

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

GROSSE KREISSTADT FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN P 7

„Puch Süd“ Teilbereich I

Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan

Planfassung
vom **23.10.2007**

PLANUNGSBÜRO O T T O K U R Z
IN ZUSAMMENARBEIT MIT UWE SCHMIDT

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

GROSSE KREISSTADT FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN P 7

„PUCH SÜD“ TEILBEREICH I

Stadt	GROSSE KREISSTADT FÜRSTENFELDBRUCK
Gemarkung	PUCH
Landkreis	FÜRSTENFELDBRUCK
Regierungsbezirk	OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Planfassung
vom 23.10.2007

Entwurfsverfasser:

PLANUNGSBÜRO OTTO KURZ
Kirchenstraße 54 c 81675 München
Tel 089 48 950 315 Fax 48 950 314
e-Mail: mailbox@planung-kurz.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. O. Kurz
Dipl. Ing. S.P. Müller
Dipl. Ing. Uwe Schmidt
Grünplanung

Inhaltsverzeichnis

A	Präambel.....	1
B	Festsetzungen durch Plan	2
C	Festsetzungen durch Text.....	3
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.	Bauweise	3
3.	Abstandsflächen	3
4.	Höhe der baulichen Anlagen.....	3
5.	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen.....	4
6.	Immissionsschutz	4
7.	Brandschutz.....	4
8.	Festsetzungen gestalterischer Art	5
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung	6
D	Anlagen zum Bebauungsplan	8
Anlage 1	Hinweise durch Text	8
Anlage 2	Empfehlungen zur Grünordnung	10
E	Begründung	1
1.	Planungsbericht.....	1
2.	Umweltbericht.....	20
F	Anlagen zur Begründung	25
Anlage 1	Eingriffsbilanzierung	26
Anlage 2	Bestandsaufnahme (Höhenplan, ohne Maßstab).....	31

A**Präambel**

Die Stadt Fürstentfeldbruck

erlässt aufgrund

1. §§ 1-4 sowie 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
3. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen qualifizierten Bebauungsplan

Puch „P 7“, Teilbereich I

als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

1. Der vom Planungsbüro Otto Kurz gefertigte Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan (Büro Uwe Schmidt)
Textliche Festsetzungen: in der Fassung vom 23.10.2007
2. Planteil in der Fassung vom 23.10.2007 .

Der Satzung beigelegt (aber nicht Bestandteil) ist:

- Die Begründung in der Fassung vom 23.10.2007 .

B

Festsetzungen durch Plan

siehe beiliegenden Planteil

C Festsetzungen durch Text

0

Vorbemerkung:

In den textlichen Festsetzungen sind Maß- und Größenangabe enthalten, die teilweise bereits im Planteil angegeben sind. Sollten die Angaben zwischen Planteil und Textteil, in dieser Planfassung oder durch spätere Änderungen, versehentlich unterschiedlich sein, gelten immer die Angaben im Planteil.

1.

Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im Gebiet liegt eine **Gemeinbedarfsfläche** mit folgender Zweckbestimmung:
Dorfplatz / Stellplatzfläche

1.2.

Maß der baulichen Nutzung

GR

Obergrenze der je Baugrundstück zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen. *Vgl. Einschriebe im Plan*

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.

Bauweise

O

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
mit Einzel- und Doppelhäusern
Hausgruppen sind nicht zulässig!

3.

Abstandsflächen

Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.

4.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage wird mit der **Wandhöhe an der Traufseite** (Ecke Giebelseite) festgesetzt. Dabei sind:

Unterer Bezugspunkt => Oberkante natürliches oder geplantes Gelände

Oberer Bezugspunkt => Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut (gem. BayBO).

Kniestock:

unterer Bezugspunkt: OK Rohdecke (über EG)

Oberer Bezugspunkt: Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut (gem. BayBO).

Hauptgebäude, Gebäudetyp E+D**WH ≤ 4,15 m**

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 4,15 m.

FH ≤ 9,25 m

Die max. zul. Firsthöhe beträgt beim Hauptgebäude 9,25 m.

Die max. zulässige Kniestockhöhe wird mit 0,80 m festgesetzt.

Die dargestellten Systemschnitte sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Neben- und Garagengebäude

Die Höhe der Garagen- und Nebengebäude wird mit einer max. zulässigen Wandhöhe (an der Traufseite) von 3,00 m festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**5.1. Garagen**

sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2. Stellplätze

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich, müssen aber dem Straßenraum zugewandt sein und dürfen nicht mehr als 10 m Abstand zur Straßenkante aufweisen.

5.3. Nebenanlagen nach §14 BauNVO

(Gartenhäuschen etc.)

Gartenhäuschen und andere genehmigungsfreie Nebenanlagen nach §14 BauNVO dürfen eine überbaute Fläche von 8 m² nicht überschreiten.

Je Grundstück ist nur 1 entsprechende Anlage zulässig.

Die Gesamthöhe der baulichen Anlage darf 2,50 m nicht überschreiten.

6. Immissionsschutz**6.1. Passive Schallschutzmaßnahmen**

Innerhalb der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck, müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mind. 35 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gem. VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

Hinweis: Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämm-Maß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

7. Brandschutz

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung sowie harte Bedachung (DIN 4102) werden als Bauart festgesetzt.

8. Festsetzungen gestalterischer Art

8.1. Baukörper

Die Baukörper sind in rechteckiger Form auszuführen.

Doppelhäuser gelten als gestalterische Einheit

Anbauten sind in Form, Gestaltung und Wahl der Materialien dem Hauptgebäude anzupassen.

Ausnahme: Wintergärten aus Holz- / Glas- / Stahl-Konstruktion

8.2. Gebäudebreite

Die maximale Gebäudebreite (Giebelseite) beträgt 10,0 m;

nur bei den Parz. 4 und 5 ist eine max. Gebäudebreite von 10,5 m zulässig

Der First muss über die längere Seite des Hauptbaukörpers verlaufen.

8.3. Dachformen

Hauptgebäude sind mit symmetrischem Satteldach und beidseitig gleicher Dachneigung auszuführen. (vgl. „Gebäudetyp“ im Planteil)

Dachneigung Hauptgebäude: E+D – Typ 45°
Abweichungstoleranz
nach unten und oben um jeweils 2°

Dachneigung über Garagen: zulässig DN 24- 30°.

8.4. Dachgauben

Zwerchgiebel und Dachgauben sind zulässig.

Zwerchgiebel sind bündig aus der Hauptfassade zu entwickeln.

Ansonsten gilt die Dachgaubensatzung
der Stadt Fürstenfeldbruck (DachgS)

8.5. Wintergärten

Wintergärten sind als eingeschossige, rechteckige Anbauten zulässig.

Dabei darf die festgesetzte Baugrenze um max. 1,50 m

und die festgesetzte Grundfläche (GR) um max. 7% überschritten werden.

8.6. Örtliche Satzungen

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten die jeweils gültigen Fassung der Satzungen der Stadt Fürstenfeldbruck

- Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)
- Satzung zur Gestaltung von Dachgauben (DachgS)

9. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

9.1. Gehölzverwendung

Auswahl gemäß „Empfehlungen zur Grünordnung“
Pkt. DANlage 2

9.1.1. Anzupflanzende Bäume I. Wuchsordnung:
Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm;

9.1.2. Anzupflanzende Bäume II. Wuchsordnung:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm;

9.1.3. Anzupflanzende Bäume III. Wuchsordnung:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm;

9.1.4. Anzupflanzende Heister:
Heister 250 – 300 cm, 2 x verpflanzt;

9.1.5. Anzupflanzende Sträucher:
Pflanzqualität 100 – 150 cm, 2 x verpflanzt;

9.2. Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der II. oder III. Wuchsordnung bzw. ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Davon ist mindestens ein Baum pro Grundstück straßenseitig zu pflanzen.
Festgesetzte Baumstandorte sind hierbei anzurechnen.

9.3. Abweichungsmöglichkeit bei den festgelegten Pflanzstandorten

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen der Grünordnung in der Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung der in der Begründung dargestellten planerischen Absicht nicht widerspricht

- Bäume I. Wuchsordnung, Abweichung bis 2,0 m
- Heister, Abweichung bis 5,0 m
- Obstbaumwiesen, Abweichung bis 10,0 m

9.4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur mit einer Bodenfreiheit von min. 10 cm zulässig.

Die Einfriedungen an den zum öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksgrenzen sind nur als Holzzaun mit senkrechten, naturbelassenen Latten in einer Höhe von 0,90 bis 1,10 m zulässig.

Die Einfriedung zum Ortsrand hin (im Osten der Parzellen 11 bis 15, im Norden der Parzellen 1 bis 4) ist nur als Holzzaun mit senkrechten, naturbelassenen Latten oder als verzinkter Stahlzaun mit senkrechten Stäben in einer Höhe von 0,90 bis 1,20 m zulässig.

Die Pflanzung von Koniferenhecken ist in diesen Bereichen nicht zulässig.
Die Verwendung von Betonformsteinen ist unzulässig.

9.5.**Flächen für Zufahrten, Nebenanlagen und offene Stellplätze**

Diese Flächen sind dauerhaft luft- und wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Schotterrasen, wassergebundener Belag, Rasengitter oder -fugenpflaster), sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Bei Verwendung von Pflaster muss der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mind. 15 % betragen. Diese Flächen sind so zu gestalten, dass nicht versickerndes Oberflächenwasser in die Pflanzstreifen abläuft.

9.6.**Oberflächenentwässerung**

Auf privaten und öffentlichen Flächen ist Sorge zu tragen, dass Regenwasser nicht schneller abläuft als vor der Bebauung. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen Oberflächen ist durch geeignete Maßnahmen und soweit vom natürlichen Untergrund her möglich, zu versickern, zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gelten Dachbegrünungen, der Bau von Zisternen, (das Fassungsvermögen ist mit 30 l/m² Entwässerungsfläche wie z.B. angeschlossene Dach- oder Terrassenfläche anzusetzen), Versickerungsmulden und Regenwasserteiche.

Sofern nach Anwendung der oben genannten Versickerungs- und Rückhaltungsmöglichkeiten überschüssiges Wasser anfällt, ist ausschließlich eine Einleitung in den zentralen Muldenbereich zulässig.

In diesem Fall müssen

- > Anlieger der zentralen Mulde direkt in den Muldenbereich einleiten.
- > Nichtanlieger der zentralen Mulde und der öffentlichen Bereich über einen Oberflächenwassersammler, der in die Mulde mündet, einleiten.

9.7.**Gelände**

Das Baufeld (Baugrenzen mit einem Umgriff von 5,0 m) kann durch Abgrabung oder Anschüttung des natürlichen Geländes um jeweils 0,3 m für die Bebauung optimiert werden. Die Böschungen sind mit einer flachen Neigung auszuführen. Stützmauern sind unzulässig.

Ausnahmen:

1. Bei den Parzellen 3 und 6 ist eine Optimierung um 0,50 m zulässig.
2. Bei den Parzellen 4 und 5 ist eine Optimierung um 0,75 m zulässig. hierbei sind Stützmauern, steile Anböschungen bzw. Abgrabungen mit einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Die Verwendung von Betonformsteinen ist unzulässig.
3. Im Bereich der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind Geländeänderungen nach techn. Notwendigkeit zulässig.

D**Anlagen zum Bebauungsplan****Anlage 1****Hinweise durch Text**

- 1.1.** Diesem Bebauungsplan liegen digitalisierte Vermessungsdaten des Bayerischen Landesvermessungsamtes zugrunde. Diese wurden durch das Stadtbauamt Fürstenfeldbruck dem Planungsbüro Kurz zur Verfügung gestellt.
- 1.2.** Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich das eingetragene Bodendenkmal Nr. 147.
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplan befinden sich auf den Flurstücknummern Puch: 158/1; 1128; 1130; 1131 eine Siedlung mit Gruben und Gräbchen im Luftbild (Inventar-Nr. 7833/0147)
In dem Bereich des Bodendenkmals ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten eine sachgemäße Bodenerkundung durchzuführen. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt:
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Fürstenfeldbruck) unverzüglich bekannt gemacht werden.
Alle Bodeneingriffe im Bereich des Bodendenkmals bedürfen der Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Die Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde.
- 1.3.** Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziffer 1 b LuftVG. Die Wehrbereichsverwaltung ist als Träger öffentlicher Belange in jedem einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen (Art. 76 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Dies gilt auch in vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 80 BayBO vgl. § 12 Abs. 2 Satz 1 LuftVG).
Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG) – Schreiben der Wehrbereichsverwaltung VI vom 16.10.1995.
Beschwerden und Ersatzansprüche die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.
- 1.4.** Schmutzwasserbeseitigung
Alle Bauvorhaben sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.
- 1.5.** Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser
Die Bestimmungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 01.01.2000 sowie die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten.

Die Nutzung des Regenwassers für Toilettenspülung, zum Garten o.ä. wird empfohlen.

1.6.

Löschwasserbedarf

Die Erschließung hat nach den Richtlinien für Flächen der Feuerwehr auf Grundstücken AllMBI Nr. 25/98 und DIN 14090 sowie die Löschwasserversorgung nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.94 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den Regeln des DVWG Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu erfolgen.

Die Löschwasserversorgung bis 48 cbm/h wird vom Wasserzweckverband Landsberied bereitgestellt. Darüber hinaus ist die Löschwasserversorgung im Einzelvorhaben sicherzustellen.

1.7.

Strom- und Telefonleitungen

Strom- und Telefonleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

1.8.

Dachbegrünungen

Aus ökologischen Überlegungen sind auch Dachbegrünungen in Betracht zu ziehen. Vorzugsweise sollten Dachbegrünung auf den Garagendächern bzw. Carportüberdachungen erfolgen. Zur Vermeidung von Schäden an den darunterliegenden Bauteilen sind die einschlägigen Konstruktionsempfehlungen zu berücksichtigen.

1.9.

Nutzung alternativer Energieformen

Die Nutzung alternativer Energieformen auf privaten Grundstücken ist anzustreben. Besonders in Betracht kommen dabei Solar- und Fotovoltaikanlagen, sowie die Nutzung der Erdwärme. Für den Einsatz von Solar- und Fotovoltaikanlagen eignen sich besonders die nach Süden gerichteten Garagendächer. Bei Anbringung solcher Anlagen auf den Dächern der Hauptgebäude ist auf eine gestalterische Einbindung in die Dachlandschaft zu achten.

1.10.

Verkehrslärm

Bei evtl. Störungen wird ein entsprechender Einbau von Belüftungseinrichtungen empfohlen. (vgl. hierzu Begründung Pkt. 1.5).

Anlage 2**Empfehlungen zur Grünordnung**

Für die Bepflanzung der Einzelgrundstücke empfohlene Baumarten und Sträucher:

Bäume I. Wuchsordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Linde
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Hänge- oder Sandbirke

Bäume II. Wuchsordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn

Bäume III. Wuchsordnung:

Alle heimischen, fruchtenden
Obstbaumarten

Sorbus aria	Mehlbeere
-------------	-----------

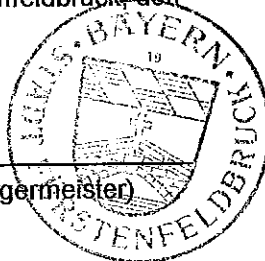
Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, den **25. März 2008** Planungsbüro Otto Kurz, den 28.02.2008

gez.

Sepp Kellerer (Oberbürgermeister)



Dipl.Ing. Otto Kurz

E**Begründung****1.****Planungsbericht****1.1.****Zweck und Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes****1.1.1.****Ausgangssituation**

Für den Bereich gab es immer wieder Entwicklungsabsichten (es existieren einige Konzepte die eine Bebauung der gesamten Freifläche vorsehen), die aber bisher seitens der Stadt u.a. wegen der ablehnenden Haltung behördlicherseits, nicht weiter verfolgt wurden.

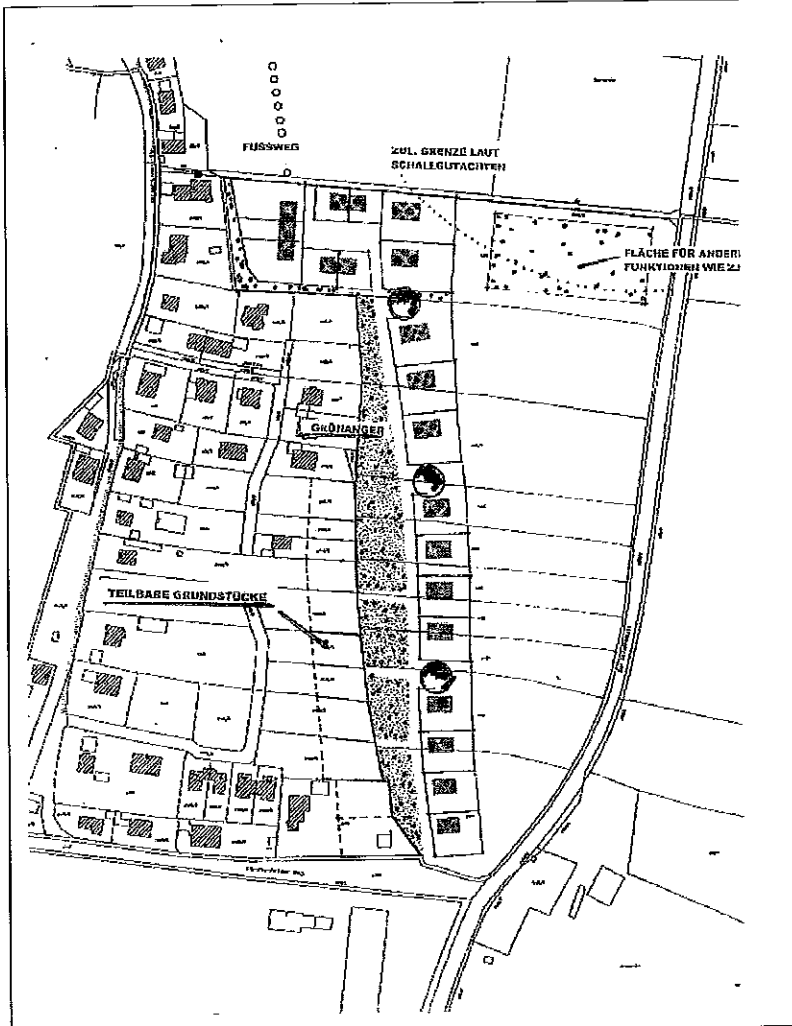
Im Rahmen der städtebaulichen Untersuchungen zum DE-Plan Puch kam das Planungsbüro Otto Kurz zu der Einschätzung, dass eine bauliche Entwicklung im Ortsbereich Puch Süd durchaus kritisch zu sehen ist, aber unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eine behutsame Entwicklung vertretbar erscheint.

Folgende Kriterien sind hierzu von Belang und zu bewerten:

- Wie beeinträchtigt eine weitere Bautätigkeit das Ortsbild?
(der freie Blick auf die Kirche und deren Umfeld aus Süd-Osten ist betroffen)
- Der Landschaftsplan sieht bereits die bestehende Bebauung kritisch, da diese den Kaltluftabfluss an den Steilhängen beeinträchtigt. Zudem wird bemängelt, dass das Abstandsgrün zwischen Puch und dem Stadtrand von Fürstenfeldbruck durch die Bebauung am Klosteranger geschmälert wurde.
- An der bestehenden Bebauung hat sich ein intensiv eingegrünter Ortsrand entwickelt. Dies entspricht auch der Darstellung im FNP. Es stellt sich die Frage kann und soll daran anschließend noch weiter gebaut werden? Kann und soll das jetzige Ortsrandgrün als Trenngrün (Keilwirkung) zwischen der alten und der neuen Bebauung verbleiben? Aus ortsplanerischer Sicht ist eine Weiterentwicklung mit eigenem, offenem Ortsrand zur Landschaft hin vorstellbar.

Das im Rahmen der Dorferneuerungsplanung erarbeitete Gesamtkonzept wurde bezüglich der baulichen Entwicklung mit den Stellen der Reg. v. Oberbayern abgestimmt. Unter Bezug auf das nun vorhandene Gesamtkonzept wurde die bisherige strikte ablehnende Haltung relativiert und Entwicklungen auf Grundlage des Dorferneuerungskonzeptes als vertretbar eingestuft.

Im Zuge der Dorferneuerungsplanung Puch (Okt. 2002) wurde vom Büro Kurz ein Entwurf für die Ortsentwicklung in diesem Bereich gefertigt. Hierbei wurden folgende Grundgedanken / Ziele erarbeitet:



- Wenn eine bauliche Weiterentwicklung stattfindet, soll die neue Bebauung nicht isoliert neben der bestehenden entstehen. => neue Bebauung soll eine gestalterische und strukturelle Einheit bilden. ⇔ die neue Bebauung orientiert sich in Art u. Dichte und Umfildeinbindung an der bestehenden.
- Erhalten des jetzigen Ortsrandes bzw. Betonung dieses durch eine großzügige Grünangerfläche
Grünanger = Rückgrad bei der Verknüpfung des best. und neuen Bereichs;
- Einhüftige Bebauung nach Osten hin, die giebelständig zum Ortsrand orientiert ist
- Teilung bzw. Nachverdichtung der Grundstücke im bereits bebauten Bereich von Puch Süd
- Freihalten einer großzügigen Fläche der ortstypischen Wiesen am östlichen Ortsrand
- Erreichen des baulichen Abschlusses

1.1.2.

Zweck / Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Fürstenfeldbruck will mit der Aufstellung des Bebauungsplans die mögliche Bebauung auf eine für den Ort verträgliche Art und Weise steuern. Insbesondere sollen die städtebaulichen Strukturen an den Ort angepasst, die Nutzungsmöglichkeiten ortsverträglich gehalten und eine zeitgemäße Durchgrünung mit Aufenthaltsflächen sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden.

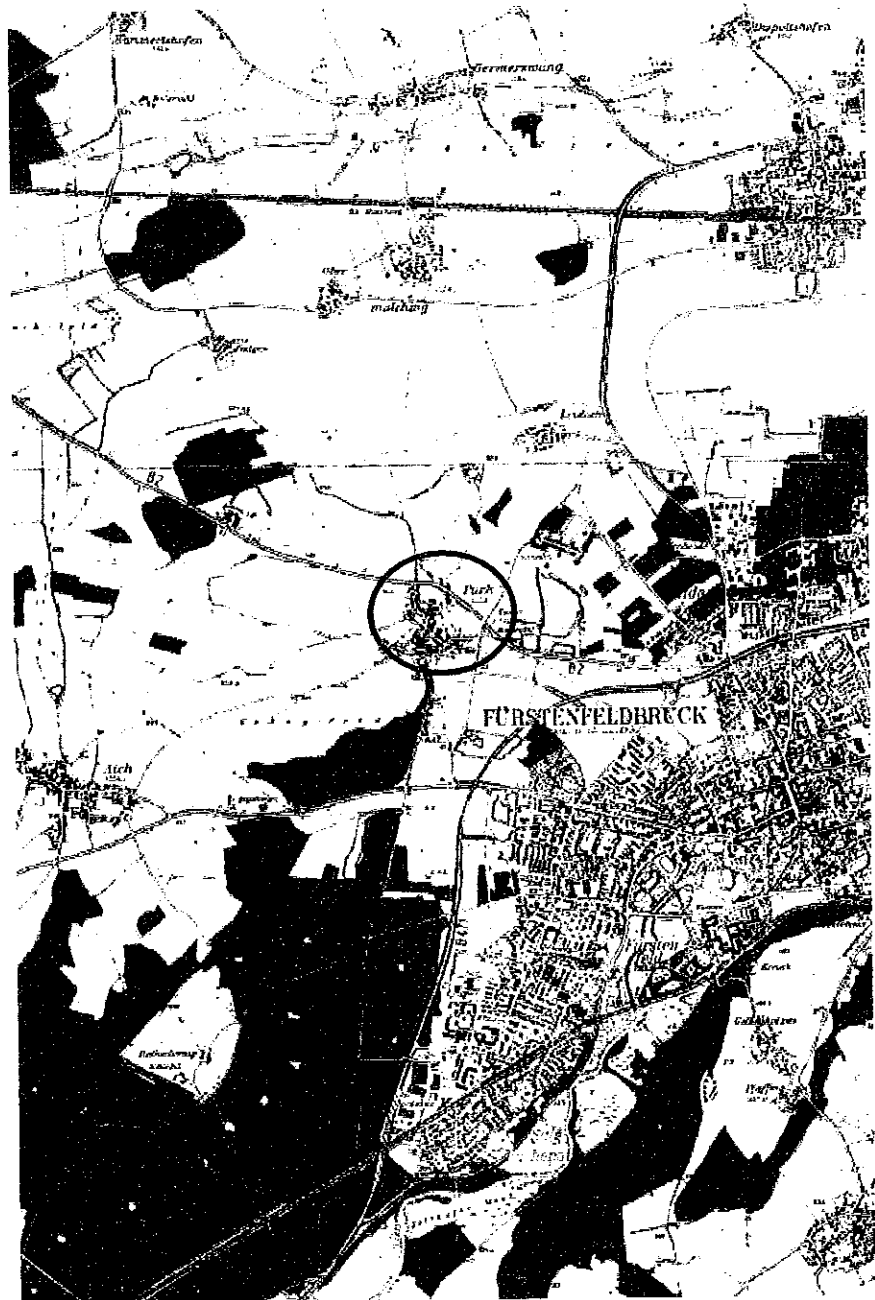
Zielsetzung der Stadt ist es, die bauliche Entwicklung sowie die bauliche Nutzung am südlichen Ortsrand von Puch zu ordnen. Die Stadt Fürstenfeldbruck wendet deshalb das Planinstrument des Bebauungsplanes an, um durch genaue Vorgaben und Festsetzungen eine, der Ortschaft Puch angepasste Wohnbauentwicklung, sicher zu stellen und potenziellen Konflikten entgegen zu wirken. In diesem Zusammenhang sollte auch ein gestalterisch einwandfreier Ortsrand gebildet werden. Neben der baulichen Ausnutzung sollte auch die Qualität und der Umfang der nicht bebaubaren Freiflächen verbindlich geregelt werden.

Die Immissionsproblematik durch den Militärflughafen Fürstenfeldbruck (das Gebiet liegt in der Lärmschutzzone C) und des im Norden liegenden Sportgeländes soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorrangig bewältigt werden. Ebenso die Problematik des Oberflächenwassers.

1.2.**Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes****Planliche Übersicht****1.2.1.**

Ausschnitt aus der topografischen Karte

M 1 : 25.000



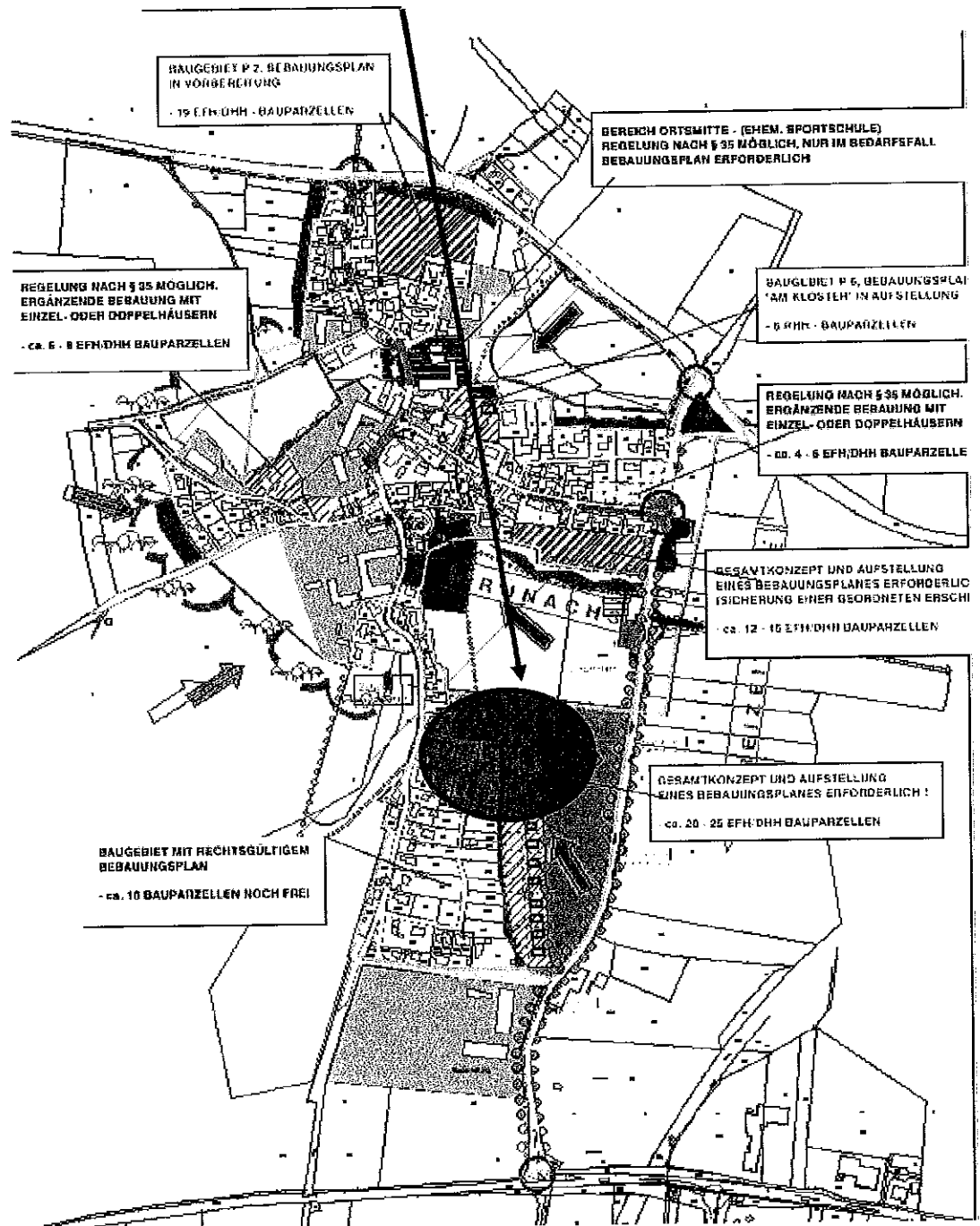
1.2.2.

Lage des Baugebietes
(Übersichtplan Bauentwicklung für Puch;
Auszug aus dem Dorfenerneuerungsplan)

Größe des Plangebietes (Gesamtgebiet)

F Gesamtfläche = 57.765 m²

F Bauabschnitt I = 31.630 m²



1.2.4.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden von Puch. Die alte, gewachsene Ortslage von Puch liegt davon aus gesehen im Nordwesten auf der Hangkante. In ca. 300 m Entfernung verläuft im Südosten die Bundesstraße 471 und dahinter die Stadtgrenze von Fürstenfeldbruck.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurnummern:

Fl.Nr.	derzeitige Nutzung	künftige Nutzung
1125/3	Seitenstreifen	Seitenstreifen
1125	Landwirtschaftliche genutzte Fläche	Einzel- u. Doppelhäuser mit Nebengebäuden
1128	Landwirtschaftliche genutzte Fläche	Erschließungsflächen
158/1	Landwirtschaftliche genutzte Fläche	Gemeinbedarfsfläche Grünflächen

Die Grundstücke, bis auf Fl.Nr. 1125/3, befinden sich in Privatbesitz. Es besteht ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und den Grundeigentümern.

1.2.5.

Beschreibung:**1. Lage im Stadtgebiet**

Puch liegt nordwestlich vom Hauptort Fürstenfeldbruck in unmittelbarer Nähe zu diesem.

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortes Puch am jetzigen Ortsrand der nach Fürstenfeldbruck weist.

2. Beschreibung des Gebietes

Das geplante Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Puch. Nördlich davon liegt das Sportgelände. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die alte, gewachsene Ortslage von Puch. Westlich davon liegt eine Siedlungserweiterungsfläche unterhalb einer bewaldeten Hangkante. Östlich vom Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3. Flächennutzungsplanung

Im ursprünglichen FNP ist diese Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet und befindet sich im Außenbereich.

Der FNP wird mittels eines Änderungsverfahrens angepasst. Das Plangebiet wird hierin als Wohngebiet ausgewiesen.

4. Geländeverhältnisse und Höhenlage

Im Nordwesten des Plangebietes (zur bewaldeten Hangkante hin) liegt die höchste Geländeerhebung im Plangebiet auf einer Höhe von 539,0 üNN. Das Gelände fällt gleichmäßig nach Osten hin; hier läuft es flach aus und weist an der Straße „Zur Kaisersäule“ eine Höhenlage von ca. 531,0 üNN auf.

5. Baugrund und Bodenbelastungen

Es wurde keine Untersuchung des Baugrundes auf Altlasten durchgeführt. Aus der Geschichte des Planungsgebietes, als landwirtschaftliche Nutzflächen, sind Altlasten nicht zu erwarten.

Sollten Altlastenverdachtsfälle bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Freising zu erkunden und ggf. zu sanieren.

6. Grundwasserverhältnisse / Oberflächenwasserproblematik

Das Konfliktpotenzial mit der Oberflächenwasserproblematik ist zwar in diesem Bereich Puchs nicht vordringlich, insgesamt gesehen muss aber für die weitere bauliche Entwicklung eine Lösung gefunden werden

Austretendes Hangwasser aus dem westlich des Baugebietes liegenden Hang ist zu berücksichtigen. Um evtl. austretendes Hangwasser und in der

Fläche gesammeltes Oberflächenwasser ordnungsgemäß aus dem Gebiet ableiten zu können, sind im Bebauungsplangebiet in Ost-West-Richtung grüne Korridore mit Mulden und Versickerungsflächen freigehalten.

7. Vegetation: vgl. Umweltbericht

1.3. Übergeordnete Planungen

1.3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Flugplatz Fürstenfeldbruck – Fluglärm

Das Planungsgebiet liegt mit seiner Fläche in der äußeren Teilzone Ca der Lärmschutzzone C mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 67 dB(A). Die Teilzone Ca des ehem. militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck umfasst den Bereich von 62 dB(A) bis 64 dB(A) (s. Anlage 1).

In der Zone Ca ist die Darstellung von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Wohngebieten in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig.

Flugplatz Fürstenfeldbruck – Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG i.d.F. v. 14.01.1981

Die Ortslage von Puch liegt in ca. 4 km Entfernung zum Flugplatz. Innerhalb dieses Radius von 4 km gilt eine Bauhöhenbeschränkung von 25 m (s. Anlage 3). Im Bebauungsplan wird die Bauhöhenbeschränkung für das betroffene Gebiet in den Festsetzungen aufgenommen.

Auswirkungen auf die Nachbargemeinden sind wegen der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

1.4. Örtliche Planungen

1.4.1. Flächennutzungsplan

Mit dem Deckblatt Nr. 51 wird der FNP parallel entsprechend der Ziele des Bebauungsplanes fortgeschrieben.

Die überplante Fläche ist als W (Wohngebiet) mit Grünfläche dargestellt.

Die Planung steht damit in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP

1.4.2. Dorfentwicklungsplan

Für den Ort Puch wurde im Rahmen der Dorferneuerung ein Dorfentwicklungsplan mit Grünordnung/Dorfökologie erstellt. *Bearbeitung: Planungsbüro Otto Kurz, München (ortsräumliche Planung) und Planungsbüro Uwe Schmidt, Metten (Grünordnung/Dorfökologie).*

Im Zuge der Dorfentwicklungsplanung wurden die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für Bauland eingehend diskutiert. Das Planungsgebiet im Ortsbereich Puch-Süd wurde durchaus kritisch gesehen, wobei aber eine behutsame Entwicklung als vertretbar erschien.

Vgl. 1.1.1 Ausgangssituation

1.4.3. Flächenressourcenmanagement Fürstenfeldbruck

Im Ortsteil Puch gibt es 20 Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 16.000 qm. Wobei hier Baulücken, baurechtlich vorbereitete Bereiche

und innerörtliche Bereiche, die erst baurechtlich ermöglicht werden müssen, berücksichtigt sind.

Insgesamt ergäben sich hieraus mögliche Grundflächen für Gebäude vom ca. 6.000 qm. Dies entspricht ca. 50 neuen Gebäuden.

Darüber hinaus gibt es Nebengebäude (meist landwirtschaftlicher oder ehem. landw. Nutzung) mit einer Gesamtfläche von ca. 12.000 qm. Eine detaillierte Prüfung, inwieweit die Grundfläche dieser Nebengebäude im Einzelfall z.B. für Wohnzwecke nutzbar wäre, wurde im Rahmen des Flächenressourcenmanagements nicht untersucht.

Die aufgezeigten Potenziale sind derzeit und auch in absehbarer Zeit nicht verfügbar. Die Neuausweisung von Bauland dieses Bebauungsplanes erscheint von der Lage, auch unter Berücksichtigung anderer Belange, vertretbar.

1.5.

Alternativstandorte – Voruntersuchungen

Im Rahmen der Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung Puch (DE Puch) wurden u.a. auf Grundlage städtebaulicher Analysen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für Puch untersucht. Hierbei wurden alle relevanten innerörtlichen Freiflächen und Ortsanschlussbereiche betrachtet. Im Ergebnis ergaben sich neben drei kleineren Umstrukturierungs- bzw. Ergänzungsbereichen die Ortsanschlussbereiche Puch Nord (P 2/2), Puch Süd (P 7), der Bereich nördlich vom Sportplatz (P 3) und der Bereich Am Klosteranger (P6). In diesen Prozess wurden die betroffenen Eigentümer beteiligt und eingebunden.

Diesem vorläufigen Dorferneuerungsplan (Stand 04.11.2002) wurde am 24.06.2003 im Stadtrat zugestimmt. Die Verwaltung erhielt den Auftrag diesen zusammen mit der Maßnahmenliste an die Direktion für ländliche Entwicklung zu schicken um eine Entscheidung auf Durchführung der Dorferneuerung Puch herbeizuführen. Die Anordnung der Dorferneuerung erfolgte mit Datum 11.04.2005.

Zwischenzeitlich kamen die Eigentümer der oben genannten Gebiete auf die Stadt zu mit dem Wunsch der baulichen Entwicklung. Die Stadt untersuchte mit Hilfe des Architekten Herrn Kurz, welcher bereits bei der Ausarbeitung des Dorferneuerungsplanes tätig war und in Folge die Bearbeitung der FNP Änderungen und Bebauungspläne übernommen hat, die gleichzeitige Entwicklung der Baugebiete und Ihre Folgen. Wie sich herausstellte würde eine Entwicklung aller 4 Bereiche zur gleichen Zeit zu einer starken Erhöhung der Bevölkerung und des Flächenverbrauchs führen. Aufgrund dieser Erkenntnis fand im März 2004 mit der Regierung von Oberbayern ein Gespräch statt. Die Regierung war mit einer Entwicklung in den Bereichen einverstanden allerdings als Entwicklung des Ortes für die nächsten 15 Jahre.

Aufgrund dieses Gespräches wurde im Umwelt- und Planungsausschuss am 16.06.2004 beschlossen dass es sich bei der Realisierung der Baugebiete um eine bedächtige Entwicklung über einen längeren Zeitraum von 15 – 20 Jahren handeln sollte. Darüberhinaus wurde beschlossen, dass sich jedes Baugebiet jeweils in einem ersten Abschnitt, vorausgesetzt die rechtlichen und technischen Voraussetzungen sind erbracht, entwickeln dürfte.

In der Folge fanden mit den Eigentümern Gespräche statt. Der Bereich des Bebauungsplanes P2/2 wurde aufgrund der Hochwasserproblematik bis heute nicht weitergeführt. Beim Bebauungsplan P3 gibt es eine Regelung in Form eines städtebaulichen Vertrages, in welchem u.a. die zeitliche Entwicklung enthalten ist. Im Bereich des Bebauungsplanes P7 wurde das Gebiet in 3 Bauabschnitte eingeteilt. Für den 1. Bauabschnitt wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Die FNP Änderung hierzu bezieht sich auf den gesamten Bereich.

Der Bebauungsplan P7 „Puch Süd“ umfasst einen Bereich, welcher den Bereich der Jexlau um eine Bebauung beidseitig der Straße nach Osten hin ergänzt. Hierbei wurde darauf geachtet, dass einerseits die Sichtachse auf die Pucher Kirche möglichst wenig beeinträchtigt wird und andererseits die Eingriffe in das "Trenngrün" möglichst gering bleiben.

1.6.

Lärmschutz (benachbartes Sportgelände im Norden / Verkehrslärm)

Best. Verhältnisse:

Der Sportplatz in Puch wird unter der Woche für das Fußballtraining benutzt. An den Freitagen (nur zum Teil), Samstagen und Sonntagen finden hier dann die Spiele statt. Die Vereinsgaststätte, die sich direkt am Sportplatz befindet, wird v.a. von den Sportlern und Zuschauern genutzt. Hier befindet sich auch der Bürgersaal, der für sonstige Veranstaltungen zur Verfügung steht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurden neben einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zu den Straßenverkehrsgeräuschen (27.10.2006) auch eine Lichttechnische Verträglichkeitsuntersuchung (15.06.2007), Gutachten zum Schallschutz gegen Sport- und Freizeitgeräusche (19.04.2007) und einer Zusammenfassung der schalltechnischen Beurteilung zum Schallschutz (12.06.2007) ausgearbeitet.

In der *schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung* zum Bebauungsplan P7 „Puch Süd“ zu den Straßenverkehrsgeräuschen (27.10.2006) kam der Gutachter zu dem Ergebnis das keine aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind und so keine Bedenken, von Seiten der Gutachter, gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und somit auch gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

Hinweis zum Verkehrslärm: „Die schalltechnischen Orientierungswerte werden tagsüber nur an den Ostfassaden der östlichsten Gebäudezeile um bis zu 1 dB(A) überschritten. Während der Nachtzeit kommt es im östlichen Bereich des Plangebietes an den Ost- und Südfassaden zu Überschreitungen von bis zu 3 dB(A). Im vorliegenden Fall sind keine aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Falls während der Nachtzeit hoher Wert auf guten Schallschutz gelegt wird, so ist bereits an den Fassaden mit einem Pegel von mindestens 45 dB(A) (vgl. Anhang A, Seite 3, Gebäude-lärmkarte Nacht) der Einbau von Belüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) situiert werden..“

In der *Zusammenfassung der schalltechnischen Beurteilung* vom 12.06.2007 wurden die Ergebnisse kurz zusammengefasst. In der Zusammenfassung bildeten folgende Annahmen die Grundlage: „An Sonntagen findet in der Ruhezeit zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr ein Hauptspiel mit durchschnittlich 100 Zuschauern auf dem nördlichen Spielfeld statt. Auf dem Parkplatz mit 30 Stellplätzen wird in dieser Zeit mit 60 Pkw-Bewegungen gerechnet.“

Unter Berücksichtigung des genannten Regelbetriebes mit durchschnittlich 100 Zuschauern ergibt sich im vorliegenden Fall keine Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen.

Der Gutachter weist noch auf folgendes hin: „Derzeit finden ca. zweimal im Jahr Spiele mit bis zu 250 Zuschauern statt. Falls ein Spiel mit dieser hohen Zuschauerzahl im Sinne einer theoretisch möglichen Maximalauslastung (vgl. Stellungnahme Nr. 207033/2 vom 19.04.2007) angesetzt wird, kommt es zu Überschreitungen von bis zu 2 dB(A).“

Es wird aber eher im Regelfall von maximal 50 Zuschauern, aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre, ausgegangen.

Edignafestspiele:

Die einschlägigen Immissionsrichtwerte werden bei den Edigna-Festspielen eingehalten. Es sind weder zusätzliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen noch muß auf die Kontingente für seltene Ereignisse zurückgegriffen werden.

1.7.

Lichttechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Flutlichtanlage des benachbarten Sportgeländes im Norden)

Hinweis z. Gutachten: *Die Stadt Fürstenfeldbruck hat dieses Gutachten vorsorglich in Auftrag gegeben um die Lage einschätzen zu können. Die Beurteilung von „Raumaufhellung und Blendung“ beruht auf einer Leitlinie (Beurteilungsempfehlung des Länderausschusses für Immissionsschutz) und hat keine rechtsverbindliche Grundlage, so dass sich für die Stadt Fürstenfeldbruck keine verpflichtenden Konsequenzen daraus ableiten lassen.*

Die Lichttechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan P7 „Puch Süd“ (15.06.2007) besagt, dass durch die momentane Anlage es zu deutlichen Überschreitungen der Immissionswerte für die Blendung kommt mit störenden Lichtimmissionen. Von Seiten des Gesetzgebers gibt es bislang keine rechtsverbindlichen Vorschriften zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen. Da es sich um eine Leitlinie ohne rechtliche Grundlage handelt empfiehlt nach Rücksprache der Gutachter, durch Maßnahmen wie Vorhänge und Rollos die Blendung auszuschalten/ einzudämmen.

1.8. Städtebaulicher Entwurf

1.8.1.

Entwurfsziele

- Mit dem Bebauungsplan soll eine dem Ort angepasste und städtebaulich vertretbare Wohnbauentwicklung möglich gemacht werden.
- Gleichmäßige Baustruktur, die sich in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügt. (Ortsrandlage / sensible Lage)
- Lärmabschirmung der Wohnbebauung durch Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Sportgelände
- Grünflächen nach Osten zur Straße „Zur Kaisersäule“
- Herstellen einer gestalterischen und strukturellen Einheit zwischen der schon bestehenden und der neuen Bebauung
 - die neue Bebauung orientiert sich in Art, Dichte und Umfeldeinbindung an der bestehenden
 - Herstellen von fußläufigen Verbindungen zwischen bestehendem und neuem Gebiet
 - Neuausbildung eines offenen Ortsrandes an der Ostseite des Plangebietes zur Straße „Zur Kaisersäule“ hin.
- Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche
- Die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen dienen neben einer angestrebten Gliederungsfunktion v.a. ökologische Funktionen und dienen dem Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

1.8.2.

Bau- und Landschaftsstruktur / Städtebauliche und gestalterische Ziele:

Stellung und Gruppierung der Baukörper wurde so gewählt, dass zum einen eine landschaftstypische Ortsrandstruktur geschaffen wurde, und zum anderen der Blick auf den historischen Ortskern mit der markanten Pfarrkirche bleibt frei. Neben der räumlichen Struktur soll das Quartier über eine attraktive Platzgestaltungen Identität für ihre zukünftigen Bewohner schaffen.

Weitere Ziele und Grundüberlegungen sind:

- Angestrebt wird eine „Siedlungserweiterung“ mit Einzelhäusern, die eine Verbindung zur bestehenden Bebauung mit deren „Gartenstadtcharakter“ herstellt.
- Straßen- und Platzräume sollen einen dörflichen Charakter aufweisen.
- Um eine abschließende Bebauung für diesen Bereich zu erreichen, wird die östlich anschließende Freifläche als offener Ortsrand mit Obstgehölzen und Sträuchern gebildet.
=> keine geschlossene Heckenstrukturen
- Die Gestaltung der Gebäude orientiert sich an regionaltypischer Bauweise unter Berücksichtigung der natürlichen Geländeverhältnisse.
- Beschränkung auf einfache, bewährte Baukörperformen und Materialien; Schlichtheit als wesentliches Merkmal dörflicher Architektur.
- Die offen, straßenbegleitenden Grünflächen tragen zu einer gesteigerten Freiraumqualität bei.
- Es soll ein Ortsrandgefüge geschaffen werden, mit - dem Dorfcharakter entsprechend - gestalteten Grünflächen mit Mulden zur Verbesserung des Wasserhaushaltes eine verträgliche Übergangszone zwischen Ackerflächen und der Ortschaft. Die Pflanzbindungen erzielen kul-

senbildende Grünstrukturen, Festsetzungen zur Gestaltung von Belägen minimieren die Versiegelung.

1.8.3.

Erschließung

Anbindung des Gebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz: Die neue Bebauung schließt an die bereits vorhandene Straße „Zur Kaisersäule“ an. Für die Erschließung des Gebietes muss eine Straße neu gebaut werden. Eine kurze Stichstraße mit Wendehammer ermöglicht die Bebauung in die Tiefe. Die geplante Erschließung endet mit dem 3. Bauabschnitt am „Fürstenfelder Weg“. Die Straße „Zur Kaisersäule“ mündet im Norden in die B2 und im Süden stellt sie eine Verbindung über die „Landsberger Straße“ zum Stadtzentrum bzw. zur Bundesstraße B 471 her.

- Die neue Erschließung soll im Zuge der Bebauung als „dörfliche Wohnstraße“ ausgebaut werden. Die Straße selbst sollte eine max. Breite von 4,5 bis 5,0 m aufweisen. Die Seitenstreifen können als private oder öffentliche Grünstreifen mit z.T. Schotterrasenbefestigung ausgebildet werden. Gleichzeitig können sie, abgesetzt von der Fahrbahn, den Fußweg aufnehmen. Sie dienen auch zur Aufnahme von straßenbegleitenden Entwässerungseinrichtungen, zur Schneeablage oder Stellplätzen für Besucher.
- Nach Norden geht vom Wendehammer eine Verkehrsgrünfläche ab, die eine fußläufige Anbindung zum Fußweg auf der Fl.Nr. 157 herstellt. Weiterhin ist hier nach Süden eine Verkehrsgrünfläche vorgesehen, die die Möglichkeit einer fußläufigen Anbindung der bereits bestehenden Bebauung Jexlau offen hält.

Auswirkungen

Es sind keine negativen Auswirkungen auf übergeordnete Straßen zu erwarten.

1.8.4.

Grünordnerisches Konzept:

Das grünordnerische Konzept verfolgt folgende Ziele:

- Schaffung einer sinnvollen und abschließenden Ortsrandzone im Osten mittels Pflanzung von Obstbäumen (Streuobstwiesen).
- Betonung des dörflichen Straßenraumes und Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit straßenseitig gepflanzten Bäumen.
- Schaffung von naturnahen Muldenzonen, die einerseits das Hangwasser aufnehmen und ableiten können sowie auch das Oberflächenwasser des Gebietes. ⇔ Sicherung eines geregelten Oberflächenwasserabflusses
- Minimierung des Eingriffs durch geeignete Festsetzungen.

1.9.

Planinhalt und Festsetzungen

1.9.1.

Bebauung

1.9.1.1

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Das Gebiet wurde aus dem FNP entwickelt. Die Überarbeitung mit der 51. Änderung läuft zeitgleich. Hierin ist das Gebiet als Wohngebiet dargestellt, im Osten schließt eine Ortsrandzone und Flächen „zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ an das Gebiet an.

1.9.1.2

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GR (Grundfläche baulicher Anlagen), die Vollgeschosszahl und die Gebäudehöhe bestimmt. Diese Festsetzungen in Verbindung mit Dachform und Dachneigung begrenzen das äußere Erscheinungsbild bzgl. der Höhenentwicklung und damit sind sie maßgeblich verantwortlich für das „Einfügen“ der neuen Bebauung in den vorgefundenen städtebaulichen Kontext bzw. für das Ortsbild.

Diese Festsetzungen ergeben sich aus den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und der dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

1. Grundfläche baulicher Anlagen (GR)

Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grundsätzlich am dörflich geprägten Bestand. Wie bereits erläutert, wird eine bauliche Entwicklung an dieser für das Ortsbild sehr bedeutenden Stelle durchaus kritisch gesehen. So erscheint hier nur eine qualitätvolle, behutsame Entwicklung vertretbar, die durch eine der Örtlichkeit angemessene Ausnutzung beschränkt wird.

Aus diesen Gründen werden die Obergrenzen für ein WA unterschritten. Der Grundsatz des „schonenden Umgang mit Boden“ wird dadurch nicht verletzt. Die sich ergebende relativ niedrige GRZ von ca. 0,20 – 0,25 bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich. Betrachtet man hingegen nur den tatsächlich bebauten Bereich (ohne Ortsrandzone), so ergibt sich eine GRZ von 0,30 - 0,35. Dies entspricht durchaus den gängigen Dichtezahlen in einer ländlich städtischen Umgebung.

2. Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die Festsetzung zu den Gebäudehöhen orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Im WA ist eine Bebauung mit E+D Gebäudetypen vorgesehen. Durch die Gebäudebreite und die steile Dachneigung können 2 Vollgeschosse erreicht werden. Dies ergibt sich aus den Festsetzungen für Wand- und Firsthöhen.

Die Höhen der baulichen Anlagen im WA werden durch die Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Diese werden ab natürlichem Gelände, oder bei Veränderung, von dem in Bauantrag festgesetzten Gelände gemessen. Geländeänderungen sind nur im geringem Umfang möglich.

Diese Festsetzung erfolgte aus städtebaulichen Gründen um eine gleichmäßige Baustruktur zu erreichen, die sich in die Landschaft und die bereits vorhandene Bebauung einfügt.

1.9.1.3

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Bauweise / Hausform

Im WA ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser. Hausgruppen sind nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll die städtebauliche Zielsetzung der Beschränkung auf einfache, bewährte Baukörperformen bzw. der Orientierung der Baukörper an der regionaltypischen Bauweise, Rechnung getragen werden.

2. überbaubare Grundstücksfläche

Maßgebend für die überbaubare Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

1.9.1.4

Nutzungsbeschränkungen

Die Beschränkung der Wohneinheiten ist in diesem „Siedlungsergänzungs- bzw. Ortsrandgebiet“ geboten, da hier nur eine behutsame Entwicklung angestrebt wird und die technische Infrastruktur nur für eine beschränkte Anzahl von Wohnungen ausgelegt ist. Es soll eine dem dörflich-ländlichen Charakter von Puch angemessene Baudichte beibehalten werden.

So sind pro Einzelhaus, im Sinne eines Einfamilienhauses maximal 2 Wohneinheiten zulässig, bei den Doppelhäusern max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

1.9.1.5

Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen werden über Nebengebäudebaufenster dargestellt. Da das Ausmaß des ruhenden Verkehrs enorm zugenommen hat, besteht hier Regelungsbedarf hinsichtlich der städtebaulichen Zuordnung in diesem Gebiet.

Die Garagen sind dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet um eine Versiegelung soweit als möglich einzudämmen und um eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten.

1.9.2.

Verkehr

1.9.2.1

öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet und der Ortsbereich Puch ist über bereits bestehende Buslinien an das örtliche Verkehrsnetz (S-Bahnhaltepunkte Buchenau und Fürstenfeldbruck 5 km) angebunden.

1.9.2.2

Allgemeine Verkehrsfläche (Öffentlich)

Planstraße A

Hierbei handelt es sich um die Haupteerschließung für das gesamte Gebiet. Diese neue Erschließung wird mit den weiteren Bauabschnitten nach Süden verlängert und bindet letztendlich an den Fürstenfelder Weg an.

Die Planstraße soll als Mischfläche mit Aufenthaltsqualität angelegt werden. Es werden nur diejenigen Flächen versiegelt, die aufgrund ihrer Verkehrsbelastung eine Versiegelung unbedingt notwendig machen. Die privaten oder öffentlichen grünen Seitenbereiche dienen vielfältigen Nutzungsansprüchen, wie beispielsweise als Spielbereiche, dem Besucherparken, der Schneeablage. Der Fußweg verläuft abgesetzt von der Fahrbahn in diesem „Grünstreifen“.

Planstraße B

Hierüber findet die Erschließung der Einzelhäuser des westlichen Gevierts statt. Unmittelbar an den Wohnhof schließen die Flächen für Garagen und Stellplätze an. Der Erschließungsweg soll als einspuriger Weg angelegt werden. Die Restflächen sollten wasserdurchlässig ausgebildet werden. Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Öffentlicher Gehweg (vom Wendehammer nach Norden)

Dieser stellt ein erstes Teilstück einer fußläufigen Verbindung die am Fuße der Hangkante neu aufgebaut werden soll, dar. Angedacht ist die Weiterführung dieser Fußwegverbindung nach Süden, wozu im Gebiet ein Streifen als Verkehrsgrün ausgewiesen wurde um diese Option offen zu halten.

1.9.3.

Lärmbelastungen und Schallschutz

Wegen der Nähe zum Sportgelände wurde bei der Planung darauf geachtet, dass ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Vgl.: 1.6 Lärmschutz (**benachbartes Sportgelände im Norden / Verkehrslärm**).

Eine weitere Untersuchung ST 207034/2 v. 19.04.2007, bei der zur Beurteilung eine mögl. Maximalauslastung der angrenzenden Sportanlage angenommen wurde, ergab für den „Störungsfall: Sonntag in der Ruhezeit von 13.00 – 15.00 Uhr“ eine mögliche Überschreitung um 2 dB(A). Betroffen hiervon sind die Parzellen 1 – 3 und 15.

Die **Zusammenstellung der schalltechnischen Beurteilung** (Stellungnahme 207034/3 v. 12.06.2007) ging von folgender Annahme aus:

An Sonntagen findet in der Ruhezeit zwischen 13:00 und 15:00 Uhr ein Hauptspiel mit durchschnittlich 100 Zuschauern auf dem nördlichen Spielfeld statt. Auf dem Parkplatz mit 30 Stellplätzen wird in dieser Zeit mit 60 Pkw-Bewegungen gerechnet.

In diesem Fall wird der Immissionsrichtwert eingehalten bzw. im wesentlichen unterschritten, so dass sich keine Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen ergibt. Vgl. Pkt. 1.5 Lärmschutz in der Begründung

Weiterhin wurde im Osten eine deutliche Grünstreifen mit ortsrandtypischen Bäumen (Streuobstwiesen) festgesetzt, die einen gewissen Abstand zur Straße „Zur Kaisersäule“ bieten sollen. Diese Grünfläche dient vorrangig als Ausgleichsfläche. Gleichzeitig steigert sie die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner, die von dieser Straße mit ihren z.T. sehr hohen Fahrgeschwindigkeiten abgeschirmt werden.

1.9.4.

Gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Ziffer 8 des Textteiles getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachneigung / -form, Dachgestaltung, Anbauten, Außenantennen, etc.) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

1.9.5.

Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Gebietes ist die Abwasserentsorgung im Trennsystem vorzusehen, welches an das öffentliche Abwassernetz anzuschließen ist. Das vorhandene Kanalsystem ist für die zusätzliche Abwassermenge ausreichend ausgelegt.

1.9.6.

Grünordnerische Festsetzungen

1.9.6.1

Oberflächenwasser

Die Festsetzungen zur Behandlung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers haben das Ziel, den Abfluss von versiegelten Flächen zu verzögern, sodass Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet nach der Bebauung nicht schneller abläuft als vorher. Mit geeigneten Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Zisternen, Versickerungsmulden und Regenwasserteiche soll dies erreicht werden. Möglich sind hierzu auch entsprechende Geländeausformungen wie Mulden, Gräben, Rinnen oder Rigolen.

Um die Versickerungsfähigkeit auf möglichst großen Flächen weiter zu gewährleisten sind die Zufahrten, Nebenanlagen und offene Stellplätze nur wasserdurchlässig auszubilden. Festgesetzt wird dabei ein Mindestflächenanteil.

Das gesamte nicht versickerte oder gespeicherte Oberflächenwasser wird den Grünkorridoren und Muldenbereichen zugeführt. Bei den Anliegern der

Mulde geschieht dies direkt, die Entwässerung der Nichtanlieger sowie des Straßenraumes erfolgt über einen Oberflächenwassersammler, der in die Mulde mündet.

Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht möglich.

Die geplante Bebauung ist nicht über das im Allgemeinen zu erwartende Maß bei Extremniederschlägen gefährdet, so dass insgesamt die Hochwasserproblematik kein Problem darstellt. Allerdings kommt es punktuell zum Austreten von Hangwasser, welches in die zukünftige Mulde abgeleitet werden kann. Diese Ableitung des Hangwassers wird im städtebaulichen Vertrag noch ergänzt.

1.9.6.2

Grünkorridore und Muldenbereiche

Die Grünkorridore und Muldenbereiche dienen zur Gliederung des Gebietes und schaffen Raum für die notwendige Ableitung und Durchführung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet und aus den Oberlieger-Flächen (Hangbereiche).

In dem Bereich sind Festsetzungen zu „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“ getroffen.

1.9.6.3

Pflanzung von Gehölzen:

Bei den Privatgärten gewährleistet die Bepflanzung über Flächenfestsetzungen ein Mindestmaß an Durchgrünung mit dorfgemäßen Baumarten.

1.9.6.4

Gelände:

Die Festsetzungen zur Geländegestalt dienen dazu, den ebenen bis flach geneigten Grundcharakter des Geltungsbereiches zu erhalten. Extreme Geländemodellierungen, die diesem Charakter zuwider laufen, sollen vermieden werden.

1.9.6.5

Bodendenkmal:

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal (Nr. 147). Maßnahmen zur Erschließung, Bebauung oder Bepflanzung werden im Einzelfall mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

1.10. Ausgleichsbilanzierung

Vgl. Pkt. F, Anlagen zur Begründung, Anlage 1

1.11. Wesentliche Auswirkungen und Erfordernisse

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 1.8 genannten Ziele.

- Erstellung der gesamten Erschließungsmaßnahmen nach den technischen Erfordernissen und den Vorgaben des Bebauungsplanes

Durch die Neuaufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine *erheblichen* nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebiets wohnenden und arbeitenden Menschen.

Zu den Auswirkungen auf die Umwelt siehe Umweltbericht

1.12. Städtebauliche Zahlenwerte**1.12.1. Flächenbilanz zum Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich des 1. Teilbereichs des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 31.630 m². Die Bauabschnitte II und III mit ca. 16.000 m² bzw. 10.000 m² sollen später folgen.

Bei der Flächenbilanz werden nur die Flächen des 1. BA berücksichtigt.

Nettowohnbauland

Parz. 1	ca.	560,0 m ²
Parz. 2		560,0 m ²
Parz. 3		600,0 m ²
Parz. 4		930,0 m ²
Parz. 5		825,0 m ²
Parz. 6		785,0 m ²
Parz. 7		785,0 m ²
Parz. 8a		560,0 m ²
Parz. 8b		500,0 m ²
Parz. 9a		500,0 m ²
Parz. 9b		500,0 m ²
Parz. 10a		510,0 m ²
Parz. 10b		525,0 m ²
Parz. 11		865,0 m ²
Parz. 12		845,0 m ²
Parz. 13		945,0 m ²
Parz. 14		940,0 m ²
Parz. 15		765,0 m ²

Nettowohnbauland

inkl. der zugeordneten priv. Grünflächen	12.500,0 m²
Davon priv. Grünflächen	1.085,0 m ²

Gemeinbedarfsfläche	1.800,0 m²
---------------------	------------------------------

Private Grünflächen (außerhalb der Bauparzellen)

Ortsrandzone Ost (Ausgleichsflächen)	12.005,0 m ²
<u>Muldenzonen (im Baugebiet)</u>	<u>1.425,0 m²</u>
Private Grünflächen	13.430,0 m²

Verkehrsflächen

Straßenflächen inkl. Begleitgrün	2950,0 m ²
<u>Sonstiges Verkehrsgrün inkl. Wege</u>	<u>950,0 m²</u>
Verkehrsflächen ges.	3.900,0 m²

Bruttoland gesamt	31.630,0 m²
--------------------------	-------------------------------

1.12.2.	Ermittlung der GRZ für die Siedlungserweiterung	
	Bruttobauland (ohne Ausgleichsfläche Ost)	19.625,0 m ²
	Max. zul. Grundflächen der Parzellen 1-15	1.845,0 m ²
	Gemeinbedarfsfläche (30% der Gesamtfläche)	600,0 m ²
	Max. zul. Grundflächen für Nebengeb. I.S. § 19 BauNVO (50 % der zul. Grundfläche Hauptgeb.)	920,0 m ²
	<u>(Verkehrsfläche versiegelt)</u>	<u>2.700,0 m²</u>
	Überbaute Fläche ges.	6.065,0 m ²

$$\text{GRZ} = 6.065 \text{ m}^2 / 19.625,0 \text{ m}^2 = 0,31$$

1.12.3.

Bruttowohndichte

1. Wohnungsdichte

Die Wohnungsdichte errechnet sich durch den Quotienten (Wohneinheiten/Hektar), bezogen auf das Bruttobauland (ohne NatLa).

Wohneinheitenberechnung:

Annahme: bei EH > 2 WE/EH
bei DHH > 1 WE/DHH

Berechnung: 12 EH = 24 WE
6 DHH = 6 WE

- Wohneinheiten(ges.) = 30 WE

- Wohnungsdichte 9,5 WE/ha

2. Siedlungsdichte

Die Siedlungsdichte errechnet sich aus dem Quotienten (Einwohner/Hektar)

- Angenommene Belegungsdichte 3,25 EW/WE

- Siedlungsdichte ca. 31 EW/ha

3. Zu erwartende Bewohner

Die zu erwartende Bewohner errechnen sich aus den möglichen Wohneinheiten (WE) mal die Belegungsdichte EW/WE

- Zu erwartende Bewohner ca. 95 - 100 EW

2.**Umweltbericht****Inhalt:**

- Einleitung
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- Datenmaterial
- Überwachung der Maßnahmen (Monitoring)
- Zusammenfassung

Einleitung

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt, im Südosten des Ortsteils Puch ein Baugebiet auszuweisen. Es grenzt im Westen an ein bestehendes Wohngebiet, das über die Kaiser-Ludwig-Straße erschlossen ist. Im Osten befindet sich die verkehrliche Anbindung an die Straße „Zur Kaisersäule“.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans hat eine Fläche von insgesamt 57765 m². Die Verwirklichung ist in 3 Bauabschnitten vorgesehen.

Die überplante Fläche nimmt landwirtschaftlich als Grünland bzw. Acker genutzte Flächen in Anspruch. Es sind keine nennenswerten Gehölzstrukturen vorhanden.

Die Stadt beabsichtigt mit der Maßnahme, infolge seines ebenen Geländes gut geeignetes Bauland auszuweisen. Durch die Siedlungserweiterung wird der bestehende, von Privatgärten eingenommene Ortsrand überprägt und ist fortan nur noch als innerörtliche Grünstruktur wirksam.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans soll als WA gewidmet werden.

Das Planungsgebiet besitzt infolge seiner intensiven Nutzung als Grünland und Acker geringe Umweltrelevanz, dem Bereich kommt jedoch in der Ortsrandlage eine Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes**

Um den Umweltzustand eines Gebietes zu charakterisieren, sind die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander heranzuziehen.

1. Mensch, Tier und Pflanzen
2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
3. Kultur- und Sachgüter

1. Mensch, Tier und Pflanzen

Das Planungsgebiet hat für den Menschen Bedeutung als landwirtschaftliche Fläche.

Analog der angrenzenden Nutzung gewinnt die Fläche Bedeutung als Wohn-, Arbeits- und Erholungsraum. Den zukünftigen Bewohnern steht ein attraktives Wohnumfeld zur Verfügung. Eine gewisse Lärmbelastung wird der benachbarte Sportplatz darstellen. Im Süden führt die Straße „Zur Kaisersäule“ nur in einem Abstand von ca. 20 m an der geplanten Bebauung vorbei. Die Neubebauung wird für die Bewohner der bestehenden Siedlung im Westen keine Auswirkungen haben, da die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes gesondert erfolgt. Der Bereich ist zudem durch eine breite Gartenzone voneinander getrennt.

Der Verlust des Grünlandes und der Ackerflächen führt zunächst zu einer Verschlechterung der Situation für die Tier- und Pflanzenwelt. Der Lebensraum intensiver Agrarlandschaft ist aus ökologischer Sicht jedoch nicht sehr wertvoll und ist zudem schon Störungen durch die angrenzende Bebauung im Westen und die Straße im Osten ausgesetzt.

„Das Vorhaben nimmt intensivgenutzte Grünland- und Ackerflächen ohne nennenswerte Grünstrukturen in Anspruch. Es kann hier zwar nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die eine oder andere der zu untersuchenden Arten (FFH - Richtlinie – Anhang IV, europäische Vogelarten, streng geschützte Arten nach nationalem Recht) von dem Vorhaben tangiert würde, relevante Beeinträchtigungen halten wir jedoch für unwahrscheinlich.

Diese Einschätzung hat folgende Gründe:

Das Vorhaben ist von der bestehenden Bebauung im Westen und der Straße „Zur Kaisersäule“ im Osten eingerahmt. Der Bereich ist also bereits Störungen ausgesetzt. Die Wertigkeit der beplanten Flächen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten ist infolge des weitgehenden Fehlens von Gehölzstrukturen und infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gering. Die Schaffung eines von Grünstrukturen geprägten, dauerhaften Ortsrandes in Verbindung mit einer Extensivierung der Nutzung wird hier zu einer Aufwertung führen.

Fledermäuse:

Am Ortsrand von Puch ist vermutlich mit Fledermäusen zu rechnen. Durch das weitgehende Fehlen von Gehölzstrukturen ist die Bedeutung jedoch gering.

Mit Wochenstuben ist im Vorhabensbereich nicht zu rechnen. Die geplanten Grünstrukturen (insbesondere Obstbäume) lassen Verhältnisse entstehen, die den Lebensraum für Fledermäuse aufwerten.

Die oben genannten Gründe lassen vermuten, dass auch andere geschützte Arten, sofern vorhanden, durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen erfahren.“

2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

- Zu Boden

Das Planungsgebiet liegt (siehe Baugrunderkundung) im Bereich der quartären Kiesablagerungen. Zur Hangkante hin bildeten sich durch Erosion und Umlagerung Hangschutt und Abschlammungen. Darüber lagert Mutterboden und/oder Schluff/Torfmischungen.

Die vorgesehene Bebauung und die Anlage eines Muldensystems zur Aufnahme des Oberflächenwassers führt zu einem Verlust des gewachsenen Bodens. Im Bereich der Mulden tritt anstelle des gewachsenen Bodens eine große Standortvielfalt mit trockenen und feuchten sowie mageren und nährstoffreichen Bedingungen. Im Geltungsbereich liegt ein Bodendenkmal. Bodenbewegungen finden soweit möglich nur außerhalb des Denkmals statt.

- Zu Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser steht erst in größeren Tiefen (ca. 15 m) an. Durch die Versiegelung verschärft sich die Abflusssituation. Die Versickerungsfähigkeit der oberen Deckschichten ist als gering einzustufen.

Deshalb sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung und ein Muldensystem mit großen Versickerungsflächen vor.

- Zu Klima und Luft

Die geplante Erweiterung befindet sich überwiegend auf der Ebene der Schotterebene, der gesamte südliche Bereich zudem im Anschluss an eine bestehende, mehrzeilige Bebauung am Hangfuß der Geländekante. Hier ist keine Beeinflussung des Kaltluftabflusses zu erwarten. Der nördliche Bereich zieht sich ein Stück bis zur bestehenden Bebauung den Hang hinauf. Der Einfluss auf den Kaltluftabfluss wird dennoch als geringfügig angesehen. Das hat folgende Gründe:

1. Oberhalb der geplanten Bebauung befindet sich bereits eine quer zum Hang verlaufende Bauzeile. Darüber ein ebenfalls den Kaltluftabfluss behindernder Waldriegel.
2. Die geplante Bebauung in diesem nördlichen Bereich ist im B-Plan mit Einfamilienhäusern relativ locker vorgesehen.

In der geplanten Vorhabensfläche werden Versiegelungen zu einer Beeinflussung des Kleinklimas führen. Infolge der lockeren Einfamilienhausbebauung und dem damit relativ hohen Grünflächenanteil dürften diese Auswirkungen jedoch marginal sein. In gewissem Maße ausgleichend wirkt hier auch das geplante Muldensystem zur Ableitung des Oberflächenwassers, das durch Verdunstung ggf. kleinflächig auftretender Temperatur- und Trockenextrema entgegenwirkt.

- Zu Landschaft

Landschaftlich gesehen weicht eine als Grünland und Acker genutzte Fläche einem Wohnbaugebiet. Der aus Privatgärten bestehende Ortsrand wird dabei überprägt und ist fortan nur noch als innerörtliche Grünstruktur wirksam. Der Geltungsbereich beinhaltet eine große Abstandsfläche, die vornehmlich dem Zweck dient, einen neuen, in der Tiefe gestaffelten Ortsrand für die neue Siedlung zu schaffen.

3. Kultur- und Sachgüter

Dem geplanten Vorhaben fällt ein Teil eines Bodendenkmals zum Opfer. Die Eingriffe werden auf das nötigste reduziert.

Prognose des Umweltzustandes

Lässt man das Planungsgebiet im jetzigen Zustand, so bleiben die negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, den Boden, den Wasserabfluss und das Landschaftsbild an dieser Stelle aus.

Bei einer Bebauung entsprechend dem vorliegenden Bauungs- und Grünordnungsplan wird mittelfristig das Erscheinungsbild einer durchgrünter Wohnanlage vorherrschen.

Anstelle der ortsrandsprägenden Privatgärten tritt eine umfangreiche Ortsrandzone mit Obstwiesen und einem locker bepflanzten Wiesenmuldensystem.

Trotz der obengenannten negativen Auswirkungen erscheint der Standort für eine Bebauung geeignet, da bereits Störungen durch die angrenzende Siedlung und Straße vorhanden sind. Außerdem ist das Gelände relativ eben.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Bauungs- und Grünordnungsplan vermeidet mit seiner Abgrenzung Eingriffe in völlig unberührte Landschaftsbereiche. Störungen der Umwelt werden durch die vorgesehene Besiedlung zwar größer, bleiben aber auf einen Bereich beschränkt, der bereits vorbelastet ist.

Folgende Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs:

- Durchgrünung des Baugebietes im öffentlichen und privaten Bereich
- Regelungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Behandlung des Oberflächenwassers

Mit der großen Ausgleichsfläche am neuen Ortsrand von Puch werden verbleibende Eingriffe ausgeglichen. Zur Bilanzierung des Eingriffs und der Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen siehe die Ausführungen zur Eingriffsregelung nach dem Leitfadens des BayStMLU .

Planungsalternativen

Im Zuge der Ortsentwicklungsplanung stellte das Büro Kurz bereits im Oktober 2002 ein Bauungskonzept für das Areal vor (siehe Begründung 1.1.1). Das Konzept sah eine Nachverdichtung der großen Ortsrandgrundstücke vor und ließ damit trotz vorgesehener Grünangerfläche einen ausreichenden Abstand zur Kaiser Ludwig-Straße. Die Grundstücksteilung und damit die Nachverdichtung des Ortsrandes war nicht durchsetzbar. Durch die Reduzierung des Angers auf straßenbegleitende Grünflächen, konnte beim vorliegenden Bauungskonzept ebenfalls ein breiter Streifen zur Kaiser-Ludwig-Straße als Ortsrandzone vorgesehen werden.

Daneben gab es einige Bauungsvorschläge von Grundstückseigentümern, die Bauungen vorsahen, die näher an die Kaiser-Ludwig-Straße reichten. Sie wurden verworfen, weil die Ortsrandeinbindung nur mangelhaft funktioniert hätte.

2.1.

Datenmaterial

- Der Beurteilung des Umweltberichtes lagen folgende Daten zur Verfügung und wurden ausgewertet:
 - Flächenutzungsplan ja
(derzeit Erstellung eines Deckblatts)
 - Landschaftsplan ja
Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als einen für das Landschaftsbild wichtigen, von Bauung freizuhaltenen Landschaftsbereich dar. Hier soll keine weitere Bauung über den bestehenden Ortsrand hinaus stattfinden. Der Straßenraum der Straße „Zur Kaisersäule“ soll mit Baumpflanzungen aufgewertet werden.
 - Amtliche Biotopkartierung nicht im Geltungsbereich vorhanden
 - FFH-Gebiete nicht im Geltungsbereich vorhanden
 - Vogelschutzgebiete nicht im Geltungsbereich vorhanden
 - Luftbild ja
 - Eigene Nutzungskartierung ja

Überwachung der umweltrelevanter Maßnahmen (Monitoring)

Der Bauungs- und Grünordnungsplan formuliert Festsetzungen zur Minimierung oder Vermeidung der Auswirkungen auf die Umwelt.

- Regelungen zu Auffüllungen und Abgrabungen
- Pflanzung neuer Bäume
- Regelungen zu Behandlung des Oberflächenwassers

Die Maßnahmen sind insbesondere während der Bauphase wirksam zu überwachen.

Zusammenfassung

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans „Puch-Süd“ das südliche Puch nach Osten hin auszuweiten.

Trotz der Zielformulierung des Landschaftsplans, den Bereich frei von Bebauung zu halten, wird eine Bebauung an diesem Standort in Verbindung mit einer umfangreichen, endgültigen Ortsrandstruktur für vertretbar gehalten.

Auswirkungen auf Boden und Wasserabfluss werden mit Festsetzungen zur Flächenversiegelung und Oberflächenwasserbehandlung minimiert. Den nicht zu vermeidenden Auswirkungen stehen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber.

Die Planung hat Auswirkungen auf bestehende landwirtschaftlichen Flächen, die im Bereich der Bebauung zerstört, im Bereich der Ausgleichsfläche extensiviert werden.

Tieren und Pflanzen stehen anstelle intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen extensiv genutzte Bereiche mit Grünstrukturen und größerer Standortvielfalt auf allerdings kleinerer Fläche gegenüber.

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, den 7. März 2008 Planungsbüro Otto Kurz, den 28.02.2008

gez.

Sepp Kellerer (Oberbürgermeister)



Dipl.Ing. Otto Kurz

F

Anlagen zur Begründung

1. Eingriffsbilanzierung

2. Bestandsaufnahme (Höhenplan)

Anlage 1**Eingriffsbilanzierung****Uwe Schmidt**

Büro für Orts- u. Landschaftsplanung

Am Sandhügel 4, 94526 Metten

Tel.: 0991 / 320 96 -63, Fax -64

Kirchenstr. 54c, 81675 München

Tel.: 089 / 48 950 3-15, Fax -14

Grunddaten**1.1.****Bestand:**

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „P7 Puch Süd“ hat eine Flächengröße von 57.765 m². Die Bebauung soll in 3 Abschnitten erfolgen. Der erste Abschnitt nimmt 31.630 m² ein, der 2. Abschnitt 15.910 m², der 3. Abschnitt 10.225 m².

Im zentralen Bereich der Fläche befindet sich das Bodendenkmal Nr. 147.

Der gesamte Geltungsbereich stellt sich derzeit als intensiv genutzte Acker- bzw. Grünlandbereiche ohne nennenswerte Gehölzstrukturen dar.

Der Bereich ist einsehbar. Der bestehende Ortsrand aus privaten Gärten wird durch das geplante Vorhaben überprägt. Die Schaffung eines dauerhaften Ortsrandes zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung ist hier dringend erforderlich.

Eingriffe finden nur auf den Baugrundstücken und im Bereich der öffentlichen Erschließung statt. Die große vorgelagerte Fläche, auf der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, wird nicht als Eingriff gewertet.

Bauabschnitt 1:

Fläche Eingriff	19.621 m ²
Grundflächenzahl < 0,35	

Bauabschnitt 2:

Fläche Eingriff	8.391 m ²
Grundflächenzahl < 0,35	

Bauabschnitt 3:

Fläche Eingriff	6.511 m ²
Grundflächenzahl < 0,35	

Gemäß Leitfaden kommt damit bei allen Bauabschnitten ein Versiegelungsgrad kleiner 0,35 zur Anwendung.

Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU

1. Schritt: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Acker und Grünland haben aufgrund ihrer intensiven Nutzung und der vorhandenen Störungen durch angrenzende Besiedlung und der Straße nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Das geplante Vorhaben überprägt jedoch den vorhandenen Ortsrand in Form von Grünstrukturen der privaten Gärten, sodass diese Strukturen nicht mehr am Ortsrand, sondern lediglich innerörtlich wirksam sind. Infolge des geplanten Bauvorhabens geht eine wirksame landschaftliche Einbindung deshalb verloren.

Um der besonderen Lage am Ortsrand gerecht zu werden, erfolgt die Einstufung der Eingriffsflächen in die Kategorie 2 (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Vermeidungs und Minimierungsmaßnahmen

- Durchgrünung des Baugebietes im öffentlichen und privaten Bereich
- Die neue Bebauung findet im Anschluss an bestehende Bebauung statt.
- Regelungen zur Minimierung der Versiegelung und zum Oberflächenabfluss

Infolge der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt die Einstufung der Eingriffsflächen in den unteren Bereich der Kategorie 2 (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Ausgleichsbedarf:

Bauabschnitt 1		
19.621 m ² x 0,5	=	9810,5 m ²
Bauabschnitt 2		
8.391 m ² x 0,5	=	4195,5 m ²
Bauabschnitt 3		
6.511 m ² x 0,5	=	3255,5 m ²
Summe	=	17.261,5 m²

Der Wert wird Ausgleichsbedarf bezeichnet.

Der **Ausgleichsbedarf** ist eine theoretische Größe, **nicht gleichzusetzen mit** der erforderlichen **Ausgleichsfläche**, weil der naturschutzfachliche Wert der Ausgleichsfläche von der Art der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme abhängt. Je nach Ausgleichsmaßnahme sind hier Anerkennungsfaktoren zwischen 0,3 und 3,0 anzusetzen.

2. Schritt: Ermittlung der Ausgleichfläche und des Wertes der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind östlich der Bebauung zur Straße „Zur Kaisersäule“ hin vorgesehen.

Die Maßnahmen dienen der Oberflächenwasserbehandlung (Mulden), vor allem jedoch der Ortsrandeingrünung (Obstwiesen). Ergänzend zu diesen Maßnahmen soll der gesamte Bereich als extensiv genutztes Grünland bewirtschaftet werden.

Bauabschnitt 1

Ausgleichsfläche **= 13.265 m²**

- flache Wiesenmulden zur Aufnahme, Versickerung und ggf. gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers aus dem geplanten Wohngebiet. Die lockere Bepflanzung mit Gehölzen leistet einen Beitrag zur Ortsrandeinbindung.

$$1850 \text{ m}^2 \times 2,0 \text{ (Anerkennungsfaktor)} = 3700 \text{ m}^2 \text{ (Ausgleichswert)}$$

- Obstwiesen mit einheimischen Obstsorten, Raster 8 x 8 m, Hochstamm, StU 10 – 12 cm, extensive Bewirtschaftung, keine Düngung, kein Pesti-, Fungi- und Herbizideinsatz

$$1472 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ (Anerkennungsfaktor)} = 2208 \text{ m}^2 \text{ (Ausgleichswert)}$$

- Extensive Wiesennutzung, keine Düngung, kein Pesti-, Fungi- und Herbizideinsatz

$$9943 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ (Anerkennungsfaktor)} = 9943 \text{ m}^2 \text{ (Ausgleichswert)}$$

Summe Ausgleichswert: **= 15.851 m²**
Ausgleichsbedarf: **= 9.810,5 m²**
Überkompensation: **= 6.040,5 m²**

Ein exakter Ausgleich für die Eingriffe in Bauabschnitt 1 wird dann erzielt, wenn eine Teilfläche von 3902,5 m² (von den obengenannten 9943 m²) extensiv bewirtschaftet wird. Die Restfläche könnte dann wie bisher bewirtschaftet werden.

Die folgenden Berechnungen sind vorbehaltlich einer exakten Beplanung der Bauabschnitte 2 und 3.

Bauabschnitt 2

Ausgleichsfläche **= 7.192 m²**

- flache Wiesenmulden zur Aufnahme, Versickerung und ggf. gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers aus dem geplanten Wohngebiet. Die lockere Bepflanzung mit Gehölzen leistet einen Beitrag zur Ortsrandeinbindung.

$$1251 \text{ m}^2 \times 2,0 \text{ (Anerkennungsfaktor)} = 2502 \text{ m}^2 \text{ (Ausgleichswert)}$$

- Obstwiesen mit einheimischen Obstsorten, Raster 8 x 8 m, Hochstamm, StU 10 – 12 cm, extensive Bewirtschaftung, keine Düngung, kein Pesti-, Fungi- und Herbizideinsatz

$$1152 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ (Anerkennungsfaktor)} = 1728 \text{ m}^2 \text{ (Ausgleichswert)}$$

- Extensive Wiesennutzung, keine Düngung, kein Pesti-, Fungi- und Herbizideinsatz

$$5941 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ (Anerkennungsfaktor)} = 5941 \text{ m}^2 \text{ (Ausgleichswert)}$$

Summe Ausgleichswert: = 10.171,0 m²

Ausgleichsbedarf: = 4.195,5 m²

Überkompensation: = 5.975,5 m²

Bauabschnitt 3

Ausgleichsfläche = 4.260 m²

- flache Wiesenmulden zur Aufnahme, Versickerung und ggf. gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers aus dem geplanten Wohngebiet. Die lockere Bepflanzung mit Gehölzen leistet einen Beitrag zur Ortsrandeinbindung.

$$973 \text{ m}^2 \times 2,0 \text{ (Anerkennungsfaktor)} = 1946 \text{ m}^2 \text{ (Ausgleichswert)}$$

- Obstwiesen mit einheimischen Obstsorten, Raster 8 x 8 m, Hochstamm, StU 10 – 12 cm, extensive Bewirtschaftung, keine Düngung, kein Pesti-, Fungi- und Herbizideinsatz

$$768 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ (Anerkennungsfaktor)} = 1152 \text{ m}^2 \text{ (Ausgleichswert)}$$

- Extensive Wiesennutzung, keine Düngung, kein Pesti-, Fungi- und Herbizideinsatz

$$3287 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ (Anerkennungsfaktor)} = 3287 \text{ m}^2 \text{ (Ausgleichswert)}$$

Summe Ausgleichswert: = 6.385 m²

Ausgleichsbedarf: = 3.255,5 m²

Überkompensation: = 3.129,5 m²

Summe Überkompensation: = 15141,5 m²

Ergebnis:

Einem erforderlichen Ausgleichsbedarf von insgesamt 17.261,5 m² für die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stehen innerhalb des Geltungsbereichs Ausgleichsmaßnahmen mit einem Wert von 32.407 m²

zur gegenüber. Der Eingriff ist damit mehr als ausgeglichen. Dabei führt auch jeder einzelne Bauabschnitt für sich betrachtet zu einer Überkompensation.

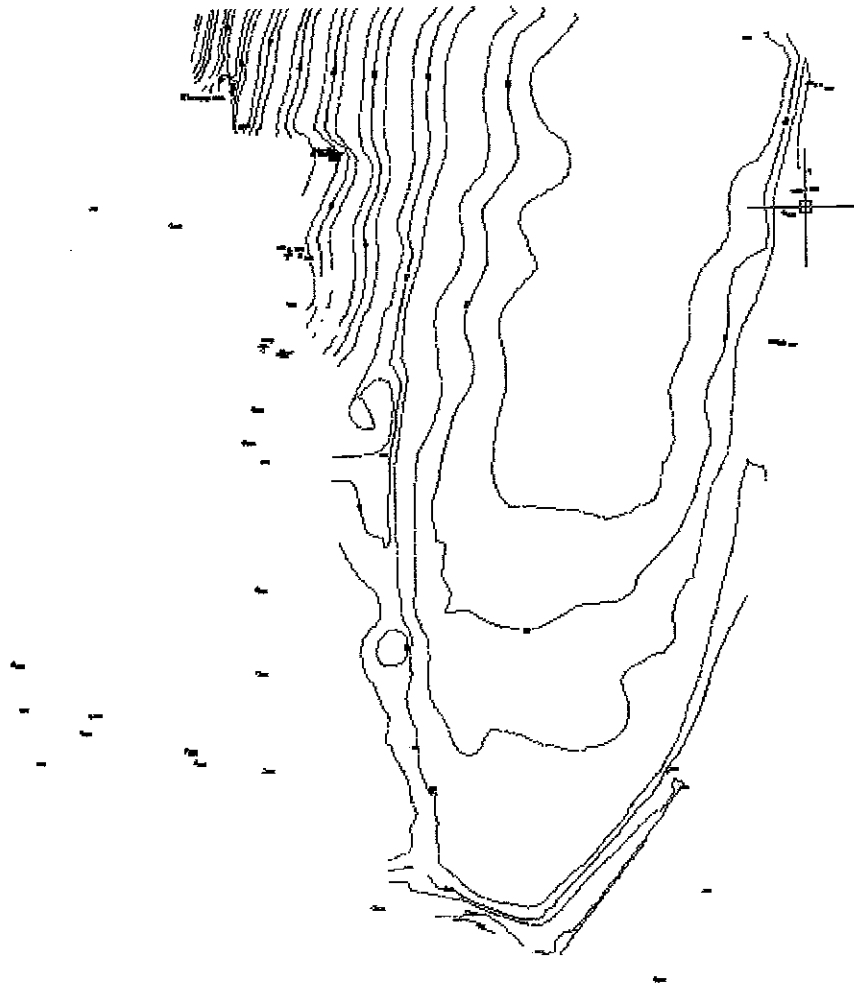
Die Überkompensation von 15141,5 m² kann dem Ökokonto der Stadt Fürstenfeldbruck gutgeschrieben, oder direkt für andere Maßnahmen.

Anmerkung:

Im Bereich des Bodendenkmals bleibt der Aushub und die Dokumentation des Denkmals auf die Flächen beschränkt, die für die Bebauung und die Mulde vorgesehen sind. Pflanzungen außerhalb dieses Bereiches, aber innerhalb des Bodendenkmals unterbleiben, um Kosten für die Aufnahme und Dokumentation des Denkmals zu sparen. Die Obstwiesen entstehen ausschließlich außerhalb des Bodendenkmals.

Anlage 2

Bestandsaufnahme (Höhenplan, ohne Maßstab)



STADT FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN NR. "P 7", Puch Süd, Bauabschnitt I

ZUSAMMENFASSENDEN ERKLÄRUNG gemäß § 10 (4) BauGB

Vorhabenträger: Stadt Fürstenfeldbruck,
Hauptstr. 31, 82256 Fürstenfeldbruck

Entwurfsverfasser: Planungsbüro Otto Kurz,
Kirchenstr. 54c, 81675 München

Plandatum: 23.10.2007

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. „P 7“, Puch Süd, Bauabschnitt I, gemäß § 10 (4) BauGB:

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens folgendermaßen bewertet und entsprechend berücksichtigt:

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Untersuchungsprogramm
Menschen (Wohnen)	Lärm /Blendwirkung	Schalltechnische Untersuchungen der Fa. Greiner zu > Sport- u. Freizeitgeräusche > Straßenverkehrsgeräusche > Lichttechnische Verträglichkeitsuntersuchung
(Freiraum)	Fluglärm Erholung	Regionalplan Regionalplan Landschaftsplan Eigene Bestandsaufnahme
Tiere und Pflanzen	Flora (Lebensräume, Biotopstrukturen, Arten, Baumbestand) Fauna (Arten) Flächen- und Vernetzungsansprüche	Luftbilder Biotopkartierung (nicht im Geltungsbereich) Anfrage bei Landratsamt eigene Felderhebungen
Boden	Geologische und geomorphologische Grundlagen, Bodenaufbau Natürliche Bodenfunktionen Versiegelung Altlasten	Geologische Karte > Baugrunderkundung mit Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser > Beurteilung der hydrologischen Situation > Bewertung der Hangwassersituation durch Büro Crystal Geotechnik GmbH Landschaftsplan
Wasser (Oberflächen- gewässer/ Grundwasser)	Oberirdische Gewässer Grundwasser Niederschlagswasser	Oberirdische Gewässer nicht vorhanden Geologische Karte > Baugrunderkundung mit Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser > Beurteilung der hydrologischen Situation > Bewertung der Hangwassersituation durch Büro Crystal Geotechnik GmbH

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Untersuchungsprogramm
Klima / Luft	Klimatische Verhältnisse allgemein Luftthygiene Thermische Verhältnisse Kaltluftbildung	Grundlage der Bewertung bilden Realnutzung und Relief.
Landschaft	Sichtachsen Natürliche Landschaftsstrukturen Kulturhistorische Landschafts- /Siedlungsstruktur	eigene Erhebungen zur Nutzungs- und Vegetationsstruktur und zum Relief Landschaftsplan
Kulturgüter	Kulturdenkmäler <input type="checkbox"/> Sonstige Denkmäler (hier Bodendenkmäler Nr. 147)	Erfasst werden hierfür die vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldeten Boden- und Baudenkmäler. Bodendenkmal Nr. 147
Sonstige Sachgüter	Landwirtschaft	Eigene Erhebungen zur Nutzungsstruktur
	Forstwirtschaft	nicht vorhanden

Zusammenfassend ist auszuführen, dass sich das Planungsgebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche von geringer Bedeutung als Tier- und Pflanzenlebensraum präsentiert. Die Lage am Ortsrand und ihre Bedeutung für das Landschaftsbild rechtfertigt jedoch eine Einstufung als Fläche von mittlerer ökologischer Bedeutung.

Vorbelastungen auf die biotischen und abiotischen Umweltbestandteile bestehen durch die angrenzende Straße „Zur Kaisersäule“ sowie durch die angrenzende, bestehende Bebauung.

Die vorgesehene Ausweisung als WA verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden müssen. Hierfür werden Ausgleichsflächen im Geltungsbereich ausgewiesen und durch entsprechende Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Berechnung des Ausgleichsumfangs erfolgt in Anlehnung an den „Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Auswirkungen auf Boden und Wasserabfluss werden mit Festsetzungen zur Flächenversiegelung und Oberflächenwasserbehandlung minimiert. Den nicht zu vermeidenden Auswirkungen stehen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber.

Die Planung hat Auswirkungen auf bestehende landwirtschaftliche Flächen, die im Bereich der Bebauung zerstört, im Bereich der Ausgleichsfläche extensiviert werden.

Tieren und Pflanzen stehen anstelle intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen extensiv genutzte Bereiche mit Grünstrukturen und größerer Standortvielfalt auf allerdings kleinerer Fläche gegenüber.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 9810,5 m² wird auf der zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche von 13265 m² überkompensiert. Die Überkompensation kann auf das Ökokonto der Stadt Fürstenfeldbruck verbucht werden.

Die Vorgaben des Leitfadens und des BayNatSchG hinsichtlich Ausgleich und Ersatz werden erfüllt. Belange des Immissionsschutzes können entsprechend den fachgesetzlichen Vorgaben durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Lärmschutz des Militärflughafens) und Empfehlungen zum aktiven Schallschutz geregelt werden. Durch Hinweise wird die Niederschlagswasserversickerung geordnet.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte für den Bebauungsplan Nr. „P 7“, Puch Süd, Bauabschnitt I in der Zeit vom 15.11.2005 bis 15.12.2005. Vom 05.07.2007 bis 06.08.2007 folgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

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

- > Stellungnahme Mathilde Patutschnik (11.12.2005):
Als Anliegerin spricht sie sich für eine andere Aufteilung der Parzellen aus.
Die Aufteilung wurde mittlerweile, aufgrund von Gesprächen mit den Eigentümern, geändert.
- > Stellungnahme Georg und Anneliese Amann (19.05.2005 u. 12.12.2005 u. 09.12.2006):
Sehen die Zufahrtsmöglichkeit zu ihrem Garten mit einem Naturweiher bedroht. Weiterhin wenden sie sich gegen die 3 Parzellen und bitten um Reduzierung auf 2 und Schaffen einer Zufahrtsmöglichkeit. Eine Planänderung ermöglicht die Zufahrt und ergibt die 2 Bauparzellen.
Bitten um Erhöhung der GR für die 2 Parzellen von 110 m² auf 160-170 m² - wird nicht nachgekommen.
- > Stellungnahme Liselotte Stockinger, Stephanie Stockinger-Greß (12.05.2004 u. 15.12.2005):
Sprechen sich gegen die Andienung im Süden über die Kaisersäule und den Fürstenfelder Weg aus. / Bitte um Prüfung der Kartengrundlage
Die südliche Anbindung klärt sich erst endgültig mit Bauabschnitt III und wird dort weiter behandelt. Der Fehler in der Katastergrundlage wurde behoben.
- > Stellungnahme Ludwig Geiger (02.08.2007):
Bittet im Namen einer Erbengemeinschaft im Sinne einer Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer für die Grundstücke 11 bis 14 ebenfalls die Grundfläche von 110 auf 140 m² (wie bei den Grundstücken 4 + 5) zu erhöhen.
Die angesprochenen Grundstücke befinden sich im Ortsrandbereich. Die Struktur des Baugebietes staffelt sich von Westen nach Osten und die Dichte nimmt zum Ortsrand hin ab. Daher kommt eine Erhöhung hier nicht in Frage.
- > Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege (24.11.2005, 09.08.2006 u. 16.07.2007):
Ergänzung unter *Pkt. D Anlagen zum Bebauungsplan, Hinweise durch Text*, um die Lage des Bodendenkmals mittels Fl.Nrn. und Inventar.Nr. und

Ergänzung der Fläche 147 in der Planzeichnung *und*
um die Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe im Bereich des Bodendenkmals nach Art. 7 Abs. 1
BayDSchG

> Stellungnahme Bund Naturschutz e.V. (14.12.2005):

Hinweise zur Wuchsordnung, Einfriedung, Dachbegrünung, Regenwassernutzung und Nutzung regenerativer Energien wurden eingearbeitet:

- > "leicht geschwungene Straßenführung" wurde nicht aufgenommen, da sich eine dorfgemäße Erschließung den Geländeverhältnissen anpasst und sich der Geltungsbereich in der Ebene befindet.
- > „Rasterpflanzung in der Freifläche der Ortsrandzone“ wurde beibehalten, da auch in historischer Zeit i.d.R. rasterartig gepflanzt wurde um eine effektive Nutzung zu gewährleisten.
- > die Nord-Süd verlaufende Mulde (auf die sich die Stellungnahme bezieht) wurde wegen des Bodendenkmals herausgenommen.

> Stellungnahme Kreisheimatpfleger. (13.12.2005):

Der Empfehlung einer einheitlichen, mittelsteilen Dachneigung wird mit der Festsetzung E+D 45+-2° Rechnung getragen.

> Landratsamt FFB (29.12.2005 u. 30.07.2007):

Bedenken gegen diese Siedlungserweiterung / FNP-Ebene vgl. hierzu „Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten“

redaktionelle Änderungen (formelle Anpassungen im Planbild, textlichen Festsetzungen und Begründung) Ergänzung der Festsetzungen zu Muldenzone; Ergänzung zur Ortsrandeingrünung / Zäune; Hinweise zum Immissionsschutz wurden ergänzt
redaktionelle Änderungen des Umweltberichts zu den Themen „Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Prüfung“

> Wasserversorgung Landsberied (02.12.2005 u. 27.12.2005),

Ergänzung um einen Hinweis zum Löschwasserbedarf

> Wasserwirtschaftsamt Freising,

redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Thema Oberflächenwasser, speziell zum Hangwasser und daraus notwendige Ergänzungen im Städtebaulichen Vertrag

> Sonstiges:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden neben einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zu den Straßenverkehrsgeräuschen (27.10.2006) auch eine Lichttechnische Verträglichkeitsuntersuchung (15.06.2007), Gutachten zum Schallschutz gegen Sport und Freizeitgeräusche (19.04.2007) und einer Zusammenfassung der schalltechnischen Beurteilung zum Schallschutz (12.06.2007) ausgearbeitet.

daraus ergaben sich die Ergänzung eines Hinweises zu Verkehrslärm und redaktionelle Änderungen im Bereich der Begründung

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

Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Im Rahmen der Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung Puch (DE Puch) wurden u.a. auf Grundlage städtebaulicher Analysen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für Puch untersucht. Hierbei wurden alle relevanten innerörtlichen Freiflächen und Ortsanschlussbereiche betrachtet. Im Ergebnis ergaben sich neben drei kleineren Umstrukturierungs- bzw. Ergänzungsbereichen die Ortsanschlussbereiche Puch Nord (P 2/2), Puch Süd (P 7), der Bereich nördlich vom Sportplatz (P 3) und der Bereich Am Klosteranger (P6). In diesen Prozess wurden die betroffenen Eigentümer beteiligt und eingebunden.

Diesem vorläufigen Dorferneuerungsplan (Stand 04.11.2002) wurde am 24.06.2003 im Stadtrat zugestimmt. Die Verwaltung erhielt den Auftrag diesen zusammen mit der Maßnahmenliste an die Direktion für ländliche Entwicklung zu schicken um eine Entscheidung auf Durchführung der Dorferneuerung Puch herbeizuführen. Die Anordnung der Dorferneuerung erfolgte mit Datum 11.04.2005.

Zwischenzeitlich kamen die Eigentümer der oben genannten Gebiete auf die Stadt zu mit dem Wunsch der baulichen Entwicklung. Die Stadt untersuchte mit Hilfe des Architekten Herrn Kurz, welcher bereits bei der Ausarbeitung des Dorferneuerungsplanes tätig war und in Folge die Bearbeitung der FNP Änderungen und Bebauungspläne übernommen hat, die gleichzeitige Entwicklung der Baugebiete und Ihre Folgen. Wie sich herausstellte würde eine Entwicklung aller 4 Bereiche zur gleichen Zeit zu einer starken Erhöhung der Bevölkerung und des Flächenverbrauchs führen. Aufgrund dieser Erkenntnis fand im März 2004 mit der Regierung von Oberbayern ein Gespräch statt. Die Regierung war mit einer Entwicklung in den Bereichen einverstanden, allerdings als Entwicklung des Ortes für die nächsten 15 Jahre.

Aufgrund dieses Gespräches wurde im Umwelt- und Planungsausschuss am 16.06.2004 beschlossen dass es sich bei der Realisierung der Baugebiete um eine bedächtige Entwicklung über einen längeren Zeitraum von 15 – 20 Jahren handeln sollte. Darüberhinaus wurde beschlossen, dass sich jedes Baugebiet jeweils in einem ersten Abschnitt, vorausgesetzt die rechtlichen und technischen Voraussetzungen sind erbracht, entwickeln dürfte.

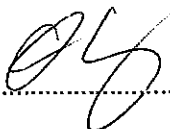
In der Folge fanden mit den Eigentümern Gespräche statt. Der Bereich des Bebauungsplanes P2/2 wurde aufgrund der Hochwasserproblematik bis heute nicht weitergeführt. Beim Bebauungsplan P3 gibt es eine Regelung in Form eines städtebaulichen Vertrages, in welchem u.a. die zeitliche Entwicklung enthalten ist. Im Bereich des Bebauungsplanes P7 wurde das Gebiet in 3 Bauabschnitte eingeteilt. Für den 1. Bauabschnitt wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Die FNP Änderung hierzu bezieht sich auf den gesamten Bereich.

Der Bebauungsplan P7 „Puch Süd“ umfasst einen Bereich, welcher den Bereich der Jexlau um eine Bebauung beidseitig der Straße nach Osten hin ergänzt. Hierbei wurde darauf geachtet, dass einerseits die Sichtachse auf die Pucher Kirche möglichst wenig beeinträchtigt wird und andererseits die Eingriffe in das "Trenngrün" möglichst gering bleiben.

Planfertiger

München, den

28.02.2008



Stadt Fürstenfeldbruck

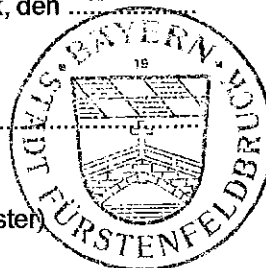
Fürstenfeldbruck, den

25. März 2008

gez.

Sepp Kellerer

(Oberbürgermeister)





Bebauungsplan P7 "Puch Süd I"

Umgang mit den grünordnerischen Festsetzungen

Durch die Anfrage eines Grundstücksinteressenten ist aufgefallen, dass die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan P7 schwer lesbar, wenn nicht gar missverständlich formuliert sind.

In Abstimmung zwischen SG 41 und der Bauordnung wurde folgende Vorgehensweise vereinbart:

1. Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen
je angefangene 250 m² private Grundstücksflächen ist mind. ein Baum zu pflanzen
davon ist mind. ein Baum I. Ordnung straßenseitig zu pflanzen
die übrigen Bäume sind in den der Straße abgewandten Gärten zu pflanzen. Es sind nur Bäume II. oder III. Wuchsklasse bzw. Obstbäume zulässig.
festgesetzte Baumstandorte sind anzurechnen

2. Pflanzqualitäten

Bäume I. Ordnung	Hochstamm 3x v, mDb, StU 18-20 cm
Bäume II. und III. Ordnung	Hochstamm 3x v, mDb, StU 12-14 cm
Obstbäume	Hochstamm 3x v, mDb, StU 12-14 cm, auch Halbstamm

Keine Verwendung von Heistern

3. Abweichungen von den festgesetzten Standorten

Bäume I. Ordnung	2,0 m (ggf. auch mehr)
Bäume II. oder III. Ordnung	innerhalb der Grünfläche ohne Einschränkung

Verfahrensvermerke:

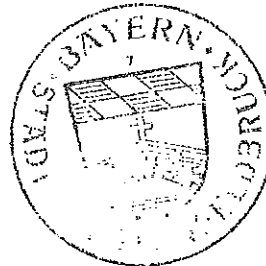
Bebauungsplan Nr. P 7
Puch Süd – Teilbereich I

1. Der Stadtrat hat am 07.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. P 7 „Puch Süd – Teilbereich I“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 15.11.2005 bis 15.12.2005 und vom 05.07.2007 bis 06.08.2007 öffentlich ausgelegt (§ 3 BauGB). Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.10.2007 wurde vom Stadtrat am 23.10.2007 gefasst (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 28.03.2008; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 23.10.2007 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 28.03.2008



Sepp Kellerer
Oberbürgermeister



Siegel

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

Fürstenfeldbruck, den 28.03.2008

Im Auftrag



Kühnel

