

## Präambel:

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß § 2 Abs.1, §9,10,12,244 des Baugesetzbuches- BauGB- i.d.F.der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern-GO- i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz-BayNatSchG-i.d.F.der Bek.vom 18.08.1998 (GVBl.S. 593) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 2 BauGB), bestehend aus Textteil und Planzeichnung als Satzung.

## B Textliche Festsetzungen

0. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle vorhergehenden Bebauungspläne.
1. **Art der Nutzung**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 58 dient dem Vorhaben der ESG.  
Es ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es sind Anlagen und Nutzungen nach §8 BauNVO aus Abs. 2 Nr. 2 nur Büro- und Verwaltungsgebäude und nur solche Gewerbebetriebe nach Abs. 2 Nr. 1 zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §8 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen  
Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.
2. **Maß der Nutzung / Baukörpergestaltung**
  - 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe (max.15m) wird für eine Teilfläche der Bebauung bis zu maximal 0,5m zugelassen, wenn diese Teilfläche weniger als 20% der Dachfläche ausmacht.
  - 2.2 Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten, werden darüber hinaus zugelassen, wenn sie in ihrer Größe untergeordnet und um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt sind. Ausgenommen ist eine notwendige Fortführung eines Treppenhauses über Dach.
  - 2.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist für notwendige Fluchttreppen, Kamine und Tiefgaragenausgänge in einer Tiefe von maximal 2m zulässig.
  - 2.4 Die Decke der TG ist außerhalb von Gebäuden, Terrassen und Wegen so zu errichten, dass mindestens 50cm fachgerechter Bodenaufbau gewährleistet ist.
3. **Abstandsflächen**  
Es sind die Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. Darüber hinaus ist abweichend von Art.6 Abs.4 BayBO gegenüber der Gemeinbedarfsfläche im Süden die Einhaltung der Abstandsfläche in der vollen Wandhöhe 1H festgesetzt.
4. **Stellplätze / Nebenanlagen**
  - 4.1 Bei der Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze nach der „Satzung über die Erstellung

- von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ der Stadt Fürstenfeldbruck können Flächen, die aufgrund der speziellen Firmenorganisation der ESG zu keinem erhöhten Stellplatzbedarf führen, wie ein nur intern genutzter Konferenzbereich, unberücksichtigt bleiben.
- 4.2 Stellplätze sind nur auf den jeweils dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb des Bauraumes zu errichten. Tiefgaragen sind nur innerhalb des ausgewiesenen Bauraumes zulässig.
  - 4.3 Aufstellflächen für Müllbehälter bis zu einer Fläche von 50 qm, eine Trafoanlage bis zu einer Grundfläche von 35 qm, sowie Überdachungen und Tiefgaragenrampen sind innerhalb der Flächen für Nebenanlagen nach Planzeichen 5.1 zulässig.
  - 4.4 Für direkt an der Grenze errichtete Garagen und Nebengebäude entsprechend Art.7 Abs 4 BayBO wird als Höhenbezug die anschließende Geländehöhe auf dem benachbarten Grundstück festgesetzt.  
Weitere Grenzanbauten für Garagen und Nebengebäude entsprechend Art.7 Abs 4 BayBO sind darüber hinaus entlang der Südgrenze zulässig, soweit ihre Grenzhöhe über diesem Höhenbezug 1,00 m nicht überschreitet.
  - 4.5 Trafoanlagen als Grenzbebauung sind nicht auf die zulässigen Flächen für Nebenanlagen an der Grenze anzurechnen, wenn insgesamt die Höhen- und Längenbeschränkung für Grenzbebauungen der BayBO eingehalten wird.
5. Befestigte Flächen
    - 5.1 Nicht überdachte Stellplätze und Feuerwehrezufahrten sind mit offenen Belägen zu gestalten (Pflaster mit Rasenfuge, Fugenbreite ca. 3 cm, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Beläge).
  6. Geländeanschüttungen und -abgrabungen
    - 6.1 Generell sind Geländeanschüttungen und -abgrabungen außerhalb des Bauraumes nicht zugelassen, ausgenommen zur Anlage von oberflächigen Ausmuldungen und Rinnen für die Ableitung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser.
    - 6.2 Südlich des Bauraumes ist im Anlieferbereich eine Abgrabung bis zu einer Tiefe von 1,20m zugelassen.
    - 6.3 Nördlich des Bauraumes ist eine Anhebung des Geländes bis zur Fußbodenhöhe des Erdgeschosses zulässig.
  7. Einfriedungen
    - 7.1 Einfriedungen im Vorbereich zur Livry-Gargan-Straße sind nicht zugelassen.
    - 7.2 Sonst sind Einfriedungen als sockellose Zäune mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zulässig.
    - 7.3 Entlang der Südgrenze des Baugrundstücks ist zusätzlich eine Mauer zulässig.
    - 7.4 Der mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit belegten Fläche im Norden auf Flur Nr. 941/2 und /3 ist zugänglich zu halten, eine Einzäunung ist hier auf die Südseite dieser Fläche zurückzusetzen.
  8. Grünordnung
    - 8.1 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
    - 8.2 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)

- 8.3 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist eine durchwurzelbare (überdeckte) Mindestpflanzfläche pro Baum der Wuchsklasse I von 9 qm und pro kleinerem Baum der Wuchsklasse II oder III von 4,5 qm vorzusehen. Bei Baumgräben ist eine Mindestbreite von 2,00m vorzusehen.
- 8.4 Die Verwendung von baumartigen Koniferen ist bei Bepflanzungen ausgeschlossen. Ausnahme : Kiefern.
- 8.5 Ausnahmsweise kann von der Festsetzung der Grünordnung in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung der in der Begründung dargelegten planerischen Absicht nicht widerspricht.

## 9. Private Grünflächen und nicht überbaute Fläche des bebauten Grundstücks

- 9.1 Je 200 qm unbebaute Fläche der bebauten Grundstücksfläche ist ein mindestens mittelgroßer Baum der Wuchsklasse II, mit Mindest-Pflanzgröße 20/25 STU als heimischer Laubbaum, oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm mit Mindest-Pflanzgröße 16/18 STU zu pflanzen und zu erhalten. Aus dem Bestand erhaltene Bäume, sowie mittelgroße Bäume, die auf der Tiefgarage gepflanzt werden, können angerechnet werden. Rotlaubige Bäume sind außerhalb des Bauraumes unzulässig. (siehe Artenliste 1 und 2 unter Hinweisen).
- 9.2 Zur Begrünung und Gliederung von Stellplätzen sind ausschließlich Großbäume der Wuchsklasse I zu verwenden. (Empfehlung siehe Artenliste 1 unter Hinweisen).
- 9.3 Eine durchgehende Heckenpflanzung zur Eingrenzung des Grundstückes ist unzulässig. Bei der Pflanzung von Bäumen kann im Westen zur Bundesstrasse der Grenzabstand von Bäumen gemäß Art. 47 AGBGB bis auf 0,8m unterschritten werden.
- 9.4 Der nicht überbaute Vorbereich an der Livry-Gargan-Straße ist bis auf Zugangs- und Bewegungsflächen zu begrünen.
- 9.5 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.

## 10. Immissionsschutz

### 10.1 Verkehrsgeräusche

Die westlichen Innenhöfe sind an der Westseite entlang der Bundesstraße durch gebäudehohe Schallschutzwände (Glaswände) zu schließen.

Gemäß DIN 4109 sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Gesamtschalldämm-Maße) an den unten genannten Fassaden einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen sind:

- Westfassaden:  $R'_{w,res} > 40$
- Jeweils nördlichste Fassade,  
25m-Bereich vom Westeck nach Osten  $R'_{w,res} > 35$
- Südfassade  
15m-Bereich vom Westeck nach Osten  $R'_{w,res} > 35$

An allen weiteren nicht explizit genannten Fassaden ist ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} > 30$  dB ausreichend.

Zur Lüftung der geplanten Büroräume kann die Stoßlüftung verwendet werden. Sofern schalldämmenden Belüftungseinrichtungen eingebaut werden, dürfen die die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich mindern.

## 10.2 Gewerbegeräusche

Es sind folgende flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

- I. Unzulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle überschreitet:

| Teilflächen | flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A) |        |
|-------------|--|--------|
|             | tags   | nachts |
| GE 1        | 57   | 42     |
| GE 2        | 59   | 44     |
| GE 3        | 62   | 47     |

„Die in der oben genannten Tabelle angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel gelten für folgende Voraussetzungen:

- Ausbreitungsmodell nach E DIN ISO 9613-2 (abgedruckt im Beuth Verlag GmbH 10722 Berlin)
  - anzusetzende Emissionsfläche liegt innerhalb der Grundstücksgrenzen
  - $C_0=2$  dB
  - Bodendämpfung wird nicht spektral gerechnet
  - Schallquellenhöhe /2m über Grund
  - Schalleistung ist gleichmäßig über die gesamte Grundfläche verteilt
  - Berechnung wird über eine Schwerpunktfrequenz von 500Hz durchgeführt
  - freie Schallausbreitung
  - Schallabstrahlung im Halbraum“
- II. Anhand von schalltechnischen Gutachten ist bei Baugenehmigungsanträgen bzw. bei Nutzungsänderungsanträgen nachzuweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind unaufgefordert vorzulegen.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Immissionsrichtwert-Anteile sind folgende Schallschutzmaßnahmen gefordert:

- Die Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrtsrampen sind schallabsorbierend auszukleiden.
- Das Überfahren der Regenrinnen sowie der Betrieb von Garagentoren dürfen zu keinen zusätzlichen maßgeblichen Schallemissionen führen.
- Die geplanten Lüftungstechnischen Anlagen dürfen einen Schalleistungspegel von jeweils  $L_{WA} = 75$  dB(A) nicht überschreiten.

## 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 Grund von Ortsbegehungen und durch Vermessung ergänzt.

### 2. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ in der Stadt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen.

### 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 genannten Begrenzungen jedoch nur mit der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§12 Abs: 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.

- Außerhalb des Plangebietes verläuft eine Kraftstofffernleitung mit einem 6 m Schutzstreifen parallel zur Bundesstraße. Bei der Baumaßnahme sind die "Schutzanweisungen für Arbeiten im Bereich der Kraftstofffernleitungen der Nato in der Bundesrepublik Deutschland" einzuhalten (zb bei Ausschachtungen im Abstand weniger als 10m zur Leitung). Zuständige FBG- Überwachungsstelle : Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH Pumpstation Unterpfaffenhofen, Germeringerstraße 1, 82152 Krailling
- Im Westen des Planumgriffs entlang der Bundesstraße B471 liegt ein Streifen des Baufensters in der Zone gem. §9 Abs. 2 FStrG. Bei einer Bebauung innerhalb dieses Bereiches ist eine Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde einzuholen.

### 4. Bodendenkmäler

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 Bayr.Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

### 5. Immissionen Landwirtschaft:

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

Immissionen Schulsport:

Im Nordosten grenzt die Schulsportanlage des Viscardi-Gymnasiums an das Plangebiet.

Immissionen Verkehr:

Auf das Grundstück wirken Straßengeräusche von der Livry-Gargan-Straße im Osten und der Bundesstraße im Westen ein. Es wird empfohlen den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Innenschallpegel bei Vorliegen der Eingabeplanung gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu führen.

6. Ver-/Entsorgungsleitungen und Erschließung

- 6.1 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. Nach den Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist für die Beseitigung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (Gewerbegebiet). Der Eigentümer hat sich selbst gegen Schichtwasser zu sichern. Drainagewasser und unverschmutzte Oberflächenwasser sind zu versickern oder für geeignete Wassernutzung vorzuhalten.
- 6.2 Die Löschwasserversorgung muss gesichert sein. 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 des Bebauungsplanes zu den Außenanlagen aufgezeigt und weiter entwickelt sind.

7.2 Empfehlungen für Baum- und Strauchpflanzungen

ARTENLISTE 1 Wuchsklasse I Großbäume

|                     |   |              |
|---------------------|---|--------------|
| Acer platanoides    | - | Spitzahorn   |
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn    |
| Betula pendula      | - | Sandbirke    |
| Fraxinus excelsior  | - | Esche        |
| Quercus robur       | - | Stieleiche   |
| Quercus petraea     | - | Traubeneiche |
| Tilia cordata       | - | Winterlinde  |
| Pinus silvestris    | - | Kiefer       |

ARTENLISTE 2 Wuchsklasse II mittelgroße Bäume

|                  |   |                |
|------------------|---|----------------|
| Acer campestre   | - | Feldahorn      |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche      |
| Prunus avium     | - | Vogelkirsche   |
| Prunus padus     | - | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche      |
| Sorbus domestica | - | Speierling     |

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 opulus     | - | Wasserschneeball    |
| Viburnum lantana    | - | Wolliger Schneeball |

Stadt Fürstenfeldbruck, den

Sepp Kellerer 1. Bürgermeister

gez. Sepp Kellerer

7. Nov. 2005

# Begründung

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flur-Nrn. 941/2, 941/3, 961, 961/2, 965, 965/2, 977/1, 980, 980/3, 1016/3 und 1985/7 der Stadt Fürstenfeldbruck. Das Gebiet hat eine Größe von 1,94 ha.

## 2. Planrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des geltenden Flächennutzungsplans der Stadt Fürstenfeldbruck von 1983 und im Bereich der 46. Flächennutzungsplanänderung, die sich zur Zeit im Verfahren befindet.

In dieser Änderung ist der gesamte Bebauungsplanumgriff als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. In Fortführung der Livry-Gargan-Straße ist in Nord-Süd-Richtung entlang der Ostgrenze des Umgriffs eine wichtige Wegebeziehung eingetragen.

## 3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

### 3.1 Lage und Umgebung

Das Gebiet liegt am westlichen Rand der Stadt Fürstenfeldbruck.

Es ist der nördliche Teil eines Gewerbebandes, das sich auf der Stadtseite an der Bundesstraße entlang entwickelt hat. Gegenüber der Bundesstraße sind ausgedehnte Waldgebiete.

Während im Norden eine nicht bebaute landwirtschaftliche Fläche angrenzt, sind die Flächen im Süden und Osten bebaut: im Süden mit einem Kindergarten und daran anschließend mit einem Bürokomplex, im Osten auf der anderen Seite der Livry-Gargan-Straße mit Geschößwohnungsbau und im nördlichen Anschluss an das Wohnen mit einer Schule (Viscardi-Gymnasium).

Die S- Bahn-Station Buchenau im Süden ist ca 700m entfernt.

### 3.2. Topographie und Bodenbeschaffenheit

Das Planungsgebiet liegt auf einer Niederterrasse, die aus hochwürmglazialen Schoffern gebildet ist. Es ist mit einem Nord-Süd-Gefälle von ca 1m auf ca 300m fast eben.

Das Gebiet liegt auf rund 539 bis 537m üNN. Die Bundesstraße im Westen ist um ca. 5m tiefer gelegen (531m üNN).

Auf den Schoffern haben sich flach- /mittelgründige Parabraunerden gebildet, örtlich überdeckt mit Abschwemmmassen oder Lößlehm. Der kiesige Untergrund ist gut tragfähig, die Bodenstruktur eignet sich zur oberflächennahen Versickerung. Der Grundwasserstand liegt bei 9,00m unter der Geländeoberkante. Altlasten sind nicht bekannt.

### 3.3 Vegetationsbestand

Im Süden und Südwesten des Planungsgebietes, auf Fl.Nr.1985/7 und 965 stockt fichtendominanter Wald. Er ist im Landschaftsplan als Fläche für die Forstwirtschaft eingetragen, als Klimaschutzwald in der Waldfunktionskartierung ausgewiesen. Der Bestand ist in Teilbereichen durch Borkenkäfer geschädigt.

Daran anschließend zur offenen Fläche im Osten hin finden sich auf Fl.Nr. 1016/3 artenreiche Waldrandgesellschaften aus standortstypischen Gehölzen, Gräsern und Stauden. Die Fläche auf Fl.Nr.977/1 ist als Magerfläche mit Trockenheitsanzeigern und

Trockenheit liebendem Gebüsch als Biotop kartiert und als potentielle 6d(1) Fläche ausgewiesen. Nach Beurteilung der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bestimmungsschlüssel für Flächen nach Art. 13 d (1) BayNatSchG ist nur ein kleiner Restbereich von 3% als hochwertiger Magerstandort anzusprechen. Die Flächen, die unmittelbar an die Livry-Gargan-Straße angrenzen, sind durch Müll- und Schutteintrag als Standort weitflächig zu Altgrasflächen degradiert (97% der Fläche), bilden aber immer noch ein differenziertes Standortmosaik.

Eine Teilfläche im Nordosten ist landwirtschaftlich genutzt.

Im Westen des Planungsgebietes grenzt die intensiv bewachsene Böschung zur Bundesstraße B 471 an.

#### 4. Anlass und Zweck der Planung

Die Firma ESG, eine Firma für Systemtechnik- und Software- Entwicklung, möchte Ihren Firmensitz von München nach Fürstenfeldbruck verlegen. Es soll hier ein Bürogebäude für circa 650 Mitarbeiter im 1. Bauabschnitt und bis zu 850 Arbeitsplätzen im Endausbau errichtet werden.

Die Geschäftstätigkeit der Firma besteht in System-Engineering und Systemintegration, Software-Entwicklung, Lösungen kundenspezifischer Systeme, Dienstleistungen, Services, Trainingsentwicklung und -durchführung sowie Beratung für Militär, Behörden und Industrie. Es handelt sich damit um ein Verwaltungsgebäude, keinen Produktionsbetrieb.

Nach Untersuchung anderer Standorte hat sich die Stadt für diesen Bereich entschieden. Der neue Firmenstandort ist eingebunden in bestehende und noch zu entwickelnde Wohngebiete, die bereits ausgewiesen oder beabsichtigt sind, umgeben mit Bildungseinrichtungen, Versorgungsangeboten und der S-Bahnhaltestelle in gut erreichbarer Nähe. Die Anbindung an die Bundesstraße ist auch bei Erschließung nur über die Livry-Gargan-Straße auf kurzem Weg gegeben.

#### 5. Ziele der Planung

Mit diesem Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Bürogebäude der Firma ESG geklärt, geschaffen und eine ausreichende Erschließung gesichert werden.

Um eine möglichst optimale Lösung für das Firmengebäude selbst, die Anlage der Erschließungsmaßnahmen und die Einbindung in die Umgebung zu erhalten und Störungen soweit möglich zu vermeiden, wurde ein Plangutachten parallel zum 1. Verfahrensschritt des Bebauungsplans durchgeführt.

Nach der Entscheidung für einen Lösungsvorschlag wurde der Bebauungsplan-Entwurf in Hinblick auf diese Lösung präzisiert.

In diesem Zusammenhang soll die wichtige Fuß- und Radwegverbindung parallel zur Bundesstraße und entlang dem Schulgrundstück des Viscardi-Gymnasiums gesichert und der direkte Zugang in die Landschaft für die Wohnbevölkerung offengehalten werden.

Der unvermeidbare Verlust an Vegetationsbereichen soll durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert und langfristig deren Bedeutung und Funktion für die Landschaft und den Naturhaushalt an geeigneter Stelle gesichert werden.

#### 6. Baugebietskategorie

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan und der Nutzung durch die Firma ESG wird die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vorgesehen. Die Stadt möchte ein besonders störungsarmes Gewerbegebiet festsetzen, da hier ein



bestehendes und dichtes Wohngebiet unmittelbar gegenüber der Erschließungsstraße angrenzt. Deshalb werden neben den hier beabsichtigten Büro- und Verwaltungsgebäuden nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dh den in Mischgebieten zulässigen Störgrad einhalten. Einzelhandelsbetriebe aber auch Geschäftsgebäude werden an diesem Standort am Stadtrand ausgeschlossen, auch um Störungen des Wohnens durch erheblichen Kunden- und Lieferverkehr auszuschließen.

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel des Gewerbegebietes wurden entsprechen der " Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgläusche) Bericht Nr. 20373/11 vom 25.04.2005" des Ingenieurbüros Greiner, Gauting, festgesetzt.

## 7. Bebauung

### 7.1 Baukörper

Das ausgewählte Baukonzept wurde in den Bebauungsplan übertragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind so getroffen, dass über den jetzt beabsichtigten 1. Bauabschnitt hinaus eine Erweiterung als 2. Bauabschnitt innerhalb der Vorgaben möglich ist.

### 7.2 Maß der Bebauung

Für die Grundflächen ist eine Grundflächenzahl mit 0,6 einzuhalten. Dieser Wert darf mit Flächen nach §19(4) BauNVO bis maximal 0,8 überschritten werden.

Für die Dichte ist in Abstimmung mit dem Bedarf von ESG für beide Bauabschnitte eine maximale Geschoßfläche von 23000qm zulässig. Das entspricht einer GFZ von 1,23 und liegt damit unter den Obergrenzen des §17 BauNVO.

### 7.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach BayBO sind für Gewerbegebiete ohnehin sehr reduziert und als Mindestmaß daher einzuhalten. Gegenüber dem Kindergarten im Süden, der jetzt zwischen zwei Gewerbegebieten gewissermaßen "eingeklemmt" wird, ist dagegen ein größerer Abstand von 1H, dh. in voller Wandhöhe zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Damit wird der Schutzbedürftigkeit des Kindergartens entsprochen und ein ausreichender Umraum gewährt.

An der Livry-Gargan-Straße wird ein einzuhaltender Vorbereich entsprechend der südlichen Bebauung vorgegeben und damit auch ein ausreichender Abstand zum Wohnen.

## 8. Erschließung

### 8.1 Die Fahrerschließung erfolgt ausschließlich über die Livry-Gargan-Straße.

Die Zulässigkeit von 2 Zufahrten soll die Einzelsituation entlasten und den Verkehr entflechten. Dabei ist darauf zu achten, dass dadurch möglichst geringe Störungen für die gegenüberliegenden Wohnungen und den anschließenden Kindergarten ausgehen.

Die ausreichende Stellplatzanzahl entsprechend der Stellplatz- und Garagenverordnung der Stadt Fürstfeldbruck sind nachzuweisen. Auf Grundlage der zu erfassenden konkreten betrieblichen Organisation können Nutzflächen, die nicht zu einer Mehrung der Arbeitsflächen und damit des Stellplatzbedarfes führen, wie nur intern genutzte Besprechungs- und Konferenzräume, bei der Ermittlung des Stellplatznachweises vernachlässigt werden. Bei Umnutzung dieser Flächen für Arbeitsplätze ist der Stellplatznachweis zu korrigieren.

Die Errichtung von Stellplätzen über die nach GaStS nachzuweisenden Stellplätze hinaus wird innerhalb der ausgewiesenen Flächen zugelassen, insbesondere für den

1. Bauabschnitt. Durch die Umsiedlung des Betriebes wird am Anfang mit einem erhöhten Bedarf gerechnet, da sich die Mitarbeiter erst allmählich näher gelegene Wohnungen suchen werden. Die Firmenleitung geht für den Anfang von einer notwendigen Zahl von 400 Stellplätzen aus, die zum Teil in einer Tiefgarage und zum Teil oberirdisch untergebracht werden sollen. Im 2. Bauabschnitt soll dann dem geforderten Stellplatzschlüssel entsprochen werden.  
Die ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen berücksichtigen beide Bedarfsfälle für den Stellplatzbedarf.
- 8.2 Fuß- und Radwege  
In Verlängerung der nord-südlich verlaufenden Livry-Gargan-Straße wird der bereits bestehende Fuß- und Radweg öffentlicher Grund und damit langfristig gesichert. Ein Wegerecht für die Allgemeinheit wird ganz im Norden gesichert, um die Möglichkeit für einen Weg westlich des Firmengeländes entlang der Bundesstraße offen zu lassen. Dieser Fußweg wäre unabhängig von einer Straße geführt und wiese damit die Qualität eines Weges im Grünen auf. Der Weg kann zur Zeit nicht verwirklicht werden, da der Stadt hier kein Grundstück zur Verfügung steht.
- 8.3 Feuerwehrezufahrten auf das Grundstück sind im Norden und Süden des Gebäudes über die vorgesehenen Einfahrten möglich, Aufstellflächen sind hier innerhalb des Grundstücks vorgesehen. Bei Bedarf ist eine Umfahrung entlang der Westseite des Gebäudes anzulegen.  
Für die Löschwasserversorgung des geplanten Gebäudes sind entlang der Westgrenze 2 neue Hydranten auf dem Grundstück vor dem Gebäude im Süden und Norden in Absprache mit den Stadtwerken - Wasserversorgung geplant.
9. Geräuschemissionen
- 9.1 Die ESG ist kein Produktionsbetrieb. Emissionen gehen nicht über die Verwaltungsbauten üblichen hinaus.  
Zur Immissionssituation und zu den Auswirkungen der Firmenansiedlung liegt die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 20373/11 vom 25.04.2005 des Ingenieurbüros Greiner, Gauting, vor und ist Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
- 9.2 Fluglärm  
Der nördliche Stadtbereich liegt im Fluglärmbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Das Planungsgebiet liegt jedoch weit außerhalb der Fluglärmzonen A bis Ca.
10. Bauschutzbereiche
- 10.1 Bundesstraße  
Im Westen bis zur Grenze des Planumgriffs liegt eine Bauverbotszone (gem. §9 Abs. 1 FStrG) entlang der Bundesstraße B471 vor. Daran schließt eine Zone in 20m Breite gem. §9 Abs. 2 FStrG an. Bei Bebauung innerhalb dieser Zone ist eine Genehmigung des Straßenbauamtes München einzuholen.  
Mit dem Baufenster wird ein Abstand von 5m zur westlichen Grundstücksgrenze eingehalten, der vergleichbar ist mit dem Abstand von 25m des Firmengebäudes von Coca-Cola zur Fahrbahnkante der Bundesstraße weiter südlich. Dieser Abstand wurde vom Straßenbauamt als maßgeblich eingestuft.
- 10.2 Kraftstofffernleitung  
Parallel zu Bundesstraße verläuft eine unterirdische Kraftstofffernleitung Leipheim - Oberpfaffenhofen, die jedoch nicht mit Ihrem Schutzbereich in den Planumgriff hinein

reicht. Bei Erdarbeiten innerhalb eines Abstandes von 10m zur Leitung ist gegebenenfalls eine Genehmigung einzuholen, siehe Hinweise.

### 10.3 Flugplatz

Die Lage des Planbereichs im Bauschutzbereich nach §12 LuftVG des Flugplatzes Fürstenfeldbruck bedingt eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde zu der Bebauung. Die vorgesehenen Gebäude liegen mit ihren maximal 4 Geschossen jedoch weit innerhalb des bebaubaren Höhenprofils für diesen Bereich. Ob Einschränkungen für die Kranhöhen der Baustelle bestehen, ist zu prüfen.

## 11. Grünordnung

Die grünordnungsplanerischen Festsetzungen dienen dazu,

- das Planungsgebiet in die Landschaft einzubinden,
- ein hochwertiges Umfeld zu sichern,
- durch die Vermeidung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft den entstehenden Eingriff der Maßnahme so gering wie möglich zu halten,
- notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den unvermeidbaren Eingriff an anderer Stelle sicher zu stellen.

### 11.1 Einbindung in die Landschaft

Mit der neuen Bebauung an der Livry-Gargan-Straße, die in diesem Teilstück bisher nur einseitige Wohnbebauung aufweist, wird in diesem Bereich eine abschließende Ortsrandsituation geschaffen. Rückwärtig zur Bebauung ist die Anbindung an das Grün über die Bundesstraße hinweg an den westlichen Wald und eine Austauschbahn für Flora und Fauna in Nord-Süd-Richtung gesichert. Nach Norden wird durch den Erhalt wertvoller Bäume und die Anordnung der Stellplätze unter Bäumen ein verträglicher Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen hergestellt.

### 11.2 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die Gestaltung der nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstücks soll ein attraktives Arbeitsumfeld und eine repräsentative, ansprechende Abgrenzung des öffentlichen Straßenraumes schaffen.

Mit den festgesetzten Bäumen wird ein Grundgerüst an Grünausstattung entstehen.

Die Begrünung der privaten Freiflächen soll sich im Wesentlichen aus dem Artenspektrum der potentiell natürlichen Vegetation zusammensetzen, um insbesondere in den nach außen gerichteten Flächen im Kontakt mit dem Landschaftsraum eine wirksame Grünstruktur zu ergeben.

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

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

## 12. Auswirkungen der Planung

### 12.1 Städtebauliche Ordnung, Soziale Auswirkungen

Die Ansiedlung der Firma ESG ergänzt das Arbeitsplatzspektrum der Stadt Fürstenfeldbruck. Für die angrenzende Wohnbevölkerung wird durch diese Planung unvermeidbar anstelle des bisherigen Waldstückes ein bauliches Gegenüber entstehen, das aber auch einen Lärmschutz vor den Immissionen der Bundesstraße bewirkt.

Die Verbindung in die Landschaft bleibt durch die Wegeführung entlang der Livry-

Gargan-Straße und deren Verlängerung weiterhin gesichert. Das im Bebauungsplan gesicherte Wegerecht zugunsten der Öffentlichkeit auf Fl.Nr, 941/3 ermöglicht mittelfristig eine zusätzliche autoverkehrsfreie Wegeverbindung im Grünen: Von dem Geh-/Radweg westlich der Sportflächen am Viscardi- Gymnasium kann der Weg auf Höhe der markanten Eiche Richtung Bundesstraße und weiter neben der Böschung nach Süden Richtung Rad-/Fußwegebrücke über die Bundesstraße geführt werden.

## 12.2 Grünordnung und Behandlung des Eingriffs

Mit der baulich-grünordnungsplanerischen Konzeption und den daraus entwickelten Festsetzungen soll die Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft bei der geplanten Bebauung auf das unvermeidbare Maß reduziert werden. Verschiedene Vermeidungsmaßnahmen werden mit den Festsetzungen getroffen.

Der Ausgleich bzw. Ersatz für den unvermeidbaren Eingriffes wird von der Stadt Fürstenfeldbruck an anderer Stelle vorgenommen.

Die vorgesehene Anwendung der Eingriffsregelung nach BNatSchG §21 Abs.1 wird im Folgenden entsprechend dem geplanten Vorgehen zur Umsetzung des baulichen Konzeptes erläutert.

Die Bilanzierung bezieht sich auf den Eingriff, der durch die geplante private Baumaßnahme zur Ansiedelung der Firma ESG unvermeidbar entsteht. Der notwendige Ausgleich hierfür wird wie folgt ermittelt. Er wurde bereits im Vorfeld in einzelnen Punkten mit den zuständigen Fachstellen abgeklärt.

### - 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,extensivesGrünland)  
Gebietskategorie III Typ A: 1,0- 3,0 Typ B: 1,0 – 3,0 ( Magerrasen, artenreiche Säume und Gebüsche, Wald)

Das Planungsgebiet liegt mit einer GFZ von 1,23 und einer zulässigen GRZ von 0,6 (0,8 incl der Flächen nach §19 (4) BauNVO für Nebenanlagen/Stellplätze) im oberen Bereich von Nutzungs- und Versiegelungsintensität:

Die Eingriffsschwere wird Typ A zugeordnet.

### - Schritt 2:

#### Ermittlung des Kompensationsfaktors

Gemäß den Anwendungsrichtlinien werden aus der Überlagerung der Gebietskategorien mit dem Eingriffstyp und nach der Vorklärung mit den zuständigen Behörden die der Berechnung zugrunde zulegenden Werte festgesetzt. Der Ausgleichsfaktor bewegt sich je nach der Wertigkeit der Flächen, auf die der unvermeidbare Eingriff fällt, zwischen 0,5 und 1,5:

- Gebietskategorie I:  
Eingriff auf landwirtschaftliche Flächen Faktor 0,5
- Gebietskategorie III:  
Eingriff auf Waldflächen Faktor 1,0  
Eingriff auf Magerstandorte, geschützt nach 13d als Biotop Faktor 0,9 bzw. 3,0  
Eingriff auf die artenreiche Waldrandzone Faktor 1,5

### Vermeidungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen für Vermeidungsmaßnahmen vor:

(aus der Auswahlliste 2 des Leitfadens zur Eingriffsregelung):

- Durchgrünung des Baufeldes mit Bäumen
- wasserdurchlässige Beläge
- Intensive Begrünung der Dächer des Keller- bzw. TG-Geschosses.
- Möglichkeit zur Flächenversickerung

#### - Schritt 3:

Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen

In einem Überlagerungsverfahren, das die unterschiedlichen Gebietskategorien und die Eingriffstypen berücksichtigt, werden die notwendigen Kompensationsflächen ermittelt.

(Siehe auch Berechnungsplan Kompensationsflächen)

**Gesamtgebiet Planungsgebiet** **19.380 qm**

Der Umgriff umfasst rd. 5% Öffentliche Flächen(955qm)

#### **Öffentliche Flächen - Neutralflächen**

Öffentliche Verkehrsfläche/Öffentliche Grünverbindung

(Rad-/Fußweg mit Begleitgrün, Straßenanschluss) 955 qm

**Private Grundstücksflächen – Eingriffsflächen** **18.425 qm**

auf Gebietskategorie: Bestand Faktor Ausgleichsfl.

|     |  |         |     |          |
|-----|--|---------|-----|----------|
| 1.  | Gebietskategorie I<br>landwirtschaftlich genutzte Fläche,<br>FlNr 941/2,941/3,961,961/2, 980/3,<br>980<br>(abzüglich "neutraler" Weg mit Begleitgrün 955qm ) | 6.014qm | 0,5 | 3.007 qm |
| 2.  | Gebietskategorie III   |         |     |          |
| 2.1 | Biotop degradierte Magerfläche<br>Fl.Nr.977/1  | 2.913qm |     |          |
|     | davon 3% noch hochwertig   | 87 qm   | 3,0 | 261 qm   |
|     | Rest 97% Altgrasbestand, degradiert  | 2.826qm | 0,9 | 2.544 qm |
| 2.2 | Waldrand,artenreich<br>FlNr. 1016/3:   | 741qm   | 1,5 | 1.111 qm |
| 2.3 | Wald,stadtnaherSchutzwald<br>Wald FlNr. 1985/7: 1.475 qm<br>Wald FlNr. 965 : 7.282 qm  | 8.757qm | 1,0 | 8.757 qm |

Ausgleichsflächen, die aus dem Ökokonto der Stadt ausgewiesen und landschaftsgerecht als Trockenflächen mit Gebüschzonen hergestellt werden sollten:

Summe 1, 2.1, 2.2 6.925 qm

Funktionsgleiche Ersatzmaßnahme für Schutzwald als stadtnahe Ersatzaufforstung

Summe 2.3 8.757 qm

Zur Kompensation des unvermeidbaren Eingriffes, der durch die Maßnahme entsteht, hat sich die Stadt Fürstenfeldbruck verpflichtet, die Ausweisung und Anlage von Ausgleichs- und Ersatzflächen unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Landschaftsplanes sicherzustellen. Es sind insgesamt **15.680 qm** Flächen außerhalb des Planungsgebietes zur Verfügung zu stellen.

Die Unterlagen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen bei. Die notwendigen Flächen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gesichert. Sie liegen auf Gemarkungen der Gemeinde Aich und Puch. Die Flächen sind der angefügten Tabelle und den Plananlagen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Ausgleichs- / Ersatzflächen für das Bauvorhaben ESG abzubuchen aus dem Ökokonto

| Auszugleichende Fläche   | Ausgleichsbedarf, qm | Fläche aus Ökokonto, Flnr, qm | Flächenbeschreibung  |
|--|----------------------|-------------------------------|--|
| 4) Landwirtschaftlich genutzte Fläche, Flnr. 980/3, 980, 961, 961/2, | 3007 qm              | 225, Gm. Aich, 1064 qm        | Lockeres Feldgehölz, Magerrasen, Osthang in der Altmoräne bei Aich   |
|  |                      | 241, Gm. Aich, 1.943 qm       | Feldgehölz, Westhang in der Altmoräne bei Aich   |
| 2) Waldrand, Flnr. 1016/3  | 1.111 qm             | 241, Gm. Aich, 1.111 qm       | Feldgehölz, Westhang in der Altmoräne bei Aich   |
| 3) Biotop, Trockenfläche   | 261 qm               | 242, Gm. Aich, 261qm          | Wiese, 1x jährlich Mahd, vor frisch aufgeforstetem Wald (Ziel: Eichenlohwald), Altmoräne bei Aich  |
| 3) Restfläche Altgrasbestand   | 2.544 qm             | 242, Gm. Aich, 2.544 qm       | Wiese, 1x jährlich Mahd, vor frisch aufgeforstetem Wald (Ziel: Eichenlohwald), Altmoräne bei Aich  |
| 1) Waldfläche  | 8.757,00 qm          | 408, Gm. Puch, 3.955 qm       | Landwirtschaftliche Fläche, eignet sich nach Rücksprache mit Forstamt als Ersatz für Klimaschutzwald und soll im Herbst 2005 aufgeforstet werden |
|  |                      | 242, Gm. Aich, 4.802 qm       | Frisch aufgeforstete Waldfläche, Ziel: Eichenlohwald, Altmoräne bei Aich   |

Der Eingriff wird innerhalb des Umfeldes der Stadt Fürstenfeldbruck ausgeglichen. Es werden Vegetationsbestände entwickelt, die im Landschaftsraum als wertvolle Landschaftsbestandteile aufgeführt sind und die Funktionen und Qualitäten der entfallenen

höherwertigen ökologischen Einheiten an anderer Stelle langfristig sicherstellen. Zur Kompensation des Eingriffes auf den Schutzwald folgt die Ausgleichsmaßnahme den in Teil D des Leitfadens des BayStMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung genannten Vorgaben und dem Vorschlag der zuständigen Fachbehörde. Gemäß der Zielsetzung des Landschaftsplanes sollte bei der Neuaufforstung ein erhöhter Laubholzanteil angestrebt werden.

### 13. Flächenbilanz

|  |           |
|--|-----------|
| Gesamtfläche Bebauungsplangebiet                   | 19.380 qm |
| Öffentl. Verkehrsflächen=öffentl. Grünverbindungen | 955 qm    |
| Baugrundstücksfläche                               | 18.425qm  |
| GRZ 0,6  |           |
| Geschoßfläche 23000 qm , GFZ <1,25                 |           |

#### Beipläne im Anhang:

- Berechnungsplan Kompensationsflächen M 1/1000
- Bestandsplan mit Baumbestand
- Ausgleichs- und Ersatzflächen , Gemarkung Aich M 1/2000
- Ausgleichs- und Ersatzflächen , Gemarkung Puch M 1/2000

Stadt Fürstenfeldbruck, den ~~7.~~ 7. Nov. 2005

gez. *Sepp Kellever*  
.....  
Sepp Kellever 1. Bürgermeister

# **STADT FÜRSTENFELDBRUCK**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 58 „ESG“

## **ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG gemäß § 10 (4) BauGB**

Vorhabenträger: ESG Elektroniksystems und Logistik GmbH

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

Plandatum: 27. September 2005



**Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung  
Nr. 58 gemäß § 10 (4) BauGB:**

**Berücksichtigung der Umweltbelange:**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte vor dem 20.7.2004. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden folgendermaßen bewertet und entsprechend berücksichtigt:

| Schutzgut  | Untersuchungsgegenstand   | Untersuchungsprogramm   |
|--|---|---|
| Menschen<br>Wohnen, Arbeiten<br><br>Freiraum         | Lärm<br>Erschütterungen<br>Sekundärluftschall<br>Geruchsimmission<br><br>Erholung   | Schalltechnische<br>Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 20373/7 ,<br>weitere Stellungnahmen Nr. 20373 /1 bis /4 alle Ingenieurbüro Greiner, Gauting<br><br>Waldfunktionsplan<br>öffentliches Wegenetz (Wanderwege) |
| Tiere und Pflanzen                                   | Flora (Lebensräume,<br>Biotopstrukturen, Arten,<br>Baumbestand)<br>Fauna (Arten)<br>Flächen- und<br>Vernetzungsansprüche      | Luftbilder<br>Artenschutzkartierung<br>Biotopkartierung<br>Arten- und Biotopschutzprogramm<br>eigene Felderhebungen, Vorgaben der UNB   |
| Boden  | Geologische und<br>geomorphologische<br>Grundlagen, Bodenaufbau<br>Natürliche<br>Bodenfunktionen<br>Versiegelung<br>Altlasten | Flächennutzungsplan<br>Landschaftsplan<br>Arten- und Biotopschutzprogramm<br>Altlastenkataster<br>Eigene Bestandsaufnahmen  |
| Wasser<br>(Oberflächen-<br>gewässer/<br>Grundwasser) | Grundwasser<br><br>Niederschlagswasser  | Allgemeine Angaben zur<br>Grundwassersituation durch das WWA<br>Versickerungsmöglichkeiten wurden<br>geprüft.   |
| Klima / Luft   | Klimatische Verhältnisse<br>allgemein<br>Lufthygiene<br>Thermische Verhältnisse<br>Kaltluftbildung                            | Grundlage der Bewertung bilden<br>Realnutzung und Relief.   |
| Landschaft   | Natürliche<br>Landschaftsstrukturen<br>Kulturhistorische<br>Landschafts-<br>/Siedlungsstruktur                                | Grundlage der Bewertung bilden<br>Nutzungs- und Vegetationsstruktur und<br>Relief<br>Landschaftsplan<br>amtliche Festsetzungen  |
| Kulturgüter  | Kulturdenkmäler<br>Sonstige Denkmäler (z.B.<br>Bodendenkmäler)  | Erfasst werden hierfür die vom Bayer.<br>Landesamt für Denkmalpflege<br>gemeldeten Boden- und Baudenkmäler.<br>(nicht vorhanden)  |

| Schutzgut          | Untersuchungsgegenstand | Untersuchungsprogramm  |
|--------------------|-------------------------|--|
| Sonstige Sachgüter | Landwirtschaft          | (nicht vorhanden)  |
|                    | Forstwirtschaft         | Waldfunktionsplan<br>Eigene Felderhebungen<br>Vorgaben der Forstverwaltung |

Zusammenfassend ist auszuführen, dass sich das Planungsgebiet mit zum Teil forstwirtschaftlich genutzten Flächen (Fichten in schlechtem Bestandszustand) mit artenreichem Waldrand, landwirtschaftlichen Flächen und Magerflächen (nach § 13d BayNatSchG) zum Grossteil degradiert, als eine Fläche von mittlerer ökologischer Bedeutung präsentiert. Vorbelastungen auf die biotischen und abiotischen Umweltbestandteile bestehen durch die angrenzende Bundesstraße B 471.

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

Für den Eingriff des Planungsgebietes von 1,94 ha wurde ein Ausgleichsbedarf von 1,57 ha ermittelt. Aus dem Ökokonto der Stadt Fürstenfeldbruck wurden auf den Gemeindegebieten Aich und Puch in Höhe von 1,57 ha Ausgleichs- und Ersatzflächen ausgewiesen und abgebucht. Die Vorgaben des Leitfadens und des BayNatSchG hinsichtlich Ausgleich und Ersatz werden erfüllt.

Belange des Immissionsschutzes können entsprechend den fachgesetzlichen Vorgaben geregelt werden.

#### **Verfahren:**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „ESG“ in der Fassung vom 22.6.04 in der Zeit vom 29.09.2004 bis 2.11.2004. In der Zeit von Ende September bis Mitte Januar wurde von der ESG ein Wettbewerb durchgeführt. Anfang März erhielt das Büro Werkraum Architekten aus Fürstenfeldbruck den Zuschlag für die weitere Bearbeitung. Das Wettbewerbsergebnis wurde in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB folgte mit der Fassung vom 11.05.05 in der Zeit vom 9.6.05 bis 11.07.2005.

Die 46. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren. Die Änderung wurde am 28.04.2005 rechtswirksam.

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

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

- Stellungnahme Fernleitungsbetriebsgesellschaft: Nachrichtliche Übernahme der Leitungsführung der Kraftstofffernleitung obwohl außerhalb des B-Plan-Umgriffs, Ergänzung der Satzung um den Hinweis, dass die Bepflanzung des NATO-Pipeline Schutzstreifens nicht zulässig ist sowie Abrückung der festgesetzten Bäume vom Schutzbereich.
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Freising: Aufnahme des Hinweises auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, wonach im Gewerbegebiet für die Beseitigung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.

- Stellungnahme des Landratsamts Fürstenfeldbruck: redaktionelle Änderungen in Satzung (formelle Anpassungen in Festsetzungen durch Planzeichen und Präambel). Anregungen zum Vorentwurf wurden im Entwurf durch die Präzisierung eines Gebäudekonzepts berücksichtigt.
- Stellungnahme des Landratsamts Fürstenfeldbruck- Immissionschutz: Ergänzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel im Plan, Ergänzung textlicher Festsetzungen zu diesen Schalleistungspegeln und zu den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Eine betriebsbezogene Wohnung wird nicht mehr vorgesehen.

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

Weitere Überarbeitungen des Bebauungsplans haben sich durch die Präzisierung und Abstimmung mit einem konkreten Baukonzeptes (Ergebnis eines Plangutachtens, s.u.) im Bebauungsplanentwurf ergeben, wie die Verkleinerung des Bauraumes, die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Grundstückszufahrten, Ausweisung von Gehrecht für die Allgemeinheit, Ergänzung der Festsetzung erhaltenswerter Bäume, Gebäudehöhen, etc.

#### Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Aus einer stadtinternen Standortuntersuchung ging das Planungsgebiet zwischen Livry-Gargan-Straße und Bundesstraße als am besten geeigneter Standort für die Betriebsansiedelung ESG hervor. Entscheidend hierfür war in erster Linie die günstige Lage zum übergeordneten Straßennetz und zum S-Bahnhof. Weitere Gründe waren Größe und Zuschnitt der Fläche, die Verfügbarkeit des Grundstücks und die städtebauliche Zuordnung der Firmenansiedelung zu anderen großflächigen gewerblichen Gebieten weiter im Süden entlang der Bundesstraße. Andere Alternativen bieten sich nicht an und wurden daher nicht untersucht.

Um eine möglichst optimale Lösung für das Firmengebäude selbst, die Anordnung auf dem Grundstück, die Anlage der Erschließungsmaßnahmen und die Einbindung in die Umgebung zu erhalten und Störungen soweit möglich zu vermeiden, wurde von der ESG GmbH ein Plangutachten mit 7 teilnehmenden Architektenteams durchgeführt. Die verschiedenen Lösungsansätze sind dokumentiert.

Planfertiger

Stadt Fürstenfeldbruck

München, den 23.11.05

Fürstenfeldbruck, den 06. Dez. 2005

*Mechthild Siedenburg-Landherr*

*Sepp Kellerer*

Mechthild Siedenburg-Landherr

Sepp Kellerer

PG Zwischenräume

(1. Bürgermeister)



**Verfahrensvermerke: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58**

1. Der Stadtrat hat am 22.06.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 29.09.2004 bis 02.11.2004 und vom 09.06.2005 bis 11.07.2005 öffentlich ausgelegt (§ 3 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.09.2005 wurde vom Stadtrat am 27.09.2005 gefasst (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am 09.11.2005; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 27.09.2004 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 06.12.05



Sepp Kellerer  
Erster Bürgermeister



---

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

Fürstenfeldbruck, den 06.12.05

Im Auftrag



Kühnel