden nicht festgestellt, werden aber - soweit möglich - in den festgesetzten Ausgleichsflächen berücksichtigt.

Das Grünvolumen soll insgesamt durch den zu erhaltenden Gehölzbestand und die Neupflanzungen das Ortsbild positiv aufwerten und Lebensraum für Kleintiere schaffen.

Im Bereich der Wohnbebauung müssen im Zuge der Bebauung einige Fichten gerodet werden. Da diese Gehölze nicht standortgerecht und damit eine nicht so hohe Wertigkeit wie Laubgehölze haben, ist der anschließende Ausgleich durch Pflanzung von Laubgehölzen 1. Wuchsordnung als Verbesserung anzusehen. Die Pflanzbindungen sind als textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans und somit verbindlich. Die Art der Bepflanzung ist aus der Planfassung ersichtlich und gemäß der Pflanzenzusammenstellung auszuführen.

Insgesamt gesehen erfährt das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ im Bebauungsplanbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### 8.4 Naturräumliche Gliederung, Geologie und Boden

Das Planungsgebiet befindet sich naturräumlich gesehen im Fürstenfeldbrucker Hügelland, eine Altmoränenlandschaft geschaffen in der Würmeiszeit. In der Umgebung findet vorwiegend Wald- und Grünlandnutzung statt.

Die 25-30 cm starke Oberbodenschicht gründet auf kiesigem Sand/sandigem Kies. Dadurch ergibt sich eine generelle Eignung des Planbereichs zur Verrieselung des Oberflächenwassers. Entsprechend § 1a Abs. 1 des BauGB wird der in der Planung vorgesehene Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß reduziert.

Die unversiegelten Flächen der Grundstücke sind entsprechend der Planung als Pflanz- oder Rasenflächen anzulegen, bereits vorhandene Pflanzflächen sind als solche zu erhalten. PKW-Stellplätze, die nicht der Bodenkontamination ausgesetzt sind, werden mit versickerungsfähigen Belägen befestigt.

Die auf dem Gelände der Spedition befindliche Zapfanlage wird fachgerecht abgebaut und der Boden auf Kontamination untersucht, weitere Bodenbelastungen in Form von Altlasten und altlastverdächtige Flächen sind bisher nicht bekannt.

Der Ausgleich der versiegelten Flächen wird durch entsprechende Kompensationsflächen im Bebauungsplanbereich erreicht.

#### 8.5 Klima

Durch das Bauvorhaben wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Durch den Speditionsbetrieb entstehen Emissionen von Stäuben, Abgasen und Lärm. Diese werden durch die geplante Eingrünung verstärkt auf dem Betriebsgelände zurückgehalten. Je nach vorherrschender Windrichtung werden Sie mehr, oder weniger stark in angrenzende Flächen verlagert. Im Bereich der Sportschule entstehen durch den Motorisierten Individualverkehr Emissionen von Stäuben, Abgasen und Lärm. Auch hier wird durch eine Eingrünung zu den angrenzenden Grundstücken eine Verringerung der Emissionen erreicht. Durch die hinzukommende Neubebauung im Wohngebiet sind keine nennenswerten Immissionsbelastungen bzw. Veränderungen zu erwarten, die im Hinblick auf die Grenzwerte der TA Luft zu untersuchungsrelevanten Situationen führen könnten. Durch die geschlossene Randbebauung am Kurt-Huber-Ring wird eine Lärminderung im Innenbereich des Wohngebiets erreicht. Die Belastungen durch Lärmemission werden unter Punkt 3.8 erläutert und sind im Textteil zum Bebauungsplan festgeschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zu ca. 72 % (inkl. versiegelte Verkehrsfläche Fl.-Nr. 1000/8) versiegelt. Daraus resultiert in den Bereichen des Gewerbegebiets eine hohe Abstrahlungswärme bei Sonnenschein, ein geringes Vermögen Staub zu binden und eine stark eingeschränkte Speicher- und Verdunstungsfähigkeit von Niederschlagswasser.

Der positive Effekt der Begrünung des Betriebsgeländes durch Pflanzflächen und Kletterpflanzen wirkt sich durch die relativ geringe Flächengröße nur eingeschränkt auf das Kleinklima aus, allerdings ist die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen positiv zu bewerten, da sie durch Verdunstung die Abstrahlungswärme der Gebäude und der befestigten Flächen geringfügig mindern.

Die Planung sieht eine Zunahme an versiegelten Flächen sowie in geringem Umfang neue Bebauung auf Kosten unversiegelter Flächen vor. Es handelt sich um ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG.

#### 8.6 Wasser

Zum Grundwasserstand liegen folgende Erkenntnisse vor: Vom Nachbarngrundstück 1000/2 liegt dem Wasserwirtschaftsamt München der Ausbauplan eines Brunnens und eine Grundwasserstandsmessung vom 11.7.1983 vor. Seinerzeit wurde ein GW-Stand von 9,5 m u. GOK (bei Mittelwasserverhältnissen) gemessen. Am 10.7.2003 lag der GW-Stand bei 16,3 m u. GOK (etwas niedriger als Mittelwasser). Die Messung wurde an einem Kühlwasserbrunnen auf der Fl.-Nr. 994/12 durchgeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Flächen wird auf den Grundstücken in den Kiesuntergrund versickert. Zur Rückhaltung von Regenwasser bei starken Regenfällen sind flächige Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerungen vorzusehen. Durch die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser in den Mulden wird der Oberflächenwasserabfluss reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert. Darüber hinaus werden Stellplätze, Zufahrten und Zugänge mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt und Flachdächer bis zu 10° mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt.

## 8.7 Landschaftsbild/Erholung

Der Geltungsbereich liegt 2,5 km südwestlich des Stadtzentrum Fürstenfeldbruck im Stadtteil Buchenau und umfasst eine Fläche von ca. 1,56 ha auf einer Meereshöhe von 539 üNN. Das Gebiet wird im Westen durch die „Industriestraße“ und im Norden durch den Straßenzug „Am Fuchsbogen/Am Sulzbogen“ eingegrenzt. An der östlichen Grenze verläuft der „Kurt-Huber-Ring“. Im Süden befinden sich angrenzend die Fl.-Nrn. 1000, 1000/1 und 1000/12. Der Stadtteil Buchenau bildet ein zweites Zentrum in Fürstenfeldbruck und bietet eine Mischung aus Wohnen mit der entsprechenden Infrastruktur (Einkaufen, Schulen, Kirche ...) und Gewerbe mit zahlreichen Arbeitsplätzen in Produktion und Dienstleistung.

Das Bebauungsplangebiet ist im Norden und Osten umgeben von allgemeiner Wohnbebauung und im Süden und Westen von einem Gewerbe- und Mischgebiet. Die S-Bahn-Haltestelle Buchenau befindet sich ca. 260 m entfernt vom Bebauungsplangebiet.

Eine Verbesserung des Landschaftsbildes ergibt sich durch eine stärkere Eingrünung der Gewerbebauten und der Einrichtung einer Rad- und Fußwegeverbindung mit Grünschneise zwischen Gewerbe und Wohnen. Im Kreuzungsbereich Kurt-Huber-Ring und Am Sulzbogen wird durch die Wohnungsneubauten eine geschlossene bauliche Kante geschaffen, die den Gartenbereich vom Straßenbereich abtrennt und von nicht unerheblichen Lärmimmissionen abschottet.

## 8.8 Kultur- und Sachgüter/ Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion, sowie die Aspekte Lärm und Geruchsbelästigung von Bedeutung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht ausschließlich durch Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser), sondern auch durch gewerbliche Flächen geprägt. Auf dem Grundstück 'Am Fuchsbogen 9' findet man insbesondere für das menschliche Wohlergehen und die Gesundheit Angebote (Fitnesscenter und Physiotherapie).

Die neue Wohnbebauung wird im rückwärtigen Teil der Grundstücke errichtet, ist so einerseits weitgehend von Lärmimmissionen seitens des Straßenverkehrs geschützt, allerdings handelt es sich um eine Nachverdichtung v.a. auf bestehender Grünfläche, was zu einer Verringerung und Einschränkung bei der bisherigen Nutzung der zu den Bestandshäusern gehörigen Gärten führt. Durch den geringen Einwohnerzuwachs entsteht ein unwesentlich höheres Verkehrsaufkommen. Eine Untersuchung der Verkehrslärmeinwirkungen kann daher vernachlässigt werden.

Im Bereich des Fuchsbogens Nr. 7 wird eine erhebliche Verbesserung der Grünstruktur erreicht, versiegelte Flächen werden zurückgebaut, was sich zudem positiv auf die Sichtbeziehungen in der Umgebung auswirkt. Als positivste Änderung ist die Einrichtung einer öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung von Norden nach Süden zu sehen, die den Weg zu den Infrastruktureinrichtungen deutlich sicherer und angenehmer macht.

Insgesamt gesehen erfährt das Schutzgut „Mensch“ im Bebauungsplanbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Kultur- und Sachgüter sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen.

## 8.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bei den derzeitigen Planungen sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erkennen.

## 8.10 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs

Der Bestand auf dem Grundstück 'Am Fuchsbogen 9' wird bebauungsplanerisch und grünordnerisch festgeschrieben. Dort wurde im Jahre 2003 durch eine Umnutzung der bestehenden Gebäude und Neubau eines Bürogebäudes, der Außenbereich umgestaltet. Es wurde eine Entsiegelung und Verbesserung der Eingrünung im Vergleich zum damaligen Bestand erzielt.

Die Planung sieht vor, das bestehende Betriebsgelände der Spedition Neumann 'Am Fuchsbogen 7' zu entsiegeln. Für die Gebäude liegen bisher keine konkreten Entwurfsvorstellungen vor. Ein öffentlicher Rad- und Fußweg in Nord-Süd Richtung wird im Übergang zur Wohnbebauung eingerichtet. Im Zuge dessen werden eine bestehende Zapfanlage und Garagen abgebaut. Für dieses Grundstück ergibt sich eine erhebliche Verbesserung bei der Erreichung der Ziele einer angemessenen Begrünung und weitest möglichen Entsiegelung.

Im bestehenden Gebiet der Wohnbebauung 'Am Fuchsbogen 1-3-5' wird eine Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich mit 3 Hauseinheiten vorgenommen. Den räumlichen Abschluss bildet ein viertes Gebäude, das die Lücke zwischen den Altbauten und Neubauten schließt und den Innenbereich vom 'Kurt-Huber-Ring' und dem Kreuzungsbereich 'Am Sulzbogen' abschirmt.

Der Eingriff im Bereich der Wohnbebauung wird 1.112 m<sup>2</sup> betragen. Ein Ausgleich auf diesem Gelände kann nicht stattfinden. Dieser wird auf dem Speditionsgelände vorgenommen. Dort wird durch die

Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen ein Überschuss von 661 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche erzielt. Der derzeitige Bestand der Außenanlagen am Fuchsbogen 9 wird grünordnerisch angenommen als Ist = Soll.

#### 8.11 Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen/ Zusammenwirken der Auswirkungen

Es findet im Bereich der Wohnbebauung ein Verlust von Grünflächen und Baumbestand statt, der aber durch die positive Wirkung der starken Entsiegelung des Nachbargrundstücks aufgefangen werden kann. Zudem ist die Umwidmung eines Teiles des privaten Grundstücks in die öffentliche Hand zur Neuschaffung einer Rad- und Fußwegeverbindung sehr begrüßenswert. Diese Verbindung ist von großem Nutzen für Anwohner, v.a. der bereits bestehenden Wohngebiete, die schließlich abseits der frequentierten Verkehrsstraßen diverse Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen erreichen können. Um diese Wegeverbindung zu komplettieren ist unbedingt, wie in der Planung vorgesehen ein Fußgängerüberweg 'Am Fuchsbogen' einzurichten, der die bestehenden Wohngebiete mit den Infrastruktureinrichtungen sicher vernetzt.

#### 8.12 Bilanzierung des Eingriffs/ Kompensation

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander, sowie die Auswirkungen der Planungen auf Natur und Landschaft haben in der Summe aufgezeigt, dass keine gravierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Umsetzung der Bebauungsplanung auf Dauer bleiben. Dort wo Eingriffe in Natur und Landschaft durch Versiegelungen unvermeidbar sind, wird für entsprechenden Ausgleich durch gezielte Maßnahmen an anderer Stelle gesorgt. Damit wird v.a. die ökologische Aufwertung von Flächen angestrebt.

Die Umsetzung der Pflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zeitlich parallel zum Bauablauf bzw. im unmittelbaren Anschluss an die Fertigstellung der Erweiterungsmaßnahmen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsfaktors wurde die Bedeutung der vom Eingriff betroffenen Gebiete für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild festgelegt. Die Eingriffe im Bereich des Wohngebiets werden der Kategorie I, Typ A, Oberer Wert (Gebiete geringer Bedeutung, strukturarme Zier- und Nutzgärten) zugeordnet und mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 angesetzt.

Da die Art des Vorhabens im Wohngebiet einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad entspricht, wird für die zusätzlich versiegelte Fläche von 1.112 m<sup>2</sup> der Kompensationsfaktor von 0,6 festgelegt.

Auf dem Gelände der Spedition müssen für die Einrichtung des Fuß- und Radweges und den Bau von Garagen 100 m<sup>2</sup> Fichtenbestand gerodet werden. Dieser Eingriff wird der Kategorie II, Typ B, Unterer Wert (Gebiete mittlerer Bedeutung, nicht standortgerechte Anpflanzungen) zugeordnet. Und daher ein Kompensationsfaktor von 0,8 angesetzt. Die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen werden trotz ihrer Versickerungsleistung als versiegelte Flächen bilanziert, da ihre ökologische Qualität und ihr Wert für Natur und Landschaft nicht unversiegelten Flächen gleichzusetzen ist.

Die ins Auge gefassten Maßnahmen sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Eingriff in einem ausreichenden Umfang zu vermindern, so dass sie nicht mehr als erheblich und nachteilig empfunden werden.

#### 8.13 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring

- Nach Bebauung von der Innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren sollte überprüft werden ob die festgesetzte Versiegelung der Prognose entspricht.  
Zuständig: Baugenehmigungsbehörde - SG 42 -
- Durch Fortschreibung/Zählung des Verkehrsaufkommen ein Jahr nach Schließung des Geschwister-Scholl-Platzes für den MIV bzw. ein Jahr nach Eröffnung der höhenfreien Anschlussstelle der B 471.  
Zuständig: Verkehrsplanung - SG 41 -
- Ein Jahr nach Herstellung der Wegverbindung mit Fußgängerüberweg sollet der Verkehrsflusses im Bereich des Fußgängerüberweges (Fuchsbogen/Sulzbogen) und die Fußgänger- und Radfahrerwegebeziehungen überprüft werden. Falls hier der Verkehrsfluss absinkt bzw. die Leistungsfähigkeit zum Erliegen kommt oder die Fußgänger- und Radfahrerbeziehungen sich anders entwickeln, muss evtl. ein weiterer Fußgängerüberweg (Einmündung Kurt-Huber-Ring in den Sulzbogen) hergestellt werden.  
Zuständig: Verkehrsplanung - SG 41 -
- Ein Jahr nach Fertigstellung der Industriestraße sollte der Verkehrsfluss im Bereich der Ausfahrt en Fl.-Nr. 994/12 (Sportschule Buch-FFB) überprüft werden. Sollte sich durch Problemen/Unfällen eine Verschlechterung der Verkehrssituation in der Industriestraße (Linksabbiegespur zwischen Am Fuchsbogen und Kurt-Huber-Ring) ergeben müsste ein

Rechtsausfahrtsgebot (Rechtsabbiegezwang) bei den Ausfahrten aus dem Fl.-Nr. 994/12 in die Industriestraße ergeben. Die Fahrzeuge, die zur B 471 fahren möchten, können über die neue Ausfahrtsmöglichkeit zur Stichstraße abfließen.

Zuständig: Öffentliche Sicherheit und Ordnung - SG 32 -

## 9 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Nachdem die Umlegung freiwillig erfolgen soll ist ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB nicht erforderlich.

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Fuß- und Radweg (ca. 90 lfm x 3,0 m)	ca. 150 m <sup>2</sup>	125,00	18.750,-
Beleuchtung des Weges	ca. 2 Stück	1.000,00	2.000,-
Wegbegleitende Bepflanzung Großbäume	5 Stück	850,00	4.250,-
Verlegung Fußgängerüberweg	1 Stück	10.000,00	10.000,-
<b>Summe</b>			<b>35.000,-</b>

Die obige Summe beinhaltet keinen Grunderwerb der für folgende Grundstücken erforderlich ist:

Lagebezeichnung	Art	Größe
Fl.-Nr. 994/12, Fuchsbogen 9	Verkehrsfläche	ca. 13,5 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 994/8, Fuchsbogen 7	Fuß- und Radweg	ca. 162 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 1016 Industriestraße	Bauland	Ca. 12,7 m <sup>2</sup>

## 10 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Die Zahl der Wohnungen, die neu geschaffen werden liegt bei mind. 6 bis 9. Bei ca. 18 bis 27 neuen Bewohnern entsteht ein geringfügiger Bedarf an Infrastruktureinrichtungen der durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden.

## 11 QUELLEN

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen,  
„Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Fürstenfeldbruck“ München, 1995

Bebauungsplan Nr. 50/7 „Löwengasareal“, Fürst PlanungsGmbH Germering (*textlich Übernahmen der in kursiver Schrift*)

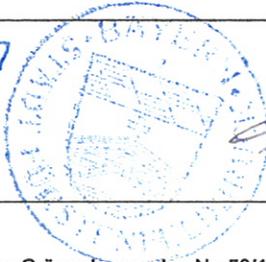
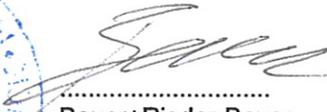
Busse, Pröbstl, Dimberger  
„Leitfaden zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Fassung Ergänzung Januar 2003“

Fetzer, Grotenthaler, Hofmann, u.a.  
„Standortliche Bodenkarte von Bayern, München – Augsburg und Umgebung“  
Bayerisches Geologisches Landesamt, München 1986

Grotenthaler: „Geologische Karte von Bayern“  
Bayerisches Geologisches Landesamt, München 1980

Ingenieurbüro Greiner:  
„Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche)“  
Bericht Nr. 205044 / 2 vom 29.06.2005 und Bericht Nr. 205044 / 4 vom 24.10.2005

Stadt Fürstenfeldbruck  
„Flächennutzungsplan Fürstenfeldbruck i.d.F. vom 22.05.1985“

Fürstenfeldbruck, 26. April 2007			
gez. Kellerer Sepp Kellerer Oberbürgermeister	Bauer+Rieder-Bauer Architekten		

**Bilanzierung Eingriff / Ausgleich**

**Fl. Nr. 994/12 Sportschule:**

Flächen	Bestand	Planung
Versiegelung	3.730 m <sup>2</sup>	3.730 m <sup>2</sup>
Vegetation	1.045 m <sup>2</sup>	1.045 m <sup>2</sup>

**Flächenumwandlung:**

**Ausgleich:**

Bestand	Planung	Fläche (m <sup>2</sup> )	ausgleichsrelevant	Faktor	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
---------	---------	--------------------------	--------------------	--------	-----------------------------------	------------------------------------

GR	in	GR	0,0	nein		
GR	in	Befestigte Fläche	0,0	nein		
GR	in	Vegetationsfläche	0,0	nein		

Befestigte Fläche	in	GR	0,0	nein		
Befestigte Fläche	in	Befestigte Fläche	0,0	nein		
Befestigte Fläche	in	Vegetationsfläche	0,0	nein		

Vegetationsfläche	in	GR	0,0	nein		
Vegetationsfläche	in	Befestigte Fläche	0,0	nein		
Vegetationsfläche	in	Vegetationsfläche	0,0	nein		

Summe Grundstücksflächen: -

**4775,0**

Summe Ausgleichsflächen:

**0,0**

abzüglich Summe Eingriffsflächen:

**0,0**

Auf dem Gelände der Sportschule entsteht ein Überschuß an Ausgleichsflächen von:

**0,0**

**Bilanzierung Eingriff / Ausgleich**

**Fl.-Nr. 994/8 Spedition:**

Flächen	Bestand	Planung
Versiegelung	4.514 m <sup>2</sup>	3.757 m <sup>2</sup>
Vegetation	281 m <sup>2</sup>	1.038 m <sup>2</sup>

**Flächenumwandlung:**

**Ausgleich:**

Bestand	Planung	Fläche (m <sup>2</sup> )	ausgleichsrelevant	Faktor	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
---------	---------	--------------------------	--------------------	--------	-----------------------------------	------------------------------------

GR	in	GR	942,0	nein		
GR	in	Befestigte Fläche	16,0	nein		
GR	in	Vegetationsfläche	91,0	ja	1,00	91,0

Befestigte Fläche	in	GR	453,0	nein		
Befestigte Fläche	in	Befestigte Fläche	2.262,0	nein		
Befestigte Fläche	in	Vegetationsfläche	650,0	ja	1,00	650,0

Vegetationsfläche	in	GR	0,0	nein		
Vegetationsfläche	in	Befestigte Fläche	100,0	ja	0,80	80,0
Vegetationsfläche	in	Vegetationsfläche	281,0	nein		

Summe Grundstücksflächen: 4.795,00

Summe Ausgleichsflächen:

abzüglich Summe Eingriffsflächen:

741,0

-80,0

Auf dem Gelände der Spedition entsteht ein Überschuss an Ausgleichsflächen von:

**661,0**

**Bilanzierung Eingriff / Ausgleich**

**Fl.-Nr. 994/9-13-14-76 Wohnbebauung:**

Flächen	Bestand	Planung
Versiegelung	1.569 m <sup>2</sup>	2.681 m <sup>2</sup>
Vegetation	3.434 m <sup>2</sup>	2.322 m <sup>2</sup>

**Flächenumwandlung:**

**Ausgleich:**

Bestand	Planung	Fläche (m <sup>2</sup> )	ausgleichsrelevant	Faktor	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
---------	---------	--------------------------	--------------------	--------	-----------------------------------	------------------------------------

GR	in	GR				
GR	in	Befestigte Fläche	nein			
GR	in	Vegetationsfläche	nein			
			ja	1,00		124,0

Befestigte Fläche	in	GR				
Befestigte Fläche	in	Befestigte Fläche	nein			
Befestigte Fläche	in	Vegetationsfläche	nein			
			ja	1,00		92,0

Vegetationsfläche	in	GR				
Vegetationsfläche	in	Befestigte Fläche	ja	0,60	470,4	
Vegetationsfläche	in	Vegetationsfläche	ja	0,60	383,4	
			nein			

Summe Grundstücksflächen: 5.003,00

Summe Ausgleichsflächen:

abzüglich Summe Eingriffsflächen:

216,0

-853,8

Auf dem Gelände der Wohnbebauung entsteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von:

**-637,8**

Der Bedarf an Ausgleichsflächen von 637,8 m<sup>2</sup> kann vollständig auf der Fläche der Spedition Fl.-Nr. 994/8 nachgewiesen werden. Es entsteht ein Überschuss an Ausgleichsflächen von 23,2 m<sup>2</sup>.