

# Bebauungsplan Nr. 55/1 mit integriertem Grünordnungsplan „Wohngebiet östlich der Cerveteristraße „

Stadt Fürstenfeldbruck  
Stand: Endgültige Planfassung

04.07.2006

## Präambel:

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß

§ 2 Abs.1, §§ 9,10 des Baugesetzbuches- BauGB- i.d.F.der Bek. vom 23.9.2004 (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), Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz-BayNatSchG- i.d.F.der Bek.vom 18.08.1998 (GVBl.S. 593) diesen Bebauungsplan

als Satzung.

## B. Textliche Festsetzungen

0. Die baulich festgesetzten und sonstigen Nutzungen (Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche) sind erst nach dem Abschluss der Um- bzw Neuansiedelung der im Bestandsplan gekennzeichneten hochwertigen Biotopflächen auf im Bebauungsplan mit A2 festgesetzten Flächen westlich der Cerveteristraße zulässig.
1. Art und Maß der Nutzung
  - 1.1 Das gesamte Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt.
  - 1.2 IM WA 1, WA2 und WA4 sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
  - 1.3 Für die Hausgruppen sind pro Haus Mindestbreiten einzuhalten: im WA1 7m, im WA 4 und im WA2 6,0m.
  - 1.4 Die im Plan dargestellten zulässigen Grundflächen der Hauptbaukörper können bei Grundstücksteilungen mit dem prozentualen Werf entsprechend der jeweiligen Breite des Bauraumes auf dem Grundstück umgesetzt werden.
  - 1.5 Die Baugrenzen dürfen im WA 1 und WA2 auf der Südseite und in WA3 und WA4 auf der Ost- und der Westseite mit Balkonen und Wintergärten um bis zu 1,5m überschritten werden. Dabei darf die festgesetzte Grundfläche pro Haus nur mit diesen Balkonen oder Wintergärten um bis zu maximal 7 % überschritten werden.
  - 1.6 Im WA4 darf das zulässige Dachterrassengeschoß eine Geschoßfläche von 330 qm nicht überschreiten.
  - 1.7 Die im Plan dargestellten Flächen für Stellplätze, Carports und Zufahrten (Planzeichen 5.1) können über die Beschränkungen des §19(4) BauNVO hinaus realisiert werden, wenn Sie zum Stellplatznachweis erforderlich sind. Nicht notwendige Stellplatzflächen sind zu begrünen.

## 2. Lärmschutz

- 2.1 Die Aufnahme der Wohnnutzung im WA 2 ist erst zulässig, wenn die geräuschabschirmende Wirkung der Gebäude in WA3 und WA4 vorhanden ist.
- 2.2 Im WA3 und WA4 müssen Aufenthaltsräume zur Ostfassade orientiert werden. Zusätzliche Fenster von Aufenthaltsräumen in den Westfassaden dürfen nur Belichtungsfunktion und keine notwendige Belüftungsfunktion übernehmen und sollen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden müssen.

## 3. Baugestaltung

- 3.1 Als Dachform sind für alle Häuser Flachdächer zugelassen, ausnahmsweise sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 5 Grad zugelassen. Die Dächer müssen sichtbare Dachränder aufweisen (keine Attika). Flachdächer und flach geneigte Dächer sind ab einer Dachfläche von 30qm extensiv zu begrünen. Solarkollektoren sind zugelassen. Die Dächer einer Zeile sind profil- und höhengleich auszuführen.
- 3.2 Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Wegen so weit abzusenken, dass mindestens 60 cm fachgerechter Bodenaufbau und ein ebener Anschluss an die umliegend vorhandene Geländeoberkante gewährleistet sind.

## 4. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

- 4.1 Werden die Wohngebiete WA1 oder WA2 nicht in einem Zuge sondern in Teilabschnitten realisiert, so ist neben dem Stellplatznachweis für den jeweiligen Teilabschnitt auch der Stellplatznachweis und die Zuordnung zu den Häusern für das Gesamtgebiet WA1 oder WA2 zu führen.
- 4.2 Stellplätze und Carports und Nebenanlagen dürfen nur auf den jeweils dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- 4.3 Die Carports in einer Reihe sind jeweils profilgleich in gleichem Material zu errichten. Die Vorgaben zu den Dächern der Wohnhäuser gelten auch für die Carports. Die Traufhöhe darf 2,5m nicht überschreiten.
- 4.4 Im WA1 sind die Verlängerungen der Gartenmauern entlang des Verkehrsberuhigten Bereichs Bestandteil der Gemeinschaftstellplatzanlagen und zeitgleich mit den Stellplätzen zu errichten.
- 4.5 Die Stellplätze sind als Gemeinschaftsanlagen auf eigenen Grundstücken jeweils dem Baugebiet zugeordnet, in dem sie sich befinden.
- 4.6 Hausmüllbehälter für die Reihenhauszeilen sind in die Carport- oder Stellplatzanlagen zu integrieren. Sie sind von den Eigentümerwegen her zu erschließen. Bei Lage direkt am Verkehrsberuhigten Bereich sind sie gegenüber diesem Bereich abzuschirmen. Sonst sind die Hausmüllbehälter auf den Baugrundstücken selbst im Bauraum oder in den zulässigen Nebengebäuden unterzubringen.
- 4.7 Im WA1 können die Bereiche für die Carports zugunsten von Stellplätzen oder begrünter Flächen verkürzt werden. Die Unterbringung der Müllbehälter ist dann entsprechend zu verschieben, so dass sie weiter unter Dach angeordnet werden können.
- 4.8 Nebengebäude als Stauflächen für Gartengeräte und dgl. sind nur mit der Längsseite entlang der rückwärtigen Gartengrenze zugelassen, solange sie eine Grundfläche von 3x1m und eine Höhe von 2,3m nicht überschreiten. Die Vorgaben zu den Dächern der Wohnhäuser gelten auch für die Nebengebäude.
- 4.9 Die Wertstoffsammelstelle im Südosten des Planungsumgriffs ist dem Bebauungsplan-

gebiet zugeordnet. Sie ist mit Seitenwänden und Dach einzuhausen. Im Norden und Süden sind offene Eingänge zulässig.

## 5. Befestigte Flächen/ Geländeanschüttungen und -abgrabungen

- 5.1 Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (wasserdurchlässiger Belag oder offene, mindestens 2,5 cm breite Fugen).
- 5.2 Geländeanschüttungen und -abgrabungen sind über den Ausgleich der vorhandenen Senke hinaus nicht zulässig, ausgenommen Ausmuldungen und Rinnen für die Ableitung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser.

## 6. Einfriedungen

- 6.1 Als Einfriedung sind sockellose, einfache Maschendrahtzäune mit maximaler Zaunhöhe von 1,00m, hinterpflanzt mit einer Hecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,80m zugelassen (siehe 8.2). An den seitlichen Grenzen der äußeren Gärten einer Hausgruppe sind auch Gartenmauern und -wände mit maximaler Höhe von 1,20m zugelassen.
- 6.2 Einfriedungen von Vorgärten sind nicht zugelassen
- 6.3 Zwischen Terrassenplätzen ist eine Trennwand nur bis zu einer Tiefe von 2m mit einer maximalen Höhe von 1,80m zulässig.
- 6.4 Die im Plan dargestellten Mauern in Verlängerung der Giebelwände sind als geschlossene Wand in einer Höhe von 1,60m zu errichten.
- 6.5 Die Art der Einfriedung ist je Hausgruppe, die Art der Mauern an den Giebelseiten ist entlang des Verkehrsberuhigten Bereiches einheitlich auszuführen.

## 7. Grünordnung - allgemein

- 7.1 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 7.2 Bäume sind, soweit nicht andere Festsetzungen genaueres vorgeben, in einer Mindestpflanzgröße von StU 16/18 cm zu pflanzen. Es sind standortgerechte, möglichst standortheimische Arten zu verwenden. Obstgehölze sind eingeschlossen. Mindestpflanzgröße für Obstbäume Halb- oder Hochstämme STU 14/16. (Empfohlene Arten, siehe Hinweise unter Artenlisten)
- 7.3 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum eine durchwurzelbare (überdeckte) Mindestpflanzfläche von 9 qm vorzusehen. Bei Baumgräben ist eine Mindestbreite von 2m vorzusehen.
- 7.4 Ist der dargestellte Baumgraben entlang der Balduin-Helm-Straße/Cerveteristraße in dieser Lage aus technischen Gründen (Spartenlagen) nicht zu verwirklichen, so ist die Lage von Baumgraben und Fuß- und Radweg im Bereich dieses Baugebietes zu vertauschen. Die Baumreihe ist auf jeden Fall zu errichten. Bei einem Seitenwechsel von Geh-/Radweg und Baumgraben ist auf eine städtebauliche Verträglichkeit der Situierung zu achten.
- 7.5 Die Verwendung von Koniferen ist bei Bepflanzungen ausgeschlossen. Ausnahme : einzelne Kiefern.
- 7.6 Der vorhandene Gehölzbestand ist soweit möglich in die Begrünung des Baugebietes und der Grünflächen zu integrieren.
- 7.7 Die zur Begrünung und Gliederung der Stellplätze und der Erschließungsräume

- festgesetzten Bäume sind als Großbäume der Wuchsklasse I oder mittelgroße Bäume der Wuchsklasse II zu pflanzen. (Empfohlene Arten, siehe Hinweise Artenlisten 1 und 2)
- 7.8 Ausnahmsweise kann von der Festsetzung der Grünordnungsplanung in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, in der Lage der Geh- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen bis zu 3m, in der Lage einzelner per Planzeichen festgesetzter Bäume im Umkreis von 10m, sowie der Pflanzqualitäten (Mindestgröße) einzelner festgesetzter Bäume um 1 Qualitätsstufe.
- 7.9 Auf den Ausgleichsflächen A1 nach Planzeichen 6.3 sind mind. 25 % der Flächen mit lockeren Gehölzpflanzungen, die den Charakter von Feldholzinseln oder Wärme liebenden Gebüschgruppen haben, auszustatten und zu entwickeln. 30% der gepflanzten Bäume haben einer Mindestpflanzgröße von STU 12-14 zu entsprechen. Es sind ausschließlich mit \* gekennzeichnete Arten aus den empfohlenen Artenlisten 1, 2 und 3 in den Hinweisen zu wählen. Um die Gehölzgruppen sind Wildstaudensäume zu entwickeln. Die restlichen Flächen sind als extensive, trockene Wiesenflächen zu begrünen und zu pflegen. Vorhandene artenreiche Vegetationsstrukturen können, soweit sie dem Gesamtentwicklungsziel nicht widersprechen, integriert werden.
- 7.10 Auf die Ausgleichsflächen A2 nach Planzeichen 6.4 sind die als wertvoll auskartierten Biotopflächen aus dem Planungsgebiet Ost neu anzusiedeln. Davor hat die entsprechende Bodenvorbereitung zu erfolgen (Abtrag der nährstoffreichen Oberbodenschicht, Eintrag von magerem Klesrohboden). Die Umlagerung hat durch Fräs-/Mulchverfahren zu erfolgen. Ausnahmsweise kann alternativ ein Saatgutverfahren angewandt werden.
- 7.11 Es sind 15.622 qm zu erbringende Ausgleichsfläche ermittelt und festgesetzt. Sie beziehen sich zu 100% auf den Eingriff, der mit der Durchführung der Baumaßnahme entsteht. Darunter sind Baugrundstücke 72,5%, öffentliche Verkehrsflächen 16,3%, Eigentümerwege 11,2%. Die Herstellung ist im Voraus mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 7.12 Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser  
Private Niederschlagswasser sind zu nutzen oder auf dem eigenen Grund zu versickern. Vorrangig ist die breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben.
8. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke und private Grünflächen
- 8.1 Je privatem Hausgarten in WA1, WA2 und WA4 und je 8m Gartenabwicklung (Ostseite) in WA3, ist ein klein- /mittelgroßer Baum als heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II-III, oder ein Halb- oder Hochstamm -Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Rotlaubige Bäume, wie sie als besondere Sorten der Baumarten Spitzahorn, Fächerahorn, Buche, Zieräpfel und -Kirschen angeboten sind, sind unzulässig. (Empfohlene Arten, siehe Hinweise Artenliste 3 und 2)
- 8.2 Hecken zur Eingrenzung des Gartens sind nur aus Laub abwerfenden Gehölzarten und bis in einer Höhe von 1,80 m zulässig. Thuja- und Koniferenhecken sind unzulässig.
- 8.3 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Terrassenflächen zu begrünen, spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zur jeweiligen Vegetationsperiode.
- 8.4 Fassaden zu den Erschließungsflächen sind je Hauseingang mit je einem hochwüchsigen, selbstklimmenden Gehölze oder Ranker und Klettergehölze an geeigneten Rankhilfen zu begrünen. Mindestpflanzqualität Solitär h:100-125 cm. (Empfohlene Arten, siehe Hinweise Artenliste 4)

9. Öffentliche Grün- und Freiflächen
  - 9.1 Die öffentlichen Grünflächen sind im Rahmen der Erschließungsplanung spätestens 1 Jahr nach deren Fertigstellung anzulegen und außerhalb der anzulegenden Wegeflächen zu begrünen.
  - 9.2 Je 200qm öffentlicher Grünfläche ist mindestens 1 Großbaum der Wuchsklasse I oder mittelgroßer Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen und zu erhalten. (Artenliste 1 und 2 unter Hinweise) Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Ausgleichsflächen.

## C Hinweise durch Text

### 1. Plangrundlagen

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellt. Der Baumbestand wurde auf Grundlage von Ortsbegehungen und durch Vermessung ergänzt.

### 2. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ der Stadt Fürstenfeldbruck ist anzuwenden. Ein Stauraum von 5m vor den Carports ist nicht gefordert.

### 3. Bauschutzbereiche

- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach §12 Abs. 3 Ziff. 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen im Plangebiet darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreitung der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1b LuftVG genannten Begrenzungen jedoch nur mit der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§12Abs: 3 Ziff. 1b 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 §12Abs. 3 Ziff. 1b LuftVG bei Überschreitung der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - (§15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Die Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.
- Im Westen des Planungsumgriffs entlang der Bundesstraße B 471 liegt ein Streifen in der Zone gem. §9 Abs. 2 FStrG. Bei einer Bebauung innerhalb dieses Bereiches wäre eine Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde einzuholen. Bauräume sind innerhalb dieser Flächen nicht ausgewiesen.
- Im nördlichen Bereich verläuft quer über die Cerveteristraße und innerhalb der angrenzenden Öffentlichen Grünflächen eine Richtfunkstrecke. Ein Eingriff in Höhen über 27m ist hier 3 Monate vorher mit E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG abzustimmen.

### 4. Das neue Wohngebiet soll soweit möglich barrierefrei errichtet werden. DIN 18024 Teil 1 "Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze" ist einzuhalten, DIN 18025 Teil 1 und 2 "Barrierefreie Wohnungen" zu beachten.

### 5. Bodendenkmäler,

die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 Abs 1 und 2 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.

6. Immissionen Sport/Freizeit  
Entsprechend dem Gutachten von Dorsch-Consult (28.4.03) werden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung in den Ruhezeiten bis ca 50m (sonntags) bzw. 80m (Abendruhezeit) überschritten. Zum Schutz vor den Geräuschbelastungen durch sportliche Aktivitäten auf der Westseite der Cerveteristraße sollen sich durch eine konsequente Grundrissorientierung in den straßenbegleitenden Häusern in WA 3 und WA 4 die schutzbedürftigen Fenster von Aufenthaltsräumen ausschließlich auf der Straßen abgewandten Hausseite befinden. Hinsichtlich der Sportanlagengeräusche ist zum Schutz der Wohngebäude in WA 2 die geräuschabschirmende erste Baureihe erforderlich.

Immissionen Verkehr:

Auf das Grundstück wirken Straßengeräusche von der Cerveteristraße und der Bundesstraße im Westen ein. Aufgrund der gleichen Richtung der Lärmquellen von Sport und Verkehr sind keine weiteren Schutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenlärm erforderlich.

Immissionen Landwirtschaft:

Die im Norden anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Mit Immissionen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen.

7. Ver-/Entsorgung und Erschließung  
Für die Beheizung, Warmwasser- und Stromversorgung der Wohngebäude ist eine umweltfreundliche Energieversorgung zu wählen.  
Das Baugrundstück ist durch die zentrale Wasserversorgungsanlage und die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck erschlossen. Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Auf die Niederschlagsfreistellungsverordnung NWFreiV vom 1.1.2000 wird verwiesen.  
Der Eigentümer hat sich selbst gegen Schichtwasser zu sichern. Drainagewasser und unverschmutzte Oberflächenwasser sind zu versickern oder für geeignete Wassernutzung vorzuhalten. Auf §4 Punkt 5) der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck (Entwässerungssatzung EWS) wird verwiesen.  
Die ausreichende Versorgung mit Hydranten ist zu sichern.  
Die Löschwasserversorgung bis 48 cbm /h (Grundschatz) wird von der Stadt bereit gestellt. Darüber hinaus ist die Löschwasserversorgung im Einzelbauvorhaben sicherzustellen. (Löschwasserbedarf nach Tabelle Richtwerte für den Löschwasserbedarf gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405).

8. Grünordnung

- 8.1 Freiflächengestaltungsplan  
Im WA 3 und WA 4 ist mit jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im Zustimmungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die vorgesehene Begrünung und Bepflanzung und insbesondere der Vorbereich an der Cerveteristraße, dargestellt ist.
- 8.2 Empfehlungen für Baum- und Strauchpflanzungen  
Für die Bepflanzung der Ausgleichsflächen sind ausschließlich die mit \*gekennzeichneten Arten zu verwenden.

ARTENLISTE 1 Wuchsklasse I Großbäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
* Betula pendula	- Sandbirke
* Fagus sylvatica	- Rotbuche

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Fraxinus excelsior | - Esche             |
| * Quercus robur    | - Stieleiche        |
| Quercus petraea    | - Traubeneiche      |
| Tilia cordata      | - Winterlinde       |
| * Pinus silvestris | - Waldkiefer, Föhre |

ARTENLISTE 2 Wuchsklasse II mittelgroße Bäume

- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| * Acer campestre   | - Feldahorn      |
| * Carpinus betulus | - Hainbuche      |
| * Prunus avium     | - Vogelkirsche   |
| Prunus padus       | - Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia   | - Eberesche      |
| Sorbus domestica   | - Speierling     |
- Außerdem Obstbäume als Halb- und Hochstämme

ARTENLISTE 3 Großsträucher und Sträucher

- |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| * Berberis vulgaris   | - Berberitze          |
| * Cornus sanguinea    | - Hartriegel          |
| Cornus mas            | - Kornelkirsche       |
| * Corylus avellana    | - Haselnuss           |
| * Euonymus europaeus  | - Pfaffenhütchen      |
| * Ligustrum vulgare   | - Liguster            |
| * Lonicera xylosteum  | - Heckenkirsche       |
| * Malus communis      | - Wildapfel           |
| * Prunus spinosa      | - Schlehdorn          |
| * Rhamnus catharticus | - Kreuzdorn           |
| * Rosa canina         | - Hundsrose           |
| Rubus idaeus          | - Himbeere            |
| Salix caprea          | - Salweide            |
| Sambucus nigra        | - Holunder            |
| * Viburnum lantana    | - Wolliger Schneeball |

ARTENLISTE 4 Selbstklimmende Gehölze zur Begrünung der Fassaden geeignet

- |  |                    |
|--|--------------------|
| Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"   | - Wilder Wein      |
| Parthenocissus quinquefolia "Englmannii" | Wilder Wein        |
| Hydrangea petiolaris "arborescens"       | - Kletterhortensie |

Ranker und Kletterer für Rankhilfen geeignet:

- |  |  |
|--|--|
| Aristolochia macrophylla                 | - Pfeifenwinde                         |
| Lonicera in kletternden Arten und Sorten | - Kletterndes Geißblatt, Heckenkirsche |
| Wisteria sinensis                        | - Blaurebe                             |

Kletterrosen in Arten und Sorten

Planfertiger  
München, den 12. Juli 2006  
Mechthild Siedenburg  
(Planungsgemeinschaft Zwischenräume)



Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den 12. Juli 2006

Klaus-Peter Ernst  
2. Bürgermeister

## D Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst östlich der Cerveteristraße die Flur-Nrn .941, 946, 952, 952/1, 955, 956 und 957 sowie Teilflächen von 933/1 und 934/1 und westlich der Cerveteristraße Teilflächen der FlurNrn. 926, 930, 931, 932 und 933 der Stadt Fürstenfeldbruck. Das Gebiet hat eine Größe von ca 5,08 ha.

### 2. Planrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Fürstenfeldbruck von 1983. Es ist hier eine Wohnbaufläche mit einer GFZ von 0,5 dargestellt. Im nördlichen Bereich führt eine schmale Grünverbindung in Ost- West-Richtung vom Geisinger Steig bis in die Landschaft hinaus und soll eine Verbindung zwischen Ampertal und dem Rothschwaiger Forst schaffen. In der Umgebung ist im Westen eine große Gemeinbedarfsfläche für Schulen und Jugendzentrum dargestellt, sonst rundum Wohngebiete. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird für die Errichtung der Montessori-Schule parallel ein Bebauungsplan aufgestellt.

### 3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

#### 3.1 Lage und Umgebung

Das Gebiet liegt am westlichen Rand der Stadt Fürstenfeldbruck. Im Osten schließen bestehende Wohngebiete mit sehr unterschiedlicher Baustruktur an, im Westen Schule, Sportvereinsflächen und ein Jugendzentrum. Die Flächen im Norden und Nordwesten sind noch unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Im Westen in einem Abstand von 300m verläuft die eingeböschte Bundesstraße B 471. Im Umkreis von 600m befinden sich neben Kirchen und Kindergärten auch Einzelhandel (zB. Bank, Amper-Einkaufszentrum, Friseur....). Die S- Bahnstation Buchenau im Süden ist 900m entfernt. Hier sind weitere Versorgungsangebote (Post, Gaststätte, Einkaufsmärkte).

#### 3.2. Topographie und Bodenbeschaffenheit

Das Planungsgebiet liegt auf einer Niederterrasse, die aus hochwürmglazialen Schottern gebildet ist. Das Gelände ist bis auf eine leichte Senke weitgehend eben. Der Grundwasserstand liegt bei 9,00m unter der Oberkante Gelände. Der Untergrund besteht aus tragfähigem Kies. Altlasten sind nicht bekannt. Im Entwurf des Landschaftsplanes ist im Planungsgebiet eine Biotopfläche eingetragen.

#### 3.3 Vegetationsbestand

Im Plangebiet besteht östlich der Cerveteristraße eine Biotopfläche, die nach § 13d BayNat-SchG Schutzstatus genießt. Es handelt sich um eine Fläche, die von Altgrasbestand mit Halbtrockenrasen durchsetzt ist und Gebüschbereiche aufweist. Der starke Nutzungsdruck durch die Anlieger, insbesondere der Hundebesitzer, hat zu starker Ruderalisierung und Eutrophierung geführt. Die Fläche ist im Landschaftsplan mit Biotopnr. 163.02 ausgewiesen. ( Biotopkartierung Bayern Flachland X7833-163 TF 002). Im Zuge der Vorbereitung zum Bebauungsplan wurden die noch erhaltenen wertvollen Biotopbereiche von der zuständigen Fachstelle auskartiert und die Art der Kompensation festgelegt



(Verpflanzen, Saatgewinnung, Entwicklung an anderer Stelle). Insgesamt wurde der vorhandene Biotopbestand auf 10.695 qm festgelegt.

Die restlichen Flächen weisen als ehemalige landwirtschaftlich genutzte Flächen unterschiedliche Brachestadien auf. Über die Fläche sind einzelne Busch- und Baumgruppen verteilt.

Westlich der Cerveteristraße sind die Flächen bisher als landwirtschaftliche Flächen intensiv genutzt.

#### 4. Anlass der Planung

Mit dem beabsichtigten Neubau einer Montessori-Schule im Westen des Gebietes wird dieses Gebiet fast vollständig von Bebauung umschlossen sein. Deshalb sollen die Wohnbauflächen in diesem Bereich ergänzt und abgerundet werden, wobei die Bau- und Erschließungsstruktur mit diesem Bebauungsplan geklärt und gesichert werden soll. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat zusammen mit dem Eigentümer der Grundstücke in einem Plangutachten dazu Vorschläge erarbeiten lassen. Dieser Bebauungsplan soll als 2. Teilbebauungsplan für das südliche Wohnbaugebiet das Ergebnis des Gutachtens umsetzen.

#### 5. Ziele der Planung

Im Planungsgebiet soll ein Wohngebiet entstehen, dessen Schwerpunkt beim verdichteten Eigenheimbau liegt, ergänzt mit Geschößwohnungsbau, und das somit ein ausgewogenes Wohnungsangebot entsprechend des Wohnungsbedarfs in Fürstenfeldbruck darstellt. Gleichzeitig soll hier ein neuer Bebauungsrand gegenüber der Cerveteristraße geschaffen und die bestehenden unterschiedlichen Baustrukturen entlang den Rändern des Planungsgebietes in die neue Struktur eingebunden werden.

Eine breite Grünverbindung in Ost- West-Richtung wird durch das Planungsgebiet geführt, vom Gelsinger Steig bis in die Landschaft hinaus. In Zusammenhang mit dem ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Montessori-Schule wird damit langfristig eine wichtige innerörtliche Fuß- und Radwegverbindung zwischen Ampertal und dem Rothschaalger Forst geschaffen und gesichert. Diese Verbindung soll allen anliegenden Wohngebieten, auch den bestehenden, zugute kommen. Der Grünzug hat eine Aufweitung bereits hier im Siedlungsgebiet, da die jetzige intensive Nutzung der noch unbebauten Flächen einen hohen Freiflächenbedarf der umliegenden Bevölkerung aufzeigt. Vor vollständiger Vernichtung der Vegetation des kartierten Biotops aufgrund der starken Benutzung der Fläche durch die umliegenden Bewohner und ihrer Hunde soll eine Verpflanzung der Stauden, sowie Saatgewinnung und Neuaussaat auf einen geeigneteren, ungestörteren Standort im westlichen Planungsgebiet die schützenswerte Vegetation sichern.

#### 6. Baugebietskategorie

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan. Neben der Wohnnutzung sind insbesondere in den Mehrfamilienhäusern entlang der Cerveteristraße in den Erdgeschossen auch kleine Läden und Dienstleistungen für die Versorgung des Gebiets zugelassen und erwünscht.

#### 7. Bebauung

##### 7.1 Baustruktur/Wohngruppenbildung

Neben drei Geschößwohnungsbauten werden hauptsächlich Reihenhäuser angeboten, mit 2 Geschossen, überwiegend südorientiert, mit unter-

schiedlichen Lösungen für die Gruppenbildung und für den ruhenden Verkehr:

- WA1: Typ Eingangshof

Jede Hausreihe bildet mit den Nebengebäuden einen Eingangshof, Stellplätze und Carports in flexibler Anzahl liegen hier (unterschiedlicher Bedarf je nach Hausgrößen, siehe 8.2 in dieser Begründung).

Es entsteht eine kleine Wohngruppe mit gemeinschaftlichem Erschließungshof (Fläche als Eigentümerweg), geeignet auch für eigeninitiierte Bauherrngruppen. Breite Haustypen mit 9m Tiefe ( bei 120qm WF : Achsbreite 8,3m)

- WA2: Typ Gartenhof

Jeweils 2 Zellen bilden zusammen mit der Randbebauung entlang der Cerveteristraße einen Gartenhof mit gemeinsamen Carport, vom Anger direkt erschlossen. Stellplätze sind in größeren Gruppen zusammengefasst an den Querwegen und zwischen die Hausgruppen geschoben. Breite Haustypen mit 10 m Tiefe (bei 120qm WF: Achsbreite 7,5m)

- WA3 und WA4: Bebauung entlang der Cerveteristraße

Im Süden besteht die Straßenrandbebauung ebenfalls aus Reihenhäusern (WA4) , im Norden aus Geschößwohnungsbau, ebenfalls mit einem Angebot an individuellen Gärten für die Erdgesößwohnungen (WA3). Diese Randbebauung hat selbst eine ruhige Ostseite, zu der alle Schlaf- und Kinderzimmer orientiert sind. Vom freien Blick und der Westsonne profitieren diese Häuser bei durchgesteckten Wohn-/Esszimmern. (Haustiefe max 9m). Die Reihenhäuser weisen zusätzlich ein Terrassengeschoss mit der Möglichkeit einer zusätzlichen Freifläche auf.

Ergänzende Nutzungen mit kleinen Läden/Praxen sind vor allem gegenüber der Schule an der Straße gut platziert (ausreichende Raumhöhen bei den EGs empfohlen für flexible und bedarfsgerechte Nutzungsarten).

## 7.2 Festsetzungen zum Gebäude

Die Festsetzung von Baulinien an den Giebeln entlang der internen Erschließung soll zusammen mit den festgesetzten Gartenmauern die gewünschte charakteristische Ausprägung der Raumkanten sichern. Die Baulinie an den Giebeln der Straßenrandbebauung entlang der Cerveteristraße soll die schmalen Durchlässe zwischen den Hauszellen und damit den Lärmschutz sichern.

Die Vorgaben zu den Haustiefen sind mit 10m im westlichen und mit 9m im östlichen Bereich relativ gering; sie korrespondieren mit den Grundstücksgrößen. Die Vorgaben gewährleisten angenehme Hausbreiten auch bei kleineren Hausgrößen. Die Freiheit variabler Hausgrößen, die sich durch Teilung in unterschiedliche Hausbreiten ergeben, ist im Konzept vorgesehen ( siehe auch 8.2), wobei durch Mindestbreiten zu kleine Häuser vermieden werden sollen.

Die Haustiefe der Gebäude entlang der Cerveteristraße berücksichtigt die vorgegebene einseitige Orientierung aller Aufenthaltsräume nach Osten. Je nach Wohnungsschüssel kann darüber hinaus eine geringere Haustiefe als zulässig sinnvoll sein.

Durch die Festsetzungen zu den Dachformen, flach oder flach geneigt, werden bewusst keine Wohnflächenmehrungen ermöglicht. Damit soll die Dichte des Gebietes nicht weiter erhöht und die Stellplatzversorgung entsprechend der örtlichen Satzung gewährleistet werden. Dies wäre bei Beibehaltung der Struktur oder der vorgesehenen ausschließlichen oberirdischer Anordnung der Stellplätze

für die Reihenhäuser sonst nicht mehr erreichbar. Damit ist auch eine Vergrößerung der Haustiefe bis auf untergeordnete Balkone und Wintergärten nicht erwünscht.

### 7.3 Maß der Bebauung

Das zulässige Maß der Überbauung ist für die Hauptbaukörper je Zeile im Plan dargestellt. Bezogen auf die individuellen Baugrundstücke ergibt sich eine GRZ zwischen 0,4 und 0,5 und damit zum Teil eine Überschreitung des Grenzwertes der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (weitere Überschreitung nur im Einzelfall: in der südlichsten Zeile im WA2 bis 0,55). Dies beruht auf der Trennung von Hausgrundstücken und Flächen für Nebenanlagen.

Die GRZ der Wohngebäude, bezogen auf die gesamten privaten Flächen inklusiv der Flächen für Nebenanlagen, hält diesen Grenzwert ein.

Die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten halten die zulässige Überschreitung der angegebenen GR der Hauptbaukörper entsprechend §19(4) BauNVO in den Gebieten WA1 und WA2 in der Summe voraussichtlich knapp ein. Überschreitungen dieses Wertes in den Gebieten WA3 und WA4 sind aufgrund der weitgehenden Anbaufreiheit der Cerveteristraße und den deshalb erforderlichen getrennten Zufahrten, sowie aufgrund der nachzuweisenden Stellplatzzahl nach Stellplatzschlüssel entsprechend der städtischen Satzung ( GaStS ) zu erwarten. Die Überschreitungen werden bis zur Ausnutzung der im Plan dargestellten Flächen zugelassen. Dargestellte Stellplatzflächen im Plan, die über die nachzuweisenden Stellplätze hinausgehen, sind zu begrünen. Aus den Überschreitungen durch Flächen, die mit Tiefgaragen unterbaut sind, können keine Beeinträchtigungen der Bewohner abgeleitet werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden über einen großen Anteil an öffentlichen Grünflächen, die dem Wohngebiet unmittelbar zugeordnet sind, ausgeglichen. Hier sind auch intensiv nutzbare Freiflächen zur Nutzung für die Bewohner dieses Gebiets angeordnet, neben den Flächen für die Grünverbindung aus der Stadt hinaus in die Landschaft.

Die maximale GFZ, bezogen nur auf das jeweilige Baugrundstück, beträgt bis zu 1,03 bei den Reihenhäusern (im Einzelfall: in der südlichsten Zeile im WA2) und bis zu 0,93 bei den Mehrfamilienhäusern. Diese Werte reduzieren sich aber bei Bezug auf Baugrundstücke inklusive Grundflächen der Nebenanlagen auf eine durchschnittliche GFZ von 0,66.

In Bezug auf die Dichtevorgabe des Flächennutzungsplans mit einer GFZ von 0,5 kann die Wohnraummehrung mit der jetzt geplanten Dichte als gleichwertig angesehen werden, wenn man berücksichtigt, dass die hier zulässige Bebauung keine Flächen in Dachgeschossen zulässt: die GFZ von 0,5 entspräche zB. bei 2 Vollgeschossen mit zulässigen Dachgeschosß als nicht Vollgeschosß einer GFZ von 0,65. Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan die Baufläche größer dargestellt. Im Bebauungsplan wurde sie zugunsten des breiten öffentlichen Grünzuges verkleinert.

### 7.4 Abstandsflächen

Die Bauräume sind so angeordnet, dass die Abstände zwischen den Gebäuden mindestens den Abständen nach BayBO entsprechen, auch wenn die Abstände nicht überall innerhalb des eigenen Grundstücks liegen.

Nur bei den seitlichen Abständen zwischen den Gebäuden an der Cerveteristraße werden Unterschreitungen der Abstände in Kauf genommen, um die lärmabschirmende Wirkung dieser Bebauung nicht zu beeinträchtigen. Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse sind nicht erkennbar.

## 8. Erschließung

- 8.1 Die Fahrerschließung der straßenbegleitenden Mehrfamilienhäuser und der südlichen Reihenhauszeile erfolgt über eine Zufahrt direkt an der Cerveteristraße. Die Fahrerschließung der Reihenhäuser im Innern des Gebiets führt über einen breiten internen Erschließungsraum. Er ist im Süden direkt an die Martin-Luther-Straße angeschlossen und erhält zur Cerveteriststraße eine 2. Anbindung über eine kurze Straßenspanne im Norden. Über diesen internen Erschließungsraum werden nur ca 53 bis 65 Häuser erschlossen und ein Teil der Stellplätze ist darüber hinaus auch von außen auf kurzem Weg erreichbar.

Deshalb und wegen seiner großzügigen Breite eignet sich dieser Erschließungsraum gleichzeitig zum Aufenthalt und als Orientierungsbereich des neuen Wohnquartiers. Dieser Platz soll in seiner vielfältigen Funktion für das Gebiet durch die Ausweisung als "Verkehrsberuhigter Bereich" gesichert und entsprechend gestalterisch ausgebaut werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde mit einem Gestaltungsentwurf die Eignung und Dimensionierung der ausgewiesenen Fläche in Bezug auf die Raumwirkung und Funktionsgerechtigkeit untersucht.

Auf der Westseite dieses internen Erschließungsraumes werden die Stellplatzanlagen und Carports der Reihenhäuser direkt von hier angefahren. Die Häuser sind nur über Wohnwege auf kurze Distanz zu erreichen.

Auf der östlichen Seite sind die Reihenhäuser dagegen über zusätzliche befahrbare Hofflächen erschlossen, an denen die dazugehörigen Stellplätze angeordnet sind.

Alle Häuser abseits der Cerveteristraße sind über Eigentümerwege /-straßen erschlossen. Ihre Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ermöglicht eine Realteilung der Reihenhäuser.

Zusätzlich zu den Zugangswegen der Reihenhäuser erhöhen Fußwege in Nord-Süd-Richtung die Durchlässigkeit des Gebiets. Im Westen sind diese Wege, vor allem auf den Bauflächen der Geschosswohnungsbauten gelegen, über Dienstbarkeiten gesichert. Hier ist zum Teil eine Unterbauung mit einer Tiefgarage nach Planzeichen zugelassen.

## 8.2 Carports/ Stellplätze

Die jeweils geltende Stellplatz- und Garagenverordnung der Stadt Fürstenfeldbruck ist anzuwenden.

Die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau sind bis auf die Besucherstellplätze in Tiefgaragen, zufahrbar von der Cerveteriststraße, unterzubringen. Die Besucherstellplätze sind im Vorbereich oberirdisch auf der ausgewiesenen Fläche zu errichten.

Die Stellplätze der Reihenhäuser sind oberirdisch in Carports und als offene Stellplätze nachzuweisen: Dabei ist jeweils der 1. Stellplatz pro Haus als Carport vorzusehen und in der Nähe des Hauses anzubieten und individuell zuzuordnen. Bei der Zuordnung ist nicht nur die günstige Zuordnung für eine Hausgruppe, sondern für das jeweilige Gesamtgebiet zu berücksichtigen, da die Hausgruppen und Carportanlagen nicht gleichmäßig einander zugeordnet sind. Die weiteren nachzuweisenden Stellplätze sind in Gemeinschaftsanlagen unterzubringen. Diese weiteren Stellplätze sind jeweils den Gebieten WA1, WA2 und WA4 unmittelbar zugeordnet. Während die Stellplätze im WA1 auch an den internen Erschließungshöfen liegen, sind die Stellplätze des westlichen Gebietes WA2 im Süden und Norden gebündelt angeboten.

Sollen Gartenausgängen im WA1 vorgesehen werden, so ist dies bei der Zuordnung der Carport-/Gemeinschaftsstellplätze zu beachten, so dass hier ggf. eine Verbindung zum eigenen Stellplatz möglich ist.

Da hier nur Carports und Stellplätze angeboten werden, wird auf einem Stauraum entlang des Verkehrsberuhigten Bereichs verzichtet. Von einer Umwandlung der Carports in Garagen soll auch im Nachhinein abgesehen werden.

Auch die Umwandlung der Gemeinschaftsstellplätze in Carportanlagen würde die klare Unterscheidung von allgemein benutzbaren Stellplätzen gegenüber zugeordneten Carports aufheben und damit sicherlich zu Konflikten führen. Eine individuelle Reservierung aller Stellplätze für jeweils ein Haus führt zu einer Verringerung der verfügbaren Stellplätze und ist bei der Größe des Gebietes wegen der nicht vorhandenen Ausweichmöglichkeiten (keine Vorstellbereiche) nicht zu empfehlen.

Nicht benötigte Stellplätze sind als Gemeinschaftsfreiflächen für Aufenthalt und Spiel zu begrünen. Die genaue Zahl der Reihenhäuser - und damit auch des Stellplatzbedarfs - wird durch die variablen Hausbreiten und -größen nicht mit dem Bebauungsplan festgelegt. Die im Plan dargestellten Flächen berücksichtigen eine Breite von 2,45 bis 2,5m pro Stellplatz und 2,75m pro Carport und eine Tiefe von 5,0m pro Stellplatz und 5,5m pro Carport.

**Nach GaStS sind gefordert für Reihenhäuser:**

**bis zu 150qm Geschoßfläche (=120qm Wohnfläche): 2 Stellplätze,**

**ab über 150 qm Geschoßfläche: 3 Stellplätze.**

**Da die Stellplatzflächen in den Gebieten ausgereizt sind und sich nicht erhöhen lassen, schränkt das mögliche Angebot die realisierbare Anzahl und Größe der Hauseinheiten ein - insbesondere im WA2.**

Je nach angestrebten Hausgrößen ist der Stellplatzbedarf für jedes Gebiet vor der Teilung getrennt zu ermitteln. Die dargestellten Flächen für Stellplätze sind im Folgenden ins Verhältnis gesetzt zu angenommenen Hausgrößen.

Zu beachten ist, dass im Gebiet WA2 die mögliche Summe der geforderten Stellplätze in dieser Berechnung die der verfügbaren Stellplätze übersteigen kann.

Gebiet WA1:

dargestellt: 44 Carports + 32 Stellplätze = 76 Stellplätze gesamt:

Zeilen 5 á 50m 4500qm GF,

zB 7 Häuser pro Reihe: 35 Häuser mit 129 qm á 2 Stellplätze= 70 Stpl. Bedarf

oder 6 Häuser pro Reihe: 30 Häuser mit 150qm GF á 2 Stpl = 60 Stpl. Bedarf

oder 5 Häuser á 2 Stpl+15 Häuser á 3 Stpl =75 Stpl. Bedarf

Gebiet WA2:

dargestellt: 30 Carports+ 34 Stellplätze = 64 Stellplätze gesamt:

kurze Zeilen 5 á 26m: 2600qm GF,

zB 4 Häuser pro Reihe: 20 Häuser mit 130 qm á 2 Stellplätze= 40 Stpl. Bedarf

Nicht! 3 Häuser pro Reihe: 15 Häuser mit 174 qm á 3 Stellplätze = 45 Stpl. Bedarf)

lange Zeilen 2 á 37m: 1480qm GF,

zB 6 Häuser pro Reihe: 12 Häuser mit 123 qm á 2 Stellplätze= 24 Stpl. Bedarf

5 Häuser pro Reihe: 10 Häuser mit 148 qm á 2 Stellplätze= 20 Stpl. Bedarf

oder 4 Häuser pro Reihe: 8 Häuser mit 185 qm á 3 Stellplätze 24 Stpl. Bedarf

Gebiet WA4:

dargestellt: 10 Carports+ 10 Stellplätze = 20 Stellplätze gesamt:

Zeilenlänge 60m: 1080qm GF,

zB 10 Häuser mit 108qm GF á 2 Stellplätze = 20 Stpl. Bedarf

oder 8 Häuser mit 135qm GF á 2 Stellplätze = 16 Stpl. Bedarf

(Nicht! 7 Häuser mit 155qm GF á 3 Stellplätze = 21 Stpl. Bedarf)

Aus dieser Auflistung sind die Grenzen für die Hausgrößen und Hausanzahl anhand der verfügbaren Stellplatzflächen herauslesbar. Diese Grenzen sind im WA2 besonders eng. Die Anordnung der Variante nur mit großen Häusern und ihrem Stellplatzbedarf von 3 Stellplätzen pro Haus ist zB. nicht umsetzbar! Diese Beschränkung für das Gebiet ist besonders bei der stufenweisen Umsetzung zu beachten und immer das gesamte Wohngebiet WA1, WA2 und dessen Spielraum für den Stellplatzbedarf im Auge zu behalten. Trotz dieses erforderlichen Planungsaufwandes soll auf die Festsetzung der Hausbreiten verzichtet werden und eine Auspassung an den tatsächlichen Bedarf (und die Fördergrenzen) soweit möglich zugelassen werden.

### 8.3 Feuerwehr

Die Reihenhäuser können als Gebäude niedriger Bauart mit Handleitern erreicht werden. Die Weglängen überschreiten 50m von der mittleren Erschließungsstraße nicht. Alle anderen Gebäude sind direkt über die Cerveteristraße zu erreichen.

### 8.4 Wertstoffhof

Für das neue Wohngebiet wird im Südosten im Anschluss an bestehende Garagen eine Fläche für einen Wertstoffhof vorgesehen. Dieser Wertstoffhof dient dem Wohngebiet dieses Bebauungsplans. Um Störungen für die umliegenden Gebäude zu vermeiden, ist eine Umschließung mit einer geschlossenen Wand im Westen und eine Überdachung festgesetzt, Höhe maximal 3m.

## 9. Immissionen

Zu den Geräuschimmissionen auf dem Grundstück liegen Gutachten des Ingenieurbüros Dorsch Consult, München, (April und Mai 2003) vor. Im Rahmen der Bearbeitung des Plangutachtens wurden die Aussagen über die Verkehrsgläusche durch das Büro Steger & Piening, München, entsprechend der bestehenden Verkehrsregelung auf der Cerveteristraße (Beschränkung auf 30 km/h und Verbot für LKW über 7,5t...) weiter präzisiert. Ferner wurde eine aktuelle Vermessung der Straßenböschung entlang der Bundesstraße berücksichtigt.

### 9.1 Sport-/Freizeitgeräusche

Nach dem Gutachten von Dorsch Consult, München, werden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagen- Lärmschutzverordnung zumindest in den Sonntagsruhezeiten in einem Bereich bis ca 50m , in den Abendruhezeiten bis ca 80m östlich der Cerveteristraße überschritten. Diese Vorgabe kann nur durch eine abgewandte Orientierung aller Aufenthaltsräume eingehalten werden. Darüber hinaus ist der Schutz durch die Hauszeilen von WA3 und WA 4 Voraussetzung für die Errichtung des Gebietes WA2.

### 9.2 Straßengeräusche

Verkehrsgläuschimmissionen treten ausgehend von der Bundesstraße und der Cerveteri-Straße auf. Die Ermittlungen des Büros Steger& Piening ergeben für die straßenzugewandten Gebädefassaden östlich der Cerveteristraße tagsüber eine Einhaltung des Grenzwertes der Verkehrslärmschutzverordnung, nachts eine geringfügige Überschreitung des Grenzwerts. Aufgrund der Festsetzung, dass in dieser Gebäudezeile keine Aufenthaltsräume über diese Gebädefassade belüftet werden dürfen (zum Schutz vor den Sport- und Freizeitgeräuschen, siehe oben), sind jedoch Überschreitungen durch Straßengeräusche an der Westfassade planungsrechtlich nicht erheblich, da hier keine Immissionsorte zu berücksichtigen sind.

9.3 Der nördliche Ortsbereich liegt im Fluglärmbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Das Planungsgebiet liegt jedoch weit außerhalb der Fluglärmzonen A bis Ca.

#### 9.4 Lärmschutzkonzept

Da Verkehrslärm und Freizeitlärm von der gleichen Seite- von Westen- kommen, wirkt das gewählte Konzept als Schutz für beide Lärmarten.

Es besteht aus 2 Komponenten:

- Lärmabschirmung des Wohngebietes  
durch eine weitgehend geschlossene Zeile entlang der Cerveteristraße, im Süden 2-geschossig mit Reihenhäusern, im nördlichen Bereich 3-geschossig mit Geschosswohnungsbau.
- Eigenschutz der Randbebauung  
durch eine lärmabgewandte Grundrissorganisation. Die Bautiefe ist mit maximal 9m so gewählt, dass alle Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite nach Osten orientiert werden können.

### 10. Grünordnung

Die grünordnungsplanerischen Festsetzungen dienen dazu,

- das Planungsgebiet in die Landschaft einzubinden,
- ein hochwertiges Umfeld zu sichern,
- durch Vermeidungsmaßnahmen den Eingriff auf Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten,
- den notwendigen Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffes möglichst innerhalb des Gebietes vorzusehen
- die Kompensation des Eingriffes auf wertvolle Flächenbestände durch Umsiedlungs- bzw Neuansiedlungsmaßnahmen vorzusehen, um sie langfristig auf anderen Flächen zu sichern.

#### 10.1 Einbindung in die Landschaft

Die neu entstehenden Wohnbauflächen östlich der Cerveteristraße sind an drei Seiten von Bebauung umgeben. Im Norden übernimmt die breite Grünzone die Überleitung zur Landschaft, dem westlich der Cerveteristraße weitergeführten Grünzug mit umgesiedelten Biotopflächen und den derzeit noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen. Ein Verbindungsstück zwischen dem bestehenden innerörtlichen Grünzug in Ost/Westrichtung wird hier zur Landschaft hin aufgeweitet und langfristig gesichert. Innerhalb des öffentlichen Grünzuges sind alle notwendigen Ausgleichsflächen ausgewiesen. Zur Einbindung der Maßnahme in die charakteristisch ebene Landschaft der Schotterterrasse sind Aufschüttungen und Abgrabungen untersagt. Die im Gebiet vorhandene Senke kann allerdings ausgeglichen werden.

#### 10.2 Öffentliche Grünflächen

Die Flächen im Norden sind in intensiv nutzbare Bereiche mit Wegeflächen, Spiel- und Aufenthaltsangeboten und in extensive Bereiche, die zugleich Ausgleichsfunktion übernehmen, gegliedert. Die Wege verbinden in Ost / West-Richtung das Ampertal im Osten durch die Stadt hindurch mit dem Rothschaiger Forst im Westen. Die Durchgängigkeit ist zum Großteil bereits vorhanden. Begleitend zum Bebauungsplan wird über ein fehlendes innerörtliches Teilstück verhandelt. Westlich der Cerveteristraße wurde die Wegeverbindung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 55 Montessorischule gesichert. Der Weg wird im Umgriff dieses Bebauungsplanes mit aufgenommen, um in dem rückwärtigen Teilstück das Verlegen nach Norden, um 1,5m planerisch festzuhalten. Damit wird das Ziel erreicht, zwischen Weg und den beidseitigen Ausgleichsflächen Abstand als

„Nutzstreifen“ zu halten. Die Ausgleichsflächen sind eingebettet in die öffentlichen Grünflächen. Die öffentlichen Grünflächen erweitern das Angebotsspektrum der innerhalb des Gebietes entstehenden Grün- und Freiflächen. So sollen Spiel- und Freizeitangebote für ältere Kinder, Jugendliche und Erwachsene möglich sein. Die Flächen bilden mit der rechtwinklig darauf zulaufenden breiten Erschließungszone des neuen Wohngebietes einen zusammenhängenden, bis in die Tiefe des Siedlungskörpers wirkenden öffentlich nutzbaren Freiraum.

Diese öffentlichen Grünflächen erweitern außerdem bereits vorhandene Grünbestände entlang der bestehenden Bebauung im Nordosten. Wesentliche Inhalte des Landschaftsplanes werden umgesetzt.

Zusammenfassend erfüllen sie Funktionen als:

- Grünverbindung,
- extensiver Streifraum,
- offener Bewegungs-/ Spielraum für alle derzeitigen und zukünftigen Anwohner,
- Ausgleichsfunktion für den baulichen Eingriff.
- Um-/bzw. Neuansiedelungsfläche für die wertvollen Biotopbereiche

Die öffentlichen Freiflächen im Anschluss an die Ausgleichsflächen sind zur Förderung der Entwicklung des Standortes als zusammenhängender Lebensraumkomplex anzulegen, zu entwickeln und zu gestalten. Wiesen sind wie unter den Ausgleichsflächen A1 beschrieben herzustellen und zu pflegen (siehe Beschreibung unter Ausgleichsflächen).

Nur in intensiv genutzten Bereichen sind Spielwiesen anzulegen. Zur guten Benutzbarkeit als Spiel- und Aufenthaltsflächen sollen die Wiesenflächen im Wesentlichen nur durch einzelne Bäume und Gehölzgruppen gegliedert werden.

### 10.3 Ausgleichsflächen

Die mit Planzeichen 6.3 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden durch folgende Maßnahmen zu Ausgleichsflächen (A1) entwickelt und aufgewertet:

Es werden Vegetationstypen entwickelt, die als typisch für den Naturraum angesprochen sind und in der Kombination eine Einheit mit hohem Wert für Natur- und Landschaft bilden. Langfristig sollen die Bereiche als Trittsteinbiotope zur Vernetzung der Lebensräume beitragen können:

Halbmagergrasen mit Haid-Charakter, bereichsweise verdichtet zu lichten Eichen-Kiefern/ Eichen-Hainbuchen-Wäldchen oder wärmeliebenden Gebüschern bzw. Rändern mit vorgelagerten Säumen.

Vorhandene Vegetationsstrukturen wie artenreiche Vegetationsflächen auf langjähriger Brache können zur Erhöhung der Diversität, zur Ergänzung eines vielseitigen Standortmosaiks (etwa in den zu initiierten Saum- und Übergangsbereichen) integriert werden.

In stark von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägten Bereichen oder anderweitig antropogen stark veränderten Flächen sind die Böden durch Abschieben der Oberschicht bzw. das Einbringen von ausmagernden Zuschlagsstoffen gezielt abzumagern.

Mit geeignetem Saatgut (optimal mit Heudrusch aus Magerstandorten oder autochthon gewonnenem Saatgut mit ca 5gr/qm) werden sie eingesät. Pro Jahr sind 2 Mähgänge in jeweils 2 Abschnitten durchzuführen. Der 1. Mähgang soll nach dem 30.Juni erfolgen. Zu den Gehölzbereichen hin ist ein mindestens 2m breiter Wildstaudensaum von der Mahd auszunehmen. Die Gehölzbereiche sind



gemäß der Empfehlungsliste im Landschaftsplan (siehe Artenlisten unter Hinweise) mit Gehölzarten wie Stieleiche, Waldkiefer, Hainbuche, Spitzahorn, Birke, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Berberitze anzulegen.

Entlang den neu angelegten Gehölzbeständen soll durch Ansaat (Saumarten ohne Gräser) ein wärmeliebender, durchgehend und breitangelegter Wildstaudensaum entwickelt werden. Diese Wildsäume sind entsprechend ihrer Entwicklung nur im Turnus von mehreren Jahren zu mähen. Die Pflanzungen können weitgehend sich selbst überlassen werden. Durch den Kontakt zu linearen Grünstrukturen und dem nahen großflächigen Wald jenseits der Straße werden Migrations- und Habitatpotential des gesamten Grünbereiches unterstützt.

Mit den per Planzeichen und Text festgesetzten Bäumen wird ein stabiles Grüngerüst geschaffen. Vorhandener, wertvoller Vegetations- und Gehölzbestand wird soweit möglich integriert.

Die mit Planzeichen 6.4 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden als Ausgleichsflächen (A2) für die Um- bzw. Neuansiedlung von den vorhandenen auskartierten Biotopflächen verwendet. Die Flächen sind entsprechend den Standortbedingungen des anzusiedelnden Biotops vorzubereiten.

Das heißt:

1) Der vorhandene Oberboden ist bis auf die anstehende Kies-/ bzw. Rohdecke abzuschleppen (nach dem Bodengutachten auf dem angrenzenden Montessori-Grundstück ist 30-50 cm Oberbodenschicht zu erwarten)

2) Die entnommene Schicht ist bis auf 10- 20 cm unter der Bestandsbodenoberkante mit Auffüllkies wieder zu verfüllen.

3) Das aus den auskartierten Biotopflächen gewonnene Fräsgut (Abfrästiefe 5-10 cm) ist dünn, maximal 3cm, als Mulch aufzutragen und plan zu arbeiten.

Die Maßnahme ist während der Vegetationsruhe auszuführen. Die Durchführung der Maßnahmen haben in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Muss eine Neuansiedlung aus nicht vom Verursacher zu verantwortenden Gründen während der Vegetationszeit durchgeführt werden, so kann die Untere Naturschutzbehörde u.U. einer Neuansiedlung durch gleiche Bodenvorbereitung, aber dann zweimaliges Heudrusch- Saatgutverfahren zustimmen.

Die Abnahme der fachgerechten Anlage der Ausgleichsflächen kann frühestens nach einer Vegetationsperiode erfolgen, wenn die Vitalität der Gehölze und das Grünen der gewünschten Bodenvegetation sichtbar ist.

#### 10.4 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die Begrünung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke soll sich an dem Artenspektrum der potentiell natürlichen Vegetation orientieren und ein stabiles Grüngerüst zur Durchgrünung und Eingrünung ergeben. Die öffentlichen und privaten Erschließungsbereiche werden mit Bäumen und Grünzonen zu ansprechenden, mehrfach nutzbaren Aufenthaltszonen entwickelt.

Für den Geschoßwohnungsbau ist eine separate, aber gut einsehbare Grünfläche als Kinderspielplatz, innerhalb der Bebauung und geschützt vom Verkehrslärm, ausgewiesen.

#### 10.5 Ableitung und Versickerung von Dachwassern und sonstigen unverschmutzten Niederschlagswassern

Die Bodenverhältnisse lassen die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser problemlos zu. Die Versickerung kann in Form von Sicker -

mulden oder auch Rückhalteteichen mit Versickerungsbereich angelegt werden. Zur Einschätzung der Versickerungsfähigkeit gibt das Gutachten, das für das Grundstück der Montessorischule - westlich der Cerveteristraße - erstellt wurde eine Orientierung. (Gutachten von Kraft+ Dohmann vom 11.5.2004 "Orientierende Bodenuntersuchungen hinsichtlich Abfallrechtlicher Belange beim Erdaushub. "Proj. Nr. 131-04L ). Im Rahmen dieses Gutachtens wurden Bohrprofile erstellt, nach denen in 30cm bis max. 100 cm Tiefe Kies ansteht, der als Kies-sandig, schwach schluffig -beschrieben wird. Dies lässt gute Versickerungsbedingungen erwarten.

## 11. Auswirkungen der Planung

### 11.1 Städtebauliche Ordnung, Soziale Auswirkungen

Die Neubebauung bietet ein Wohnungsangebot für ca 320 Einwohner. Die Schaffung zusätzlicher, attraktiver Wohnangebote entspricht dem Entwicklungsziel der Stadt Fürstfeldbruck. Für die umliegende Wohnbevölkerung wird durch diese Planung der Siedlungsraum nicht abgeriegelt, sondern gerade der Zugang in die nahe freie Landschaft ausgebaut und gesichert. Es wird eine für die Stadt wichtige Grünverbindung in Ost-West-Richtung vom Geisinger Steig bis in die Landschaft hinaus und damit eine Verbindung zwischen Ampertal und dem Rothschaiger Forst schaffen. Gleichzeitig wird ein wohnungsnaher Erholungsraum errichtet. Bisher bestehender Immissionseintrag von Westen kann durch die gewählte Bauweise reduziert werden.

### 11.2 Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Mit der vorliegenden baulich-grünordnungsplanerischen Konzeption und den daraus entwickelten Festsetzungen wird die Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft so gering als möglich gehalten. Gleichzeitig werden grundsätzlich notwendige Maßnahmen zum langfristigen Erhalt von wertvollen, vor Ort nicht zu sichernden Vegetationseinheiten, vorgenommen. Außerdem konnten die notwendigen Ausgleichsflächen bereits innerhalb des Planungsgebietes östlich der Cerveteristraße und im unmittelbaren Anschluss westlich der Cerveteristraße ausgewiesen werden. Die genaue Erörterung der Eingriffsregelung nach BayNatSchG erfolgt unter Punkt 4.6 des Umweltberichtes.

## 12. Flächenbilanz

Gebiet Ost:		38.993	qm
Öffentliche Grünflächen		10.379	qm
Verkehrsfläche		8.942	qm
Öffentl. Verkehrsfl. Bestand Ost	1.497	qm	
Öffentl. Verkehrsfl. neu	4.416	qm	
Eigentümerwege	3.029	qm	
Baugrundstücke, incl. Flächen Nebenanlagen		19.672	qm
GR Hauptbaukörper	5.874 qm	: im Durchschnitt	GRZ 0,30
GF Hauptbaukörper	13.125 qm	: im Durchschnitt	GFZ 0,67
Gebiet West		11.806	qm

Die Aussage des Bebauungsplans entspricht unter Berücksichtigung der Flächenreduzierung des Wohnbaugebietes und dem Ausschluss von Flächen im Dachgeschoß der niedrigeren Angabe im Flächennutzungsplan mit einer GFZ von 0,5.

### Beipläne im Anhang:

- Bestandsplan mit Baumbestand, Stand 11.5.2005
- Berechnungsplan Kompensationsfläche, Stand 11.5.2005

## Umweltbericht nach § 2a BauGB und UVPG

### 1. Anlass und Planungsvorgabe

Die Stadt Fürstenfeldbruck entwickelt im westlichen Siedlungsgebiet der Stadt auf einer Gesamtfläche von 5,1ha Wohnbebauung und einen Grünzug. Dies entspricht der Nachfrage nach Wohnangeboten. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich Wohnbaufläche mit Grünflächenanteil zur Gliederung aus. Es soll ein Wohngebiet entwickelt werden mit Schwerpunkt auf dem verdichteten Eigenheimbau, ergänzt durch Geschößwohnungsbau, der hier einen neuen Bebauungsrand an der Cerveteristraße bilden soll. Gleichzeitig werden Grünflächen geschaffen, die über das Planungsgebiet hinaus Bedeutung im Freilächengefüge der Stadt haben. (Siehe genauer Punkt 5 der Begründung)

Zur Untersuchung der Planungsmöglichkeiten wurde bereits 2003 ein Plangutachten erarbeitet. Die unterschiedlichen Planungsansätze wurden diskutiert. Das Plangutachten "Südlich der Rothschaiger Straße" umfasste einen Bereich mit 18,5 ha. Als Ergebnis der Prüfung der Planungsmöglichkeiten soll der ausgewählte Entwurf in einzelnen Abschnitten realisiert werden. Nach dem Bebauungsplan für die Montessorischule im Teilbereich westlich der Cerveteristraße wird nun ein 1. Bauabschnitt für Wohnbebauung östlich der Cerveteristraße entwickelt. Hierfür wird der vorliegende Bebauungsplan erstellt.

Bei nicht Durchführung dieses Planungsvorhabens (0-Variante) wäre folgende Entwicklung des Gebietes zu erwarten:

Die Biotopfläche würde weiter durch die bestehende Inanspruchnahme degradiert und ruderalisiert, Teile der Flächen blieben landwirtschaftlich genutzt. Insgesamt bliebe hier im Siedlungsgebiet eine Fläche brach liegen, wohingegen an anderer, möglicherweise sensiblerer Stelle, Wohnstandorte zur Deckung des Bedarfes, womöglich mit mehr Erschließungsaufwand, entwickelt würden.

### 2. Angewandtes Verfahren der Umweltprüfung

Das Planungsgebiet mit 5,1ha Größe liegt gemäß §3 UVPG bzw. Anlage 1 zum UVPG unterhalb der Schwelle zur verpflichtenden Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nach Abschätzung möglicher Beeinträchtigungen konnten nachteilige Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Vorklärung mit den Behörden wurden bereits wichtige Fragen der Auswirkungen auf die Umwelt erörtert. Fachgutachten und Stellungnahmen wurden im Vorfeld eingeholt. So liegt ein Gutachten zu den Geräuschmissionen vor. Die UNB war wegen des Bestandes an Biotopen während des ganzen bisherigen Verfahrens eingebunden. Der Biotopbestand im Planungsgebiet wurde von der UNB aktuell auskartiert. Zu Eingriff und Ausgleich liegen verbindliche Vorgaben der Fachstelle vor. Des Weiteren wird die 1.Trägerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens schriftlich durchgeführt.

Damit wird den Anforderungen an eine UVP nach UVPG, bzw. an den Umweltbericht nach § 2a BauGB Rechnung getragen.

### 3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile nach Schutzgütern

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Es handelt sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zu unterschiedlichen Zeiten aus der Nutzung gefallen sind, teilweise gemäht wurden. Sie befinden sich damit in unterschiedliche Brachestadien. Ein Teil der Fläche weist als Brachfläche eine Vegetation mit Halbtrockenrasenelementen auf.

Größere Bereiche sind durch das Ausführen von Hunden stark beeinträchtigt und degradiert. Entlang der Bebauung im Osten wurden durch Auffüllungen grundsätzliche Standortveränderungen vorgenommen, auf denen nun Altgrasbestände und Unkrautfluren vorherrschen. Daher verbleiben von der ursprünglichen Biotopfläche von über 15.000qm noch 10.695qm, die nach Art.13d BayNatSchG als Biotop schutzwürdig sind. Die Auskartierung der Biotopflächen im Frühjahr 2004 durch die Untere Naturschutzbehörde hat 7 Teilflächen mit wertvollen Halbtrockenrasenelementen ergeben. Dazu liegt eine Baumbestandskartierung des Gebietes vor (Siehe Bestandsplan zum Bebauungsplan M 1:2000) Neben standortgerechten Gehölzen sind vorwiegend Zitterpappeln aufgewachsen.

In der Biotopkartierung von 1993 sind die Brachflächen als sehr insektenreiche Bestände mit verschiedenen Hautflüglern, Tagfaltern, Nachtfaltern, Heuschrecken und Zikaden, beschrieben.

#### Schutzgut Boden

Die Aufschüttungsbereiche sind anthropogen überformt, eine natürliche Schichtung des Bodens ist hier nicht mehr gegeben. Die Brachflächen mit Halbtrockenvegetation entsprechen dem natürlichen Bodenaufbau auf den hochwürmglazialen Schottern als flachgründige bis mittelgründige Parabraunerden. Auf den lange Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die anstehende Unterbodenschicht mit dem Oberboden zu einer lehmig-kiesigen Oberbodenauflage mit durchschnittlich 40 cm vermengt sein. Im Gebiet selbst wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen, jedoch auf dem westlich gelegenen Grundstück der Montessorischule. Dort wurden Quecksilberverunreinigungen des Oberbodens festgestellt (vermutlich durch die landwirtschaftliche Nutzung über Klärschlamm eingebracht). Aufgrund ihrer Geringfügigkeit stellen die Verunreinigungen keine Gesundheitsgefährdung oder Gefährdung des Grundwassers dar. (Orientierende Bodenuntersuchungen zum BV Montessorischule durch Kraft + Dohmann, München und Stellungnahme dazu des WWA Freising und des Gesundheitsamtes FFB).

#### Schutzgut Wasser

Das Grundwasser liegt in ca. 9m Tiefe. Genaue Grundwasserpegel liegen direkt im Gebiet nicht vor. Es wurde als vergleichbare Wert die Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Freising zum Pegel Hasenheide von 2002 herangezogen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet besitzt hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft als Kaltluftentstehungsgebiet am Siedlungsrand eine gewisse lokalklimatische Bedeutung - vor allem als direkte Verbindung zur freien Landschaft im Westen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine wesentliche Luftaustauschbahn vom Ampertal über den Geisinger Steig bis zum Rotschweiger Forst gesichert, damit die Durchlüftungsfunktion gestärkt.

#### Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Von Bedeutung als landschaftsprägende Strukturen sind die verstreuten Gehölzstrukturen. Markanten Akzent in der Landschaft setzt ein Pappelwäldchen im Norden. Blickbeziehungen bestehen nach Westen zum Wald. Nach Norden hin ist die Kirche von Puch sichtbar. Das Gebiet wird von Kindern und Erholungssuchenden aus der nächsten Umgebung als Streifraum genutzt, Hundebesitzer verschaffen hier ihrem Vierbeiner Auslauf. Trampelpfade von der Boosstraße nach Westen machen den Bedarf nach einer weiterführenden Wegeverbindung Richtung Rothschaiger Forst sichtbar.

#### Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Das Planungsgebiet ist von den Straßen im Westen und Süden gut angebunden. Bedeutende Kultur- und Sachgüter sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen. Vorbelastungen durch Lärm bestehen durch die rund 300 m entfernte Bundesstraße B471 und die Cerveterstraße im Westen. Das Geräuschimmissionsgutachten (Dorsch Consult, München, April und Mai 2003 und Präzisierung Verkehrsgeräusche durch das Büro Steger & Piening, München) weist Bestandswerte auf, die bei der vorgesehenen Wohnnutzung Lärmschutzmaßnahmen notwendig machen. (Siehe Begründung, Punkt 9 Immissionen)

#### Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich im geschützten Biotop zwischen Boden-Tier/Pflanze als Standortvoraussetzung für diese Habitat. Wechselwirkungen Klima/Luft –Mensch ergeben sich hinsichtlich der Wirkrichtung von Frischluftbahn und den Lärmimmissionen von Westen.

#### 4. Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes

Die geplante Bebauung sieht eine Wohnbebauung mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 vor, die unter Berücksichtigung von Erschließung und den zusätzlich bebauten Bereichen nach §19(4)BauNVO eine tatsächliche max. Versiegelung von über 50% verursachen kann; daneben werden bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen wirksam. Neben der Flächenwahl innerhalb des Gesamtgebietes „Südlich der Rothschaiger Straße“ und der grundsätzlichen Variantenentscheidung durch das Plangutachterverfahren und dessen Überarbeitung, wird den Beeinträchtigungen durch zahlreiche, im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen begegnet:

So werden Vernetzungslinien zwischen Landschaft und Siedlung erhalten. Versiegelte Flächen werden durch ein ökonomisches, mehrfach nutzbares Erschließungssystem auf ein notwendiges Maß beschränkt, es werden versickerungsaktive Beläge eingesetzt, Niederschlagswasser kann dezentral versickert werden. Durch die gewählte Baustruktur wird das Wohngebiet vor Lärmimmissionen geschützt. Mit dem Grünzug wird eine über das Gebiet hinaus bedeutsame Frischluftbahn und auch erholungsrelevante Wegeverbindungen gesichert. Das gesamte Siedlungsgebiet wird gut durchgrünt.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird im Planungsgebiet durch die Schaffung von landschaftstypischen Vegetationsstrukturen und die Um- /bzw. Neuan siedelung von wertvollen Biotopstrukturen in weniger intensiv genutzten Bereichen gedeckt.

Die Schwerpunkte der festgesetzten Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich verbleibenden Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens liegen bei den Schutzgütern Biotop, Boden und Wasser:

#### 4.1 Flora und Fauna

wird durch das geplante Vorhaben vor allem durch den Wegfall von Biotopstrukturen und Lebensräumen betroffen, der durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gemäß BauGB/BayNatSchG im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes kompensiert wird.

Die durch die Planung betroffenen Lebensraumkomplexe erfahren durch die Um-/bzw. Neuansiedelung eine langfristige Sicherung. Ergänzt durch die Neuanlage von Magerwiesen und Gehölzstrukturen bleibt eine dauerhafte Vernetzung zwischen Landschaft und Siedlung gewährleistet.

#### 4.2 Boden und Wasser

Hierfür sind die Bodenversiegelungen infolge der geplanten Bebauung mit der dauerhaften Einschränkung des Wasserkreislaufes relevant. Durch Festsetzungen wie der möglichst breitflächigen, dezentralen Versickerung auf privaten und öffentlichen Flächen (Siehe Satzung 7.11) sind die verbleibenden Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan minimiert und als nachrangig zu beurteilen. Möglicherweise lokal auftretende Bodenverunreinigungen werden nach den einschlägigen Vorschriften behandelt. Damit werden mögliche Belastungen vor Ort bereinigt, so dass diesbezüglich eher positive Effekte im Rahmen der Umsetzung der Bebauung erwartet werden könnten.

#### 4.3 Klima/Luft

Bei ausreichender Durchgrünung des Baugebietes und der Freihaltung einer Luftaustauschbahn können die Beeinträchtigungen infolge der Teilversiegelung eines Kaltluftentstehungsgebietes kompensiert werden.

Ebenso hat das Bebauungsplangebiet mit seiner großzügigen Grünverbindung für die siedlungsnaher Erholung der Bewohner- auch aus den benachbarten Wohngebieten- als eigenständige Grünfläche sowie als Durchgangsgebiet zu dem Naherholungsgebiet Rothschaiger Forst eine hohe Bedeutung.

#### 4.4 Schutzgut Mensch

Den Schutz vor den Verkehrs- und Freizeitlärm übernehmen die straßenbegleitenden Zeilen an der Cerveteristraße für das neue Baugebiet und die bestehenden Wohngebiete dahinter. Die Wohnungen in diesen Zeilen schützen sich durch lärmabgewandte Orientierung selbst. Eine Erhöhung der bisherigen Lärmpegel durch die neuen Bewohner wird durch die teilweise direkte Erschließung von der Cerveteristraße (Geschoßwohnungsbau) reduziert.

Damit werden die Auswirkungen, einerseits Reduzierung des bestehenden Verkehrslärm durch Abschirmung und andererseits Verkehrszuwachs durch das neue Wohngebiet, auf Schutzgut Mensch kaum merklich sein.

Hinsichtlich Erholungsnutzung wird für die Menschen in der Umgebung durch den Grünzug mit Wegeverbindung zwischen Amper und Rothschaiger Forst eine deutliche Verbesserung erreicht.

#### 4.5 Orts- und Landschaftsbild

Da sich das Gebiet in Siedlungsrandlage befindet, aber bereits von allen Seiten mit Infrastruktur bzw. Baustrukturen umgeben ist und mit den Bauhöhen das Maß der Umgebung einhält, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als wenig

beeinträchtigend beurteilt. Das Ortsbild, das jetzt durch unvermittelte heterogene Baustrukturen mit ausgefranst Rändern bestimmt wird, erhält durch das neue Bauquartier eine Vermittlung und Neuordnung. Markante Bauten behalten durch freie Sichtachsen ihre Wirkung, so ein bestehendes Hochhaus als sich wiederholendes Orientierungselement am Grünzug (vorgesehen im nächsten Bauabschnitt), und die leicht erhöht stehende Kirche in der Ferne. Durch den neuen Grünzug erfährt das Siedlungsgebiet gemeinsam mit dem Bestand eine deutliche Verzahnung mit der Landschaft. Die quer dazu gelegten internen Erschließungsräume in Nord-Süd-Richtung erleichtern innerhalb des Gebietes das Erleben der räumlichen Zusammenhänge.

#### 4.6 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Die Bilanzierung bezieht sich auf den Eingriff der im Zusammenhang mit den geplanten privaten Baumaßnahmen unvermeidbar entsteht. Der notwendige Ausgleich hierfür wird ermittelt.

##### - Schritt 1: Ermittlung der Eingriffsschwere im Planungsgebiet

Die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gibt folgende Spannweiten an:

Gebietskategorie I Typ A: 0,3- 0,6 Typ B: 0,2 - 0,5 (landwirtschaftliche Intensivfläche)  
Gebietskategorie II Typ A: 0,8-1,0 Typ B: 0,5 – 0,8 (artenreiches, extensives Grünland)  
Gebietskategorie III Typ A: 1,0- 3,0 Typ B: 1,0 – 3,0 (Magerrasen, wärmeliebende Säume und Gebüsche)

Das Planungsgebiet liegt mit einer GRZ von 0,30 (durchschnittlich, siehe Punkt 7.3 der Begründung) im unteren Bereich von Nutzungs- und Versiegelungsintensität: Bei der ermittelten Grundflächenzahl von 0,30 (ohne Flächen nach §19 (4) BauNVO für Nebenanlagen/Stellplätze) wird die Eingriffsschwere Typ B zugeordnet.

##### - Schritt 2: Ermittlung des Kompensationsfaktors

Gemäß den Anwendungsrichtlinien werden aus der Überlagerung der Gebietskategorien mit dem Eingriffstyp und den Absprachen mit der zuständigen Fachbehörde folgende Werte und gleichzeitig die Ausgleichsflächen festgesetzt und gemäß den Ausführungen unter 10.3 Begründung entwickelt:

- Für den Eingriff auf hochwertige Biotop-Restflächen, die nach § 13d BayNatSchG geschützt sind, wird der Ausgleichsfaktor 1,0 festgesetzt. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass mit den auskartierten Bereichen östlich der Cerveteristraße, die aus dem Bestandsplan zu ersehen sind, auf den Ausgleichsflächen A2 westlich der Cerveteristraße eine Biotop- Um- bzw Neuansiedelung vorzunehmen ist. Diese Flächen sind zu schützen und zu entwickeln.
- Für den Eingriff auf die ehemals landwirtschaftlichen Flächen, bzw. Flächen die sich in unterschiedlichen Brachezuständen befinden (damit zwischen Gebietskategorie I und II) wird der Ausgleichsfaktor 0,3 festgelegt. Der Ausgleich für diese Flächen kann unter Einbeziehung vorhandener erhaltenswerter Vegetationsbereiche, wie Altgrasflächen, Brachflächen mit Magerkeitsanzeigern und vorhandener Gehölzgruppen, im Osten des Cerveteristraße angeboten werden, auf Ausgleichsflächen A1. Es sind Halbmagerrasen bzw. Salbei-Glatthaferwiesen mit Gebüschbereichen neu anzulegen und zu entwickeln.

- Schritt 3: Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen  
In einem Überlagerungsverfahren, das die unterschiedlichen Gebietskategorien und die Eingriffstypen berücksichtigt, werden die notwendigen Kompensationsflächen ermittelt. (Siehe Berechnungsplan Kompensationsflächen)

<b>Gesamtfläche Bebauungsplangebiet</b>		<b>50.799</b>	<b>qm</b>
Gebiet	Ost	38.993 qm	
Gebiet	West	11.806 qm	

**Neutralflächen":**

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche:  
Bestehender Geh- und Radweg an der Cerveteristraße und Martin-Luther- Str.
- |  |      |          |          |
|--|------|----------|----------|
|  | Ost  | 1.497 qm |          |
|  | West | 515 qm   | 2.012 qm |
- Öffentliche Grünfläche:  
intensiv genutzt, mit Rad-Fußweg  
Geh- und Radweg aus Montessori- B-Plan übernommen(757qm) und leicht verlegt
- |  |      |          |          |
|--|------|----------|----------|
|  | Ost  | 3.957 qm |          |
|  | West | 2.091 qm | 6.048 qm |
- Neutralflächen gesamt **8.060 qm**

**Eingriffsflächen:**

- Wohnbauflächen mit Erschließungsflächen  
Auf landwirtsch. Flächen u. Biotopflächen Ost 27.117 qm

**Kompensationsbedarf :**

Eingriff auf Bestandfläche/ Faktor/ Ausgleichsfläche

1. Biotopflächen, hochwertig, 1:1 auszugleichen
    - Biotopflächen  
Flächen 1-3: 6.058 qm/1,0 6.058 qm
    - Biotopflächen  
Fläche 4-7: 2.384 qm/1,0 2.384 qm

**Ausgleichsflächen für wertvolle Biotopflächen SOLL 8.442 qm**
  2. Biotopflächen, degradiert, 1:1 auszugleichen  
2.253 qm/1,0 2.253 qm
  3. Landwirtschaftliche Fläche  
unterschiedlicher Brachezustand: 1:0,3 auszugleichen  
(Baugebiet- Anteil auf Biotopfläche=) 16.422 qm/0,3 4.927 qm
- Ausgleichsflächen für weniger wertvolle Flächen SOLL 7.180 qm**
- Ausgleichsflächen Bedarf, gesamt 15.622 qm**
- 
- |  |            |              |           |
|--|------------|--------------|-----------|
| <b>Ausgleichsflächen östlich der Cerveteristr. A1</b>  | <b>IST</b> | <b>6.422</b> | <b>qm</b> |
| <b>Ausgleichsflächen westlich der Cerveteristr. A2</b> | <b>IST</b> | <b>9.200</b> | <b>qm</b> |
- Erbrachte Ausgleichsflächen, gesamt: IST 15.622 qm**

Zur Kompensation des Eingriffes werden die Ausgleichsflächen, wie unter Begründung Punkt 10.3 näher beschrieben, ausgeführt. Mit Anlage und Ausweisung folgt der Bebauungsplan den Empfehlungen des Landschaftsplanes zum Umgang mit notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Der Eingriff wird in unmittelbarer Nähe ausgeglichen. Es werden Vegetationsbestände entwickelt,



die im Bereich der Schotterterrassen als wertvolle Landschaftsbestandteile aufgeführt sind. Da die Biotopflächen im Fräs-/Mulchverfahren umgesiedelt werden (A2- Flächen westlich der Cerveteristraße) wird auf einen höheren Ausgleichsfaktor zur Kompensation der Biotopflächen verzichtet. Die Kompensation des Eingriffes ist damit erbracht.

## 5. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen aus der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen sind folgende Maßnahmen geplant:

**Auswirkungen auf Flora und Fauna:**

Der Erschließungsvertrag regelt die Überwachung der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen:

Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Anzeige fest. Die durchgeführten Maßnahmen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger im Beisein eines Vertreters der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanz- und Ansaatperiode innerhalb einer von der Stadt zu bestimmenden Frist zu beseitigen. Kommt der Erschließungsträger dieser Verpflichtung nicht nach, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

Die Stadt wird in Zusammenarbeit mit der UNB nach einer Entwicklungsphase von mind.3 Jahren den Vegetationsbestand auf seine Wertigkeit für Natur und Landschaft prüfen und gegebenenfalls Schritte zur weiteren Entwicklung festlegen.

**Auswirkungen Boden/Wasser**

Die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist über die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Fürstenfeldbruck geregelt und wird im Vollzug geprüft. Die Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß wird im Vollzug geprüft.

**Klima/Luft**

Die Geräuschemissionsverhältnisse des Verkehrs werden bei der Planung so berücksichtigt, dass bei Durchführung der Bebauung die einschlägigen Vorschriften und Verordnungen eingehalten werden können.

Sollten dennoch unvorhergesehene Veränderungen der Geräuschemissionsverhältnisse aus der Umsetzung der vorliegenden Planung entstehen, so ist gegebenenfalls über weitere Schritte und Maßnahmen zu Verkehrslenkung und /oder Lärmschutz zu entscheiden.

## 6. Zusammenfassung

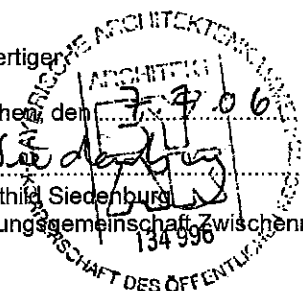
Mit der Durchführung des Bebauungsplanes wird Wohnbedarf abgedeckt. Mit der Umsetzung der Maßnahme werden außerdem öffentliche Grünflächen geschaffen. Diese bilden einen wesentlichen Baustein zu einem durchgängigen Grünzug mit großer Bedeutung für die Gesamtstadt Fürstenfeldbruck. Der Bodenversiegelung durch die Bebauung steht die Schaffung nutzbarer,

naturnaher Grünflächen und die langfristige Sicherung umgelagerter bzw. neu angelegter Halbmagerrasen (Biotopflächen) auf ehemaligen Ackerflächen gegenüber.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander, handhabbar sind. Die Auswirkungen auf Flora und Fauna können mit den vorgeschlagenen Maßnahmen kompensiert werden. Bei sorgsamem Umgang mit Bodenversiegelung und Versickerung und der geplanten Durchgrünung können die Auswirkungen auf Boden/Wasser und auch Klima/Luftbelange begrenzt werden.

Verbleibende negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft sowie Mensch, Kultur- und Sachgüter können nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen als unerheblich bewertet werden.

Planfertiger  
München, den 7.7.06  
*Mechthild Siedenburg*  
Mechthild Siedenburg  
(Planungsgemeinschaft Zwischenräume)  
134 996



Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den 12. Juli 2006

*KPE*  
Klaus-Peter Ernst  
i. V. 2. Bürgermeister



**LEGENDE BESTANDSPLAN**

	Umgrenzung Planungsgebiet	Ost	West
	landwirtschaftliche Fläche, intensiv genutzt	38.393 qm +	11.806 qm = 50.799 qm
	ehemalige landwirtschaftliche Fläche unterschiedlicher Brachezustand	26.801 qm	11.291 qm
	Cerveteristraße Bestand	1.497 qm	515 qm
	Martin-Luther-Strasse Bestand + Teilstück Straße	2.253 qm	2.012 qm
	Brachflächen		
	degradierte Biotopfläche		
	Magerrasenfläche 1-7		
	hochwertige Biotopflächen		

Baum Bestand zu erhalten mit Baumnummer  
 Baum Bestand mit Baumnummer  
 Baumbestand außerhalb des Planungsgebietes

**Baumbestandsliste**

Nr.	Stamm (m)	Krone (m)	Art
1	0,80	7,70	Quercus robur - Stiel-Eiche
2	0,50	5,80	Quercus robur - Stiel-Eiche
3		9,60	Crataegus spec. - Weißdorn
4	0,45; 0,35	4,70	Quercus robur - Stiel-Eiche
5	1,00	7,00	Weißdorn, Schlehne, Holunder
7/8	1,00	8,00 - 9,00	Betula spec. - Birke
9			Apfel
10	mehrstämmig 0,25; 0,40	5,90	Quercus robur - Stiel-Eiche
11	2-Stämme zu entfernen, verzieht einstämmig, verzweigen sich in 30 cm Höhe	8,80	Crataegus spec. - Weißdorn
12	0,10 - 0,30	6,40	12 Pappeln
13	mehrstämmig	7,20	Crataegus spec. - Weißdorn
14	0,50	5,10	Quercus robur - Stiel-Eiche
15	0,64; 0,50	8,20	Quercus robur - Stiel-Eiche
16	0,10 - 0,45		6 Zitter-Pappeln Gruppe aus Eichen
17			Zitter-Pappeln, Weißdorn
18	verzweigt ab 0,40	11,20	3 Weißdorn
19			7 Weißdorn
20	2-stämmig 0,40; 0,30	5,70	Quercus robur - Stiel-Eiche
21			Zitter-Pappeln
22	mehrstämmig	10,30	Carpinus betulus - Hainbuche
23		4,00	Aufwuchs Weißdorn, Liguster
24	mehrstämmig	12,10	2 Hainbuchen, 1 Weißdorn
25	0,55	5,80	Populus tremula - Zitter-Pappel
26		8,20	Buchenstumpf (wieder ausgebr.) Aufwuchs v. Eichen, Rosen, Weißdorn, nicht erhaltenswert
27	0,45	10,90	Pappel-Waldchen tw. abgestorben
28	mehrstämmig	11,90	Acer pseudoplatanus-B.-Ahorn Weißdorn, Liguster
29			Picea abies - Gew. Fichte
30	1,50	10,00	Acer platanoides - Spitz-Ahorn
31			Pflanzhütchen abgestorben (neu austreibend)
32	1,00	8,50	5 Spitzahorn

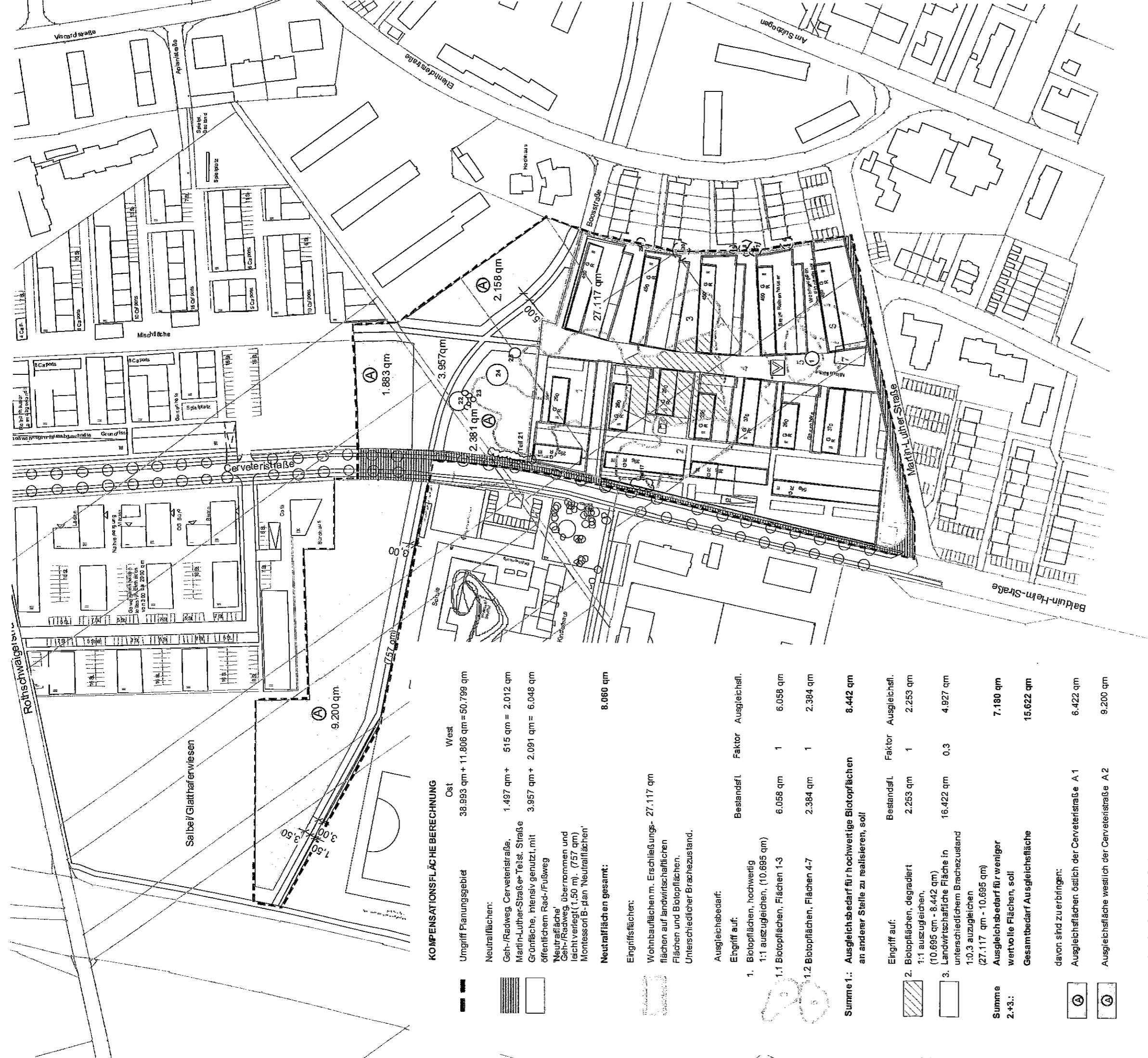
**Fürsteneckbrunn - Wohngebiet östlich der Cerveteristraße**

Planer:  
 Planungsgemeinschaft Zwischerräume  
 Blütenburgstraße 55  
 80636 München  
 Tel.: 089/12021730 Fax.: 089/12021740

mit Landschaftsarchitektin:  
 Barbara Welts, Dipl.-Ing. BDA  
 Büro für Landschaftsarchitektur  
 Insterburger Straße 7, 81929 München  
 Tel. 089/9302743 Fax 089/931857

Planinhalt:  
 Bestandsplan  
 Anlage zum Bebauungsplan  
 Nr. 55/1

Maßstab: 1:2.000  
 Datum: 11.05.2005



**KOMPENSATIONSFLÄCHEBERECHNUNG**

	Ost	West
Umfgriff Planungsgebiet	38.993 qm +	11.806 qm = 50.799 qm

**Neutralfächen:**

- Geh-/Radweg, Cerveterstraße, 1.497 qm + 515 qm = 2.012 qm
- Matthi-Luther-Straße Teilst. Straße Grünfläche, intensiv genutzt, mit öffentlichem Rad-/Fußweg 3.957 qm + 2.091 qm = 6.048 qm
- Neutralfäche Geh-/Radweg, übernommen und leicht verlegt (1,50 m), (757 qm)
- Montessori-B-plan Neutralfächen

**Neutralfächen gesamt:** 8.060 qm

**Eingriffsflächen:**

Wohnbauflächen m. Erschließungsflächen auf landwirtschaftlichen Flächen und Biotopflächen. Unterschiedlicher Brachezustand.

**Ausgleichsbedarf:**

Eingriff auf:	Bestandsfl.	Faktor	Ausgleichsfl.
1. Biotopflächen, hochwertig 1:1 auszugleichen, (10.695 qm)	6.058 qm	1	6.058 qm
1.1 Biotopflächen, Flächen 1-3	2.384 qm	1	2.384 qm
1.2 Biotopflächen, Flächen 4-7			

**Summe 1.: Ausgleichsbedarf für hochwertige Biotopflächen an anderer Stelle zu realisieren, soll 8.442 qm**

**Eingriff auf:**

Bestandsfl.	Faktor	Ausgleichsfl.
2. Biotopflächen, degradiert 1:1 auszugleichen, (10.695 qm - 8.442 qm)	1	2.253 qm
3. Landwirtschaftliche Fläche in unterschiedlichem Brachezustand 1:0,3 auszugleichen (27.117 qm - 10.695 qm)	0,3	4.927 qm

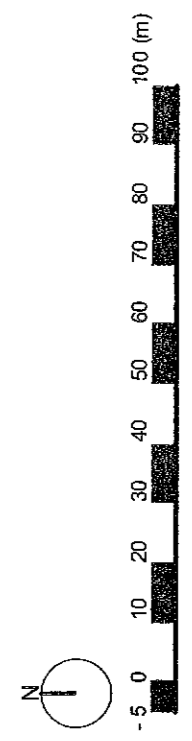
**Summe 2.+3.: Ausgleichsbedarf für weniger wertvolle Flächen, soll 7.180 qm**

**Gesamtbedarf Ausgleichsfläche 15.622 qm**

davon sind zu erbringen:

- Ausgleichsflächen östlich der Cerveterstraße A 1 6.422 qm
- Ausgleichsfläche westlich der Cerveterstraße A 2 9.200 qm

**erbrachte Ausgleichsflächen 15.622 qm**



**Fürstenfeldbruck - Wohngebiet östlich der Cerveterstraße**

Planer:  
Planungsgemeinschaft Zwischerräume  
Blutenburgstraße 56  
80636 München  
Tel.: 089/12021730 Fax: 089/12021740

mit Landschaftsarchitektin:  
Barbara Wehns, Dipl.-Ing. BDLA  
Büro für Landschaftsarchitektur  
Insterburger Straße 7, 81929 München  
Tel. 089/9302743 Fax 089/931857

Planinhalt:  
**Berechnung  
Kompensationsflächen  
Anlage zum Bebauungsplan  
Nr. 55/1**

Maßstab: 1:2.000  
Datum: 11.05.2005

# **STADT FÜRSTENFELDBRUCK**

**WOHNGEBIET ÖSTLICH DER CERVETERISTRASSE  
BEBAUUNGSPLAN NR. 55/1  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10 (4) BauGB**

Vorhabenträger: Stadt Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser: Planungsgemeinschaft Zwischenräume, Architekten, München  
Weihs, Büro für Landschaftsarchitektur, München

Plandatum: 4. Juli 2006

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 55-1 gemäß § 10 (4) BauGB:

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden im Umweltbericht folgendermaßen bewertet und entsprechend berücksichtigt:

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Untersuchungsprogramm
Menschen Wohnen, Arbeiten	Lärm Erschütterungen Sekundärluftschall Geruchsimmission	Immissionen Sportanlagen und Verkehrsgeräusche : Gutachten des Ingenieurbüros Dorsch Consult, München, (April und Mai 2003) Gutachten–Fortschreibung der Verkehrsgeräusche ,Büro Steger & Piening,München (2003)
Freiraum	Erholung	Landschaftsplan, Grünverbindungen öffentliches Wegenetz (Wanderwege)
Tiere und Pflanzen	Flora (Lebensräume, Biotopstrukturen, Arten, Baumbestand) Fauna (Arten) Flächen- und Vernetzungsansprüche	Luftbilder Artenschutzkartierung Biotopkartierung Arten- und Biotopschutzprogramm Vorgaben der UNB
Boden	Geologische und geomorphologische Grundlagen, Bodenaufbau Natürliche Bodenfunktionen Versiegelung Altlasten	Flächennutzungsplan Landschaftsplan Arten- und Biotopschutzprogramm Altlastenkataster Orientierende Bodenuntersuchung auf benachbarter Fläche zu BV Montessori und Stellungnahme des WWA Freising und Gesundheitsamtes FFB
Wasser (Oberflächen-gewässer/ Grundwasser)	Grundwasser  Niederschlagswasser	Es liegen keine Untersuchungen über Schadstoffeinträge in das Grundwasser vor. Versickerungsmöglichkeiten wurden geprüft.
Klima / Luft	Klimatische Verhältnisse allgemein Lufthygiene Thermische Verhältnisse Kaltluftbildung	Grundlage der Bewertung bilden Realnutzung und Relief. Es liegen keine Gutachten vor.
Landschaft	Natürliche Landschaftsstrukturen Kulturhistorische Landschafts-/Siedlungsstruktur	Grundlage der Bewertung bilden Nutzungs- und Vegetationsstruktur und Relief Landschaftsplan amtliche Festsetzungen
Kulturgüter	Kulturdenkmäler Sonstige Denkmäler (z.B. Bodendenkmäler)	Erfasst werden hierfür die vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldeten Boden- und Baudenkmäler. (nicht vorhanden)

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Untersuchungsprogramm
Sonstige Sachgüter	Landwirtschaft	Eigene Erhebungen
	Forstwirtschaft	Nicht vorhanden

Zusammenfassend ist auszuführen, dass sich das Planungsgebiet mit zum Teil landwirtschaftlich extensiv genutzten Flächen und Magerflächen (nach Biotopflächen nach § 13d BayNatSchG) in unterschiedlicher Wertigkeit, als eine Fläche von mittlerer ökologischer Bedeutung präsentiert. Vorbelastungen auf die biotischen und abiotischen Umweltbestandteile bestehen durch die angrenzende Cerveteristraße und die nahe Bundesstraße B 471.

Die vorgesehene Ausweisung als Fläche für die Wohnbebauung verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden müssen. Hierfür wurden nördlich des Baugebietes und westlich der Cerveteristraße Ausgleichsflächen ausgewiesen und Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich hat die Stadt vertraglich den Erschließungsträger zur fachgerechten Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet. Die Berechnung des Ausgleichsumfanges erfolgt in Anlehnung an den „Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bzw. nach Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde.

Für den Eingriff des Planungsgebietes von 2,7 ha wurde ein Ausgleichsbedarf von 1,56 ha ermittelt. Westlich der Cerveteristraße werden 9.200m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ausgewiesen. Auf diese werden im Fräs-Mulch-Verfahren die wertvollen Biotopflächen übertragen bzw. neu angesiedelt. Östlich der Cerveteristraße werden 6.422m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ausgewiesen. Die Ausgleichsflächen werden damit innerhalb dieses Bebauungsplanungsgriffs ausgewiesen.

Die Vorgaben des Leitfadens und des BayNatSchG hinsichtlich Ausgleich und Ersatz werden erfüllt.

Belange des Immissionsschutzes können entsprechend den fachgesetzlichen Vorgaben geregelt werden.

**Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte für den Bebauungsplan Nr. 55/1 „Wohngebiet östlich der Cerveteristraße“ in der Zeit vom 18.01.2005 bis 28.02.2005. Vom 27.06.2005 bis zum 27.07.2005 folgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Ein Scopingtermin wurde nicht abgehalten, da der Untersuchungsumfang, bezogen auf die Schutzgüter, aus den planerischen Vorarbeiten (Plangutachten) festgestellt war. Der Umweltbericht lag im Entwurf bereits dem 1. Auslegungsverfahren bei. Damit diente das 1. Auslegungsverfahren gleichzeitig dem Scoping.

Eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren gem. § 4 a Abs.3 BauGB wurde in der Zeit vom 31.05.06 bis zum 14.06.2006 durchgeführt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Diese waren im Einzelnen:

- Erhöhung der II Vollgeschosse um ein Terrassengeschoss und maximale Mehrung der Geschossfläche um 330 qm (im WA )
- Änderung Planzeichen Pkt. 4.3 und 4.4 statt „max. Wandhöhe“ in „max. traufseitige Wandhöhe“ (im gesamten Gebiet)
- Reduzierung der zulässigen Dachneigung von 7° auf 5° (im gesamten Gebiet)

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

Die oben genannten Änderungen stellen eine Anpassung zwischen Bebauungsplan und zwischenzeitlich erarbeiteten Bauanträgen dar, die die Grundzüge nicht berühren.

Äußerungen einer Bürgerin haben zu Präzisierung der gestalterischen Anforderungen der Dachausbildung mit sichtbarer Dachkante geführt.

Stellungnahme des Bund Naturschutz wurde gefolgt durch : Reduzierung der zulässigen Gartenmauern zur besseren Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere, Festsetzung von Dachbegrünung, Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Dachflächen.

Anregungen aus der Stadtverwaltung wurden eingearbeitet : Anordnung eines schmalen (50cm) privaten Vorbereichs vor den Hauszielen für Vordächer und Stufen, wo möglich. Verbreiterung des Vorbereiches im WA4 durch Zurückrücken des Gebäudes um 1m zur sicheren Verkehrsabwicklung an der Zufahrt.

Die Stellungnahme der Stadtwerke wies auf Spartenlagen hin: Ergänzung der Zulässigkeit einer von der Planzeichnung abweichenden Zonierung von Baumgraben und Geh- und Radweg im südlichen Abschnitt entlang der Cerveteristraße, um auf vorhandene Kabellagen reagieren zu können.

Die Stellungnahme Landratsamt FFB führte vor allem zu redaktionellen Änderungen in der Satzung.

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

Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Zur Untersuchung der Planungsmöglichkeiten wurde bereits 2003 ein Plangutachten erarbeitet. Die unterschiedlichen Planungsansätze wurden diskutiert. Das Plangutachten "Südlich der Rothschaiger Straße " umfasste einen Bereich mit 18,5 ha. Als Ergebnis der Prüfung der Planungsmöglichkeiten soll der ausgewählte Entwurf in einzelnen Abschnitten realisiert werden. Nach dem Bebauungsplan für die Montessorischule im Teilbereich westlich der Cerveteristraße wird nun ein erster Bauabschnitt für Wohnbebauung östlich der Cerveteristraße entwickelt. Hierfür wird der vorliegende Bebauungsplan erstellt.

Bei nicht Durchführung dieses Planungsvorhabens (0-Variante) wäre folgende Entwicklung des Gebietes zu erwarten:

Die Biotopfläche würde weiter durch die bestehende Inanspruchnahme degradiert und ruderalisiert, Teile der Flächen blieben landwirtschaftlich genutzt. Insgesamt bliebe hier im Siedlungsgebiet eine Fläche brach liegen, wohingegen an anderer, möglicherweise sensiblerer Stelle, Wohnstandorte zur Deckung des Bedarfes, womöglich mit mehr Erschließungsaufwand, entwickelt würden.

Planfertiger

München, den 7.7.2006

Mechthild Siedenburg  
(Planungsgemeinschaft Zwischenräume)



Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den 12.7.2006

Klaus-Peter Ernst  
i.V. 2. Bürgermeister



## Verfahrensvermerke:

## Bebauungsplan Nr.55/1

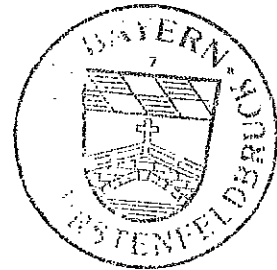
1. Der Stadtrat hat am 28.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 28.01.2005 bis 28.02.2005 und vom 27.06.2006 bis 27.07.2006 öffentlich ausgelegt (§ 3 BauGB). Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.07.2006 wurde vom Stadtrat am 04.07.2006 gefasst (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 13.07.2006; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 04.07.2006 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 20.07.2006



Sepp Kellerer  
Oberbürgermeister

Siegel



---

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

Fürstenfeldbruck, den 20.07.2006

Im Auftrag



Kühnel