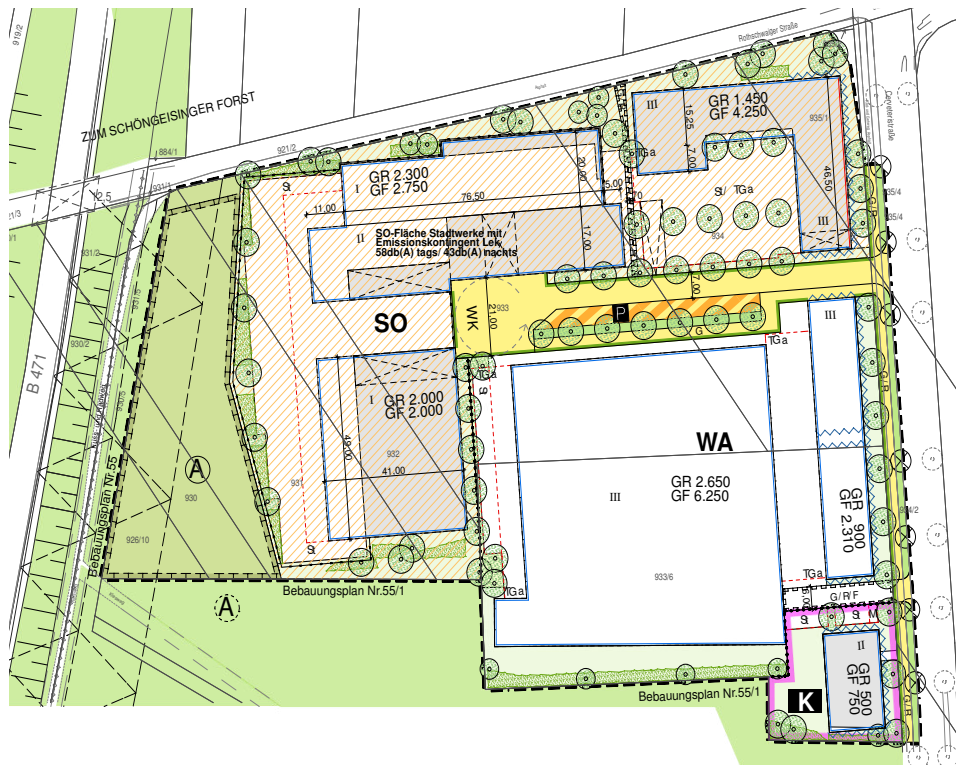


# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55/2 „Cerveteristraße-West“

Stadt Fürstenfeldbruck



## Beglaubigte Abschrift

Stand:

Vorentwurf	01.08.2012
Entwurf	23.01.2013
Entwurf, geändert	13.03.2013
Endgültige Planfassung	22.10.2013

Planverfasser

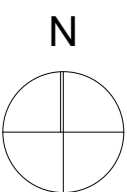
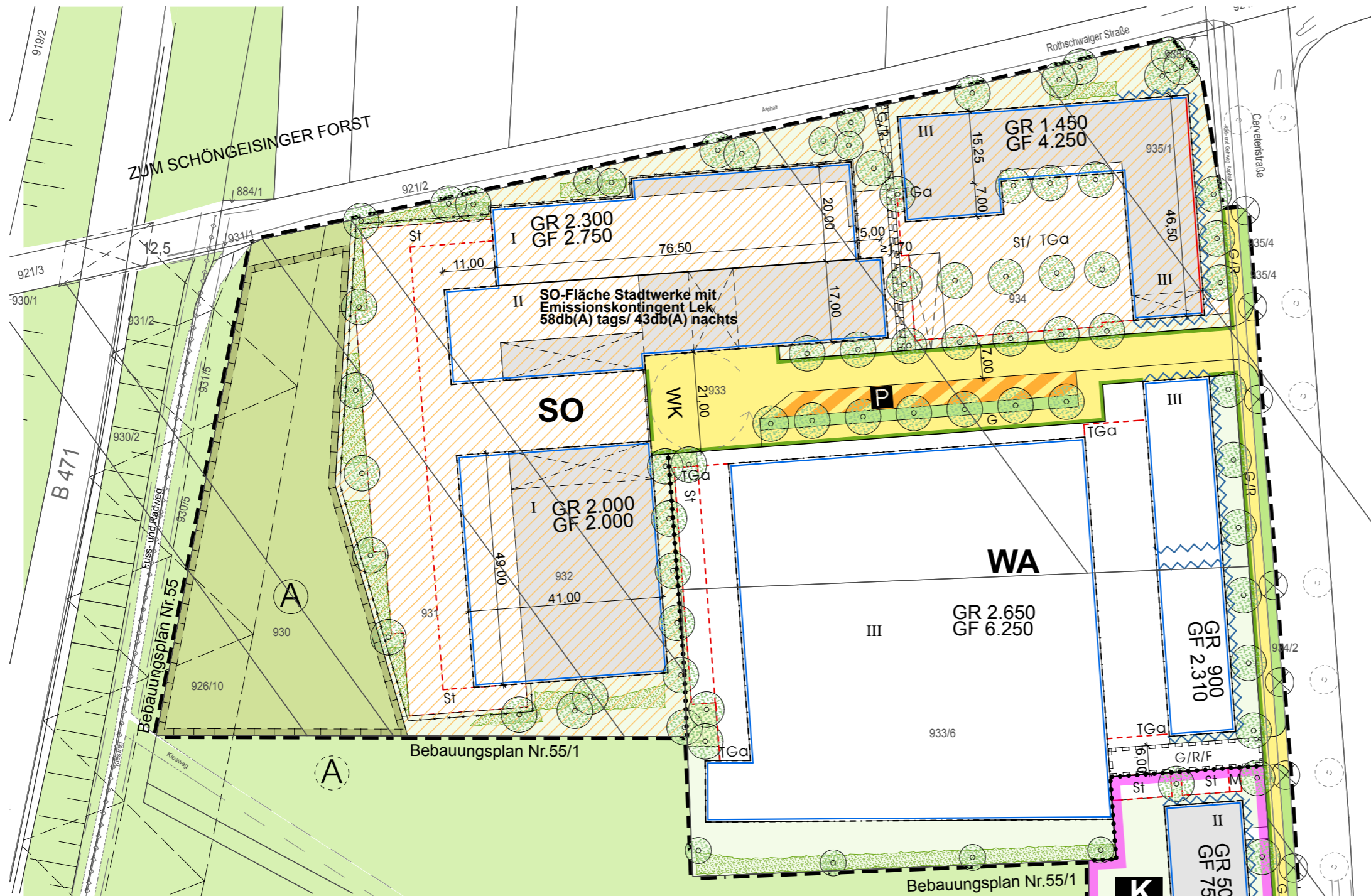
Zwischenräume Architekten+Stadtplaner GmbH  
Henning, Näbauer, Siedenburg, Meneses  
Blutenburgstraße 85, 80634 München  
+B.Weihls  
Landschaftsarchitektin BDLA  
Insterburger Straße 7, 81929 München

Stadt Fürstenfeldbruck

Oberbürgermeister Sepp Kellerer  
Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck

**Bebauungsplan**  
mit integriertem Grünordnungsplan  
**Nr. 55/2**  
**"Cerveteristraße – West"**

Stadt Fürstenfeldbruck



0 50  
M 1/1000

Stand: 01.08.2012  
Vorentwurf 23.01.2013  
Entwurf, geändert 13.03.2013  
Endgültige Planfassung 22.10.2013

Stadt Fürstenfeldbruck  
Oberbürgermeister Sepp Kellerer  
Hauptstraße 31  
82256 Fürstenfeldbruck

gez. Oberbürgermeister Sepp Kellerer

- Legende**
- 0 Geltungsbereich
  - 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 1 Öffentliche Verkehrsflächen
  - 1.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 1.2 Straßenverkehrsfläche ggf. Straßenverkehrsfläche Gehweg (G) oder Geh- und Radweg (G/R)
  - 1.3 Straßenbegleitgrün
  - 1.4 mit Geh- (G) Radfahrrecht (R) oder/ und mit Fahrrecht (Z) zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit
  - 1.5 Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Parkplatz
  - 2 Art und Maß der Nutzung
  - 2.1 **SO** Sondergebiet „öffentliche Versorgung (Betriebshof und Verwaltung Stadtwerke)“
  - 2.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet
  - 2.3 **K** Gemeinbedarf – Kinderkrippe
  - 2.4 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
  - 2.5 GF maximal zulässige Geschoßfläche
  - 2.6 GR maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude
  - 3 Bauweise
  - 3.1 Baulinie
  - 3.2 Baugrenze
  - 3.3 III Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. 3 Geschosse maximale Wandhöhe s. Festsetzung 4.4

- 3.4 I Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung z.B. 3- und 4-Geschossigkeit
- 3.5 II Maßangaben in Metern, z.B. 21,00m
- 4 Nebenanlagen und Stellplätze
- 4.1 St/M Flächen für Stellplätze (St) / Müll (M)
- 4.2 TGa Flächen, unter denen Tiefgaragen zulässig sind
- 5 Grün- und Freiflächen
- 5.1 A Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Ausgleichsflächen (A)
- 5.2 Bäume zu pflanzen, Großbäume der Wuchsklasse I Empfehlung siehe Artenliste Hinweise
- 5.3 Bäume zu pflanzen mittelgroße oder kleine Bäume der Wuchsklassen II und I
- 5.4 Öffentliche Grünfläche
- 5.5 nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen
- 5.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung
- 5.7 Einfriedung zugelassen im SO
- 6 Immissionsschutz
- 6.1 Gebäudeseiten, an denen Immissionsschutzmaßnahmen nach Festsetzung 13.2 vorzunehmen sind.

- Hinweise**
- 1.1 bestehende Grundstücksgrenze
  - 1.2 Flurstücksnummern
  - 1.3 Vorgeschlagerter Baukörper
  - 1.4 WK Wendekreis, R 10,5m
  - 1.5 Offener Durchgang EG, offene Überdachung
  - 1.6 Bestandsbäume
  - 1.7 Bestandsbäume außerhalb des Bebauungsplans
  - 1.8 Bestehende Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes
  - 1.9 Grünzug Schöngesinger Forst – Geisingersteig – Amper
  - 1.10 Rampe Tiefgarage
  - 1.11 Emittierende Fläche gemäß der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (s. Hinweise durch Text Nr. 5)

- nachrichtliche Übernahmen:**
- 1.1 Bauverbotszone: gem. § 9 Abs. 1 FStRG (20m)
  - 1.2 Genehmigung erforderlich: gem. § 9 Abs. 2 FStRG (40m)
  - 1.2 Kraftstoffernleitung, unterirdisch mit 2 mal 3,0m Schutzstreifen

Planverfasser  
Zwischenräume Architekten + Stadtplaner GmbH  
Henning, Näbauer, Siedenburg, Meneses  
Blutenburgstraße 85, 80634 München  
+B.Weihls  
Landschaftsarchitektin BDLA  
Insterburger Straße 7, 81929 München

gez. Mechthild Siedenburg

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55/2 „Cerveteristraße-West“

Stadt Fürstenfeldbruck

- A Planzeichnung
- B Textliche Festsetzungen
- C Textliche Hinweise
- D Begründung

Stand:

Vorentwurf	01.08.2012
Entwurf	23.01.2013
Entwurf, geändert	13.03.2013
Endgültige Planfassung	22.10.2013

Planverfasser  
Zwischenräume Architekten+Stadtplaner GmbH  
Henning, Näbauer, Siedenburg, Meneses  
Blutenburgstraße 85  
80634 München  
+B.Weihls  
Landschaftsarchitektin BDLA  
Insterburger Straße 7  
81929 München

Stadt Fürstenfeldbruck  
Oberbürgermeister Sepp Kellerer  
Hauptstraße 31  
82256 Fürstenfeldbruck

# Präambel:

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß

des § 2 Abs.1 und der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I, S.1548), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797ff.), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.7.2009 (GVBl.S 400(401)), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588), zuletzt geändert durch Art.1 Nr 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S.174) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), diesen Bebauungsplan, bestehend aus Textteil und Planzeichnung,

als Satzung.

## B Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung
  - 1.1 Es sind ein Sondergebiet (SO), ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine Gemeinbedarfsfläche (GEM) und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
  - 1.2 Im SO mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Versorgung (Betriebshof und Verwaltung Stadtwerke)“ sind nur Gebäude und Flächennutzungen für Verwaltung, Betrieb und Lager der Stadtwerke Fürstenfeldbruck zugelassen.
  - 1.3 Im WA sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nummer 1 und 3 BauNVO zugelassen. Allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nummer 2 sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
  - 1.4 Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine Kinderkrippe festgesetzt.
  - 1.5 Die öffentliche Grünfläche wird zum überwiegenden Teil als Ausgleichsfläche festgesetzt.
2. Maß der Nutzung
  - 2.1 In den Gebieten dürfen die Grundflächen der Gebäude gesamt folgende Werte nicht überschreiten:  
Im SO 5.750 qm, im WA 3.550 qm und auf der Fläche für Gemeinbedarf 500 qm.
  - 2.2 Im SO und WA dürfen die erweiterten Grundflächen einschließlich der Flächen nach § 19 (4) BauNVO die Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten.  
Auf der Fläche für Gemeinbedarf darf die erweiterte Grundfläche einschließlich der Flächen nach § 19 (4) die erweiterte Grundflächenzahl von 0,5 nicht überschreiten.
  - 2.3 Im SO sind beim Gebäude für die Verwaltung und in der GEM beim Gebäude der Kinderkrippe offene Bereiche im Erdgeschoss, wie überdeckte und überbaute Zugangsbereiche oder offene Durchgänge, nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.
3. Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. Ausgenommen sind im WA die seitlichen Abstände zwischen 2 Gebäuden in einer Zeile. Diese Abstände können bis auf 5 m Gebäudeabstand verkürzt werden.

Im SO sind die Abstandsregeln eines Gewerbegebietes anzuwenden.

4. Baukörpergestaltung
  - 4.1 Als Dachform sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis maximal 7° Neigung zugelassen.
  - 4.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude sind zulässig, wenn sie bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind.
  - 4.3 Alle Dächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder zur Anordnung technischer Anlagen oder zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes genutzt werden. Es ist ein durchwurzelbarer fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 8 cm Stärke des Gesamtaufbaus für eine extensive Begrünung vorzusehen.
  - 4.4 Im WA ist die Gebäudezeile entlang der Cerveteristraße in ganzer Länge zu errichten und ungefähr in der Mitte an geeigneter Stelle mit einem Abstand von 5 m zu unterbrechen. Die Tiefe der Gebäude darf 11 m nicht überschreiten, Balkone oder einzelne Vorbauten sind davon ausgenommen.
  - 4.5 Im SO gelten folgende maximale Gebäudehöhen:
    - Verwaltung: III Geschosse 12 m
    - Betriebsgebäude und Lager / Hochregellager, unabhängig von der Geschoszahl: 8,5m
    - Garagen, Unterstände für Nutzfahrzeuge 5,00 m
  - 4.6 Im WA gelten folgende maximale Gebäudehöhen:
    - II Geschosse: 6.5 m, III Geschosse 10 m
  - 4.7 In der GEM gilt folgende maximale Höhe für das II-geschossige Gebäude: 7m.
  - 4.8 Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten für Lüftungs- und Aufzugsanlagen werden über die zulässigen Gebäudehöhen hinaus zugelassen, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt sind.
  - 4.9 Die Decken der Tiefgarage sind außerhalb von Gebäuden und den privaten Verkehrsflächen so zu errichten, dass bei niveaugleichem Anschluss an das umgebende Gelände mindestens 80 cm fachgerechter Bodenaufbau gewährleistet ist.
5. Stellplätze / Nebenanlagen
  - 5.1 Für die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ der Stadt Fürstenfeldbruck.
  - 5.2 Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum können als Besucherstellplätze auf den Stellplatznachweis des WA angerechnet werden, eine Reservierung oder Einschränkung der Zufahrbarkeit ist nicht zugelassen. Sie sind entsprechend der Stellplatzsatzung abzulösen.
  - 5.3 Stellplätze, Tiefgaragen mit ihren Rampen und Ausgängen, Freilager sowie Nebenanlagen für Müllbehälter oder Gartengeräte sind in den Bauräumen oder dargestellten Flächen für Nebenanlagen zu errichten.
  - 5.4 Nebengebäude, wie Müllunterstände, Tiefgaragenaufgänge, Gartengerätehäuser und Trennelemente zwischen Gartenterrassen müssen mit dem Hauptgebäude errichtet werden, jeweils in gleicher Gestaltung und Material.
  - 5.5 Sowohl im WA als auch im SO ist jeweils eine Tiefgaragen-Rampe zulässig. Die Rampe der Tiefgarage ist für das Sondergebiet nur von der Stichstraße, die Rampe des WA von der Cerveteristraße oder von der Stichstraße aus zugelassen.  
  
An der Cerveteristraße darf die Rampe erst hinter einer Aufstellfläche in der Tiefe des Vorbereiches von 5 m beginnen. Die Rampe muss einen Mindestabstand von 10 m zur Einmündung der Stichstraße an der Cerveteristraße einhalten. Für die Aufstellfläche sind die KFZ-Sichtbeziehungen nachzuweisen.
  - 5.6 Oberirdische Stellplätze sind nur ohne Überdachung und frei zufahrbar zulässig. Ausnahme: Im WA können die Stellplätze überdacht werden. Ihre freie Zufahrbarkeit darf nicht baulich eingeschränkt werden.



- 5.7 Grenzen nicht überdachte Stellplätze mit Ihrer Stirnseite an nicht befestigte Flächen, so sind die Überhangbereiche zu begrünen und die Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von maximal 4,5 m zu befestigen. Stellplätze für Betriebsfahrzeuge sind davon ausgenommen.
- 5.8 Abstellanlagen für Fahrräder sind an geeigneten, gut erreichbaren Stellen in ausreichender Zahl unterzubringen. Überdachte Abstellanlagen für Fahrräder sind im Bauraum, in den Flächen für Nebenanlagen oder in der Tiefgarage unterzubringen.
- 5.9 Trafoanlagen sind in die Gebäude oder Nebenanlagen zu integrieren.
6. Befestigte Flächen  
Nicht überdachte Stellplätze sind mit offenen Belägen mit mindestens 30% Fugenanteil zu gestalten. Im SO kann die Versickerung auch in anderer Weise (Rigolenversickerung) nachgewiesen werden.
7. Geländeanschüttungen und -abgrabungen  
Generell sind Geländeanschüttungen und -abgrabungen ausgeschlossen, ausgenommen bis zu 25 cm im unmittelbaren Umgriff der Gebäude.
8. Einfriedungen
- 8.1 Einfriedungen sind in allen Gebieten vor Gebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen hin grundsätzlich nicht zugelassen.
- 8.2 Im SO sind Einfriedungen nur entlang den im Plan dargestellten Linien und bis zu einer maximalen Zaunhöhe von 2,20 m zulässig. Sie sind von der Außenseite her abzupflanzen. Hierfür ist die Einzäunung im Westen mindestens 1,50 m innerhalb der Grundstücksgrenze zu errichten.
- 8.3 Einfriedungen im WA sind nur für die individuell genutzten Gartenplätze in Form von geschnittenen Heckscheiben – Hainbuche oder Rotbuche – mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zugelassen. Integrierte Zäune dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Matten oder Holzwände sind nicht zugelassen.
- 8.4 Einfriedungen um die Spielfläche in der GEM sind im Süden und Westen bis zu einer Höhe von 1,30 m und um 1,00 m innerhalb der Grundstücksgrenzen zurück versetzt zulässig.
- 8.5 Zäune sind nur als sockellose transparente Zäune mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zulässig.
9. Grünordnung
- 9.1 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 9.2 Gehölze der Wuchsklassen I, II und III: Großbäume, mittelgroße Bäume, kleine Bäume und Großsträucher sind als standortgerechte, möglichst standortheimische Arten zu pflanzen. Obst- und Zierobstgehölze sind eingeschlossen (siehe Artenlisten unter Hinweise).
- 9.3 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist eine durchwurzelbare (überdeckte) Mindestpflanzfläche pro Baum der Wuchsklasse I von mindestens 9 qm und pro Baum der Wuchsklasse II oder III von mindestens 4,5 qm vorzusehen.
- 9.4 Die Verwendung von Koniferen und rotlaubigen Arten über einer Endwuchshöhe von 1,80 m ist bei Bepflanzungen ausgeschlossen. Ausnahme: Waldkiefer (*Pinus silvestris*).

- 9.5 Ausnahmsweise kann von einzelnen Festsetzungen der Grünordnung geringfügig abgewichen werden: in der Flächenausformung und in der Lage einzelner per Planzeichen festgesetzter Bäume im Umkreis von 5m.
- 9.8 Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind Gehölzpflanzungen anzulegen. Der Anteil der heimischen Arten muss mindestens 80% der gepflanzten Sträucher betragen (Empfohlene Arten, siehe Hinweise Artenliste 4).
- 9.10 Die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (siehe Hinweise Punkt 7.2) dürfen im SO für Baumpflanzungen entlang der Grenze zum WA auf bis auf 0,80 m Grenzabstand unterschritten werden.
10. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
- 10.1 Zur Begrünung der Stellplätze und Parkplatzflächen im SO sind Großbäume der Wuchsklasse I in der Mindestgröße 20/25 cm STU, 1 Baum je 4 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.
- 10.2 Im SO zur öffentlichen Grünfläche und nach Norden zur Rothschaiger Straße hin sind Gehölzpflanzungen anzulegen. Der Anteil der heimischen Arten muss mindestens 80% der gepflanzten Sträucher betragen (Empfohlene Arten, siehe Hinweise Artenliste 4).
- 10.3 Im SO ist je 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche 1 mindestens mittelgroßer Baum der Wuchsklasse II mit Mindest-Pflanzgröße 18-20 cm STU zu pflanzen und zu erhalten (siehe Hinweise Artenliste 2). Per Planzeichen dargestellte Bäume können auf die zu erbringende Menge angerechnet werden.
- 10.4 Im WA ist auf den privat genutzten Gärten je 8 m Garten-Fassadenabwicklung mindestens ein kleiner Baum mit Mindest-Pflanzgröße 16-18 cm STU als Laubbaum der Wuchsklasse III oder ein Halbstamm-Obstbaum mit Mindestgröße 14-16 cm STU zu pflanzen und zu erhalten (Empfohlene Arten, siehe Hinweise Artenliste 3 und 2).
- 10.5 Im WA sind zur Begrünung im Wohngebiet zusätzlich zu den Bäumen per Planzeichen und den Bäumen in den Gärten, 12 mittelgroße Bäume der Wuchsklasse II, in der Mindestgröße 20/25 cm STU, im Bereich der gemeinschaftlichen Flächen zu pflanzen und zu erhalten.
- 10.6 Im WA ist das Spielangebot auf dem zu errichtenden Spielplatz auf den Bedarf von Klein- und Schulkindern auszurichten.
- 10.7 Private Niederschlagswasser sind auf dem eigenen Grund zu versickern. Vorrangig ist die breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben.
11. Öffentliche Grün- und Freiflächen
- 11.1 Entlang der Cerveteristraße sind Straßenbäume zu ergänzen und zu erhalten. Ergänzungspflanzungen haben in derselben Art und der Mindestgröße von 20-25 cm STU zu erfolgen.
- 11.2 Die Grünfläche im Westen ist abzumagern und als magere Wiese (Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche: Halbtrockenrasen) einzusäen und zu entwickeln. Entlang der Grundstücksgrenze zum SO hin sind Gehölzpflanzungen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde anzulegen.
- 11.3 Es sind 16.662 qm zu erbringende Ausgleichsfläche ermittelt. Sie beziehen sich zu 100% auf den Eingriff, der mit der Durchführung der Baumaßnahme entsteht. Der überwiegende Teil der Ausgleichsflächen ist außerhalb des Planungsgebietes zu erbringen. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (3.295 qm) als Ausgleichsfläche für das SO herangezogen, zusätzlich werden die restlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen. 13.367 qm Ausgleichsflächen werden im Bereich Gemarkung Puch Fl.Nr. 313 nachgewiesen (siehe Beiplan Ausgleichsflächen beim Umweltbericht).

12. Werbeanlagen

- 12.1 Im SO und in der GEM ist der Hinweis auf die Nutzung mit Einzelbuchstaben am Gebäude und als Stele am Kundenparkplatz mit einer Größe von jeweils bis 3 qm zugelassen. Eine Hinterleuchtung der Schriftzüge ist zulässig.
- 12.2 Im WA sind Werbeanlagen bis auf 0,2 qm und auf die Fassade im Erdgeschoß beschränkt zugelassen.

13. Immissionsschutz

13.1 SO: Betriebsgelände der Stadtwerke

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> in dB(A) je m <sup>2</sup>	
		Tag	Nacht
SO Stadtwerke	13.778	58	43

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

13.2 Verkehrsgeräusche

An den markierten Gebäudefassaden nach Planzeichen 6.1 sind folgende Gesamtschalldämm-Maße R<sub>w, res</sub> der Außenbauteile einzuhalten, sofern an diesen Gebäudefassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

**Blau markierte Gebäudefassaden (Planzeichen 6.1):**

Aufenthaltsräume von Wohnungen und der Kinderkrippe **R<sub>w, res</sub> > 35 dB**

Büroräume o.ä. **R<sub>w, res</sub> > 30 dB**

Im WA ist für die Gebäude an der Cerveteristraße eine lärmabgewandte Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume vorzusehen. Sollte das im Einzelfall nicht möglich sein, ist an den o.g. blau markierten Gebäudefassaden eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen, sofern dort solche Schlaf- und Kinderzimmer situiert werden, die keine Fenster an den weniger geräuschbelasteten Fassaden besitzen.



## C Hinweise durch Text

1. Plangrundlagen  
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde der Planzeichnung zugrunde gelegt.
2. Örtliche Bauvorschriften – Satzungen  
Auf die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ in der Stadt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen.
3. Bodendenkmäler  
Ein Bodendenkmal D-1-7833-0042 ist in der Umgebung vorhanden, eine Ausdehnung in das Planungsgebiet wird vermutet. Für unvermeidbare Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art.7 Abs.1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) zu beantragen und der Oberbodenabtrag erst danach - ggfs. unter Aufsicht von qualifizierten Fachkräften - zulässig.
4. Barrierefreiheit  
Das neue Wohngebiet soll soweit möglich barrierefrei errichtet werden. DIN 18024 Teil 1 "Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze " ist einzuhalten und DIN 18025 Teil 1 und 2 "Barrierefreie Wohnungen" zu beachten.
5. Immissionen  
Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 212065 / 5 vom 27.09.2013 des Ingenieurbüros Greiner, Germering, zugrunde.
6. Ver- / Entsorgungsleitungen und Erschließung
- 6.1 Es ist beabsichtigt, die Gebäude an die kommunale Fernwärmeleitung anzuschließen.
- 6.2 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 das Faltblatt des Landratsamtes „Bauvorhaben und Niederschlagswasserbeseitigung“ wird verwiesen. Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit in einem Wasserrechtsverfahren entschieden. Der Eigentümer hat sich selbst gegen evtl. auftretendes Schichtenwasser zu sichern.
- 6.3 An der Cerveteristraße befinden sich im Planungsbereich 3 Hydranten, deren Löschwassermenge und Ruhedruck gemessen wurden. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Notwendigkeit weiterer Hydranten ist in den weiteren Verfahren zu prüfen. Bei der Bemessung und Ausführung von Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen ist die DIN 14090 zu beachten.
7. Grünordnung
- 7.1 Zu jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im Zustimmungsverfahren soll ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, in dem die Festsetzungen zu den Außenanlagen aufgezeigt und weiter entwickelt sind.
- 7.2 Abstände für Pflanzungen  
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches (BGG) und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen. Ausnahme siehe Festsetzung 9.10. Für Baumpflanzungen entlang der Straßen treffen die Abstandregeln nicht zu (Art.50 AG BGB).

### 7.3 Empfehlungen für Baum- und Strauchpflanzungen

Botanisch

Deutsch

#### ARTENLISTE 1 Wuchsklasse I Großbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Pinus silvestris	Kiefer

#### ARTENLISTE 2 Wuchsklasse II mittelgroße Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis „Beech Hill“	Birne mit pyramidalen Form
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

#### ARTENLISTE 3 Wuchsklasse III Kleinkronige Bäume für die Reihengärten

Acer campestre „Elsrijk“	Kegel-Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn
Malus in folgenden Sorten „Evereste“, „Red Sentinel“, „Charlottae“, „Liset“, „Stripped Beauty“ oder toringo sargentii	Zierapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus subhirtella und serrulata	Zierkirschen in Sorten
Sorbus aria in Sorten	Mehlbeere
Sorbus intermedia „Brouwers“	Schwedische Mehlbeere

#### ARTENLISTE 4 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	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### 8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht mit intermittierendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) zu errichten. Sie sind außerhalb der Öffnungszeiten, mindestens aber in der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr, auszuschalten.

Planfertiger

Stadt Fürstenfeldbruck

gez.

Mechthild Siedenburg

Zwischenräume

Architekten+Stadtplaner GmbH

gez.

Sepp Kellerer

(Oberbürgermeister)

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55/2 „Cerveteristraße-West“

Stadt Fürstenfeldbruck

Fassung vom 22.10.2013

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird im Osten von der Cerveteristraße, im Westen von der Bundesstraße 471 und im Norden von der Rothschaiger Straße begrenzt. Im Süden stößt es an die Grenze des Bebauungsplans Nr. 55/1 „Wohngebiet östlich der Cerveteristraße“, der hier mit einer öffentlichen Grünfläche anschließt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nrn. 926/10, 930, 931, 932, 933, 934, 935/1 sowie eine Teilfläche der Flur-Nr. 934/2 aus der Verkehrsfläche der Cerveteristraße. Das Gebiet hat eine Größe von 3,2 ha.

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen - Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des geltenden Flächennutzungsplans der Stadt Fürstenfeldbruck. Im Stand 17.11.2010 ist in diesem Bereich ein Wohngebiet dargestellt, das den Umgriff des jetzigen Planungsgebietes vor allem im Süden deutlich überschreitet. Das dargestellte Wohngebiet wird von einer schmalen Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung gegliedert und im Süden und Westen entlang der Bundesstraße 471 von Grünverbindungen begleitet.

Im Norden sind Sportflächen und im Süden Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen, die bereits bestehen.

Die Situation vor Ort lässt jedoch eine genaue Umsetzung dieser Ausweisungen nicht mehr sinnvoll erscheinen.

Die ursprünglich vorgesehenen schmalen Grünverbindungen im FNP sind zwischenzeitlich zu breiteren Verbindungen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung zusammengelegt worden. Der südliche Bereich des dargestellten Wohngebietes ist als Grünfläche mit der Funktion einer Ausgleichsfläche gesichert (Bebauungsplan Nr. 55/1 „Wohngebiet östlich der Cerveteristraße“). Die wichtige Grünverbindung Amper / Geisinger Steig / Schöngesinger Forst erhält damit einen angemessenen weiten Umräum. In der Folge reduziert sich die mögliche Wohnbaufläche vor allem im Süden und zugleich wird die schmale interne Nord-Süd-Grünverbindung nach Westen verlegt.

Die Geschosßflächenzahl der neuen Gebiete übersteigt die Angabe GFZ 0,4 im Westen und 0,5 im Osten im FNP in diesem Bereich.

Jedoch werden die im FNP angegebenen GFZ-Werte von der Stadt zwischenzeitlich nicht mehr als verbindliche Werte sondern lediglich als Richtwerte betrachtet. Die teilweise sehr geringen Dichten entsprechen nicht mehr dem Bedarf und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. In der FNP-Neuaufstellung wird daher auch auf solche Dichtevorgaben verzichtet werden. Trotzdem bleibt die mit dem Bebauungsplan vorgesehene durchschnittliche Dichte – bezogen auf das gesamte Planungsgebiet – mit einer GFZ von 0,57 in einem angemessenen Rahmen. Das berücksichtigt die Lage am Stadtrand ebenso wie die bewusst von aus den Baugrundstücken ausgesparte große öffentliche Grünfläche am Ost- und Ortsrand.

Die mit diesem Bebauungsplan beabsichtigte abweichende Nutzungsausweisung reagiert auf die Vorgaben des Bestandes, insbesondere auf die Lärmsituation

- mit dem Verkehrslärm von der Bundesstraße 471 im Westen und
- der Cerveteristraße im Osten sowie
- dem Sportlärm im Süden und Norden.

Der Bebauungsplan sieht neben dem beibehaltenen Wohngebiet noch weitere Nutzungen vor:

- ein Sondergebiet für die Stadtwerke Fürstenfeldbruck (auch um das Wohngebiet im Norden und Osten gegenüber den Störungen des Umfeldes abzuschirmen) und
- ein kleines Grundstück für Gemeinbedarf „Kinderkrippe“ im Südosten (eine Wohnfolgenutzung)

Diese entsprechen nicht der FNP-Darstellung, die nur ein Wohngebiet vorsieht.

Deshalb wird die 59. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

### 3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

#### 3.1 Lage und Umgebung

Das Gebiet liegt am westlichen Rand der Stadt Fürstenfeldbruck.

Im Osten jenseits der Cerveteristraße schließen bestehende Wohngebiete mit sehr unterschiedlicher Baustruktur an, im Süden jenseits der Grünverbindung Schulen, Sportvereinsflächen und ein Jugendzentrum. Im Norden nördlich der Rothschaiger Straße sind Sport- und Freizeitanlagen vorhanden, im Westen grenzt die eingeböschte Bundesstraße 471 und dahinter der Schöngesinger Forst, ein Naherholungsgebiet der Stadt, an.

Im Umkreis von 700 m befinden sich neben Kirchen und Kindergärten auch Einzelhandel (z.B. Bank, Amper-Einkaufszentrum, Friseur). Die S- Bahnstation Buchenau im Süden ist ca. 1 km entfernt. Hier sind weitere Versorgungsangebote vorhanden (Post, Gaststätte, Einkaufsmärkte).

#### 3.2. Topographie und Bodenbeschaffenheit

Das Planungsgebiet liegt auf einer Niederterrasse, die aus hochwürmglazialen Schottern gebildet ist. Auf den Schottern haben sich flach- /mittelgründige Parabraunerden gebildet, örtlich überdeckt mit Abschwemmmassen oder Lößlehmen. Der kiesige Untergrund ist gut tragfähig, die Bodenstruktur eignet sich zur oberflächennahen Versickerung. Der Grundwasserstand liegt voraussichtlich bei 8-9 m unter der Geländeoberkante. Altlasten sind nicht bekannt.

#### 3.3 Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet ist landwirtschaftliche Fläche. Allerdings sind die Flächen in den letzten Jahren offensichtlich nur als Mähwiesen gehalten worden, so dass sie sich jetzt doch mit bereits erheblichem Kräuteranteil darstellen. Hierzu hat sicherlich die Nähe zu den artenreichen Beständen der Ausgleichsflächen beigetragen. Die Fläche weist keinen Baumbestand auf, ausgenommen die Straßenbäume an der Cerveteristraße, die erhalten bleiben.

### 4. Anlass und Zweck der Planung

Anlass für die Planung war die Suche eines geeigneten Standortes für die Stadtwerke Fürstenfeldbruck, die aus der Innenstadt im Bereich der Aumühle (Bereich südlich der Bullachstraße) verlagert werden sollen.

Aufgrund der Verfügbarkeit, der guten Erreichbarkeit und der lärmbelasteten Lage, die für die Lager- und Betriebsnutzung der Stadtwerke keine Bedeutung hat, wurde dieser Standort ausgewählt.

Ein Großteil der Grundstücke im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich im Eigentum eines Wohnungsunternehmens (Fa. IGEWO GmbH & Co Wohnungsunternehmen KG), die zu einem Grundstückstausch mit den Stadtwerken bereit sind. Auf den verbliebenen Flächen der IGEWO und der Stadt Fürstenfeldbruck soll ein Wohnbaugebiet entwickelt werden.

Ein zwischenzeitlich durchgeführtes Immissionsschutzgutachten, das die konkreten Abläufe in dem Sondergebiet berücksichtigt, zeigt, dass eine Wohnnutzung hier gut möglich ist.

Eine kleinere Grundstücksfläche soll außerdem für eine dringend benötigte Kinderkrippe vorgesehen werden.

Die Mischung unterschiedlicher Nutzungen und die Kompaktheit der Bebauung tragen zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie einer klimaschonenden Stadt der kurzen Wege bei.

Dass hier auch Grundstücke im Besitz der Stadt sind, erleichtert eine entsprechende Neuaufteilung des Planungsgebietes.

## 5. Ziele der Planung

Mit diesem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Ansiedlung des Betriebshofes und der Verwaltung der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, eines Wohngebietes und einer Kinderkrippe geschaffen werden.

Die unterschiedlichen Nutzungen – Wohngebiet, Gemeinbedarf und Sondergebiet – sollen hier verträglich untergebracht werden und sich so ergänzen, dass nicht nur kaum Störungen auftreten, sondern sich auch Vorteile in Bezug auf den Immissionsschutz oder die Erschließung ergeben.

Mit der Ausweisung dieser Bauflächen soll gleichzeitig die wichtige Grünverbindung von der Amper über den Geisinger Steig bis zur Brücke an der Rothschaiger Straße zum Schöngesinger Forst in ihrem Abschnitt entlang der Bundesstraße in ausreichender Breite gesichert werden.

Für das Wohngebiet werden weitere detailliertere Absichten verfolgt:

So sollen hier vor allem Geschoßwohnungen entstehen. Es ist hier beabsichtigt, wie auch in anderen Neubaugebieten in der Stadt, einen Anteil der zulässigen Geschoßfläche in Höhe von 30% für geförderten Wohnungsbau vertraglich zu vereinbaren, um als Stadt auch längerfristig günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Ziel ist hier ein stimmiges zukunftsorientiertes Wohngebiet mit hoher Qualität zu erreichen, das auch Vorgaben der Energieeffizienz erfüllt.

Für den Inneren Bereich des Wohnbaugebietes wird zum jetzigen Zeitpunkt auf die Ausweisung von Bauräumen für Einzelbaukörper verzichtet und ein großes Baufenster dargestellt. Damit sollen Gestaltungsspielräume im Rahmen der zulässigen Dichte und Höhenentwicklung offengehalten werden. Zur Qualitätssicherung bei der Umsetzung wird im Städtebaulichen Vertrag die Durchführung eines Plangutachtens oder eine Abstimmung des Entwurfs mit einem Fachbeirat der Stadt vor Einreichen des Bauantrags vereinbart.

## 6. Planungskonzept

### 6.1 Nutzungen

Es sind auf dem Plangebiet 4 verschiedene Nutzungen vorgesehen:

- im Norden das Grundstück das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Versorgung (Betriebshof und Verwaltung Stadtwerke)“,
- in der Mitte ein allgemeines Wohngebiet,
- im Süden eine Kinderkrippe und
- im Westen eine Grünfläche

Das Sondergebiet

wird in den eher immissionsausgesetzten Lagen im Norden und Westen positioniert, um mit den Stadtwerken eine Abschirmung für das Wohnen gegenüber der Bundesstraße und dem Sportlärm herzustellen.

Mögliche Lärmentwicklungen auf dem Betriebsgelände sollen durch Gebäude an den Grenzen zum Wohnen wirksam abgeschirmt werden.

Das Wohngebiet

mit Geschoßwohnungsbau, evtl. ergänzt mit Reihenhäusern, weist einen klaren geschlossenen Rand zur Cerveteristraße aus. Im Inneren dieser Wohnanlage soll eine weitgehende Autofreiheit und gemeinschaftliche Freiflächen eine hohe Wohnqualität

bieten.

Es ist hier beabsichtigt, wie auch in anderen Neubaugebieten in der Stadt, einen Anteil der zulässigen Geschoßfläche in Höhe von 30% für geförderten Wohnungsbau festzusetzen, um als Stadt auch längerfristig günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Die Kinderkrippe

im Süden an der Cerveteristraße wird gut erreichbar für die gegenüberliegenden Wohngebiete angeordnet und weist selbst lärmabgewandte Freiflächen auf, die dann an die bestehenden Ausgleichsflächen im Süden angrenzen.

Die Grünfläche

ist zum überwiegenden Teil als Ausgleichsfläche geeignet. Gleichzeitig erfüllt sie die Funktion eines Grünkorridders entlang der Bundesstraße in Verbindung mit den Wegeverbindungen in nord-südlicher Richtung entlang der Bundesstraße

## 6.2 Baustruktur

Entlang der Cerveteristraße wird eine straßenbegleitende und Bauflächen übergreifende Gebäudereihe angeordnet. Die 3 nördlichen Gebäude sind maximal 3-geschossig zulässig, wobei das Verwaltungsgebäude voraussichtlich etwas höhere Geschoßhöhen aufweist. Das Gebäude im Süden am Grünzug weist 2 Geschosse auf. Die 4 Gebäude dieser Zeile weisen damit leicht unterschiedliche, an die Umgebung angepasste Höhen auf und treppen nach Süden und zum Grünzug hin ab.

Alle drei Baugebiete zeigen sich mit Baukörpern an der Straße und sind von außen ablesbar.

Die Stadtwerke

ordnen hier ihr Verwaltungsgebäude mit Haupteingang an, das gleichzeitig als Anlaufstelle für Besucher am meisten Publikumsverkehr aufweist. Betriebsgebäude sind dahinter entsprechend dem Betriebsablauf locker winkelförmig angeordnet. Erweiterungsmöglichkeiten für Büros und Hallen werden berücksichtigt. Aufgrund der gewerblichen Nutzung des als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücks und der gewünschten Lärm abschirmenden Wirkung wird hier die Abstandsflächenregelung nach Art.6 Abs. 5 Satz 2 BayBO für ein Gewerbegebiet angeordnet.

Die geteilte Wohnungsbauzeile

entlang der Straße übernimmt den Schutz der dahinterliegenden kleinmaßstäblicheren maximal 3-geschossigen Wohngebäude und fängt mit der Tiefgaragenrampe auch einen Großteil des KFZ-Verkehrs ab. Die Aufenthaltsräume der Randzeile können sich auf die ruhige Westseite des Gebäudes orientieren und so auch hier gesunde Wohnqualität bieten. Um dies zu fördern, wird hier eine maximale Baukörpertiefe von 11 m vorgegeben.

Für den inneren Bereich des Wohnbaugebietes wird zum jetzigen Zeitpunkt auf die Ausweisung von Bauräumen für Einzelbaukörper verzichtet und ein großes Baufenster dargestellt. Damit sollen Gestaltungsspielräume bei der Anordnung der Baukörper im Rahmen der zulässigen Dichte und Höhenentwicklung – maximal 3 Geschosse – offengehalten werden. Zur Qualitätssicherung bei der Umsetzung wird im Städtebaulichen Vertrag bei Verkauf des städtischen Grundstücks die Durchführung eines Plangutachtens oder eine Abstimmung mit einem Fachbeirat der Stadt vor Einreichung des Bauantrages vereinbart.

Die Kinderkrippe

richtet ihren 2-geschossigen Baukörper ebenfalls längs zur Straße aus, ist in ihrer Nutzung gut erkennbar und schafft sich so eine lärmabgeschirmte Freispielfläche.

## 6.3 Gebietsgrößen und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Das Stadtwerke-Areal umfasst eine Fläche von ca. 13.760 qm.

Den Bebauungsplanfestsetzungen liegt eine konkretere Planung der Stadtwerke zugrunde und es wird die beabsichtigte Bebauung inklusive der vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt.

Die Geschossfläche der geplanten Gebäude mit Erweiterungsflächen des Verwaltungsgebäudes, des Hochregallagers, des Betriebsgebäudes sowie der Lagerhalle beträgt insgesamt maximal 9.000 qm, was einer GFZ von ca. 0,65 entspricht.

Die Grundfläche der geplanten Gebäude umfasst inklusive Erweiterungsflächen bis zu 5.750 qm, was einer GRZ von ca. 0,42 entspricht.

Das Maß der Überbauung inklusive der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, also Stellplätze und Lagerflächen, wird mit GRZ erweitert auf 0,8 beschränkt und hält damit den Grenzwert der BauNVO ein.

#### Wohnbebauung

Es ist vorgesehen, auf einer Grundstücksfläche von ca. 10.635 qm bis zu 100 Wohnungen mit einer Geschossfläche von insgesamt maximal 8.560 qm (GFZ ca. 0,81) zu errichten.

Die Grundfläche der Gebäude beträgt bis zu 3.600 qm, was einer GRZ von 0,34 entspricht.

Die Gesamtversiegelung (inkl. Verkehrsflächen, Nebenanlagen und Tiefgarage) beträgt nach einem Probeentwurf ca. 7.500 qm, was einer GRZ von ca. 0,70 entspricht.

#### Kinderkrippe

Im südöstlichen Bereich an der Cerveteristraße ist die Errichtung einer 4-gruppigen Kinderkrippe auf einem ca. 1.280 qm großen Grundstück vorgesehen. Bei einer Grundfläche von 500 qm und einer Geschoßfläche von 750 qm beträgt die GRZ 0,39 und die GFZ 0,59.

### 6.4 Erschließung

Entlang der Cerveteristraße werden Baumgraben, Fuß- und Radweg gesichert. Im Nordosten wird die Baufläche und der Umgriff des Bebauungsplans etwas zurückgenommen, um einem eventuellen Ausbau der Straßenkreuzung in einen Kreisverkehr zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen.

Die Erschließung der beiden Baugebiete für die Stadtwerke und das Wohnen erfolgt teilweise gemeinsam über eine öffentliche Stichstraße, die von der Cerveteristraße abzweigt.

Die Erschließung des Stadtwerkeareals ist auf 2 Zufahrtsbereiche aufgeteilt, für Kunden zu einer Stellplatzanlage im Norden und für Mitarbeiter und Betriebsfahrzeuge im Westen der Stichstraße.

Die Stellplätze der Wohnbebauung werden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht, die über eine zentrale Zufahrt von der Cerveteristraße oder der Stichstraße erschlossen ist. Mit ausreichenden Aufstellflächen vor der Rampe an der Cerveteristraße ist die Sicherheit für Fußgänger- und Radfahrer zu gewährleisten. Die Beschränkung auf eine Ein- und Ausfahrt soll mögliche Beeinträchtigungen minimieren.

An der Stichstraße können die auf der Südseite dargestellten Parkplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche als Besucherstellplätze für das Wohnen abgelöst und auf den Stellplatznachweis angerechnet werden.

Die Kinderkrippe im Süden weist ihren Eingang direkt an der Cerveteristraße auf. Nachzuweisende Stellplätze sind an der Nordseite ausgewiesen und über einen kurzen Stichweg erschlossen, der auf dem Wohnbaugrundstück liegt und über Dienstbarkeiten gesichert werden soll.

### 6.5 Durchwegung

Ein Wegerecht wird über das Grundstück der Stadtwerke zwischen Verwaltungsbereich und Betriebshof zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Damit erhält das Wohngebiet einen Anschluss an den Fuß- und Radweg auf der Rothschaiger Straße mit der Verbindung zum Schöngeisinger Forst.

Möglichkeiten für eine Durchlässigkeit nach Westen werden noch geprüft.



## 6.6 Einfriedung

Zäune entlang den öffentlichen Verkehrsflächen im Vorbereich der Häuser sind nicht zulässig, um eine optische Offenheit des Gebietes und die Qualität der begleitenden Wege zu bewahren.

Im WA können nur die individuell nutzbaren Gartenplätze mit Hecken geschützt werden, sonst sind die Flächen durchlässig und offen für die gemeinschaftliche Nutzung zu gestalten.

Da die Spielfläche der Kinderkrippe in der GEM aus Sicherheitsgründen eine Einfriedung mit 1,30 m Höhe erfordert, ist der Zaun um 1 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen, um eine ausreichende Eingrünung zu sichern.

Im Sondergebiet muss aus Sicherheitsgründen die Einzäunung nicht übersteigbar mit 2,20 m Höhe ausgeführt werden, da offene Lagerflächen geplant sind. Doch wird diese Umzäunung auf die zu sichernden Bereiche der Betriebsflächen beschränkt, soweit nicht Gebäude bereits diese Funktion übernehmen. Die Bereiche für die zulässige Einfriedung sind im Plan dargestellt. Werden die baulichen Anlagen nach Norden und zur Verwaltung hin noch nicht gleich errichtet, ist hier ebenfalls eine Einfriedung zulässig und das Planzeichen hier entlang der Baugrenzen dargestellt. Damit kann auf eine vollständige Einfriedung des Grundstücks verzichtet werden und insbesondere der Verwaltungsbereich offen und zugänglich bleiben. Um den notwendigen Zaun in einer nicht übersteigbaren Höhe optisch zurückzunehmen, ist er ebenfalls von der Grenze abgerückt zu errichten – hier um 1,5 m –, um auf der Außenseite eine wirksame Bepflanzung zu ermöglichen.

## 7. Immissionen

Für das Planungsgebiet liegt eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs-, Gewerbe- und Sportgeräusche, Bericht Nr. 212065 / 5 vom 27.09.2013) vom Ingenieurbüro Greiner, Germering, vor. Diese Untersuchung ist Bestandteil der Begründung.

In dem Planbereich existiert eine Lärmvorbelastung durch die Bundesstraße 471, trotz der abgesenkten Lage, und der Cerveteristraße. Dazu kommen Emissionen von Sportanlagen im Norden und Süden.

Die Anordnung der Gebiete reagiert auf die Belastungen von außen, indem die unempfindlichen Nutzungen der Stadtwerke (Lager- und Betriebshallen) den Lärm von Westen und Norden für Wohngebiet und Krippe etwas abschirmen.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm entlang der Cerveteristraße sind Immissionsschutzmaßnahmen für alle der Cerveteristraße zugewandten Hausfassaden einschließlich ihrer Stirnseiten vorgesehen. Um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, wird eine lärmabgewandte Orientierung der Aufenthaltsräume von Wohnungen und von der Kinderkrippe gewünscht.

In dem Gutachten werden Emissionskontingente für das Sondergebiet der Stadtwerke ermittelt, die ausreichend sind für die konkrete geplante Nutzung und auch Notfallsituationen abdecken („auf der sicheren Seite“). Diese Emissionskontingente werden durch den Bebauungsplan als Vorgabe festgesetzt. Damit ist die Verträglichkeit in der Nachbarschaft zum Wohnen überprüft und der Standort der Stadtwerke gesichert. Bei Beachtung der in der Untersuchung empfohlenen Vorgaben werden keine Bedenken für die beabsichtigte Nutzungsmischung gesehen.

## 8. Grünordnung

Die grünordnungsplanerischen Festsetzungen dienen dazu,

- das Planungsgebiet in seiner Lage am Ortsrand einzubinden,
- die Arrondierung des Ortsgefüges mit unterschiedlichen Nutzungen verträglich zu gestalten,
- die Qualitäten im Umfeld für die neuen Bewohner und Nutzer und die übergeordnete Funktion als Grünverbindung zu sichern,
- durch die Vermeidung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft den entstehenden Eingriff der Maßnahme so gering wie möglich zu halten,
- den unvermeidbaren Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung auszugleichen.

## 8.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Mit den festgesetzten Bäumen wird ein Grundgerüst an Grünausstattung entstehen. Für die Begrünung der außenliegenden Freiflächen, insbesondere entlang der bestehenden Wegeverbindung im Norden und für die Parkplätze sind Großbäume festgesetzt, um eine möglichst wirkungsvolle Einbindung der neuen Bebauung und gleichzeitig Schattierung für die Parkplatzfläche zu erreichen.

Zur Ergänzung der Begrünung zu ebener Erde und als Gegengewicht zu dem befestigten Betriebsflächen ist extensive Dachbegrünung im Umgriff des Bebauungsplans festgesetzt.

Um eine wirksame Baumreihe zwischen Wohngebiet im Osten und Sondergebiet im Westen zu ermöglichen ist der zugelassene Grenzabstand für die Baumreihe reduziert. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen zwischen den Gebäuden – angepasst an die geplanten Bauhöhen – nur kleine bis mittelgroße Bäume der Wuchsklasse II bis III gepflanzt werden.

Die Gestaltung der nicht überbauten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet soll ein angenehmes Wohnumfeld schaffen. Zur bestehenden Ausgleichsfläche im Süden (außerhalb des Planungsumgriffs) sind zum Schutz und zur besseren Einbindung Flächen mit Bindung für Bepflanzung auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Die Freiflächen der Gemeinbedarfseinrichtung weiten sich optisch in die bestehenden Ausgleichsflächen und erhalten damit Großzügigkeit und Offenheit, vermitteln gleichzeitig zur dichteren Bebauung hin.

## 8.2 Öffentliche Grünflächen

Das Planungsgebiet umfasst zu einem erheblichen Anteil auch öffentliche grüne Flächen. Dies sind neben den mit Bäumen überstandenen Verkehrsbegleitgrün, wie dem Bestandsgrün in der Cerveteristraße und der neuen Baumreihe in der Stichstraße die im Westen zur Bundesstraße hin ausgedehnte öffentliche Grünfläche (3400 qm gesamt, davon 3.295 qm Ausgleichsfläche) im Anschluss an bestehende öffentliche Grünflächen (Ausgleichsflächen). Dort, neben der Bundesstraße, verläuft im Abstand von 6 m parallel zur Westgrenze des Planungsumgriffs eine bestehende Wegeverbindung, die mit im Planungskonzept durch Ausweisung einer Grünfläche berücksichtigt und als Grünverbindung gesichert wird.

## 8.3 Ausgleichsflächen

In Ergänzung und Erweiterung der bereits im Süden 2005 angelegten Ausgleichsflächen für das Wohnbaugebiet östlich der Cerveteristraße (außerhalb des Geltungsbereichs) werden auch die westlichen Grünflächen im Geltungsbereich, hier unmittelbar neben der Eingriffsfläche, in gleicher Weise gestaltet und gepflegt werden. Das langfristige Entwicklungsziel der Ausgleichsflächen entspricht dem Biotoptyp Halbtrockenrasen. Entlang der Grundstücksgrenze zum Sondergebiet werden Gehölzgruppen mit angelegt. Soweit möglich wird die Grünfläche als Ausgleichsfläche herangezogen, um die bestehende Ausgleichsfläche in ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft zu stärken. Darüber hinaus notwendige Ausgleichsflächen werden außerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen (siehe Umweltbericht).

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

Die Bodenverhältnisse lassen die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers problemlos zu.

## 9. Auswirkungen der Planung

### 9.1 Städtebauliche Ordnung, Soziale Auswirkungen

Die „grüne“ Verbindung vom Geisinger Steig in die Landschaft bleibt durch die Sicherung öffentlicher Grünflächen neben der bestehenden Wegeführung erhalten. Damit wird die

für die Stadt wichtige Grünverbindung in Ost-West-Richtung zwischen Ampertal und dem Schöngesinger Forst gestärkt.

Für die umliegende Wohnbevölkerung wird durch diese Planung der Siedlungsraum nicht abgeriegelt, sondern gerade der Zugang in die nahe freie Landschaft ausgebaut und gesichert.

Für das geplante Wohngebiet wird mit den Gebäuden der Stadtwerke eine Abschirmung der Geräusche von der Bundesstraße und den Sportflächen im Norden erreicht.

## 9.2 Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Mit der vorliegenden baulich-grünordnungsplanerischen Konzeption und den daraus entwickelten Festsetzungen wird die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten. Notwendige Ausgleichflächen des unvermeidbaren Eingriffes können zum Teil innerhalb des Planungsgebietes westlich, in unmittelbarer Fortsetzung einer bestehenden Ausgleichsfläche ausgewiesen werden.

## 10. Flächenbilanz

Gebiet Gesamt:		31.981	qm
Öffentliche Grünflächen		3.404	qm
Öffentliche Verkehrsfläche		2.902	qm
Verkehrsfl. Bestand an Cerveteristr.	807 qm		
Verkehrsfl. neu	2.095 qm		
Baugrundstück Sondergebiet		13.759	qm
GR Hauptbaukörper	5.750 qm : GRZ 0,42		
GF Hauptbaukörper	9.000 qm : GFZ 0,65		
Wohnungsbaugebiet		10.636	qm
GR Hauptbaukörper	3.550 qm : GRZ 0,34		
GF Hauptbaukörper	8.560 qm : GFZ 0,81		
Gemeinbedarf		1.280	qm
GR Hauptbaukörper	500 qm : GRZ 0,39		
GF Hauptbaukörper	750 qm : GFZ 0,59		

# Umweltbericht nach § 2a BauGB und UVPG

## 1. Anlass und Planungsvorgabe

Die Stadt Fürstenfeldbruck entwickelt am westlichen Siedlungsrand der Stadt eine Fläche, die nach Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen ist. Dies erscheint aber in der Gesamtsituation heute nicht mehr sinnvoll. So werden ein Sondergebiet als Entwicklungsstandort für die Stadtwerke und ein Wohngebiet mit Gemeinbedarfseinrichtung entwickelt. Eine Zielsetzung der Planung ist es, hier einen neuen Bebauungsrand entlang der Cerveteristraße zu schaffen und gleichzeitig einen Abschluss der städtebaulichen Entwicklung im Westen zur Bundesstraße hin. Mit der baulichen Abrundung werden Grünflächen geschaffen, die über das Planungsgebiet hinaus Bedeutung im Freiflächengefüge der Stadt haben.

Zur Untersuchung der Planungsmöglichkeiten wurde bereits 2003 ein Plangutachten erarbeitet. Entwicklungen und Bedarf haben in diesem Bereich über die vergangenen 10 Jahre Veränderungen ergeben, die nun bauleitplanerisch umgesetzt werden sollen.

So wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren auch der Flächennutzungsplan geändert.

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

Die Flächen würde weiter als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Insgesamt bliebe hier im Siedlungsgebiet eine Fläche zwar zunächst nicht bebaut, aber für die Bevölkerung nicht als Freifläche nutzbar, wohingegen an anderer, möglicherweise sensiblerer Stelle, eine Bebauung – womöglich mit mehr Erschließungsaufwand – entwickelt würde. Mittelfristig würde hier immer eine bauliche Abrundung erfolgen.

## 2. Angewandtes Verfahren der Umweltprüfung

Das Planungsgebiet mit 3,22 ha 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. Der Bestand im Planungsgebiet wurde aktuell erfasst. Das naturschutzfachliche Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften (saP, 18.10.2012 von Biobüro Schreiber) berücksichtigt auch die Flächen in der Umgebung, insbesondere unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzende Ausgleichsflächen mit mageren Wiesenbeständen. Zu Eingriff und Ausgleich wurden vorläufige Berechnungen vorgenommen. Diese wurden mit der UNB abgestimmt.

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 landwirtschaftlich genutzte Flächen. Baumbestand ist auf diesen Flächen keiner vorhanden. Die Bäume in der Cerveteristraße werden erhalten.

Der artenschutzrechtliche Tatbestand wurde abgeprüft. (Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, Oktober 2012 Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm)

Methodisch erfolgte die Bearbeitung im Sinne eines „worst-case-Szenarios“. Dieses geht davon aus, dass Arten, für die geeignete Lebensräume (Strukturen) vorhanden sind, auch tatsächlich vorkommen.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass durch das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL vorliegen. Alle streng geschützten Arten und alle europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten sind nicht oder nur unerheblich betroffen.

Damit ist der Bebauungsplan aus der Sicht des „speziellen Artenschutzes“ genehmigungsfähig.

Für die übrigen besonders geschützten Arten, die (potenziell) im Bereich des geplanten Baugebiets und in der Umgebung vorkommen, liegt nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Handlungen zur Durchführung eines nach § 15 zulässigen Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Untersuchung stellt fest, dass auf der bestehenden Ausgleichsfläche im Süden, außerhalb des Planungsgebietes, ein Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke zu verzeichnen ist. Mit der Möglichkeit die bestehende Ausgleichsfläche im Rahmen der vorliegenden Planung nach Norden zu erweitern, gewinnt das Artenvorkommen an potentielltem Lebensraum.

#### Schutzgut Boden

Die Bereiche sind anthropogen landwirtschaftlich überformt, eine natürliche Schichtung des Bodens wie er auf den hochwürmglazialen Schottern in Form von flach- bis mittelgründigen Parabraunerden auftreten, ist nicht mehr vollständig gegeben. Im Gebiet selbst wurden auf dem Flächen des zukünftigen Wohnungsbaues Bodenuntersuchungen vorgenommen (Baugrundgutachten Februar 2013 von Ingenieurgesellschaft Kraft Dohmann Czeslik). Außerdem liegt eine orientierende Altlastenuntersuchung für die Flurstücke Nr. 926/10, 930, 931, 932 und 934 vor (Juni 2011 von Ingenieurgesellschaft Kraft Dohmann Czeslik). Die anstehende Unterbodenschicht wird als Kies, sandig, stark schluffig bis Schluff, sandig, stark kiesig, rotbraun „Rotlage“ beschreiben, darauf liegen 20-30 cm Mutterboden, Die Gesamtbodenaufgabe auf dem anstehenden Kies beträgt durchschnittlich 40- 50 cm.

Bei der Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Ablagerungen wurden flächendeckend geringfügig erhöhte Gehalte an Schwermetallen (Zink, Blei, Quecksilber) in der humosen Deckschicht festgestellt. Dies ist vermutlich auf die Ausbringung von Klärschlamm zurückzuführen. Die humose Deckschicht ist als Z 1.1 einzustufen. Eine Gefährdung für die Schutzgüter der Wirkungspfade Boden / Grundwasser, Boden / Mensch und Boden / Pflanze kann nach der Untersuchung ausgeschlossen werden. Die Rotlage ist unbelastet, ebenso die unterlagernden, gewachsenen Kiesschichten. Künstliche Auffüllungen sind mit Ausnahme einer kleinen Fundstelle im nordwestlichen Eck des untersuchten Gebietes nicht gefunden worden.

#### Schutzgut Wasser

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

#### Schutzgut Klima / Luft

Das Planungsgebiet besitzt hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft als Kaltluft-entstehungsgebiet am Siedlungsrand eine gewisse klimatische Funktion - vor allem als direkte Verbindung zur freien Landschaft im Westen. Die Bedeutung der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit jahreszeitlich bewirtschaftungsbedingten offenen Böden für das Lokalklima ist als sehr begrenzt zu bewerten.

Die Durchlüftungsfunktion der Luftaustauschbahn vom Ampertal über den Geisinger Steig bis zum Schöngesinger Forst bleibt durch die bestehenden Grünflächen außerhalb und die geplanten Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes erhalten.

#### Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Von Bedeutung zur landschaftlichen Orientierung ist die Kante des Schöngesinger Forstes, die über die Bundesstraße hinweg sichtbar ist. Das Gebiet wird außerhalb im Westen von einem vielgenutzten öffentlichen Weg begleitet, der zu dem Naherholungs-

gebiet verbindet.

Mit der Planung wird die Blickbeziehung nach Westen zum Wald durch eine weite Grünflächen erhalten.

#### Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet ist mit der Cerveteristraße im Osten gut angebunden. Bedeutende Kultur- und Sachgüter sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen. Vorbelastungen durch Lärm bestehen durch die unter 100 m entfernte Bundesstraße 471, trotz der abgesenkten Lage, und die Cerveteristraße im Osten. Dazu kommen Emissionen von Sportanlagen im Norden und Süden.

Für das Planungsgebiet liegt eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs-, Gewerbe- und Sportgeräusche, Bericht Nr. 212065 / 5 vom 27.09.2013) vom Ingenieurbüro Greiner, Germering, vor. (Siehe Näheres in Begründung, Punkt 7 Immissionen)

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ein Bodendenkmal D-1-7833-0042 ist in der Umgebung vorhanden, eine Ausdehnung in das Planungsgebiet wird vermutet.

#### Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich hinsichtlich des Wirkkreislaufes Boden / Wasser. Allerdings ist aufgrund des begrenzten Umfangs der geplanten Maßnahme von geringer Erheblichkeit auszugehen.

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

Die geplante Bebauung sieht im Sondergebiet eine Nutzung für die Stadtwerke mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,42 vor, die unter Berücksichtigung von Erschließung und den zusätzlich bebauten Bereichen nach BauNVO eine tatsächliche max. Versiegelung von knapp 80 % verursacht. Daneben werden bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen wirksam.

Im Wohngebiet liegt die Grundflächenzahl kleiner gleich 0,34, bei der Gemeinbedarfsfläche wird die Grundflächenzahl bei rd. 0,39 liegen. Neben der grundsätzlichen Entscheidung zur Standortentwicklung, wird den Beeinträchtigungen durch verschiedene, festgesetzte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen begegnet. So werden Vernetzungslinien zwischen Landschaft und Siedlung erhalten.

Betriebsbedingt notwendige versiegelte Flächen werden durch einen ökonomischen, für das Sondergebiet und gleichzeitig für die Wohnbebauung nutzbaren Erschließungsstich auf ein notwendiges Maß beschränkt, es werden versickerungsaktive Beläge eingesetzt, Niederschlagswasser kann in allen Baugebieten dezentral versickert werden. Durch die gewählte Baustruktur wird das Wohngebiet vor Lärmimmissionen geschützt. Mit dem Grünzug werden eine über das Gebiet hinaus bedeutsame Frischluftbahn und erholungsrelevante Wegeverbindungen unterstützt. Das Planungsgebiet wird mit Bäumen wirksam durchgrünt. Dachbegrünung ist für das gesamte Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird zum Teil im Planungsgebiet durch die Schaffung von landschaftstypischen Vegetationsstrukturen und zum Teil außerhalb gedeckt.

Die Schwerpunkte der aus nach Realisierung der festgesetzten Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich verbleibenden Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens liegen bei den Schutzgütern Boden und Wasser.

#### 4.1 Flora und Fauna

Flora und Fauna sind bei dem geplanten Vorhaben durch das Wegfallen eines potentiellen Landschaftsraumes betroffen. Allerdings sind, wie das naturschutzfachliche Gutachten aussagt, bereits derzeit nur relativ störrubuste, verbreitete Arten anzutreffen,

für die der kleinräumige Verlust an potentiell Lebensraum unbedeutend ist. Die bereits benachbarten Ausgleichsflächen im Süden als bestehender Magerwiesenkomplex werden mit der Neuanlage weiterer Magerwiesen und Gehölzstrukturen im Planungsgebiet sinnvoll ergänzt. Durch die unmittelbare Nähe ergeben sich Synergieeffekte und begünstigen die Herstellung der neuen Ausgleichsflächen mit dem Entwicklungsziel Halbtrockenrasen im Westen durch direkte Mähgutübertragung des Heudrusches. Der potentielle Lebensraum der Blauflügeligen Ödlandschrecke (nachgewiesen auf der südlich angrenzenden Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes) kann potentiell erweitert und damit stabilisiert werden.

#### 4.2 Boden und Wasser

Hierfür sind die Bodenversiegelungen infolge der geplanten Bebauung mit der dauerhaften Einschränkung des Wasserkreislaufes relevant. Durch Festsetzungen wie der dezentralen Versickerung auf privaten und öffentlichen Flächen (textliche Festsetzungen unter Nr. 6) sind die verbleibenden Umweltauswirkungen auf den Wasserhaushalt durch den Bebauungsplan aufgrund des Flächenumfanges des Eingriffes als mäßig erheblich zu beurteilen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden wegen der geplanten hohen Versiegelung als erheblich eingestuft.

#### 4.3 Klima / Luft

Durch das Freihalten einer zusammenhängenden Dauergrün angelegten Fläche im Westen, die die Luftaustauschbahn zum Siedlungskörper unterstützt, und durch Begrünungsmaßnahmen, die das Aufheizen der Neubebauung und -versiegelung reduzieren, können unvermeidbare Beeinträchtigungen infolge der Versiegelung reduziert werden.

Dem Gesichtspunkt Klimaschutz ist bei dem Gebiet mit der Ausweisung von gut 10% öffentlichem Grünflächenanteil, durch die integrierte Lage im Stadtgebiet, die angemessene Dichte und die ökonomische Erschließung Rechnung getragen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, insbesondere der Dachbegrünung, sind durch die Verringerung des Aufheizungspotenziales der versiegelten Flächen weiterer Beitrag zum Klimaschutz.

Mit dem Anschluss an das kommunale Fernwärmenetz ist ein Beitrag für eine umweltfreundliche Energieversorgung beabsichtigt. Bei dem geplanten Gutachten zum Wohngebiet wird auf den Nachweis eines stimmigen und effektiven Energiekonzeptes Wert gelegt, in dem das städtebauliche Konzept (Kompaktheit der Baukörper, Orientierung und Verschattung) ebenso zu berücksichtigen ist wie ein ausgewogenes passives Gebäudekonzept.

Damit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als relativ unerheblich zu erachten.

#### 4.4 Schutzgut Mensch

Das Sondergebiet schützt sich selbst vor Verkehrs- und Freizeidlärm. Für die neuen Bewohner der geplanten Wohnbebauung sind Schutzmaßnahmen vorgesehen. In dem Gutachten zum Lärmschutz (siehe auch Kapitel 7 in der Begründung) wurden die Emissionen des Sondergebiets anhand der vorgesehenen Nutzung ermittelt und die Auswirkungen auf die geplante benachbarte Wohnnutzung geprüft. Als Ergebnis wurden Emissionskontingente festgesetzt.

Die Wegeverbindung Rothschaiger Straße bleibt mit angrenzender Begrünung direkte Verbindung zwischen Stadt und Erholungsgebiet. Außerdem hat das Bebauungsplangebiet mit der großzügigen Erweiterung der bestehenden Grünverbindung im Westen für die siedlungsnahen Erholung der Bewohner auch aus den benachbarten Wohngebieten Bedeutung gewonnen, als eigenständige Grünfläche wie auch als Durchgangsgebiet zu dem Naherholungsgebiet Schöngesinger Forst. Damit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als wenig erheblich gewertet.

#### 4.5 Orts- und Landschaftsbild

Die Siedlungsrandlage des Gebietes bedingt, dass die neue bauliche Entwicklung den



bestehenden optischen Eindruck an der Nahtstelle von Siedlung und Landschaft, insbesondere von Süden und Nordosten, verändert. Da sich bereits an allen Seiten Infrastruktur befindet, kann der Bauabschnitt dennoch als sinnvolle und durch Bauhöhe und Volumina angemessen gestaltete Ortsabrundung an dieser Stelle interpretiert werden. Die einseitige Bebauung entlang der Cerveteristraße wäre kein wünschenswerter Ortsrand und ist so vom Flächennutzungsplan auch nicht vorgesehen.

Somit können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als wenig erheblich bewertet werden. Das Ortsbild erhält eine bauliche Arrondierung und mit der Grünfläche im Westen einen Übergang zum Landschaftsraum.

#### 4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für unvermeidbare Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Fürstenfeldbruck) zu beantragen und der Oberbodenabtrag erst danach - ggfs. unter Aufsicht von qualifizierten Fachkräften - zulässig.

Insgesamt würde mit dem Auffinden von bedeutenden Bodendenkmälern die zunächst vermutete geringe Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut steigen.

#### 4.7 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)

Im Planungsgebiet liegen unterschiedliche Nutzungs- und Versiegelungsintensitäten vor (siehe Punkt 6.3 der Begründung):

Das Sondergebiet liegt mit einer ermittelten Grundflächenzahl von 0,42 (ohne Flächen nach § 19 (4) BauNVO) im oberen Bereich von Nutzungs- und Versiegelungsintensität. Die Gemeinbedarfsfläche mit einer GRZ von 0,39 wird im mittleren Bereich eingeordnet, ebenso wie die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets mit einer GRZ von 0,34, die aber bei Berücksichtigung aller über- und unterbauten Flächen, d.h. inklusive der Flächen nach § 19 (4) BauNVO, eine erweiterte GRZ mit 0,70 erreicht.

Aufgrund der Nutzungs- und Versiegelungsintensität wird dem Sondergebiet die Eingriffsschwere Typ A zugeordnet, ebenso der Gemeinbedarfsfläche, allerdings in abgeschwächter Form. Aufgrund des Umfangs der Flächen nach § 19 (4) BauNVO wird das Allgemeine Wohngebiet derselben Eingriffsschwere zugeordnet.

Ermittlung der Gebietskategorie

Der derzeitige Zustand der Flächen ist unter 3.3 der Begründung beschrieben. Die landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund der eher reduzierten Nutzung zu einer derzeitigen Qualität gelangt, die im obersten Bereich der Gebietskategorie I (mit einer Tendenz zu II) anzusiedeln ist.

##### - Schritt 2:

Ermittlung des Kompensationsfaktors

Gemäß den Anwendungsrichtlinien werden aus der Überlagerung der Gebietskategorien mit den Eingriffstypen die folgenden Werte und gleichzeitig die Ausgleichsflächen

festgelegt. Die Ausgleichsflächen vor Ort sind gemäß den Ausführungen unter 8.4 der Begründung zu entwickeln.

- Schritt 3: Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen

In einem Überlagerungsverfahren, das die Gebietskategorien und die Eingriffstypen berücksichtigt, werden die notwendigen Kompensationsflächen ermittelt. Das Gebot zur Vermeidung als erster Schritt vor der Kompensation wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Da allerdings die Flächen dem obersten Bereich von Gebietskategorie I zuzuordnen sind, kann trotz der Vermeidungsmaßnahmen nur der nach Leitfaden höchste Ausgleichsfaktor nach Eingriffstyp A angewandt werden. Dies ist der Faktor 0,6.

Bebauungsplan	gesamt				31.981 qm
Grünfläche-neutral	neu				3.404 qm
Cerveteristraße, Bestand-neutral					807 qm
Eingriffsfläche	gesamt				27.770 qm

Eingriffsbereich	Eingriffstyp	Bestandstyp	Kompensationsfaktor	Fläche	Ausgleichsbedarf
Sondergebiet	A/I	Landwirts.	0,6	13.759 qm	8.255 qm
Verkehrsfl.,neu		Landwirts.	0,6	2.095 qm	1.257 qm
Gemeinbedarf	A/I	Landwirts.	0,6	1.280 qm	768 qm
Allgemeines Wohnen	A/I	Landwirts.	0,6	10.636 qm	6.382 qm
Ausgleichsbedarf, gesamt					16.662 qm
Ausgleichsfläche vor Ort					3.295 qm
Ausgleichsfläche außerhalb					13.367 qm

Zur Kompensation des Eingriffes werden insgesamt 16.662 qm Ausgleichsflächen benötigt. Diese werden zum Teil im Bebauungsplangebiet, wie unter Begründung Punkt 8.3 angegeben, ausgeführt (3.295 qm). Hierzu wird der Standort ab 2014 durch 2 x Mahd / Jahr mit Entfernen des Mähgutes abgemagert. Anschließend werden zur Artenanreicherung Heudrusch mittels Schlitzsaat (von der benachbarten Ausgleichsfläche gewonnen) von Frühlings- und Herbstmahd aufgebracht. Die 2 malige Mahd / Jahr (erste Mahd unmittelbar nach Margeritenblüte) ist sicherzustellen.

Im Bauvollzug ist sicher zu stellen, dass die zukünftigen Ausgleichsflächen in keiner Weise durch die Baumaßnahme in Mitleidenschaft gezogen werden (Bauzaun entlang der gesamten Grenze zu den Ausgleichsflächen während der gesamten Bauzeit)

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf einer anderen Fläche nachgewiesen, die bereits im Besitz der Stadt ist (siehe Beiplan zum Umweltbericht: Lageplan Ausgleichsflächen). Der Bedarf von 13.367 qm Ausgleichsfläche wird auf der Fläche Fl.Nr. 313, Gemarkung Puch realisiert. Die Maßnahmen auf dieser Fläche umfassen die Pflanzung linearer Heckenstrukturen, einer Großbaumreihe (Winterlinden oder Stileichen) entlang des Weges und Wiesenflächen (Salbei- Glatthaferwiesengesellschaft) mit hohem Blüten- und Kräuteranteil. Diese werden zunächst abgemagert durch die Ansaat von zehrenden Arten wie z.B. Senf, Sonnenblumen oder Roggen. Vorab wird voraussichtlich eine Bodenanalyse notwendig sein um den tatsächlichen Nährstoffgehalt zu prüfen. Nach dem Abmagern wird mit geeignetem Saatgut eingesät. Die Herstellung der Ausgleichsflächen erfolgt ab 2014 mit den Pflanz- und Abmagerungsmaßnahmen. Bei geeigneten Werten könnte die Fläche als 2 schürige Magerwiese durch einen Landwirt gemäß den Richtlinien des ökologischen Landbaues genutzt werden.

Die gesamten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen unter Beobachtung und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Ausgleichsflächen Gemarkung Puch verbleiben bei der Stadt Fürstenfeldbruck. Eine dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche im Bebauungsplangebiet erfolgt vertraglich.

In Anlage und Ausweisung der Ausgleichsflächen folgt der Bebauungsplan den Empfehlungen des Landschaftsplanes zum Umgang mit notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: So wird der Eingriff, soweit möglich, in unmittelbarer Nähe ausgeglichen. Es werden Vegetationsbestände entwickelt, die im Bereich der Schotterterrassen als wertvolle Landschaftsbestandteile aufgeführt sind.

5. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 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 Ausgleichsmaßnahme vor Ort an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Anzeige fest. Die durchgeführte Ausgleichsmaßnahme vor Ort ist 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 Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes werden nach Anlage ebenfalls im Beisein eines Vertreters der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen.

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

In gleicher Weise wird die bestehende, unmittelbar im Süden an das Gebiet angrenzende Ausgleichsfläche in ihrer Wertigkeit und auf mögliche neu entstandene Beeinträchtigungen überprüft und gegebenenfalls Schritte und Maßnahmen zum Schutz dieser festgelegt.

Auswirkungen Boden/Wasser:

Die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist über die Festsetzungen des Bebauungsplans 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 Geräuschimmissionsverhältnisse 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 Geräuschimmissionsverhältnisse 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 Bebauungsplans wird ein geeigneter Standort geschaffen, der verschiedene Nutzungen und Funktionen auf derselben Fläche miteinander verträglich vereint – die Stadtwerke, Wohnungsbau, eine Kinderkrippe und öffentliche Grünflächen. Letztere bilden einen ergänzenden Baustein zu einem durchgängigen Grünzug zwischen Landschaft und Stadtraum. Der Bodenversiegelung durch die Bebauung steht die

Schaffung naturnaher Grünflächen auf ehemaligen Ackerflächen gegenüber.  
 Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander handhabbar sind. Bei sorgsamem Umgang mit Bodenversiegelung und Versickerung und der geplanten Durchgrünung können die Auswirkungen auf Boden / Wasser und auch Klima / Luftbelange begrenzt werden. Die Auswirkungen auf Flora und Fauna sind mit den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.  
 Verbleibende negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft sowie Mensch, Kultur- und Sachgüter können nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen als unerheblich bewertet werden.

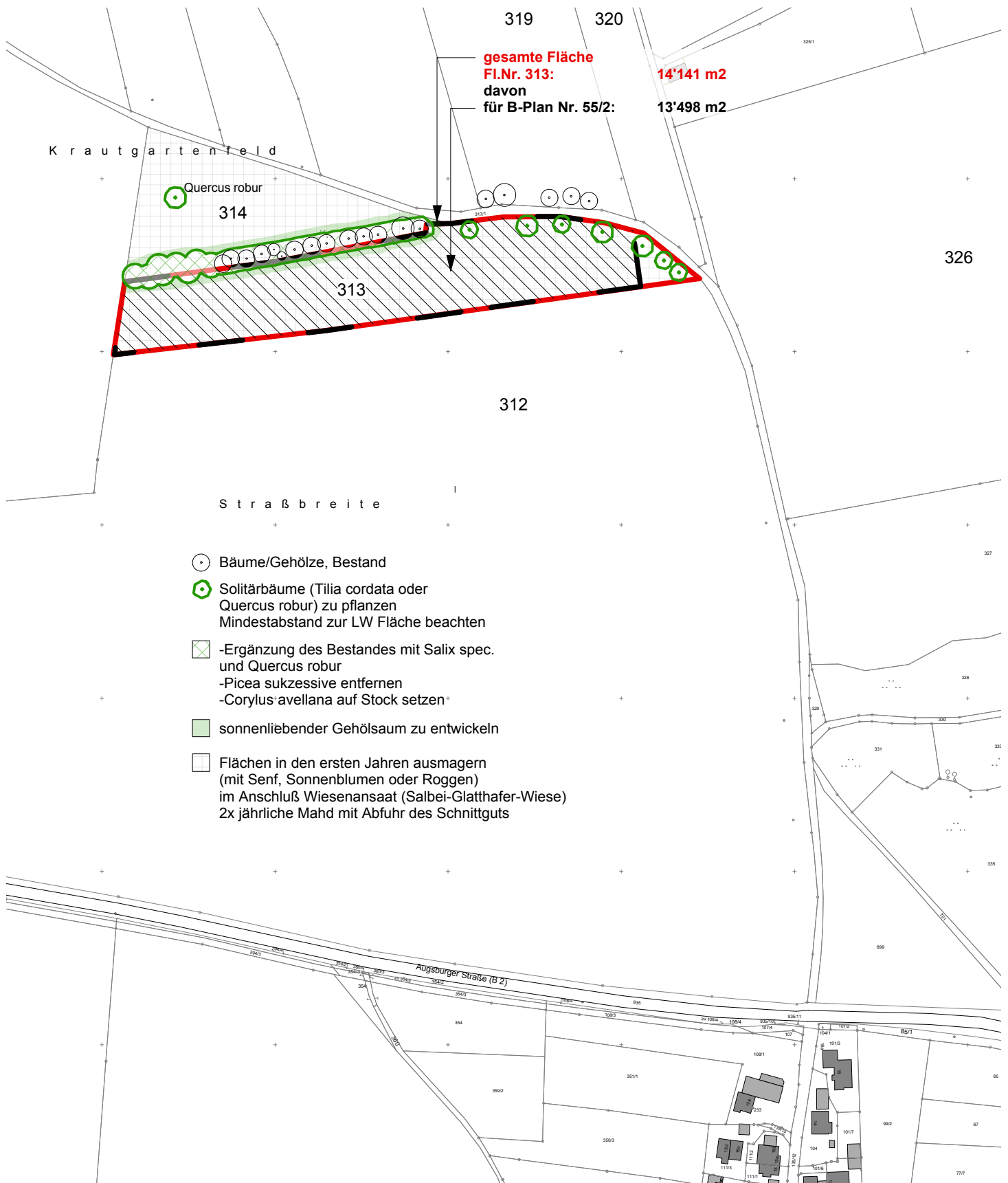
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis – bezogen a. d. Erheblichkeit
Mensch/Lärm	gering	gering	gering - mäßig	gering - mäßig
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering
Fauna und Flora	gering	gering	gering	gering
Boden	erheblich	erheblich	mäßig	erheblich
Wasser	gering	mäßig	mäßig	mäßig - gering
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering
Orts- /Landschaftsbild	gering - mäßig	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering- mäßig	gering	gering	gering - mäßig

Planfertiger

Stadt Fürstenfeldbruck

gez.  
 Mechthild Siedenburg  
 Zwischenräume  
 Architekten+Stadtplaner GmbH

gez.  
 Sepp Kellerer  
 (Oberbürgermeister)



**Stadt Fürstenfeldbruck**  
**Flur-Nr. 313 (Gemarkung Puch)**

**Bebauungsplan Nr. 55/2**  
mit integriertem Grünordnungsplan  
**"Cerveteristraße - West"**

Anlage  
Lageplan Ausgleichsflächen, M 1: 3000

Henning, Näbauer, Siedenburg, Meneses Silvia  
Architektinnen BDA, Architekt Dipl. Ing.  
Blutenburgstraße 85 80634 München

Barbara Weihs, Dipl. Ing. BDLA  
Büro für Landschaftsarchitektur  
Insterburger Straße 7 81929 München

Datum: 03.09.2013

