

PRÄAMBEL

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.03.2005 (GVBl. S. 69) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes -BayNatschG- i d F der Bek. vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593) diesen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB), bestehend aus:

- Planzeichnung
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahme durch Planzeichen
- Festsetzungen durch Text
- Hinweise und nachrichtliche Übernahme durch Text

als **SATZUNG**

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Zeitliche Beschränkung des Baurechts gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Das Baurecht entsteht erst nach erfolgter Hochwasserfreilegung des Krebsenbaches.

2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das mit WA 1 bis WA 5 bezeichnete Bauland ist nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt
- (2) In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 sind Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO nicht zulässig

3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden
- (2) Zur Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßflächen ist die Gesamtfläche des Baugrundstücks maßgebend.
- (3) Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 1 Wohnung pro Hauseinheit beschränkt

4 Dachgestaltung

- (1) Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Bei Nebengebäuden (Garagen, Carports) sind Flachdächer, Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 12 ° sowie Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 15 ° zulässig.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 ist eine Dachneigung von maximal 18 ° zulässig, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 von 30 - 35 °.
- (3) Die Firstrichtung der Dächer auf Nebengebäuden ist parallel zum Hauptbaukörper auszubilden. Die Lage des Firstes von Pultdächern bei Garagen oder Carports ist gartenseitig anzuordnen.
- (4) Für die Belichtung des Dachraumes sind ausschließlich Fenster in den Giebelseiten, Dachflächenfenster sowie Belichtungstreifen im Firstbereich (maximale Tiefe 1,20 m) zulässig.
- (5) Dachflächenfenster dürfen eine maximale Größe von je 1,00 qm nicht überschreiten. Sie müssen voneinander und zum Ortgang mindestens einen Abstand in ihrer Breite einhalten. Bei Grenzanbauten ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Die Summe der Breiten aller Dachflächenfenster darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- (6) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind zusätzlich zu den unter Punkt 4 (4) genannten Belichtungsmöglichkeiten des Dachraumes gartenseitig Atelierfenster zulässig. Diese dürfen je Fenster eine maximale Größe von 1,00 m Breite und 1,80 m Höhe sowie eine Gesamtgröße von je 6,00 qm nicht überschreiten. Ein direktes Aneinanderreihen gleichformatiger Atelierfenster ist zulässig.

5 Höhenentwicklung

- (1) Private und öffentliche Flächen sind an die angrenzenden Verkehrsflächen sowie an die an das Planungsgebiet angrenzenden privaten Freiflächen höhengleich anzuschließen.
- (2) Die Oberkante Straßenmitte wird gemäß Planzeichnung durch Höhenbezugspunkte festgesetzt. Ausnahmsweise ist eine Abweichung aus technischen Gründen möglich, sofern keine Auswirkungen auf die Betroffenen entstehen. Im Übergang zu den bestehenden Erschließungsstraßen Lettow-Vorbeck-Straße / Tulpenstraße sowie zu Grundstück FI Nr. 406 ist das Höhenniveau an den Bestand anzupassen.
- (3) Das Geländeniveau der Freiflächen zwischen Krebsenbach und Wohnbebauung ist gemäß der festgesetzten Höhenbezugspunkte anzuheben. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 (Teilbereich östlich des Quartiersplatzes) und WA 5 sind Aufschüttungen des Geländeniveaus auf der Gartenseite der Grundstücke bis zu dem in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt zulässig.
- (4) Die festgesetzten Wandhöhen bemessen sich von der durch Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgelegten Oberkante Straßenmitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zur Verschneidung der Dachhaut mit der Außenwand.
- (5) Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf, bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 517,20 m, eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.
- (6) Die Kellerbereiche inklusive Fundamente dürfen maximal 2,4 m (maximal 514,80 m ü NN) unter der durch Planzeichen festgesetzten Oberkante Straßenmitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen.
- (7) Erhöhte Terrassenbereiche sind bis zur Oberkante Erdgeschoßfußboden und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m bezogen auf die Fassade zulässig.
- (8) Aufschüttungen sind gegenüber dem festgesetzten Höhenniveau bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m, Abgrabungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,2 m zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

- (1) An gemeinsamen Grundstücksgrenzen ist nur ein profil- und höhengleicher Zusammenbau der Gebäude bei gleicher Dachneigung zulässig.
- (2) Gebäude in Kommunbebauung sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild anzupassen. Die Dachdeckung ist einheitlich auszuführen.

- (3) Als Dacheindeckungen sind Dachplatten in roten Farbtönen oder Blecheindeckungen zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden ist zusätzlich eine Begrünung der Dächer zulässig
- (4) Dachüberstände sind im Bereich des Ortgangs und im Bereich der Traufe bis max 50 cm Tiefe zulässig. Ausgenommen sind Bereiche von Gebäuderücksprüngen und Loggien.
→ früherer Bereich, z. B. Loggia
- (5) Technische Dachaufbauten, insbesondere solche zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind - sofern sie sich hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Material einfügen – zulässig.
- (6) Außenwände sind mit Putz ohne auffällige Strukturen oder mit Holzschalung zu versehen.
- (7) Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen im WA 3, WA 4 sowie im WA 5 östlich des Quartierplatzes an den Traufseiten der Gebäude durch Gebäudevor- oder Rücksprünge von max. 1,50 m Tiefe überschritten bzw unterschritten werden. Die Gebäudevor- oder Rücksprünge dürfen dabei die max. halbe Fassadenlänge an den Traufseiten, jedoch maximal 3,50 m, nicht überschreiten.

7 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind zulässig:
 - für Kinderspielflächen und zur Umgrenzung von Wohnungsgärten in Form von sockellosen Metallzäunen, Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m und einem Mindestmaß an Bodenfreiheit von 10 cm;
 - zwischen den Wohnungsgärten bzw Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und der Platzfläche, als einheitliche Mauerscheibe oder Hecke bis zu einer Höhe von 1,80 m
- (2) Einfriedungen sind unzulässig:
 - in den Vorgärten des Allgemeinen Wohngebietes WA 1;
 - in den Vorgärten an der Lettow-Vorbeck-Straße im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.

8 Stellplätze

- (1) Die Herstellung der Stellplätze bemisst sich anhand der jeweils gültigen „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen der Stadt Fürstenfeldbruck“. Abweichend von der Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit (unabhängig von der Wohnfläche) 2 Stellplätze herzustellen
- (2) Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Eine seitliche Verschiebung des Stellplatzes zum Hauszugang oder zur Garageneinfahrt ist in WA 1 und WA 3 möglich

- (3) Auf den für Garagen festgesetzten Flächen („Ga“) sind auch Carports zulässig.
- (4) Offene Stellplätze und Garagenzufahrten sind in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen

9 Quartiersplatz

Die in der Planzeichnung als Quartiersplatz festgesetzte zentrale Platzfläche dient den Bewohnern zum Aufenthalt und ist entsprechend zu gestalten sowie mit Sitzgelegenheiten auszubilden. Für die Gestaltung der Oberflächen sind überwiegend wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Platzfläche ist gegenüber der umliegenden Straßenverkehrsfläche um ca. 30 – 50 cm erhöht abzusetzen. Ein Befahren durch Kfz ist nicht zulässig.

10 Dienstbarkeitsflächen

- (1) Die mit einem Gehrecht dinglich zu sichernde Fläche zwischen der Lettow-Vorbeck-Straße und der neuen Erschließungsstraße darf mit Ausnahme der Platzfläche auch von Radfahrern, Müllsammelfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen befahren werden
- (2) Die mit einem Gehrecht dinglich zu sichernde Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf zur Erschließung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche durch Versorgungsfahrzeuge befahren und als Trasse für notwendige Versorgungsleitungen genutzt werden.
- (3) Von der festgesetzten Lage und Größe der Dienstbarkeitsfläche kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn z.B. technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind

11 Grünordnung allgemein

- (1) Die Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Festsetzungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in gleicher Zahl nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind geringe Abweichungen in der räumlichen Anordnung unter Beibehaltung der Pflanzdichte zulässig.
- (3) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

- (4) Die festgesetzten Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen:
 - a) Bäume I., II und III Wuchsordnung: Stammumfang 18 - 20 cm,
 - b) Obstbäume: Stammumfang 10 -12 cm.
 Die für die Bepflanzung empfohlenen Baum- und Straucharten sind in der Pflanzliste (siehe Punkt 7 „Hinweise und nachrichtlich Übernahmen durch Text“) aufgeführt
- (5) Für die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen sind zur Sicherung der festgesetzten Maßnahmen jeweils zusammenhängende qualifizierte Gestaltungspläne, möglichst im Maßstab 1:200, zu erstellen
 Die vorgesehene Bepflanzung der privaten Freiflächen ist in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist
- (6) Der Oberboden ist im Bereich der Baugrundstücke und Erschließungsflächen vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial fachgerecht zu lagern
- (7) Die Ausgleichsflächen sind vor Beginn der Bauarbeiten herzustellen und während der Bauzeit zu schützen (gegebenenfalls durch einen Bauzaun) Die Lagerung von Erdaushub und Materialien ist in diesem Bereich nicht gestattet Die Einleitung des aus den Baugruben gepumpten Grundwassers in den Krebsenbach ist nicht zulässig

12 Grünordnung in öffentlichen Grünflächen

- (1) Der im Plan als Ausgleichsfläche A1 festgesetzte Bereich ist mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen als offene, durchgängig gestaltete Parkanlage zu begrünen und zu gestalten Pro 200 m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter großer Laubbaum zu pflanzen.
- (2) Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind als wassergebundene Decken auszubilden.
- (3) Der im Plan als „Fläche für Spielplatz“ festgesetzte Bereich ist gem EN 1176 – 1177 zu gestalten Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden

13 Grünordnung auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) In dem im Plan als Ausgleichsfläche A 2 festgesetzten Bereich ist am Krebsenbach eine naturnahe Ufer- und Feuchtzone in ca. 10 m Breite auszubilden und eine bachbegleitende, standortgerechte Bepflanzung aus heimischen Arten der Auenvegetation zu entwickeln und zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich Wege ist unzulässig. Die Pflanzung ist nach Fertigstellung für 3 Jahre durch einen Wildschutzzaun zu schützen.
- (2) Im daran anschließenden ca. 10 m breiten Pufferstreifen ist eine extensive Grünanlage mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen im Übergang zwischen Feuchtzone und Trockenstandort herzustellen. Die für die Freibordregelung erforderlichen Geländemodellierungen sind in diesem Bereich so herzustellen, dass die Zugänglichkeit von Bach und Ufer erschwert wird. Pro 200 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum I. Wuchsordnung zu pflanzen.
- (3) Für den im Plan als Ausgleichsfläche Hochwasserfreilegung festgesetzten Bereich gelten die textlichen Festsetzungen des angrenzenden, vorgezogenen Bebauungsplans Nr. 37 entsprechend: Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Gehölze, die aufgrund anders lautender Bestimmungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes Hochwasserfreilegung Krebsenbach nicht zu erhalten sind, z. B. aufgrund einer vorgesehenen Bachverlegung / -renaturierung. Zur Neupflanzung von Gehölzen sind ausschließlich standortgerechte Auegehölze zulässig.
- (4) Der im Teilbereich B der Planzeichnung als Ausgleichsfläche A 4 festgesetzte Bereich (Gemarkung Aich / Fl.Nr. 121) ist vom Städtischen Ökokonto abzubuchen. Es handelt sich hierbei um eine Streuobstwiese mit heimischen, regionalen Obstsorten. Der Bestand ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen; die Wiese ist extensiv zu mähen.

14 Ausgleichsflächen

- (1) Für den Eingriff durch die geplante Bebauung und Erschließung wurden gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMLU, Januar 2003) 5.759 qm erforderliche Ausgleichsflächen ermittelt. Dieser Bedarf bezieht sich zu 100 % auf den Eingriff, der mit der Durchführung der Baumaßnahme entsteht. Der Ausgleich erfolgt im Umfang von 3.197 qm (Ausgleichsflächen A 1 – A 3) auf dem Grundstück Fl. Nr. 461 und zu 2.562 qm auf dem Grundstück Fl. Nr. 121, Gemarkung Aich.

(Ausgleichsfläche A 4) Die Ausgleichsflächen werden zu 78,6 % den Baugrundstücken und zu 21,4 % den Erschließungsanlagen (der öffentlichen Verkehrsfläche) zugeordnet

- (2) Für die Hochwasserfreilegung Krebsenbach werden 861 qm Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 461 festgesetzt und zu 100 % dem Bauvorhaben Hochwasserfreilegung Krebsenbach zugeordnet.

15 Grünordnung auf privaten Grünflächen mit Nutzungsbeschränkung

- (1) Für den im Plan als Ausgleichsfläche A 3 festgesetzten Bereich gelten die textlichen Festsetzungen des angrenzenden, vorgezogenen Bebauungsplans Nr. 37 entsprechend: Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig. Die Flächen sind gärtnerisch zu bepflanzen und zu pflegen. Je 25 m² Fläche ist ein heimischer Strauch zu pflanzen. Je 100 qm Fläche ist ein heimischer Laubbaum I oder II Wuchsordnung zu pflanzen; hiervon ausgenommen ist ein 10 m breiter Streifen entlang des Dammbauwerks

16 Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA sind als offene Grünflächen mit standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind je Grundstück pro 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der II oder III. Wuchsordnung bzw. ein Obstbaum zu pflanzen. In der Planzeichnung festgesetzte Baumpflanzungen werden angerechnet
- (4) Für die im Plan festgesetzten Baumpflanzungen in den Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und entlang der Gehrechtsfläche zum Park im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Bäume der II. oder III. Wuchsordnung zu verwenden. Je Wohngebiet sind Bäume derselben Art und Wuchsform, vorzugsweise Blütenbäume, zu verwenden
- (5) Für die im Plan festgesetzten Baumpflanzungen an der Grenze zum Bebauungsplan Nr. 35 und an der Grenze zur öffentlichen Grünanlage sind Obstbäume zu verwenden
- (6) Belagsflächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau (z. B. wasserdurchlässige Befestigungen, Pflaster mit Sickerfugen) auszuführen, soweit dies funktional möglich ist

- (7) Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken, z.B. über Rigolen zu versickern. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, sowie dem westlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist die Versickerung des Niederschlagswassers nur in der Vorgartenzone zwischen den Wohngebäuden und der Verkehrsfläche zulässig. Die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Nutzung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.

17 Grünordnung in öffentlichen Verkehrsflächen

- (1) Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von Belagsflächen sind mindestens 24 qm große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Pflanzräume vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen und funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (2) Für die im Plan festgesetzten Baumpflanzungen I. Wuchsordnung sind Laubbäume derselben Art und Wuchsform je Straßenzug zu verwenden.
- (3) In dem in der Planzeichnung zur „Pflanzung einer Baumgruppe zur Schaffung eines Baumdaches“ festgesetzten Bereich ist einheitlich eine standortgerechte Laubbaumart zu verwenden und so anzupflanzen, dass ein geschlossenes Baumdach entsteht. Es sind mindestens 6 Bäume, I. Wuchsordnung, Stammumfang 20 – 25 cm zu pflanzen.
- (4) Die im Plan festgesetzten Flächen für Straßenbegleitgrün sind als extensive Wiesenflächen herzustellen. Dem Saatgut sind Samen von Wildstauden wie Wiesenglockenblumen oder Wiesensalbei beizumischen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DURCH TEXT

1 Grundwassersituation

Das Ingenieurbüro Crystal Geotechnik hat hydrogeologische Betrachtungen durchgeführt, um mögliche Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf den Grundwasserstrom zu erkunden (Hydrogeologische Betrachtungen, Projekt Nr. H 25463, Dipl.-Geol. Berno Blüchel vom 22.11.2005). In Hinblick auf den verhältnismäßig hohen Stand des Grundwassers und der Fließrichtung des Grundwasserstromes, wird die Empfehlung ausgesprochen, dass die Kellerbereiche inklusive Fundamente nur bis zu einem bestimmten Maß unter die Geländeoberkante reichen dürfen (maximal 2,0 m unter GOK der Messpunkte in der Höhe von 516,67 m ü. NN). Ansonsten könnte die Unterkellerung der Gebäude zu einem deutlichen Aufstauen des Grundwasserstromes führen und damit die bereits bestehende benachbarte Bebauung beeinträchtigen. Bei der vorliegenden Grundwassersituation ist eine wasserdichte Ausbildung der unter die Geländeoberkante einbindenden Gebäudeteile zwingend erforderlich.

Es wird auf die Planzeichnung und Punkt 5 (6) der Festsetzungen durch Text verwiesen: Kellerbereiche dürfen inklusive Fundamente maximal 2,4 m unter den neu festgesetzten Höhenbezugspunkt von 517,20 m ü. NN reichen.

Das hydrogeologische Gutachten der Firma Crystal Geotechnik (Ergänzung vom 17.01.2006) stellt fest, dass bei extremen Hochwasser eine Versickerung über die Rigolen nicht mehr möglich ist. Es sind somit Notüberläufe in die bestehende Kanalisation oder eine sonstige geeignete Vorflut vorzusehen.

2 Immissionsschutz

- 2.1 Das Ingenieurbüro Greiner hat eine Stellungnahme zur Geräuschsituation an der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 42 erstellt (Stellungnahme Nr. 205043 / 2, Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner vom 25.05.2005). Die Ergebnisse zeigen, dass die schalltechnische Situation in dem geplanten Wohngebiet bei der derzeit vorherrschenden Verkehrssituation weitgehend unproblematisch ist. Sollte jedoch die Bahnlinie ohne Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ausgebaut werden, kommt es unter Umständen zur Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (DIN 18005) bzw. der Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete (16. BImSchV). Um einen ausreichenden Immissionsschutz zu gewährleisten, werden in diesem Fall der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlafräume sowie Kinderzimmer erforderlich.

Dies bedeutet keine Zustimmung der Stadt Fürstenfeldbruck zu eventuellen Ausbaumaßnahmen der Bahn ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen.

- 2.2 Innerhalb des Planungsgebietes können im ortsüblichen Umfang Lärm-, Staub-, Geruchsbelästigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Diese Immissionen sind hinzunehmen, da sie ortsüblich sind.

3 Verkehrliche Auswirkungen

Das Ingenieurbüro INGEVOST wurde beauftragt, die verkehrlichen Auswirkungen der Planung zu untersuchen. Im resultierenden Verkehrsgutachten wurde folgendes Fazit gezogen (Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 42 „Krebsenbach“, Dipl.-Ing. Chr. Fahnberg, März 2006): Aus dem mit dem Bebauungsplan Nr. 42 „Krebsenbach“ überplanten Siedlungsbereich mit vorgesehenen 35 Wohneinheiten resultiert werktäglich ein zusätzliches Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 200 KFZ in beiden Fahrtrichtungen. Für die Kreuzung Münchner Straße / Oskar-von-Miller-Straße / Tulpenstraße und die Einmündung Lettow-Vorbeck-Straße / Münchner Straße sind entsprechende rechnerische Nachweise geführt, dass bei diesen beiden Straßenanschlüssen jeweils ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben ist. Bis zum Prognosezeitpunkt 2020 führen die verkehrlichen Wirkungen, die aus der geplanten Bebauung resultieren, demnach zu keinen verkehrlichen Problemen bei den Anschlüssen an das Hauptstraßennetz.

4 Bauschutzbereich Flugplatz

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die Errichtung von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd Milit. Luftfahrtbehörde genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1a und 1 b LuftVG).

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

5 Bodendenkmäler

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

6 Garagen und Stellplatzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen der Stadt Fürstenfeldbruck (GaStS).

7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung bis 48 cbm/h (Grundschutz) wird von der Stadt bereitgestellt. Im Übrigen wird im Einzelnen darauf Bezug genommen.

8 Kartengrundlage

Diesem Bebauungsplan liegt ein digitaler Datensatz des Vermessungsamtes Fürstenfeldbruck zugrunde. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

9 Pflanzenliste

Bei der Pflanzung von Bäumen sind vorzugsweise folgende Arten / Sorten zu verwenden:

1 Bäume I. Wuchsordnung für öffentliche Verkehrsflächen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia europaea „Pallida“	Kaiser-Linde

2 Bäume I. Wuchsordnung für den zentralen Platz:

Platanus acerifolia	Platane
Gleditsia triacanthos inermis	Falscher Christusdorn
Tilia europaea „Pallida“	Kaiser-Linde

3. Bäume II. und III. Wuchsordnung mit auffallendem Blühaspekt (Vorgärten; zw. Stellplätzen):

Crataegus x lavallei	Apfeldorn
Crataegus crus-gallis	Pflaumenblättriger Weißdorn
Prunus avium „Plena“	Gefüllte Vogelkirsche
Prunus spec	Zierkirsche
Malus spec.	Zierapfel
Gleditsia triacanthos „Skyline“	Falscher Christusdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

4. Obstbäume:

Juglans regia	Walnuss
Apfelsorten	Jakob Fischer
	Kaiser Wilhelm
	Berlepsch
Birnensorten	Gute Luise
	Bayerische Weinbime
Prunus domestica	Zwetschge
	Mirabelle
Cydonia oblonga	Quitte

5 Arten der Weich- und Hartholzaue

Bäume I. und II. Wuchsordnung:

<i>Alnus incarna</i>	Grauerle
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix fragilis</i>	Knackweide
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Sträucher:

<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn

Die Verwendung weiterer Bäume vergleichbarer Arten ist zulässig.

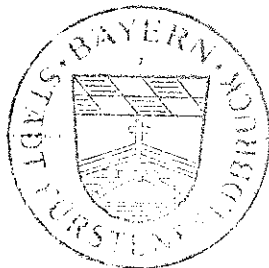
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den 21. Aug. 2006

ger. Kellerer

Sepp Kellerer

(Oberbürgermeister)



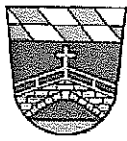
Planfertiger

München, den

ger. glaab

Mechthild Glaab

(Böhm Glaab Sandler Mittertrainer)



GROSSE KREISSTADT FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 42 MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT

„WOHNGEBIET AM KREBSENBACH“

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Böhm Glaab Sandler Mittertrainer
Architektur und Stadtplanung
Weißburger Platz 4
81668 München
Tel. (089) 44 77 12-3 Fax (089) 44 77 12-40
mail@bgsm.de www.bgsm.de

Grünplanung:
Susanne Mocny
Landschaftsarchitektin, München

Umweltbericht:
Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten und Ingenieure, Marzling

Plandatum: 25.07.2006

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

1 Anlass und Ziel

Die Lage der Stadt Fürstenfeldbruck innerhalb des Verdichtungsraumes München hat in den vergangenen Jahrzehnten zu einem erhöhten Siedlungsdruck und zu einer erheblichen Bevölkerungszunahme geführt.

Die Flächen westlich des Krebsenbaches sind Teil einer größeren zusammenhängenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche, die bislang noch nicht entwickelt wurde. Es handelt sich dabei heute um eine der wenigen zentrumsnahen Flächenpotentiale für Wohnnutzung innerhalb des Stadtgebietes. Durch die Nähe zum Bahnhof, zu den Einkaufsmärkten und Gewerbeflächen westlich der Bundesstraße B 2 und dem geplanten Schulstandort südlich der Tulpenstraße besitzt das Areal optimale Voraussetzungen für einen Wohnstandort.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanung ist die städtebauliche Neuordnung der Flächen sowie die Sicherstellung einer aufgelockerten Wohnbebauung. Die angestrebte Entwicklung steht aufgrund der Lage des Planungsgebietes im unmittelbaren Zusammenhang mit der Planung eines südlich anschließenden Schulzentrums und den südöstlich angrenzenden Maßnahmen zum Hochwasserschutz. Den Belangen der besonderen Ortsrandlage ist Rechnung zu tragen.

2 Verfahren

Um Bauland für neuen Wohnraum westlich des Krebsenbaches planungsrechtlich zu sichern, hat der Stadtrat der Stadt Fürstenfeldbruck in seiner Sitzung am 25.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Am Krebsenbach“ beschlossen.

Da das Verfahren gemäß BauGB § 244 (1) nicht vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird, ist der Bebauungsplan nach den Vorschriften des aktuell gültigen Baugesetzbuches zu Ende zu führen. Nach § 2 (4) des novellierten Baugesetzbuches wird es erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen, um die Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Gleichzeitig zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde der Beschluss für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, dessen Umgriff sich neben einer weiteren Teilfläche an der Emmeringer Straße mit dem Umgriff des Bebauungsplanes deckt. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen westlich des Krebsenbaches.

Für die Flächennutzungsplanänderung wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Der Umwelt- und Planungsausschuss fasste am 27.10.2005 den Feststellungsbeschluss der 44. Flächennutzungsplanänderung. Am 23.02.2006 erteilte die Regierung von Oberbayern hierzu den Genehmigungsbescheid.

Mit der Erarbeitung der Planung wurde das Büro Böhm • Glaab • Sandler & Partner Architektur und Stadtplanung, München, beauftragt. Die Grünplanung und der Umweltbericht werden in Zusammenarbeit mit Susanne Mocny Landschaftsarchitektin, München, und Narr Rist Türk Landschaftsarchitekten und Ingenieure, Marzling, erstellt.

3 Ausgangslage

3.1 Städtebauliche Situation

Lage, Größe, Eigentum

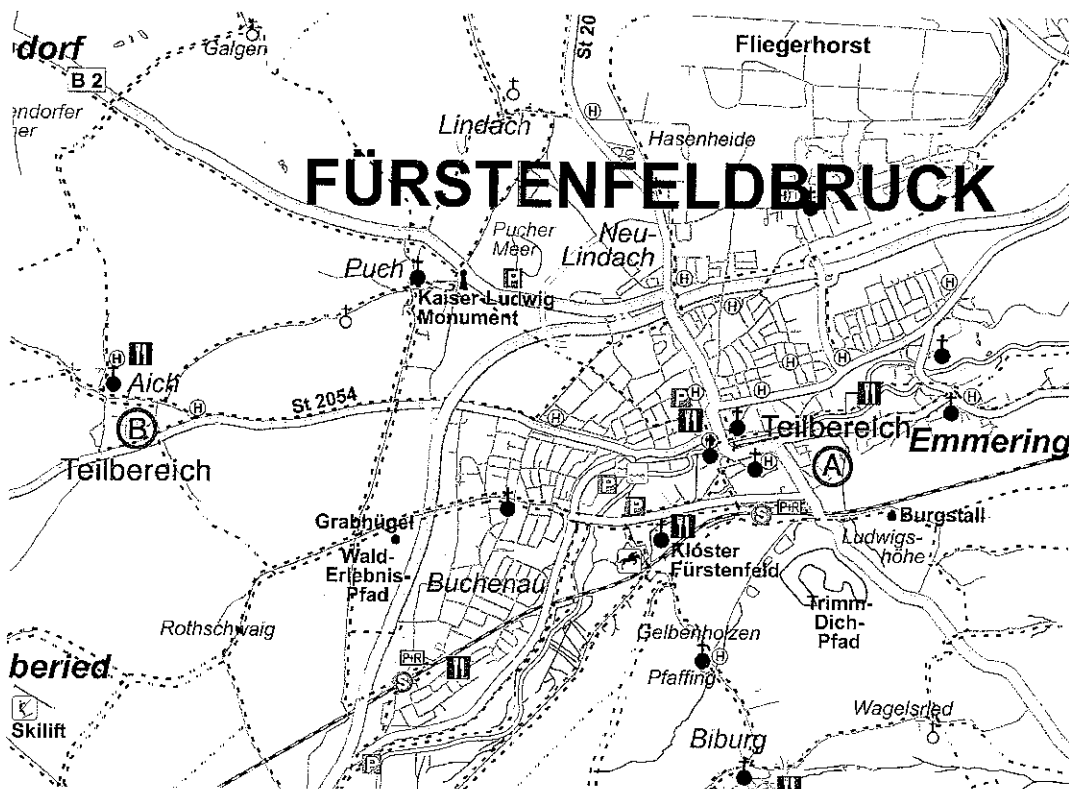
Der Planungsbereich liegt auf bislang landwirtschaftlich genutzter Feldflur am südöstlichen Ortsrand von Fürstenfeldbruck, etwa 1.000 m vom Stadtzentrum entfernt. Der Bahnhof Fürstenfeldbruck befindet sich in rund 500 m Entfernung zum Planungsbereich. Die Anbindung des Baugebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Tulpenstraße und die Lettow-Vorbeck-Straße.

Im Westen grenzt der Bereich an ein bestehendes Wohngebiet (Einfamilienhausgebiet in offener Bauweise), im Norden und Süden an landwirtschaftlich genutzte Felder an

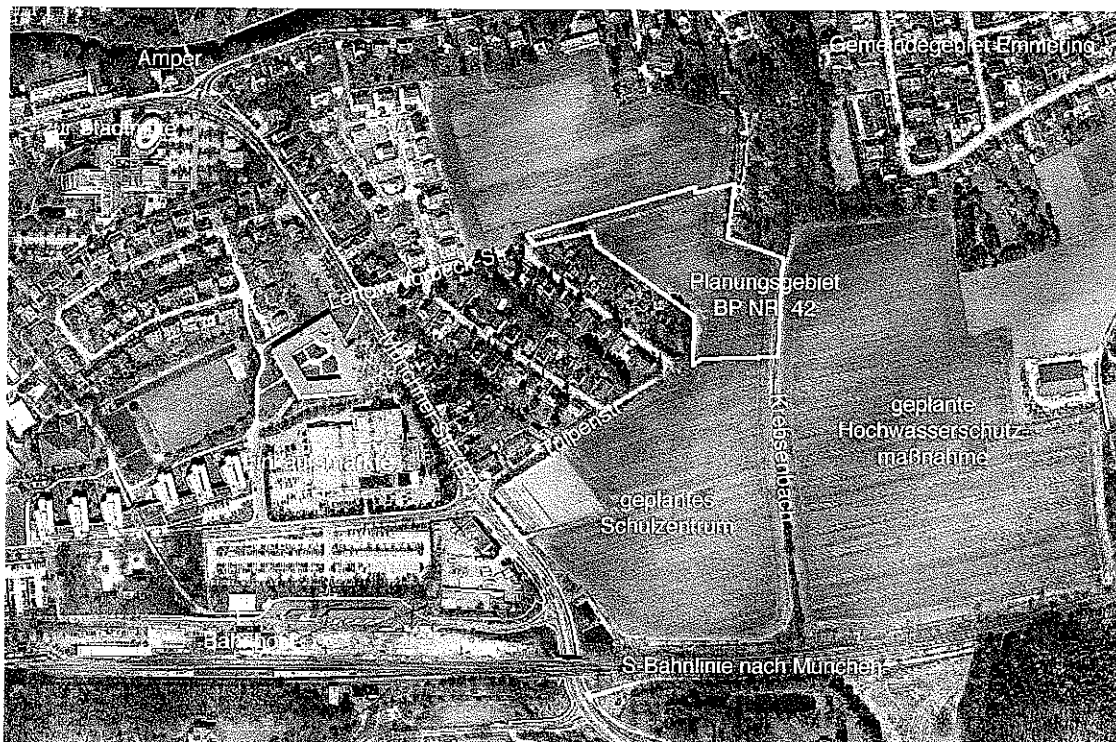
Im Osten wird das Planungsgebiet durch den Krebsenbach begrenzt, der einen Teilbereich der südlichen Amperleite nach Norden zur Amper hin entwässert. Daran anschließend erstreckt sich der freie Landschaftsraum in Richtung der Nachbargemeinde Emmering. Nordöstlich grenzt ein Grundstück mit größerem Baumbestand an das Planungsgebiet.

Auf den südlich angrenzenden Feldern wird derzeit die Entwicklung eines Schulzentrums (Neubau Graf-Rasso-Gymnasium / Berufsoberschule / Fachoberschule) vorangetrieben

Im Süden, jenseits des geplanten Schulgeländes verläuft die Bahnstrecke München-Lindau



Lage der Teilbereiche A und B im Stadtgebiet



Lage des Planungsgebietes in der näheren Umgebung

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke:

	Fläche:
Teilfläche A:	
Fl. Nr. 403/26	437 qm
Fl. Nr. 404/2	305 qm
Fl. Nr. 404/3	1 qm
Fl. Nr. 407/6	701 qm
Fl. Nr. 461 (Teilfläche)	19.150 qm
	20.594 qm
Teilfläche B:	
Fl. Nr. 121 (Teilfläche)	2.562 qm
	2.562 qm
Planungsgebiet	23.156 qm

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird landwirtschaftlich genutzt und befand sich bislang noch im Eigentum des Wittelsbacher Ausgleichsfonds (Fl. Nr. 461).

Die Grundstücke Fl. Nr. 403/ 26, 404/2, 404/3 und 407/6, die in der östlichen Verlängerung der Lettow-Vorbeck-Straße liegen, befinden sich mit Ausnahme des Fl. Nr. 404/3 in öffentlicher Hand und werden bisher als Wegeverbindung für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt.

Das Grundstück Fl.Nr. 121 im Teilbereich B (Gemarkung Aich) ist ebenso im Besitz der Stadt Fürstenfeldbruck.

3.2 Rechtliche Ausgangslage

3.2.1 Planungsrechtliche Situation

Bisheriger Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

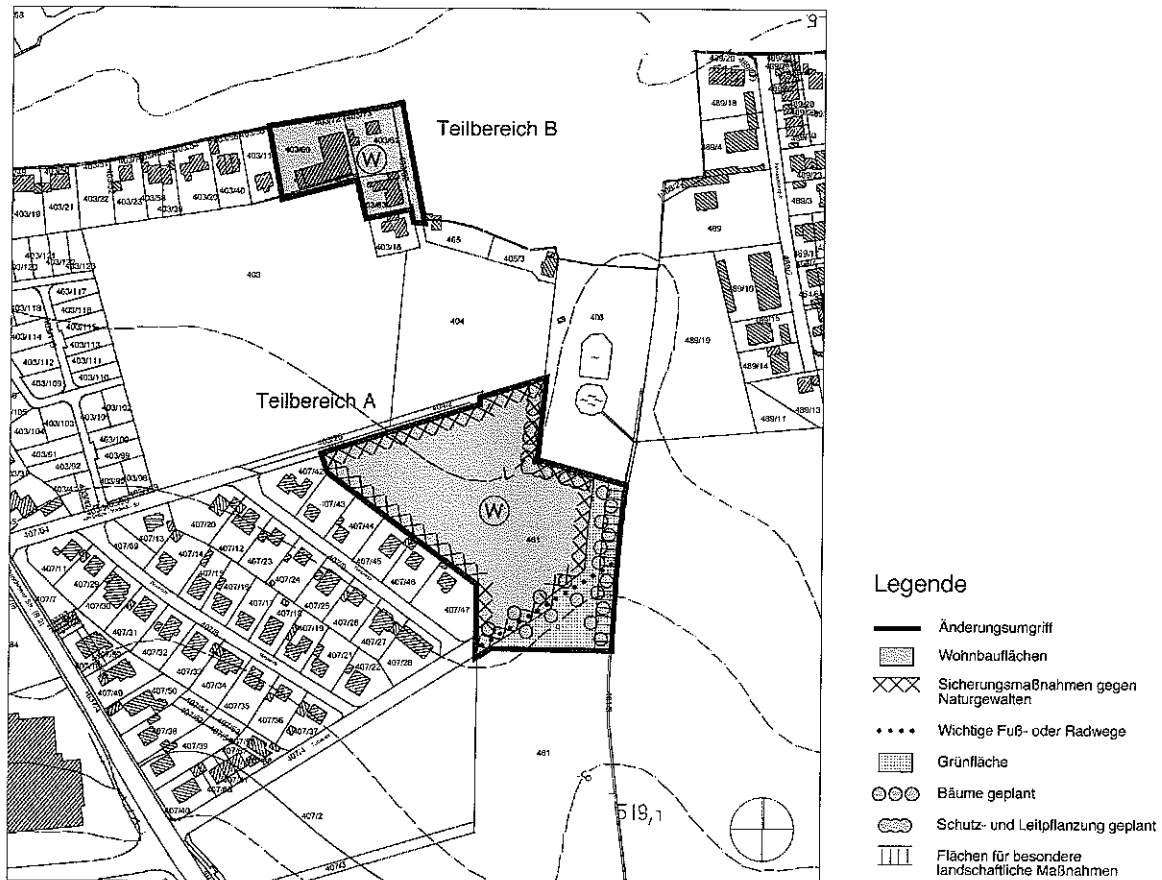
Der bislang rechtswirksame Flächennutzungsplan, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 30.11.1982 und 15.07.1983, stellt im Umgriff des Geltungsbereichs die westliche Teilfläche als Wohnbaufläche (GFZ 0,4) dar. Im Anschluss nach Osten ist eine Grünfläche mit Schutz- und Leitpflanzungen, und daran angrenzend eine landwirtschaftliche Fläche abgebildet.

In Verlängerung der Tulpenstraße wird eine geplante wichtige Geh- und Radwegeverbindung nach Emmerring mit Baumpflanzungen dargestellt.

Der Landschaftsplan bildet die gesamte Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ab. Neben der Darstellung eines Kinderspielplatzes sind dem Landschaftsplan keine weiteren Ziele zu entnehmen.

44. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Krebsenbach“ wurde auch die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Inhalt des Änderungsbeschlusses ist die Erweiterung der Wohnbauflächen westlich des Krebsenbaches, wodurch eine Arrondierung der südlichen und nördlichen Flächen als auch die Erschließung der bislang dargestellten Wohnbauflächen sichergestellt wird. Der Umwelt- und Planungsausschuss fasste am 27.10.2005 den Feststellungsbeschluss zur 44. Flächennutzungsplanänderung. Die Regierung von Oberbayern hat die Änderung am 23.02.2006 genehmigt.



Darstellung der 44. FNP-Änderung (M 1 : 500)

Angrenzende Bebauungspläne

a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37

Um die Entwicklung des südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Schulzentrums zu gewährleisten, wird derzeit für die Fläche zwischen der Bundesstraße B 2, der Tulpenstraße und dem Krebsenbach der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 „Schulzentrum am Tulpenfeld“ erstellt. Der Umgriff des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagert sich im Bereich des Fuß- und Radweges nach Emmering mit dem Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet am Krebsenbach“. Die in diesem Bereich dargestellten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 ersetzt. Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 ist im Mai 2006 geplant.

b) Bebauungsplan Nr. 35

Der unmittelbar westlich an das Planungsgebiet angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 setzt für die Grundstücke entlang der Nelkenstraße ein Reines Wohngebiet mit offener Bauweise fest. Die maximale Höhenentwicklung beträgt 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss bei einer maximalen Dachneigung von 30° – 40°. Die Grundstücke nordöstlich der Nelkenstraße erhalten im Gegensatz zum heutigen Gebäudebestand größere Gartenräume nach Osten. Zukünftig ist damit ein Mindestabstand von rund 15 m zwischen der Bebauung und der Umgriffsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 42 gewährleistet.

3.2.2 Satzungen und Verordnungen der Stadt Fürstenfeldbruck

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich folgender Satzungen und Verordnungen der Stadt Fürstenfeldbruck:

- „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen“ (GaStS) vom 28.08.2001
- „Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstenfeldbruck“ (Dachgaubensatzung DachgS) vom 01.01.2002.

3.2.3 Sonstige Vorgaben

Hochwasserschutz:

Während eines Starkregenereignisses im Jahre 2002 wurde das Gebiet beidseits des Krebsenbaches kurzzeitig überflutet. Um die bestehende Bebauung als auch langfristig die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen zu schützen, wurde zwischenzeitlich ein Konzept zum Hochwasserschutz erstellt. Durch diese Planung wird die Voraussetzung für einen durchgehenden Hochwasserschutz für die Siedlungsbereiche westlich des Krebsenbaches als auch für den neu entwickelten Schulstandort südlich der Tulpenstraße geschaffen.

Die Planung der Hochwasserrückhaltebecken erstreckt sich auf die südöstlich angrenzenden Flächen. Es sind mehrere Becken mit entsprechenden Dammbauwerken in einer Höhe von bis zu 2,40 m vorgesehen. Die Planung wird seit Frühjahr 2006 realisiert.

Infolge der Planung der Hochwasserrückhaltebecken und der geplanten Rad- und Fußwegeverbindung nach Emmering (siehe FNP-Entwurf) ist im Süden des Planungsgebietes in Verlängerung der Tulpenstraße die Errichtung einer Rampe auf das Dammbauwerk vorgesehen

Baubeschränkung im Bauschutzbereich des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck:

Das Planungsgebiet liegt in einer Entfernung zum Startbahnbezugspunkt von 3,4 km und damit im Bauschutzbereich des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck. Gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG) § 12 (3) ergibt sich für bauliche Anlagen eine Höhenbegrenzung von 541,80 Meter üNN. Bezogen auf das Höhnenniveau des Planungsgebietes entspricht dies einer rechnerischen maximal zulässigen Bauhöhe von 23,80 m. Wird diese Höhenbeschränkung überschritten, kann die Baugenehmigung nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd genehmigt werden.

Naturschutz:

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Der Krebsenbach beheimatet jedoch einen überregional bedeutsamen und reproduktionsfähigen Bestand der Bachmuschel (*Unio crassus*). Dabei handelt es sich um eine in Bayern vom Aussterben bedrohten Art, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt ist. Für ihren Erhalt sind, gemäß FFH-Richtlinie, besondere Schutzgebiete auszuweisen.

3.3 Städtebauliche Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.3.1 Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr

Das Baugebiet ist über die Tulpenstraße und die Lettow-Vorbeck-Straße an die in etwa 250 m Entfernung verlaufende Bundesstraße B2 und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist beim Ingenieurbüro INGEVOST, Planegg ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben worden, um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung zu ermitteln. Im Gutachten wurde der rechnerische Nachweis geführt, dass die beiden Straßenanschlüsse an die B 2 jeweils über ausreichende Leistungsreserve verfügen, um den prognostizierten zusätzlichen KFZ-Verkehr aufzunehmen (Ergebnisbericht März 2006).

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Fürstenfeldbruck befindet sich in rund 500 m Entfernung zum Planungsbereich und bietet eine Anbindung per S-Bahn an die Landeshauptstadt München. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich am Landratsamt in der Münchner Straße und am Hauptbahnhof. Der Busverkehr bietet eine Anbindung an das Zentrum Fürstenfeldbrucks, andere Stadtteile und die umliegenden Gemeinden.

Rad- und Fußwegeverbindungen

Im Flächennutzungsplan wird in der Verlängerung der Tulpenstraße eine wichtige Geh- und Radwegeverbindung nach Emmering dargestellt. Diese Verbindung besteht heute noch nicht. Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 sollen die Voraussetzungen für die Umsetzung des Geh- und Radweges geschaffen werden.

3.3.2 Technische Infrastruktur

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Planungsgebiet ist derzeit nicht mit Versorgungsleitungen erschlossen. Ein Anschluss an das Versorgungsleitungsnetz ist generell möglich. Die Versorgungsunternehmen stehen für eine zeitnahe Erschließung zur Verfügung.

3.3.3 Vorbelastungen

Immissionen

Das Ingenieurbüro Greiner, Gauting, hat eine Stellungnahme zur Geräuschsituation an der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 42 erstellt (Stellungnahme Nr. 205043 / 2 vom 25.05.2005). Die Ergebnisse zeigen, dass die schalltechnische Situation in dem geplanten Wohngebiet bei der derzeitigen vorherrschenden Verkehrssituation weitgehend unproblematisch ist. Sollte jedoch die Bahnlinie ohne Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ausgebaut werden, kommt es unter Umständen zur Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (gemäß DIN 18005 tagsüber 55 dB(A), nachts 45 dB(A)).

Da die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 zwingend einzuhalten sind, bedarf es in diesem Falle ggf. entsprechender Schallschutzmaßnahmen.

Innerhalb des Planungsgebietes können im ortsüblichen Umfang Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Da diese nur saisonal auftreten, sind diese hinnehmbar.

Altlasten

Nach Auskunft des Umweltschutzreferates im Landratsamt Fürstenfeldbruck liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Altlastenverdacht vor. Das Umweltschutzreferat weist jedoch darauf hin, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen wurde.

3.4 Natürliche Grundlagen

Naturraum / Topographie:

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchner Schotterebene. Auf der postglazialen Schotterterrasse der Unteren Fürstenfeldbrucker Terrasse hat sich eine humusreiche flach- bis mittelgründige Pararendzina entwickelt. Das Gelände ist leicht nach Nordosten geneigt und fällt von ca. 517,50 m ü. NN auf ca. 516,50 m ü. NN ab.

Gewässer:

Entlang der östlichen Planungsgrenze verläuft der Krebsenbach. Er ist der Lebensraum der vom Aussterben bedrohten Bachmuschel, ihrer Wirtsfische und des Flusskrebsses, der dem Bach seinen Namen gibt. Dipl.-Biol. Carolin Stoll, Wittislingen hat im Juli 2004 eine Übersichtskartierung über die Vorkommen der „Gemeinen Bachmuschel“ angefertigt. Die Studie spricht von einem größtenteils überalterten Muschelbestand im Bereich des Planungsgebietes. Im Rahmen der Hochwasserfreilegung des Krebsenbaches im Sommer 2005 wurden die Bestände dagegen von Frau Dr. Hochwald als bedeutend mit einem wertvollen Anteil an Jungmuscheln eingestuft.

Grundwasser:

Im Zuge der geplanten Erschließung des Baugebietes am Krebsenbach wurden vom Ingenieurbüro Crystal Geotechnik, Utting hydrogeologische Betrachtungen durchgeführt, um die Höhe des Grundwasserstandes und die Grundwasserströme zu erkunden (Hydrogeologische Betrachtungen, Projekt Nr. H 25463, Dipl.-Geol. Berno Blüchel vom 22.11.2005).

Bohrungen ergaben einen Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet von 2,40 m bis 2,80 m unter der bestehenden Geländeoberkante. Im Falle eines Hochwassers kann sich der Grundwasserflurabstand auf bis zu 0,8 m reduzieren. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist es daher zwingend erforderlich, dass die Keller der geplanten Gebäude wasserdicht ausgebildet werden. Die Grundwasserströme verlaufen im Planungsgebiet in nordöstlicher Richtung. Es ist darauf zu achten, dass die Neubebauung nicht in Folge der Unterkellerung die Grundwasserströme so aufstaut, dass es zu einer Erhöhung des Grundwasserstandes im Bereich der oberstromig gelegenen Altbebauung an der Nelkenstraße kommt. Gemäß den hydrogeologischen Betrachtungen kann dies vermieden werden, indem die Kellerbereiche inklusive Fundamente maximal 2 m unter der bestehenden Geländeoberkante liegen. Dies entspricht einer Höhe von maximal 514,67 m ü. NN.

Bodennutzung / Vegetation / Baumbestand:

Das Planungsgebiet ist zu ca. 93 % unversiegelt. Ca. 7 % sind vorhandene Straßenverkehrsflächen. Die unversiegelten Flächen werden heute intensiv landwirtschaftlich genutzt, bis nahe an den Böschungsrand des Krebsenbaches. Die Böschung des Baches ist durch einen schmalen Hochstaudensaum und vereinzelte, standortgerechte Gehölze gekennzeichnet. Wertvoller Baumbestand ist nicht vorhanden.

Als potentiell-natürliche Vegetation ohne anthropogenen Einfluss würde sich auf dem Planungsgebiet ein Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Südbayern-Rasse) einstellen.

Erholung / Freiflächenversorgung:

Das Planungsgebiet liegt zwischen Amper und Bahnlinie östlich der Münchner Straße. Dieser Bereich ist mit öffentlichen Grünanlagen und Spielplätzen unterversorgt. Das Erscheinungsbild der Umgebung wird sich aufgrund der umfangreichen Planungen in der Umgebung zukünftig deutlich ändern. Insbesondere durch das neue Schulzentrum werden weitere Spiel- und Sportflächen entstehen.

Landschaftsbild:

Das Planungsgebiet ist Teil des ungliederten, südlichen Ortsrandes von Fürstenfeldbruck, der durch den kleinteiligen Wechsel von Siedlungsbereichen, landwirtschaftlichen Flächen und Waldstücken gekennzeichnet ist. Der freie Blick auf die Steilhänge der Endmoräne ist ein wesentliches Element des Landschaftserlebnisses. Die Steilhänge mit den Hangwäldern bilden eine deutlich sichtbare räumliche Einfassung.

4 Planungsziele

Stadtgestalt / Nutzung

- Städtebauliche Neuordnung des Planungsgebietes und Sicherstellung einer aufgelockerten Wohnbebauung
- Entwicklung eines klaren Ortsrandes für einen harmonischen Übergang zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft
- Verwirklichung eines flächensparenden Baukonzeptes
- Vielfalt an Wohnformen und Grundstücksgößen, um ein Angebot für verschiedene Nutzergruppen zu schaffen
- Schaffung attraktiver und unterschiedlich nutzbarer Grün- und Freiflächen sowie öffentlicher Räume
- Schaffung eines Quartiersplatzes als Raum für nachbarschaftliche Begegnungen

Verkehr und Erschließung

- Konzeption eines einfachen Erschließungssystems
- Gleichberechtigung verschiedener Verkehrsarten bei der Gestaltung der Verkehrsflächen
- Hohe Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume
- Weitgehende Unterbringung der Pkw-Stellplätze auf Privatgrundstücken
- Neue Fuß- und Radwegverbindungen in Ost-West und in Nord-Süd Richtung
- Berücksichtigung einer möglichen Anbindung zukünftiger Wohnbauflächen im Norden

Grünordnung

- Sicherung und Stärkung der ökologisch wirksamen innerörtlichen Grünverbindung mit der umgebenden Landschaft (entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan)
- Sicherung eines positiven und prägenden Wohnumfeldes mit hohem Durchgrünungsstandard
- Schaffung einer umfangreichen zusammenhängenden Grünfläche mit Spielplatz in räumlichem Zusammenhang mit dem naturnahen Uferausbau des Krebsenbaches
- Überzeugende Gestaltung des Ortsrandes
- Weitgehender Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes

5 Planungskonzept

5.1 Planungskonzeption

Zwischen Lettow-Vorbeck-Straße im Norden und Tulpenstraße im Süden spannt sich die neue Wohnstraße für das zukünftige Wohnquartier, um welche sich die Neubaubereiche des „Baugebietes am Krebsenbach“ gruppieren

Die Lage am landschaftlich reizvollen Ortsrand und am Krebsenbach gibt dem Bauquartier dabei einen besonderen Charakter. Die Neubebauung entwickelt sich entlang der Grünflächen im Osten, sie

reagiert auf die Richtungen der bestehenden Bebauung im Westen und nimmt gleichzeitig die Orientierung der Lettow-Vorbeck-Straße sowie der nördlichen Siedlungsgebiete auf. Die Neubaubereiche umschließen wie selbstverständlich einen kleinen zentralen Platz, der leicht erhöht und mit breitkronigen Bäumen überstellt, eine besondere Aufenthaltsqualität in der Siedlung bildet. Der urbane Charakter des Platzes bietet Raum für verschiedenste Aktivitäten der Bewohner - zum Spiel, zum Verweilen, zum Gespräch oder für Nachbarschaftsfeste.

Die Bebauung des neuen Quartiers bietet sowohl südorientierte als auch ost-west-orientierte Baukörper an. Durch die städtebauliche Grundstruktur kann somit auf die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzergruppen reagiert werden. Durch die Baukörperstellung ergeben sich zudem gute Voraussetzungen für eine günstige Grundrissorientierung, eine mögliche Nutzung der Solarenergie sowie eine gute Vermarktbarkeit der Hauseinheiten. Ein Teil der zweigeschossigen Wohnhäuser verfügt über überschaubare Parzellengrößen und ist von daher insbesondere für junge Familien geeignet.

Entlang der Lettow-Vorbeck-Straße und westlich der neuen Erschließungsstraße reihen sich Doppelhäuser mit zwischenliegenden Garagen- bzw. Carports. Die Bebauung wird städtebaulich jeweils durch ein Einzelhaus abgeschlossen.

An städtebaulich markanter Stelle am Platz werden Reihenhäuser vorgeschlagen.

Eine gute Ortsrandgestaltung sowie die Erlebbarkeit des östlich angrenzenden Naturraumes am Krebsenbach sind Ziel der städtebaulichen Grundstruktur. Der geplante Spielplatz für Kinder sowie die Aufweitung des Uferbereiches entlang des Krebsenbaches steigern zudem die Attraktivität des neuen Bauquartiers. Während der südliche Bereich dieser Grünfläche weitgehend naturnah gestaltet wird, bleibt der nördliche Bereich einer intensiven Nutzung vorbehalten.

Diese Flächen sowie die südlich des Dammbauwerkes liegenden Freiflächen innerhalb des Planungsumgriffes bilden gleichzeitig einen Großteil der notwendigen Ausgleichsflächen des neuen Wohnquartiers.

5.2 Art und Maß der Nutzung

Art der Nutzung

Die Wohnbauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dies entspricht dem Gebietscharakter der umgebenden Bebauung.

Die Neubauflächen werden durch Festsetzungen in einzelne Teilbereiche aufgegliedert (WA 1 – WA 5), um den unterschiedlichen Anforderungen an die städtebauliche Situation sowie den unterschiedlichen Hausformen gerecht zu werden.

Um eine Vielfalt an Haustypen zu erzielen, sind in den verschiedenen Allgemeinen Wohngebieten unterschiedliche Festsetzungen hierzu getroffen worden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind Doppelhäuser zulässig, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Einzelhäuser, im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 5 wahlweise Doppel- oder Einzelhäuser. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind ausschließlich Hausgruppen vorgesehen.

Maß der Nutzung

Für jede Teilfläche wird als höchstzulässiges Maß die maximal zulässige Geschossfläche (GF), die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 (2) BauNVO sowie der maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse angegeben. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossflächen ist die Gesamtfläche des Baugrundstücks maßgebend. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 1 Wohnung pro Hauseinheit beschränkt.

5.3 Höhenentwicklung, Abstandsflächen

Höhenentwicklung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 2 festgesetzt. Die zulässige Dachneigung von 30 – 35 ° ermöglicht ein ausgebautes Dachgeschoß. Dies entspricht den Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung im Bebauungsplan Nr. 35 für das unmittelbar westlich angrenzende Wohngebiet. So wird ein homogener Übergang zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung sichergestellt. Die maximal zulässige Wandhöhe wird auf 6,60 m begrenzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 2 festgesetzt und die maximal zulässige Wandhöhe auf 6,60 m festgesetzt. Aufgrund der Festsetzung einer maximalen Dachneigung von 18 ° ist die Höhenentwicklung gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 leicht reduziert. Dies entspricht der Zielsetzung eines harmonischen Übergangs zwischen der Wohnbebauung und der unmittelbar östlich angrenzenden Landschaft.

Den Ergebnissen der hydrogeologischen Untersuchung entsprechend, dürfen Kellerbereiche inklusive Fundamente maximal 2,4 m (maximal 514,80 m ü. NN) unter der durch Planzeichen festgesetzten Oberkante Straßenmitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen. Dies gewährleistet, dass die Ausbildung von Kellern nicht zu einem Aufstauen der Grundwasserströme führt.

Wie die Höhenlinien in der Planzeichnung verdeutlichen, bildet das Plangebiet derzeit eine Senke zwischen der bestehenden Bebauung und den östlich und nördlich angrenzenden Flächen. Das Geländeniveau der Freiflächen ist zwischen Krebsenbach und Wohnbebauung gemäß den festgesetzten Höhenbezugspunkten anzuheben. Somit wird bei der Ausbildung von Kellern eine Reduzierung der aus dem Gelände herausragenden Gebäudesockel erreicht. Möglichst niedrige Gebäudesockel sind aus städtebaulichen Gründen und ihrer gestalterischen Wirkung auf den öffentlichen Raum erwünscht. Ergänzend wird die Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden bezogen auf die Oberkante Straßenmitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf max. 0,7 m beschränkt.

Um einen harmonischen Verlauf des Geländeniveaus zu erzielen und Höhengsprünge zu vermeiden, sind private und öffentliche Flächen an die angrenzenden Verkehrsflächen sowie an das Planungsgebiet angrenzenden privaten Freiflächen höhengleich anzuschließen.

Erhöhte Terrassenbereiche dürfen maximal die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK) aufweisen und sind bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m ab Fassade zulässig

Um ein einheitliches Geländenniveau zu erhalten, sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen gegenüber dem festgesetzten Höhenniveau nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,2 m zulässig. Ferner wird hierdurch die Schaffung von zusätzlichen Aufenthaltsräumen in den Untergeschossen und damit die Mehrung von Geschoßfläche vermieden

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen und Dachneigungen wird eine Firsthöhe von maximal 10,80 m erreicht, was einer Gesamtbauhöhe von 528,80 Meter ü.NN entspricht. Die Baubeschränkung im Bauschutzbereich des Fliegerhorstes mit einer Höhenbegrenzung von 541,80 Meter ü.NN wird somit nicht berührt

Die Oberkante der Straßenmitte der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird gemäß Planzeichnung auf 517,20 m ü NN festgesetzt. Eine Abweichung aus technischen Gründen ist ausnahmsweise zulässig, sofern keine Auswirkungen auf die Betroffenen entstehen. Die Bezugshöhe für die zulässige Wandhöhe, die Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden und die Ausbildung von Kellergeschoßen bleibt in diesem Fall unabhängig von der Abweichung bei 517,20 m ü NN fixiert.

Abstandsflächen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind so gewählt, dass bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Höhenentwicklung die Abstandsflächen gemäß Art 6 BayBO für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gibt es bei der Ausnutzung der zulässigen Wandhöhe in der östlichsten Bauparzelle eine geringfügige Überschreitung der Abstandsfläche. Da diese Überschreitung auf die verlängerte Lettow-Vorbeck-Straße fällt, die bedingt durch den Planungsumgriff heute noch nicht in der vollen Breite ausgebildet ist, kann dies bei der Entwicklung der nördlichen Flächen durch einen breiteren Straßenquerschnitt aufgenommen werden

5.4 Bauweise, bauliche Gestaltung

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die Bauräume werden auf der Seite der Verkehrsfläche zumeist durch Baulinien begrenzt. Eine räumliche Fassung des öffentlichen Raumes wird durch eine klar ablesbare Gebäudekante gewährleistet. Dies ist insbesondere in Hinblick auf die zu erwartende Heterogenität der Baukörper von Bedeutung.

Dachgestaltung

Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Bei Nebengebäuden (Garagen, Carports) sind Flachdächer, Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 12 ° sowie Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 15 ° zulässig. Dies entspricht dem Charakter der umliegenden Bebauung. Bei dem Einsatz von Pultdächern bei Garagen und Carports ist, in Hinblick auf die gestalterische Wirkung auf den öffentlichen Raum, die Lage des Firstes gartenseitig anzuordnen.

Die zulässige Dachneigung wird im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 auf 30° - 35° beschränkt. Dies entspricht weitgehend den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 35 und ermöglicht so einen homogenen Übergang zwischen bestehender und neuer Bebauung. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 wird die maximal zulässige Dachneigung in Hinblick auf die besondere Lage am Ortsrand auf maximal 18° beschränkt.

Für die Belichtung des Dachraumes sind ausschließlich Fenster in den Giebelseiten, Dachflächenfenster sowie Belichtungsstreifen im Firstbereich bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 m zulässig. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung eines einheitlichen Erscheinungsbildes am Ortsrand wird eine ruhige Dachlandschaft angestrebt. Ein Einbau von Dachgauben ist nicht zulässig. Dachflächenfenster dürfen eine maximale Größe von je 1,00 qm nicht überschreiten. Sie müssen voneinander und zum Ortsgang mindestens einen Abstand in ihrer Breite einhalten. Bei Grenzanbauten ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Die Summe der Breiten aller Dachflächenfenster darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Um ausreichend und attraktiv belichtete Dachräume zu schaffen, sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zusätzlich zu den unter Punkt 4 (4) genannten Belichtungsmöglichkeiten Atelierfenster auf der Gartenseite zulässig. Diese dürfen eine maximale Größe von 1,00 m Breite, 1,80 m Höhe sowie eine Gesamtgröße von je 6,00 qm nicht überschreiten.

Firstrichtung

In den Allgemeinen Baugebieten werden in den Bauräumen und für Nebengebäude Firstrichtungen im Sinne des städtebaulichen Grundkonzeptes festgesetzt.

Bauliche Gestaltung

Um ein möglichst durchgängiges Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes zu erzielen, gelten folgende Festsetzungen bezüglich der baulichen Gestaltung:

- An gemeinsamen Grundstücksgrenzen ist nur ein profil- und höhengleicher Zusammenbau der Gebäude bei gleicher Dachneigung zulässig.
- Gebäude in Kommunbebauung sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild anzupassen. Die Dachdeckung ist einheitlich auszuführen.
- Als Dacheindeckungen sind Dachplatten in roten Farbtönen oder Blecheindeckungen zulässig.
- Dachüberstände sind im Bereich des Ortsgangs und im Bereich der Traufe bis max. 50 cm Tiefe zulässig.
- Außenwände sind mit Putz ohne auffällige Strukturen oder mit Holzschalung zu versehen.

In Hinblick auf ein verbessertes Kleinklima und den verzögerten Regenwasserabfluss ist bei Garagen und Nebengebäuden eine Begrünung der Dächer erwünscht.

Um die Nutzung von Sonnenenergie zu ermöglichen, sind technische Dachaufbauten auf Dachflächen - sofern sie sich hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Material einfügen – zulässig.

5.5 Einfriedungen

Einfriedungen werden auf die Umgrenzung von Wohnungsgärten und Kinderspielflächen begrenzt, sodass sowohl private und geschützte Freiräume, als auch großzügige, öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen können

Einfriedungen sind als sockellose Metall- oder Holzzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m sowie als Laubhecken auszubilden.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, wird ein Mindestmaß an Bodenfreiheit von 10 cm festgesetzt.

5.7 Verkehrserschließung

Erschließung für MIV

Um den Rad- und Fußverkehr neben dem motorisierten Verkehr gleichwertig zu behandeln und eine gute Benutzbarkeit für die Bewohner des Quartiers zu gewährleisten, wird die innerhalb des Wohngebietes neu entstehende Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung

„Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dieser Bereich ist als Mischverkehrsfläche zu gestalten.

Die Lettow-Vorbeck-Straße wird als Erschließungsstraße fortgeführt und mit einseitigem Fußweg ausgestattet. Eine Erschließung der nördlich angrenzenden Wohnbauflächen ist auch zukünftig über die Lettow-Vorbeck-Straße sichergestellt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Kurvenradien ermöglichen das Befahren der Verkehrsflächen durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug.

Fuß- und Radwege

Entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes wird in Verlängerung des Tulpenweges ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der über eine Rampe auf das Dammbauwerk der Hochwasserrückhaltebecken und anschließend weiter nach Emmering führt. Um die Durchlässigkeit des Planungsgebietes in Nord-Süd-Richtung für Rad- und Fußverkehr zu stärken, wird vor allem in Hinblick auf die nördlich neu entstehenden Wohnbauflächen und dem südlich angrenzenden Schulzentrum eine neue Fuß- und Radwegverbindung durch das Wohngebiet vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird jeweils für mehrere Wohneinheiten eine gemeinsame Fläche für Carports sowie offene Stellplätze festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Flächen für Garagen und Stellplätze jeweils direkt an den Bauräumen für die Doppel- und Einzelhäuser festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 und den beiden südlichen Bauräumen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die nachzuweisenden Stellplätze, soweit sie nicht auf dem Grundstück unterzubringen sind, auf der privaten Fläche innerhalb des Verkehrsberuhigten Bereiches zwischen WA 1 und WA 5 anzuordnen. Die Herstellung der Stellplätze bemisst sich anhand der jeweils gültigen „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen der Stadt Fürstenfeldbruck“. Abweichend von der Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit (unabhängig von der Wohnfläche) 2 Stellplätze herzustellen. Aufgrund der günstigen Lage des Planungsgebietes in räumlicher Nähe zum Bahnhof sowie zu Versorgungseinrichtungen ist diese Zahl ausreichend. Zur Entlastung der Stellplatzsituation werden innerhalb des Quartiers und entlang der Lettow-Vorbeck-Straße insgesamt 17 Besucherstellplätze festgesetzt.

Zugunsten eines ruhigen, geordneten Gesamtbildes sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Auf den für Garagen festgesetzten Flächen („Ga“) sind alternativ auch Carports zulässig, um den Bauwerbern eine gewisse Flexibilität zu gewähren. Um den Grad der Versiegelung zu reduzieren, sind offene Stellplätze und Garagenzufahrten in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen.

5.7 Quartiersplatz

Die in der Planzeichnung als Quartiersplatz festgesetzte zentrale Platzfläche dient den Bewohnern zum Aufenthalt und ist entsprechend zu gestalten sowie mit Sitzgelegenheiten auszubilden. Die Fläche ist einheitlich mit einer Großbaumart zu bepflanzen, so dass ein durchgehendes Baumdach im Bereich des Quartiersplatzes entsteht. Um sich gestalterisch von den umgebenden Flächen abzuheben und die Versiegelung zu reduzieren, sind für die Gestaltung der Oberflächen überwiegend wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Platzfläche ist gegenüber der Straßenverkehrsfläche um ca. 30 – 50 cm erhöht abzusetzen. Hierdurch wird eine Befahrung des Platzes durch Kfz verhindert sowie eine städtebauliche Akzentuierung geschaffen. Die barrierefreie Erschließung des Platzes wird über eine Rampe sichergestellt.

5.8 Immissionsschutz

Die Ergebnisse der Stellungnahme des Ingenieurbüros Greiner, Gauting bezüglich der Geräuschsituation zeigen, dass die schalltechnische Situation in dem geplanten Wohngebiet bei der derzeit vorherrschenden Verkehrssituation weitgehend unproblematisch ist (Stellungnahme Nr. 205043 / 2, Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner vom 25.05.2005). Sollte jedoch die Bahnlinie ohne Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ausgebaut werden, kommt es unter Umständen zur Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (DIN 18005). Um einen ausreichenden Immissionsschutz zu gewährleisten, werden in diesem Fall der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlafräume sowie Kinderzimmer erforderlich.

Die innerhalb des Planungsgebietes möglicherweise auftretenden Lärm-, Staub-, Geruchsbelästigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

5.9 Dienstbarkeitsflächen

Auf dem in Nord-Süd-Richtung verlaufende Eigentümerweg zwischen der Lettow-Vorbeck-Straße und der neuen Erschließungsstraße wird ein dinglich gesichertes Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Mit Ausnahme der Platzfläche darf der Eigentümerweg auch von Radfahrern, Müllsammelfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen im Sinne der gewünschten Durchlässigkeit befahren werden.

Ferner ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zwischen der Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche eine Fläche mit dinglich gesichertem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Hierdurch wird der Zugang der Allgemeinheit zu Spielplatz und Grünfläche über privates Bauland

gesichert. Um eine Erschließung der Grünfläche zu gewährleisten, darf diese Dienstbarkeitsfläche zusätzlich durch Versorgungsfahrzeuge befahren und als Trasse für notwendige Versorgungsleitungen genutzt werden.

Von der festgesetzten Lage und Größe der Dienstbarkeitsfläche im Allgemeinen Wohngebiete WA 4 kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn z.B. technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Hierdurch wird ein gewisses Maß an Flexibilität gewährleistet.

6 Grünordnung

Entsprechend den Zielen des Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplanes bezüglich der Grünvernetzung und Frischluftversorgung wird entlang des Krebsenbaches eine großzügige Grünfläche ausgewiesen.

Die an die Bebauung angrenzenden Grünflächen sind mit standortgerechten und überwiegend heimischen Arten zu entwickeln. Nach Osten ist ein Übergang in den feuchten Charakter der Uferbepflanzung, einhergehend mit einer abnehmenden Nutzungsmöglichkeit zum Schutz des Krebsenbaches mit seiner empfindlichen Fauna, herzustellen. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Ausgleichsfläche A 2 (Unzulässigkeit von baulichen Anlagen inkl. Wegen und Geländemodellierungen) sind gezielt so gewählt, dass die Zugänglichkeit von Bach und Ufer erschwert wird und die bestehenden Muschelvorkommen bestmöglich geschützt werden. Durch die Neuanlage dieser naturnahen Grünfläche mit überwiegend heimischen Gehölzen und einem entsprechenden Entwicklungskonzept für die Feuchtf Flächen, im ca. 20 m breiten Streifen entlang des Baches, werden hier ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen für die geplante Neubebauung ausgewiesen.

Die neu entstehenden Wohnungen lösen einen Bedarf von rd. 980 qm öffentlich nutzbaren Freiflächen aus (8 qm / Einwohner). Davon sind 460 qm als Spielplatzfläche herzustellen. Dieser Bedarf kann problemlos in der oben beschriebenen Grünfläche nachgewiesen werden.

Die Freifläche im Zentrum der Wohnbebauung soll zum kommunikativen, identitätsprägenden Mittelpunkt des Quartiers entwickelt werden. Die erhöhte Belagsfläche grenzt den Quartiersplatz von den Erschließungsflächen ab, ohne den großzügigen Gesamtraumeindruck zu zerstören. Wesentlich für den Charakter des Ortes ist das den Platz überstehende Baumdach.

Die Aufenthaltsqualität der Wege und Verkehrsflächen wird durch die Festsetzung von Bäumen unterschiedlicher Größe, Art und Charakter erreicht. Die nicht eingezäunten und begrünten Vorgartenzonen unterstützen mit ihrem offenen Charakter den grünen Gesamteindruck des Quartiers.

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen in den Allgemeinen Wohngebieten führt neben der Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu einer kleinräumigen positiven Wirkung auf den Wasserhaushalt (Rückhalt).

Zur Sicherung eines ausreichend durchgrüntes Wohnumfeldes wird für die nicht überbauten Freiflächen der Baugrundstücke eine Mindestbegrünung vorgeschrieben. Pro 150 qm Fläche sind mindestens ein standortgerechter, heimischer mittelgroßer bis kleiner Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Nach Planzeichen festgesetzte Bäume auf den Baugrundstücken werden hierauf angerechnet.

Zur Sicherung des Vollzuges der Begrünungen wird zu jedem Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan verlangt. Für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind qualifizierte Gestaltungspläne zu erstellen, um das zusammenhängende Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes zu gewährleisten und die divergierenden Ansprüche (Naturschutz / Erholung) an die Grünanlage fachlich richtig und gestalterisch ansprechend zu lösen.

7 Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 19 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die für den Eingriff durch die geplante Bebauung und Erschließung erforderlichen Ausgleichsflächen wurden gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMLU, Januar 2003) ermittelt.

Ermittlung Bedarf an Ausgleichsflächen

Planungsumgriff	20.594 qm
Flächen ohne nachhaltige Nutzungsänderung	
Straßenverkehrsfläche Bestand	1.443 qm
Hochwasserbereiche	2.468 qm
Umwandlung Ackerland zu Grünfläche	2.286 qm
Summe	6.197 qm
Eingriffsfläche	14.397 qm

Faktorenbestimmung gem. Richtlinie Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, BayStaMiLeUf, Januar 2003

Vermeidungsmaßnahmen:

- Rückhaltung des Niederschlagwassers durch flächige Versickerung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Keine Bebauung im Bereich des Krebsenbachs

- Durchlässigkeit des Siedlungsrandes zur freien Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen im gesamten Siedlungsbereich

Kategorie I - Ackerfläche, strukturarme Agrarlandschaft, Gebiet geringer Bedeutung, hoher Versiegelungsgrad, GRZ > 0,35

Typ A - hoher Versiegelungsgrad, GRZ > 0,35

Faktor 0,40

Erforderliche Ausgleichsfläche **5.759 qm**

Ausgleichsflächen im Teilbereich A

- | | | |
|---|---|----------|
| 1 | Grünanlage ohne Spielplatzflächen – Ausgleichsfläche A 1 | 686 qm |
| 2 | Renaturierung Fließgewässer – Ausgleichsfläche A 2 | 1.710 qm |
| | (1,140 qm x 1,5) | |
| 3 | private Grünfläche mit Nutzungsbeschränkung südl. der Tulpenstraße – Ausgleichsfläche A 3 | 801 qm |

Summe **3.197 qm**

Bedarf an Ausgleichsfläche im Teilbereich B

(Ausgleichsfläche A 4) **2.562 qm**

Durch das geplante Bauvorhaben werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Dieser Bereich wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft eingestuft. Durch das geplante Bauvorhaben werden Ausgleichsflächen in einer Größe von 0,57 ha erforderlich.

Der Bedarf kann großteils auf Flächen östlich und südöstlich der geplanten Bebauung im Umgriff des Planungsgebietes nachgewiesen werden (0,32 ha rechnerisch ermittelt; da mit der Anlage von Feuchtbereichen entlang des Krebsenbachs der Faktor 1,5 zugrunde gelegt werden kann). Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist die Neugründung von naturnah gestalteten öffentlichen und privaten Grünflächen mit heimischen Gehölzen, sowie die Anlage von naturnahen Uferzonen. Das verbleibende Defizit von ca. 0,25 ha wird über das Ökokonto ausgeglichen.

Die südlich des Fuß- und Radweges nach Emmering gelegene 861 qm große Freifläche am Krebsenbach (Grundstück Fl. Nr. 461) wird als "Ausgleichsfläche Hochwasserfreilegung" festgesetzt. Diese Ausgleichsfläche wird zu 100 % dem Bauvorhaben Hochwasserfreilegung zugeordnet.

8 Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Ordnung:

- Schaffung von Wohnraum;
- Schaffung klarer städtebaulicher Strukturen;
- geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens

Grünordnung:

- Strukturierung des Planungsgebietes durch ein differenziertes Freiflächensystem;
- Schaffung einer öffentlich nutzbaren Grünfläche mit Spielbereich;
- Neupflanzung von ca. 67 Bäumen;
- Erhöhung der Versiegelung durch Bebauung und Erschließungsmaßnahmen;
- Ausgleich des Eingriffs durch Durchführung der landschaftspflegerischer Maßnahmen;
- Erhöhung der Versiegelung durch Bebauung und Erschließungsmaßnahmen;
- Neupflanzung von ca. 85 Bäumen;
- Strukturierung des Planungsgebietes durch ein differenziertes Freiflächensystem;
- Schaffung einer öffentlich nutzbaren Grünfläche mit Spielbereich;
- Ausgleich des Eingriffs durch Durchführung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen.

9 Umweltbericht nach § 2a BauGB

9.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB vom 20.07.2004 wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben.

Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan und wird entsprechend dem Stand des Verfahrens erarbeitet.

Gegenstand des Umweltberichtes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Am Krebsenbach“ sowie die nähere Umgebung.

9.2 Angaben zum Standort

Das Vorhaben liegt im Stadtgebiet Fürstenfeldbruck, nordöstlich der Münchner Straße zwischen Lettow-Vorbeck-Straße und Tulpenstraße, auf bisher landwirtschaftlich genutzten Feldern.

Im Westen grenzt der Bereich an ein bestehendes Wohngebiet, im Norden und Süden an bewirtschaftete Äcker an. Im Osten wird der Geltungsbereich durch den Krebsenbach begrenzt, der einen Teilbereich der südlichen Amperleite nach Norden zur Amper hin entwässert. Daran anschließend erstreckt sich ein freier Landschaftsraum in Richtung der Nachbargemeinde Emmering. Nordöstlich grenzt ein kleiner Wald an das Planungsgebiet.

Im Südosten sind als Hochwasserschutzmaßnahme Rückhaltebecken vorgesehen.

Die Grundlagen bezüglich der landschaftlichen Situation sind aus der folgenden Zusammenstellung ersichtlich:

Kurze Charakterisierung von Natur und Landschaft

Naturräumliche	Naturräumliche Haupteinheit 051 Münchner Ebene
Gliederung	Naturräumliche Untereinheit: im Süden 051-A Münchner Ebene, im Norden 051-B Ampertal

Geomorphologie	Das Gelände fällt von Süden nach Nordosten mit einem Höhenunterschied von ca. 1,5 m ab und liegt auf einem Höhengniveau von etwa 518 m ü NN bis 516,50 m ü NN Dieses Gefälle beruht auf der Ablagerung von Schwemmfächersedimenten aus Schluffen, Kiesen und Sanden durch den Krebsenbach, die von Süd nach Nord an Dicke abnehmen. Darunter befinden sich würmeiszeitlich / postglazial abgelagerte Kiese von ca. 3 – 3,5 m Mächtigkeit, die wiederum auf tertiären Böden (Ton, Schluff und Sand) liegen
Wasserhaushalt	Oberflächengewässer: Krebsenbach, ca. 1,20 bis 2,50 breit, im UG geringes Gefälle, stark begradigt, ohne Pufferstreifen Grundwasser: geringer mittlerer Grundwasserflurabstand von ca. 2,40 m bis 2,80 m; im Fall von Hochwasser kann sich der Abstand auf bis zu 0,8 m reduzieren; Die Grundwasserströme verlaufen im UG in nordöstlicher Richtung; 1. Grundwasserstauer sind die tertiären Böden, Grundwasserleiter sind die grobkörnigen würmeiszeitlich / postglazial abgelagerten Kiese Im UG befinden sich <u>keine</u> Wasserschutzgebiete.
Klima	Jahresniederschlag 978 mm, durchschnittliche Temperatur 7,9 °C (Wetterstation Puch), deutlich humide Klimaverhältnisse Durch die Lage am Stadtrand günstige Durchlüftung des UG.
Potenziell natürliche Vegetation (pnV)	Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum) im Nördlichen Bereich, Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) im Süden.
Reale Vegetation	Landwirtschaftlich genutzte Feldflur Angrenzend: Wäldchen im Nordosten, Krebsenbach mit einzelnen Gehölzen im Osten
Schutzgebiete	Im UG befinden sich keine Schutzgebiete
Kartierte Biotope	Es sind keine kartierten Biotope im UG vorhanden
Vorkommen geschützter Arten	Im Krebsenbach: Unio crassus (Gemeine Bachmuschel) (FFH II, IV; RLB 1, RLD 1, streng geschützt) Steinkrebs (Austropotamobius torrentium) (FFH II, RLB 2, RLD 2, besonders geschützt) Große Teichmuschel (Anodonta cygnea) (RLB 2, RLD 3, besonders geschützt) Malermuschel (Unio pictorum) (RLB 2, RLD 3, besonders geschützt)

9.3 Beteiligung der Fachbehörden und Träger öffentl. Belange

Für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet Krebsenbach“ wurde in der Zeit vom 08.12.2004 bis zum 10.01.2005 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Vom 05.07.2005 bis zum 08.08.2005 erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Für das parallel laufende Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet am Krebsenbach“ wurde in der Zeit vom 09.09.2005 bis zum 10.10.2005 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Sinne der so genannten Abschichtung werden die Erkenntnisse und Stellungnahmen aus den vorangegangenen Verfahrensschritten in den Umweltbericht übernommen.

Außerdem wurden im Rahmen des Scoping-Verfahrens zum Umweltbericht die zuständigen Fachbehörden telefonisch beteiligt, deren umweltbezogener Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird:

- Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Fürstenfeldbruck
- Wasserwirtschaftsamt München, Servicestelle Freising
- Amt für Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forst

Ziel ist, im Rahmen dieses Scoping-Prozesses das fachliche Einvernehmen der Fachbehörden herzustellen und den Umfang der Untersuchungen festzulegen.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

9.2.1 Belange (Schutzgüter)

Belang nach §1 Abs. 6	Untersuchungs-gegenstand	Bestand	Bedeutung bzw. Empfindlichkeit	Vorbelastung
7. Belange des Umwelt-schutzes einschl. Naturschutz und Landespflege: a) Auswirkung auf: • Tiere und Pflanzen	Realnutzung und Biototypen	Krebsenbach (Lebensraum von <i>Unio crassus</i> (Gemeine Bachmuschel) mit landesweiter Bedeutung) mit schmalem Hochstaudensaum Wäldchen im Nordosten (Fläche ca. 1 ha)	hoch mittel	Bach im UG ohne Pufferstreifen Nährstoffeintrag durch angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung Geringe Größe, Lärmstörung durch angrenzende Siedlungsflächen im Norden und Osten, Einzäunung
		Vereinzelte standortgerechte Gehölze am Bach Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flur	mittel gering	
	Tiere und Pflanzen	Vorkommen im Krebsenbach: Gemeine Bachmuschel (<i>Unio crassus</i>) (FFH-RL Anhang II, IV; RLB 1, RLD 1, streng geschützt) Steinkrebs (<i>Austropotamobius torrentium</i>) (FFH-RL Anhang II, RLB 2, RLD 2, besonders geschützt) Große Teichmuschel (<i>Anodonta cygnea</i>) (RLB 2, RLD 3, besonders geschützt) Malermuschel (<i>Unio pictorum</i>) (RLB 2, RLD 3, besonders geschützt)	hoch	
	Speicher- und Reglerfunktion	Wird als Grundwasserschutzfunktion beim Schutzgut Wasser behandelt	-	Im UG überwiegend anthropogen überformt mit gestörtem Bodenaufbau Keine Vorbelastungen durch Altlasten bekannt
	Natürliche Ertragsfunktion	Pararendzina, sehr humusreich, aus carbonatreichem Schotter	mittel	
• Boden	Seltenheit, Standortpotential	-	-	
	Lebensraumfunktion	Waldboden	mittel	
		Anthropogen überprägter Boden (Garten, Ackerfläche)	gering	

Belang nach §1 Abs. 6	Untersuchungs-gegenstand	Bestand	Bedeutung bzw. Empfindlichkeit	Vorbelastung
Wasser (Oberflächen-gewässer, Grundwasser)	Oberflächengewässer	Krebsenbach (ohne Pufferstreifen, Zufluss zur Amper)	hoch	Nährstoffeintrag durch landwirtschaftliche Nutzung
	Grundwasser	Grundwasserflurabstand 2,4 m bis 2,8 m Grundwasserfließrichtung Nordost Grundwasserleiter Kies	mittel	Nährstoffeintrag durch landwirtschaftliche Nutzung
	Landschaftswasser-haushalt	Waldfläche (Regenrückhaltefunktion)	mittel	
	Klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion	Angrenzende Waldfläche, mit Ausgleichsfunktion für Siedlungen	mittel	
Luft, Klima	Kaltluftproduktionsfähigkeit und Kaltluftabfluss	Krebsenbach in Verlängerung der Hangbereiche (Frischlufströme) Landwirtschaftliche Nutzflächen (mit Siedlungsbezug) Landwirtschaftliche Nutzflächen (ohne Siedlungsbezug)	Hoch mittel gering	
	Relief	Leicht geneigte, ebene Fläche	gering	
	Landschaftsbildprägende Strukturen	Wäldchen Einzelbäume an Krebsenbach Bestehender Ortsrand mit Bäumen und Sträuchern in Privatgärten und Straßennebenflächen	mittel mittel mittel	
	Landwirtschaftliche / landeskulturelle Nutzung	Landwirtschaftliche Flur, strukturarm, als Acker genutzt	gering	
c) Umwelt-bezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine	Bauliche Nutzung / Siedlung	Wohngebiet mit lockerer Bebauung und guter Durchgrünung	mittel	
	Wohnen und Arbeiten	Siedlungsflächen, geplantes Schulzentrum	sehr hoch	Lärmbelastung durch Münchner Straße und Bahnlinie München - Buchloe
	Freizeit und Erholung	Private Freiflächen, Gärten	hoch	

Belang nach §1 Abs. 6	Untersuchungs-gegenstand	Bestand	Bedeutung bzw. Empfindlichkeit	Vorbelastung
Gesundheit		Fuß- und Radwegeverbindung (Fürstenfeldbruck - Emmering), geplant laut FNP Wäldchen mit Nutzung zur Naherholung (Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung, Intensitätsstufe II, lt. Waldfunktionsplan)	hoch mittel	
		Im UG nicht vorhanden	-	
d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Boden- und Baudenkmäler			
	Land- und Forstwirtschaft	Ackerfähige Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen (Gerstenstandort) Wald, Forst	mittel gering	
	Infrastruktur	Verkehrsflächen Fuß- und Radwegeverbindung (Fürstenfeldbruck - Emmering) geplant laut FNP	hoch mittel	

Wechselwirkungen

Herausragende hier nennenswerte Wechselwirkungskomplexe sind nicht vorhanden.

9.2.2 Zu erwartende Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete im UG.

Auswirkungen auf die Belange (Schutzgüter)

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
a) Auswirkungen auf: • Pflanzen und Tiere	Flächenverlust	Gesamtfläche Planungsgebiet: 20.594 qm Es erfolgt <u>kein</u> Verlust von amtlich kartierten Biotopen. <u>Kein</u> Verlust von Flächen mit mittlerer oder hoher Bedeutung. Verlust von Flächen mit geringer Bedeutung (intensiv genutzter Acker): 14.397 qm	-	Gemäß Leitfaden ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 5.759 qm (Ausgleichsfaktor 0,4) A1 (Grünanlage; Spielplatzflächen ausgenommen): 686 qm A2 (Feuchtf Flächen am Krebsenbach und Übergangsbereich mit Gehölzen): 1710 qm A3 (private Grünfläche mit Nutzungsbeschränkung): 801 qm A4 (Streuobstwiese Ökokonto): 2.562 qm Ausgleichsflächen gesamt: 5.759 qm

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
	Beeinträchtigung von Lebensräumen	Der Krebsenbach am Ostrand des Geltungsbereiches war bis vor kurzem beeinträchtigt durch landwirtschaftliche Nutzung bis zum Gewässerrand. Durch Aufweitung des Bachlaufs, Anlage von Gumpen und Bepflanzung (im Rahmen der Hochwasserfreilegung) wurde dieser Lebensraum erheblich aufgewertet. Er wird durch Ausweisung einer ca. 20 m breiten Ausgleichsfläche entlang des Baches durch Anlage von Grünland, heimischen Gehölzen und Feuchtflächen weiter verbessert. Durch Schutzpflanzungen und Geländemodellierungen wird die Gefahr von Beeinträchtigungen des Baches (Lebensraum der Bachmuschel sowie weiterer geschützter Tierarten) durch spielende Kinder vermindert. Auf Schutzzäune wird verzichtet.	Bund Naturschutz (17.09.2005): Schutz des Lebensraumes Bach während der Bauzeit: - Großräumiger Schutz durch Bauzaun - Verbot der Einleitung des aus den Baugruben abgepumpten Grundwassers Schutz des Lebensraums Bach nach Fertigstellung: - Schutzzaun gegen spielende Kinder des nahe liegenden Spielplatzes Stadt FFB, SG 41 (28.09.2005): Gewährleistung des Erhalts der Bachmuschel-Vorkommen durch: - Abstimmung aller Maßnahmen mit der UNB - Einschränkung der Zugänglichkeit des Baches durch entsprechende Uferbepflanzung	Festsetzungen durch Text: Punkt 12 (5): Für die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen sind zur Sicherung der festgesetzten Maßnahmen jeweils zusammenhängende qualifizierte Gestaltungspläne, möglichst im Maßstab 1:200, zu erstellen. Punkt 12 (7): Die Ausgleichsflächen sind vor Beginn der Bauarbeiten herzustellen und während der Bauzeit zu schützen (gegebenenfalls durch einen Bauzaun). Die Lagerung von Erdaushub und Materialien ist in diesem Bereich nicht gestattet. Die Einleitung des aus den Baugruben gepumpten Grundwassers in den Krebsenbach ist nicht zulässig. Punkt 14 (1): In dem im Plan als Ausgleichsfläche A 2 festgesetzten Bereich ist am Krebsenbach eine naturnahe Ufer- und Feuchtzone in ca. 10 m Breite auszubilden und eine bachbegleitende, standortgerechte Bepflanzung aus heimischen Arten der Auenvegetation zu entwickeln und zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich Wege ist unzulässig.

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
	Beeinträchtigung von Lebensräumen			Punkt 14 (2): Im daran anschließenden ca. 10 m breiten Pufferstreifen ist eine extensive Grünanlage mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen im Übergang zwischen Feuchtzone und Trockenstandort herzustellen. Die für die Freibordregelung erforderlichen Geländemodellierungen sind in diesem Bereich so herzustellen, dass die Zugänglichkeit von Bach und Ufer erschwert wird. Pro 200 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum i. Wuchsordnung zu pflanzen. Punkt 14 (3): Für den im Plan als Ausgleichsfläche Hochwasserfreilegung festgesetzten Bereich gelten die textlichen Festsetzungen des angrenzenden, vorgezogenen Bebauungsplans Nr. 37 entsprechend: Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Gehölze, die aufgrund anders lautender Bestimmungen des landschaftspflegischen Begleitplanes Hochwasserfreilegung Krebsenbach nicht zu erhalten sind, z. B. aufgrund einer vorgesehenen Bachverlegung / -renaturierung. Zur Neupflanzung von Gehölzen sind ausschließlich standortgerechte Auegehölze zulässig. Festsetzung durch Planzeichen: Der für den Spielplatz festgesetzte Bereich ist der, in der öffentlichen Grünanlage, am weitesten entfernte Bereich vom Bach.

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
	Grünverbindung / Biotopvernetzung	Durch den Grünstreifen (Ausgleichsfläche und öffentliche Grünfläche) entlang des Krebsenbaches wird die Fläche aufgewertet und auch in Zukunft eine übergeordnete Grünachse und damit der Biotopverbund und die Freiflächenvernetzung in Nord-Südrichtung sichergestellt. Die Errichtung baulicher Anlagen ist in der Ausgleichsfläche A 2 nicht zulässig. Die anschließende Öffentliche Grünfläche A 1 ist als offene durchgängige Parkanlage mit Bäumen, Sträuchern und Rasenfläche zu gestalten.	Bund Naturschutz (17.09.2005): Bedenken gegen das Baugebiet, da es in die Grünverbindung zwischen der Stadt und der Gemeinde Emmering eingreift und so das Kleinklima und die Biotop-Vernetzung stört. Es wird empfohlen, den geplanten Grünstreifen entlang des Bachlaufes mind. 50 m breit als naturnah gestaltete Retentions- und Ausgleichsfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten	Festsetzungen durch Text: Punkt 13 (1): Der im Plan als Ausgleichsfläche A1 festgesetzte Bereich ist mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen als offene, durchgängig gestaltete Parkanlage zu begrünen und zu ein standortgerechter großer Laubbaum zu pflanzen. Punkt 14 (1): In dem im Plan als Ausgleichsfläche A 2 festgesetzten Bereich ist am Krebsenbach eine naturnahe Ufer- und Feuchtzone in ca. 10 m Breite auszubilden und eine bachbegleitende, standortgerechte Bepflanzung aus heimischen Arten der Auenvegetation zu entwickeln und zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich Wege ist unzulässig.
	Dachbegrünung	Dachbegrünung auf Garagen und Nebengebäuden ist zulässig.	Bund Naturschutz (17.09.2005): Die Begrünung von Dächern, soweit es die Dachneigung zulässt, wird empfohlen, da sie Lebensraum für Flora und Fauna bietet.	Festsetzungen durch Text: Punkt 7 (3): Als Dachbegrünungen sind Dachplatten in roten Farbtönen oder Blecheindeckungen zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden ist zusätzlich eine Begrünung der Dächer zulässig.

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
	Durchlässigkeit	Bei Einfriedungen wird ein Mindestmaß an Bodenfreiheit von 10 cm festgesetzt. Die Durchlässigkeit der Wohnungsgärten für Kleintiere ist gewährleistet.	Bund Naturschutz (17.09.2005): Kleintiere brauchen Schutz und Lebensraum, gerade in der Stadt. Es wird angeregt, die Einfriedung der Grundstücke mit mind. 10 cm Bodenfreiheit festzusetzen.	Festsetzungen durch Text: Punkt 8 (1): Einfriedungen sind zulässig: - für Kinderspielflächen und zur Umgrenzung von Wohnungsgärten in Form von sockellosen Metallzäunen, Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m und einem Mindestmaß an Bodenfreiheit von 10 cm; - zwischen den Wohnungsgärten bzw. Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und der Platzfläche, als einheitliche Mauerscheibe oder Hecke bis zu einer Höhe von 1,80 m
• Boden	Versiegelung und Bodenveränderung	Verlust von ackerbaulich genutzten, anthropogen veränderten Böden durch Versiegelung für Bebauung und Erschließung: 14.397 qm Sämtliche natürliche Bodenfunktionen gehen hier verloren. Ausgleich erfolgt über die Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Belang Tiere und Pflanzen) Insgesamt wurde trotz eines hohen Versiegelungsgrades auf eine gute Durchgrünung des Gebietes mit offenen Grünflächen und Laubgehölzen geachtet.		Festsetzungen durch Text: Punkt 16 (1): Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA sind als offene Grünflächen mit standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.
	Immissionen	Von dem neuen Allgemeinen Wohngebiet gehen keine Immissionsbelastungen aus.		

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
	Altlasten	Altlasten sind nicht bekannt, Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.	Landratsamt FFB (20.10.2005): Im Bereich des B-Plans sind keine Altlasten-Gruben bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen wurde.	
• Wasser	Oberflächen-gewässer	Der Krebsenbach am Ostrand des Geltungsbereiches war bis vor kurzem beeinträchtigt durch landwirtschaftliche Nutzung bis zum Gewässerrand. Diese Situation wird durch Ausweisung einer ca. 20 m breiten Pufferfläche entlang des Baches verbessert. Im Zuge der Hochwasserfreilegung wurde der Bachlauf aufgeweitet, Gumpen angelegt sowie eine Bepflanzung vorgenommen. Im Rahmen des Bebauungsplanes erfährt das Bachbett keine weitere Modellierung. Es wird eine 10 m breite „Feuchtzone“ festgesetzt und als naturnahe Uferzone mit bachbegleitender, standortgerechter Bepflanzung ausgebildet. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist damit nicht erforderlich.	Landratsamt FFB (20.10.2005): Eine Geländemodellierung zur Freibachsicherung stellt eine wesentliche Umgestaltung des linken Ufers des Krebsenbaches dar, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.	

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
	Retention	Die geplanten Hochwasserrückhaltebecken sind in Verbindung mit Geländemodellierungen im B-Plan so konzipiert, dass der Krebsenbach unterhalb (nördlich) der geplanten Becken auch bei Starkregenereignissen nicht mehr über die Ufer treten wird. Die Flächen beiderseits des Baches haben somit nicht mehr die Funktion des Wasserrückhalterums zu erfüllen. Das Gebiet ist vor einem 100-jährigen Hochwasser geschützt. Gemäß Punkt 1 der Festsetzungen durch Text wird sichergestellt, dass ein Baurecht im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 42 erst nach erfolgter Hochwasserfreilegung des Krebsenbaches entsteht.	Bund Naturschutz: Bund Naturschutz (17.09.2005): Bedenken gegen die Bebauung im Überschwemmungsbereich und die Reduzierung der natürlichen Retentionsflächen des Krebsenbaches. Empfehlung, dem Bachlauf ausreichend Fläche zur Verfügung zu stellen und den geplanten Grünstreifen entlang des Bachlaufes mind. 50 m breit als naturnah gestaltete Retentions- und Ausgleichsfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Wasserwirtschaftsamt Freising (01.10.2005): Die Baumaßnahmen im Planungsgebiet dürfen erst begonnen werden, wenn die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen abgeschlossen sind. Landratsamt FFB (20.10.2005): Eine Bebauung kann erst vorgenommen werden, wenn die Maßnahmen zum Hochwasserschutz soweit erfolgt sind, dass eine Hochwassergefahr ausgeschlossen ist.	Festsetzungen durch Text: Punkt 1: Zeitliche Beschränkung des Baurechts gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB: Das Baurecht entsteht erst nach erfolgter Hochwasserfreilegung des Krebsenbaches.

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
	Grundwasser	Der mittlere Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich beträgt ca. 2,4 m bis 2,8 m. Bei Hochwasser kann er sich bis auf 0,8 m reduzieren. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordost. Durch die Keller der geplanten Bebauung kann es zu einem Einstau des Grundwassers und damit zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung im Westen kommen. Laut Hydrogeologischem Gutachten des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik werden erhebliche Auswirkungen im Falle eines Hochwassers durch Festsetzung einer maximalen Einbindetiefe der Keller verhindert. So ist eine ausreichende Unterströmungsmöglichkeit der geplanten Bebauung gegeben. Außerdem wird im Westen des Geltungsbereichs die Versickerung des Niederschlagswassers nur in der Vorgartenzone zwischen den Wohngebäuden und der Verkehrsfläche und damit abgewandt von der bestehenden Bebauung erlaubt.	Wasserwirtschaftsamt Freising (01.10.2005): Angaben zu Grundwasserständen sind zu ergänzen.	Festsetzungen durch Text: Punkt 5 (6): Die Kellerbereiche inklusive Fundamente dürfen maximal 2,4 m (maximal 514,80 m ü.NN) unter der durch Planzeichen festgesetzten Oberkante Straßenmitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen. Punkt 16 (7): Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie dem westlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist die Versickerung des Niederschlagswassers nur in der Vorgartenzone zwischen den Wohngebäuden und der Verkehrsfläche zulässig.

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
	Niederschlagswasser	Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den Privatgrundstücken, z. B. über Rigolen versickert. So wird das Regenwasser nicht abgeführt, sondern dem Grundwasser wieder zur Verfügung gestellt. Die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Nutzung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen. Die Begrünung auf Garagen und Nebengebäuden ist zulässig, was zur zeitlichen Verzögerung des Regenwasserabflusses beiträgt.	Bund Naturschutz (17.09.2005): Es wird angeregt, das Regenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zumindest für die Gartenbewässerung oder auch für Toiletten und Waschmaschinen zu nutzen. Außerdem wird empfohlen, Dächer soweit wie möglich extensiv zu begrünen, da dies zur zeitlichen Verzögerung des Regenwasserabflusses beiträgt. Wasserwirtschaftsamt Freising (01.10.2005): Angaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen sind zu ergänzen.	Festsetzungen durch Text: Punkt 7 (3): Bei Garagen und Nebengebäuden ist zusätzlich eine Begrünung der Dächer zulässig. Punkt 9 (4): Offene Stellplätze und Garagenzufahrten sind in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen. Punkt 16 (6): Belagsflächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau (z. B. wasserdurchlässige Befestigungen, Pflaster mit Sickerfugen) auszuführen, soweit dies funktional möglich ist. Punkt 16 (7): Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken, z. B. über Rigolen zu versickern. Die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Nutzung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird empfohlen.

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
• Luft, Klima	Lufthygiene, thermische Verhältnisse, Kaltluftbildung	Das Wäldchen im Nordosten mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion für die Siedlung wird erhalten. Es werden Flächen mit geringer Bedeutung für die Kaltluftproduktion überbaut. Durch die Ausweisung der breiten Grünfläche entlang des Krebsenbaches werden jedoch die Ziele des FNP bzw. LP bzgl. der Frischluftversorgung erfüllt. Die Begrünung von Dächern ist bei Garagen und Nebengebäuden zulässig. Emissionen von Luftschadstoffen sind nicht zu erwarten. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.	Bund Naturschutz (17.09.2005): Es wird angeregt, Dächer soweit wie möglich extensiv zu begrünen, da Dachbegrünung die Luftqualität (Staubbindung) und das Kleinklima (Kühlung im Sommer, Wärmedämmung im Winter) verbessert.	Festsetzungen durch Text: Punkt 7 (3): Bei Garagen und Nebengebäuden ist zusätzlich eine Begrünung der Dächer zulässig.
• Landschaft	Relief, landschaftsbildprägende Strukturen	Das Bauvorhaben liegt am Ortsrand von Fürstenfeldbruck in strukturarmer landwirtschaftlicher Flur mit Ackernutzung. Aufgrund des Reliefs wird die Fläche mit gering bewertet. Das Wäldchen im Nordosten sowie Einzelbäume am Krebsenbach als landschaftsbildprägende Strukturen bleiben erhalten und werden durch Festsetzung von weiteren Bäumen ergänzt. Es erfolgt eine Neugestaltung der Landschaft unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten und der bestehenden Wohnbebauung.	Bund Naturschutz (17.09.2005): Erhalt von Trenngrün zur Nachbargemeinde Landratsamt FFB (20.10.2005): Eine Bebauung mit II V und einer Dachneigung von 15° weicht von der anschließenden Bebauung ab.	Festsetzungen durch Text: Punkt 5 (1): Private und öffentliche Flächen sind an die angrenzenden Verkehrsflächen sowie an die Planungsgebiet angrenzenden privaten Freiflächen höhengleich anzuschließen. Punkt 12 (1): Die Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Festsetzungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
	Relief, landschaftsprägende Strukturen	Durch die Maßnahmen, die im Grünordnungsplan festgelegt sind, (wie z. B. Strukturierung des Planungsgebietes durch ein differenziertes Freifächensystem, Neupflanzung von Bäumen und Festsetzung einer Mindestbegrünung der Baugrundstücke) sowie die randlichen Ausgleichflächen fügt sich das Wohngebiet gut in das bestehende Landschaftsbild ein.		Punkt 16 (1): Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA sind als offene Grünflächen mit standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Punkt 16 (2): In den allgemeinen Wohngebieten WA sind je Grundstück pro 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der II. oder III. Wuchsordnung bzw. ein Obstbaum zu pflanzen. In der Planzeichnung festgesetzte Baumpflanzungen werden angerechnet. Festsetzungen durch Planzeichen: Homogener Übergang zwischen bestehender und neuer Bebauung: B-Plan Nr. 35 (Nelkenstraße): Höhenentwicklung II + D Dachneigung 30 – 40° WA 1 (Benachbart zur Nelkenstr.): Höhenentwicklung II + D Dachneigung 30 - 35° Die reduzierte Dachneigung in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten berücksichtigt die besondere Lage am Ortsrand.
c) Umweltbezogen	Flächenverlust	-		

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	Verkehrslärm	Aufgrund der geringen Anzahl von 33 Wohneinheiten ist nur mit einer geringen Zunahme des Individualverkehrs von ca. 200 Kfz in beiden Fahrtrichtungen (INGEVOST 2005) zu rechnen. Die zulässigen Immissionswerte für das bestehende Wohngebiet werden tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten werden. Nur bei einem Ausbau der Bahnlinie ohne aktive Schallschutzmaßnahmen werden Lärmschutzvorkehrungen wie z. B. fensterunabhängige Belüftungssysteme im geplanten Baugebiet erforderlich. (Greiner 2005)	Landratsamt FFB (20.10.2005): Überschreitungen der schalltechnische Orientierungswerte für WA aufgrund Bahnlinie München – Buchloe an den 2 südlichsten Wohnhäusern wahrscheinlich. Es wird angeregt, eine Festsetzung hinsichtlich der Orientierung von Aufenthaltsräumen bzw. evtl. notwendiger passiver Schallschutzmaßnahmen für die beiden genannten Wohngebäude aufzunehmen. Eine Überschreitung der o. g. Orientierungswerte durch das benachbarte geplante Schulzentrum (Parkplatz, Schulportanlage) ist nach einem vorliegenden Schallschutzgutachten nicht gegeben. DB Netz AG (29.09.2005): Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	
	Gewerbelärm	Es sind keine Auswirkungen durch Gewerbelärm zu erwarten.		

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
	Verschattung	Der geringste Abstand zwischen geplanter Bebauung und bestehendem Wohngebiet tritt im südlichen Bereich von WA 1 (Doppelhäuser) und Grundstück 407/47 auf. Bei einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,60 m wird die Abstandfläche von 1 H (Wandhöhe) nach Art. 6 BayBO eingehalten. Es sind deshalb (auch an o. g. engsten Stelle) keine erheblichen Auswirkungen durch Verschattung zu erwarten.		
	Sicherheit bei Feuer	Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Planungsgebiet ist derzeit nicht mit Versorgungsleitungen erschlossen. Die Versorgungsunternehmen stehen für eine zeitnahe Erschließung zur Verfügung.	Stadt FFB, SG 32 (28.09.2005): Die Löschwasserversorgung ist derzeit nicht gesichert. Eine Sicherstellung kann nur bei entsprechender feuerbeständiger Bauweise oder bei entsprechender baulicher Nutzungsbedingung sichergestellt werden.	Punkt 3.3.2 der Begründung: Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Planungsgebiet ist derzeit nicht mit Versorgungsleitungen erschlossen. Die Versorgungsunternehmen stehen für eine zeitnahe Erschließung zur Verfügung.

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
	Beeinträchtigung der Erholungseignung	Private Freiflächen und Gärten werden durch das neue Wohngebiet nicht beeinträchtigt. Ein neuer Fuß- und Radweg wird entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes im B-Plan festgesetzt. Dieser führt in Verlängerung des Tulpenweges über eine Rampe auf das Dammbauwerk der Hochwasserrückhaltebecken und anschließend weiter nach Emmering. Des Weiteren wird das Angebot zur Naherholung durch die Anlage eines Spielplatzes verbessert. Die Erschließungsstraßen sind überwiegend als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehr festgelegt. Ausnahme ist die Lettow-Vorbeck-Str. im Norden. Diese ist nicht verkehrsberuhigt, hat aber einen getrennten Fußweg. In Nord-Süd-Richtung wird eine eigenständig geführte Rad- und Fußwegverbindung durch das Wohngebiet festgesetzt. So ist eine gute Durchlässigkeit für den Rad- und Fußverkehr gegeben.	Stadt FFB, SG 32 (10.10.2005): Für das Gebiet ist es angemessen, dass Genwege angelegt werden, Radfahrer aber im Mischverkehr mitgeführt werden.	Festsetzungen durch Planzeichen: Gleichberechtigung verschiedener Verkehrsarten bei der Gestaltung der Verkehrsflächen Neue Fuß- und Radwegverbindungen in Ost-West und in Nord-Süd Richtung
d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Boden- und Baudenkmäler	Im UG sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.	Das Bayerische Amt für Denkmalpflege (20.09.2005) weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Artikel 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen.	

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
	Landwirtschaft	Durch das Vorhaben gehen Flächen mit mittlerer Bedeutung für die Landwirtschaft verloren. (14.397 qm) In der Umgebung sind jedoch ausreichend Flächen mit günstigeren Erzeugungsbedingungen (Weizenstandorte) vorhanden. Die Auswirkungen sind deshalb nicht erheblich. Die Realisierung der Ausgleichsflächen erfolgt großteils im Bereich des B-Plans sowie räumlich konzentriert auf einer bestehenden Streuobstwiese des Ökokontos. Die Landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen wird dadurch nicht eingeschränkt. Bei Neupflanzungen werden die gesetzlichen Mindestabstände eingehalten.	Amt für Landwirtschaft und Forsten (04.08.2005): Erhalt einer funktionierenden regionalen Landwirtschaft durch: - Realisierung der Ausgleichsflächen möglichst im Bereich des B-Plans oder räumlich konzentriert - keine verstreute Anlage von Feldgehölzen - bei Neupflanzungen: Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände in Abhängigkeit von der Wuchshöhe	
	Forstwirtschaft	Das Wäldchen nordöstlich des geplanten Baugebietes bleibt erhalten. Es hat nur geringe Bedeutung für die Forstwirtschaft. Diese wird durch das geplante Baugebiet nicht beeinträchtigt. Die Zufahrt zum Wald (Flurstück 406) mit Pkw ist über die Lettow-Vorbeck-Straße weiterhin möglich. Der Grenzabstand der Bebauung zu der Südgrenze des Waldes auf Flurstück Nr. 406 wird überwiegend eingehalten.	Amt für Landwirtschaft und Forsten (11.07.2005) Es wird empfohlen zur Südgrenze des Grundstücks Nr. 406 einen Grenzabstand für Gartenflächen von 5 m und für die Gebäude von 15 m einzuhalten, da von den Waldbäumen durch abbrechende Äste oder umstürzende Individuen Gefahr ausgehen kann.	

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
	Infrastruktur / Erschließung	Aus den 33 vorgesehenen Wohneinheiten resultiert werktäglich ein zusätzliches Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 200 Kfz in beiden Fahrtrichtungen. (INGEVOST 2005) Die beiden Straßenanschlüsse (Münchner Str. / Oskar-von-Miller-Str. / Tulpenweg und Münchner Str. / Lettow-Vorbeck-Str.) haben ausreichende Leistungskapazität. Bis zum Prognosezeitpunkt 2020 entstehen keine verkehrlichen Probleme bei den Anschlüssen an das Hauptstraßennetz. Bei den Erschließungsstraßen wurde auf eine ausreichende Breite und ausreichende Kurvenradien gemäß EAE 85/95 geachtet, sodass die problemlose Zufahrt zu den senkrechten Stellplätzen sowie die Befahrung mit zwei- und dreiachsigen Müll-Sammelfahrzeugen möglich ist. Eine zukünftige Erschließung des nördlich angrenzenden, im FNP ausgewiesenen, Wohngebietes ist aufgrund der Fahrbahnbreite und der Lage der festgesetzten Besucherstellplätze auf Höhe der westlichen und östlichen Erschließungsstraße möglich.	Landratsamt FFB (20.10.2005): Erschließung: Die Erschließungsstraßen mit senkrecht angeordneten Parkplätzen und Stellplätzen müssen die notwendige Breite erhalten, um Einfahren zu können. Stadt FFB, SG 32 (10.10.2005): Die Hauptzufahrt und Abfahrt für ein weiteres, nördlich gelegenes Wohngebiet müsste ebenfalls über die Lettow-Vorbeck-Straße erfolgen. Eine ausreichende Fahrbahnbreite (5,50 m) ist zu berücksichtigen. Auch werden hinsichtlich der Schleppkurven (Ein- und Ausfahrt z. B. des Müllfahrzeuges) Bedenken angemeldet.	Festsetzungen durch Planzeichnen: Konzeption eines einfachen Erschließungssystems Ausreichende Breite und genügend große Kurvenradien gemäß EAE 85/95 bei den Erschließungsstraßen Berücksichtigung einer möglichen Anbindung zukünftiger Wohnbauflächen im Norden

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
	Militär / Luftverkehr	Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG) § 12 (3) ergibt sich für bauliche Anlagen eine Höhenbegrenzung von 541,80 m. Das entspricht im PG einer Bauhöhe von 23,80 m. Da diese Bauhöhe nicht erreicht bzw. überschritten wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten.	Wehrbereichsverwaltung Süd (06.09.2005): Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Bei der Errichtung von Bauwerken sowie dem Aufstellen von Kränen sind die entsprechenden Begrenzungen einzuhalten oder die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd ist einzuholen.	
e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfall und Abwässern	Abfall	Der Standort der Wertstoff-Sammelstation bleibt in seiner heutigen Position südlich der Tulpenstraße erhalten. Der Containerplatz „Grüngut“ wird zukünftig westlich daran angelagert. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Standorte erfolgt im Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „Schulzentrum am Tulpenfeld“.	Landratsamt FFB (20.10.2005): Um den bereits vorhandenen und zusätzlichen Entsorgungsbedarf hinsichtlich Wertstoffen wie Papier, Kartonagen, Hohlglas, Weißblechdosen und Grüngut (Rasen-/ Strauch- und Baumschnitt) zu decken, sollte die vorhandene Sammelstelle an der Ecke Nelken-/ Tulpenstraße erhalten werden.	
	Abwasser	Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Planungsgebiet ist derzeit nicht mit Versorgungsleistungen erschlossen. Die Versorgungsunternehmen stehen für eine zeitnahe Erschließung zur Verfügung.	Stadt FFB, SG 44 (07.09.2005): Das geplante Wohngebiet ist noch nicht mit einem öffentlichen Schmutzwasserkanal erschlossen. Wasserwirtschaftsamt Freising (01.10.2005): Angaben zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind zu ergänzen.	Punkt 3.3.2 der Begründung: Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Planungsgebiet ist derzeit nicht mit Versorgungsleistungen erschlossen. Die Versorgungsunternehmen stehen für eine zeitnahe Erschließung zur Verfügung.

Belang nach §1 Abs. 6, 7.	Untersuchungsgegenstand	Auswirkung / Prognose	Stellungnahme der Fachbehörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Erneuerbare Energien	Die Nutzung von Sonnenenergie wird durch Ausrichtung der Bebauung und Zulassung von Dachaufbauten (sofern sie sich hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Material einfügen) ermöglicht.	Bund Naturschutz (17.09.2005): Der Landkreis FFB hat sich zum Ziel gesetzt, die Energieerzeugung bis 2030 zu 100% aus regenerativen Energiearten zu leisten. Es wird deshalb angeregt, für die Beheizung, Warmwasser- und Stromversorgung der Häuser die jeweils umweltfreundlichste Energieversorgung (z. B. BHKW) zu wählen, und somit das Ziel des Landkreises zu unterstützen. Die Installation von Sonnenkollektoren auf den geplanten Dächern ist ausdrücklich zu begrüßen.	Festsetzungen durch Planzeichen: Die Bebauung ist vorteilhaft überwiegend nach Süden und Südwesten orientiert. Festsetzung durch Text: Punkt 7 (5): Technische Dachaufbauten, insbesondere solche zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind - sofern sie sich hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Material einfügen – zulässig.

9.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen

9.4.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Keine Bebauung im Bereich des Krebsenbaches
- Rückhaltung des Niederschlagwassers durch flächige Versickerung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Begrenzung der Einbindetiefe von Kellern
- Durchlässigkeit des Siedlungsrandes zur freien Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen im gesamten Siedlungsbereich
- Zulassen der Begrünung der Dächer von Garagen und Nebengebäuden
- Ermöglichen der Nutzung von Sonnenenergie durch Ausrichtung der Bebauung, sowie Zulassen von Dachaufbauten
- Bei Einfriedungen 10 cm Bodenfreiheit als Durchlass für Kleintiere

9.4.3.2 Festlegungen zur Grünordnung

- Strukturierung des Planungsgebietes durch ein differenziertes Freiflächensystem
- Festsetzung der nicht überbauten Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten als offene Grünflächen
- Festsetzung von mindestens einem kleinen bis mittelgroßen standortgerechten Laubbaum bzw. einem Obstbaum je Grundstück pro 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten
- Nachpflanzung von ausgefallenen Gehölzen in gleicher Anzahl und Qualität
- Forderung von zusammenhängenden qualifizierten Gestaltungsplänen, für die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen
- Forderung eines gesonderten Freiflächengestaltungsplans für private Freiflächen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist
- Anlage eines Spielplatzes und öffentlich nutzbarer Freiflächen
- Anlage eines zentralen Quartierplatzes mit Baumdach
- Ausgleich des Eingriffs durch Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen

9.4.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 19 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die für den Eingriff durch die geplante Bebauung und Erschließung erforderlichen Ausgleichsflächen wurden gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMLU, Januar 2003) ermittelt

Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen

Planungsumgriff	20.594 qm
Flächen ohne nachhaltige Nutzungsänderung	
Straßenverkehrsfläche Bestand (Lettow-Vorbeck-Straße im Norden)	1.443 qm
Bereiche im Süden, die Teil des Bebauungsplanes 35 sind (Ausgleichsflächen A3 und A Hochwasserfreilegung, Dammbereich inklusive Fuß- und Radweg)	2.468 qm
Umwandlung Ackerland zu Grünfläche (Ausgleichsflächen A1 und A2, Spielplatzfläche)	2.286 qm
Summe	6.197 qm
Eingriffsfläche	14.397 qm

Faktorenbestimmung gem. Richtlinie Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BAYSTAMILEUF, 2003)

Vermeidungsmaßnahmen	Siehe Kapitel Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen
Kategorie I	Ackerfläche, strukturarme Agrarlandschaft, Gebiet geringer Bedeutung
Typ A	hoher Versiegelungsgrad, GRZ > 0,35
Faktor	0,40

Erforderliche Ausgleichsfläche

5.759 qm

Deckung des Ausgleichbedarfs

Der größte Teil des Ausgleichbedarfs kann über Flächen östlich und südöstlich der geplanten Bebauung im Teilbereich A gedeckt werden.

Hier wird als Ausgleichsfläche A 2 eine naturnahe Ufer- und Feuchtzone in ca. 10 m Breite angelegt und eine standortgerechte Bepflanzung aus heimischen Arten der Auenvegetation vorgenommen. Die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich Wege ist unzulässig.

Im daran anschließenden ca. 10 m breiten Pufferstreifen ist eine extensive Grünanlage mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen im Übergang zwischen Feuchtzone und Trockenstandort herzustellen. Die für die Freibordregelung erforderlichen Geländemodellierungen sind in diesem Bereich so herzustellen, dass die Zugänglichkeit von Bach und Ufer erschwert wird. Pro 200 qm Fläche ist mindestens ein Laubbaum I. Wuchsordnung zu pflanzen.

Der darauf folgende, im Plan als Ausgleichsfläche A1 festgesetzte Bereich, ist mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen als offene, durchgängig gestaltete Parkanlage zu begrünen und zu gestalten. Pro 200 qm Fläche ist mindestens ein standortgerechter großer Laubbaum zu pflanzen.

Für den im Plan als Ausgleichsfläche A 3 festgesetzten Bereich gelten die textlichen Festsetzungen des angrenzenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 "Schulzentrum am Tulpenfeld": Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig. Die Flächen sind gärtnerisch zu bepflanzen und zu pflegen. Je 25 qm Fläche ist ein heimischer Strauch zu pflanzen. Je 100 qm Fläche ist ein heimischer Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen; hiervon ausgenommen ist ein 10 m breiter Streifen entlang des Dammbauwerks.

Die verbleibende Bedarfsfläche wird durch die Ausgleichsfläche A 4 im Teilbereich B (Gemarkung Aich / Fl.Nr. 121) gedeckt, die vom städtischen Ökokonto abzubuchen ist. Hier ist eine Streuobstwiese mit heimischen regionalen Obstsorten zu erhalten und fachgerecht zu pflegen; die Wiese ist extensiv zu mähen.

Die Ausgleichsflächen sind vor Beginn der Bauarbeiten herzustellen und während der Bauzeit zu schützen (gegebenenfalls durch einen Bauzaun). Die Lagerung von Erdaushub und Materialien ist in diesem Bereich nicht gestattet. Die Einleitung des aus den Baugruben gepumpten Grundwassers in den Krebsenbach ist nicht zulässig.

Ausgleichsflächen im Teilbereich A	Tatsächliche Fläche	Anrechenbare Fläche
Ausgleichsfläche A 1 (Grünanlage; Spielplatzflächen ausgenommen)	686 qm	686 qm
Ausgleichsfläche A 2 (Feuchtf Flächen am Krebsenbach und Übergangsbereich mit Gehölzen; Faktor 1,5)	1.140 qm	1.710 qm
Ausgleichsfläche A 3 (private Grünfläche mit Nutzungsbeschränkung südl. des Tulpenweges)	801 qm	801 qm
Summe	2.627 qm	3.197 qm
Ausgleichsflächen im Teilbereich B	2.562 qm	2.562 qm
Ausgleichsfläche A 4 (Streuobstwiese)		
Gesamt	5.189 qm	5.759 qm

9.4.4 Verbleibende Umweltauswirkungen

Unter Beachtung der beschriebenen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes verbleiben keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

9.4.5 Zu erwartende Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bauvorhaben ist von einer gleichbleibenden Nutzung des Gebietes auszugehen. Die landwirtschaftliche Nutzungsintensität der für die Bebauung vorgesehenen Flächen wird auf absehbare Zeit in dieser Form fortgesetzt werden.

Bei einer so genannten Null-Lösung würde der Krebsenbach weiterhin beeinträchtigt durch die ackerbauliche Bewirtschaftung bis zur Böschungsoberkante. Ansonsten sind keine weiteren direkten Umweltauswirkungen auf das Untersuchungsgebiet zu erwarten.

9.4.6 Prüfung von Alternativen

Es wurden mehrere Planungsalternativen in Bezug auf Bebauung und Erschließung für das Gebiet entwickelt und geprüft. In enger Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Fürstenfeldbruck sowie in zeitlicher Abfolge mit zwei unterschiedlichen Grundstückseigentümern wurde das vorliegende Bebauungskonzept erarbeitet. Hierbei wurde im Vergleich zu den vorhergehenden Entwürfen die

bauliche Dichte reduziert und Sammelstellflächen vermieden. Das vorliegende Konzept kann durch unterschiedliche Bauweisen (Einzel- Doppel- und Reihenhäuser), Ausrichtung der Häuser sowie Grundstücksgößen die Bedürfnisse verschiedenster Nutzergruppen befriedigen. Durch die Baukörperstellung ergeben sich zudem gute Voraussetzungen für eine günstige Grundrissorientierung und eine mögliche Nutzung der Solarenergie. Die Erschließung ist sowohl für Pkws als auch für Fußgänger und Radfahrer sowie Müllfahrzeuge geeignet. Durch die Ausgleichflächen im direkten Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet kann sowohl eine Nord-Süd-Grünverbindung erhalten werden, als auch ein Pufferstreifen für den Krebsenbach und eine Eingrünung und Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft gewährleistet werden.

9.5 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Beim Monitoring sind nur erhebliche Auswirkungen zu überwachen, die nicht vorhersehbar sind. Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

Betroffene Belange	Maßnahmen zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
Pflanzen und Tiere	Überprüfung des Entwicklungszieles der Ausgleichsflächen	Nach Ablauf der Entwicklungspflege (3 Jahre nach Umsetzung) Überprüfung der Unterhaltspflege
Boden	Überprüfung der Umsetzung und Entwicklung der Ausgleichsflächen	Nach Ablauf der Entwicklungspflege (3 Jahre nach Umsetzung)
Grundwasser	Überprüfung des Einstaus bei Hochwasser	Kontrolle bei Hochwasser
Landschaft	Überprüfung der Umsetzung und Entwicklung der Ausgleichsflächen und der grünordnerischen Maßnahmen im Umfeld der Baumaßnahmen	Nach Ablauf der Entwicklungspflege (3 Jahre nach Umsetzung)
Menschen (Erholen)	Überprüfung der Entwicklung der Situation für Fußgänger und Radfahrer	3 Jahre nach Umsetzung

Zur Überwachung der umweltfachlichen Maßnahmen, sowohl im Baugebiet selbst als auch bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Umwelt-Baubegleitung empfohlen.

9.6 Hinweise zum Verfahren

9.6.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach einschlägiger Fachliteratur.

Die Bewertungskriterien für die Belange nach §1 Abs.6 BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit, sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen) orientieren sich an einschlägigen Veröffentlichungen und werden in den entsprechenden Kapiteln erläutert.

Bei den Bewertungen werden dreistufige Klassifizierungen angewendet. Die jeweilige Skalierung richtet sich nach gängigen Bewertungsstandards bzw. nach der Qualität der Datengrundlagen. Die methodische Vorgehensweise bei der Umweltprüfung entspricht dem Aufbau des Umweltberichtes.

Weiterführende technische Berechnungen und Beschreibungen sind in den parallel zum Umweltbericht vorliegenden Anhängen zur Begründung ersichtlich.

9.6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Bei der Erstellung der Umweltprüfung sind keine wesentlichen Unsicherheiten aufgetreten. Eine andere methodische Bearbeitung würde keine erheblich andere Beurteilung der Umweltverträglichkeit ergeben.

9.7 Zusammenfassung

Vorliegender Umweltbericht behandelt die Planung des Wohngebietes Krebsenbach. Hierbei wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6, 7. BauGB geprüft und beschrieben.

Das Planungsgebiet ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von untergeordneter ökologischer Bedeutung.

Beim Belang Pflanzen und Tiere kommt es zu einem Verlust von Flächen mit geringer Bedeutung. Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird der Krebsenbach als Lebensraum mit landesweiter Bedeutung für die Bachmuschel (*Unio crassus*) aufgewertet und geschützt, sowie die Biotopvernetzung in Nord-Südrichtung verbessert.

Der Belang Boden wird durch die Versiegelung für Bebauung und Erschließung beeinträchtigt. Es wurde jedoch trotz eines hohen Versiegelungsgrades zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf eine gute Durchgrünung des Gebietes mit offenen Grünflächen und Laubgehölzen geachtet. In Bezug auf den Belang Wasser kommt es zu einer Aufwertung des Oberflächengewässers Krebsenbach. Des Weiteren wird durch Festsetzung einer maximalen Einbindetiefe der Keller verhindert, dass Grundwasser bei Hochwasser aufgestaut wird. Das Niederschlagswasser wird durch flächige Versickerung und Verwendung versickerungsfähiger Beläge zurückgehalten.

Betreff Belang Luft und Klima werden Flächen mit geringer Bedeutung für die Kaltluftproduktion überbaut. Durch die Ausweisung von breiten Grünlandflächen entlang des Krebsenbaches wird jedoch die Funktion als Frischluftleitbahn in Verlängerung der Hangbereiche verbessert.

Die Landschaft wird unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten und der bestehenden Wohnbebauung neu gestaltet. Das Wohngebiet fügt sich durch ein differenziertes Freiflächensystem, Neupflanzung von Bäumen und die randlichen Ausgleichsflächen gut in das bestehende Landschaftsbild ein.

Der Mensch und seine Gesundheit werden durch das neue Wohngebiet weder durch Lärm noch durch Verschattung beeinträchtigt. Zur Verbesserung der Erholungseignung des Gebietes werden ein neuer Radweg und ein Spielplatz festgesetzt.

Belange des Immissionsschutzes sind nur untergeordnet bedeutsam, da sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf max. 200 Kfz/Tag beschränkt und diese im Verhältnis zum bisherigen Verkehr unerheblich sind.

In Bezug auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Das geplante Wohngebiet sowie die zugehörige Erschließung verursachen Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden müssen. Hierfür werden Ausgleichsflächen innerhalb des gleichen Landschaftsraumes ausgewiesen und durch entsprechende Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Berechnung des Ausgleichsumfangs erfolgt nach den Vorgaben des „Leitfadens zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen und nach den „Grundsätzen für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a BayNatSchG bei staatlichen Straßenbauvorhaben“.

Das Ausgleichserfordernis beträgt 5 759 qm. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können direkt im Anschluss an das Wohngebiet durchgeführt werden. Zusätzlich wird eine Fläche des städtischen Ökokontos abgebucht. Die Vorgaben des BayNatSchG hinsichtlich Ausgleich und Ersatz werden voll erfüllt.

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den 21. Aug. 2006

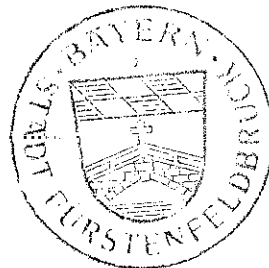
Planfertiger

München, den

gez. Kellerer

Sepp Kellerer

(Oberbürgermeister)



gez. Glaab

Mechthild Glaab

(Böhm Glaab Sandler Mittertrainer)

Anhang 1

Flächenbilanz

Teilbereich A:

Allgemeines Wohngebiet	11.806 qm
Verkehrsfläche	4.537 qm
Spielplatz	460 qm
Grünflächen	303 qm
Ausgleichsflächen A 1 – A 3	2.627 qm
Ausgleichsfläche Hochwasserfreilegung	<u>861 qm</u>
	20.594 qm

Teilbereich B:

Ausgleichsfläche A 4	<u>2.562 qm</u>
	23.156 qm

Anhang 2

Liste für den Umweltbericht ausgewerteter Unterlagen

- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1986): Standortkundliche Bodenkarte, Maßstab 1:50 000 (Blatt-Nr. L7932 Fürstenfeldbruck)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Stand 12/2004 mit Korrekturen 06/2005): Abgrenzung der FFH- und SPA-Gebiete (digitale Fassung)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Stand 05/2005): Abgrenzungen weiterer Schutzgebiete aus entsprechenden Verordnungen; digitale Fassung
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Fürstenfeldbruck
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Stand 2006): Artenschutzkartierung und Biotopkartierung Bayern Flachland, Landkreis Fürstenfeldbruck (digitale Fassung)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2004): Vorkommen der „Gemeinen Bachmuschel“ (*Unio crassus*) im Krebsenbach (Lkr Fürstenfeldbruck) (Bearbeitung, Dipl.-Biol. C. Stoll, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2005): Liste der Denkmäler im Untersuchungsgebiet
- BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT (1981): Landwirtschaftliche Standortkartierung M1:25.000 (digitale Fassung)
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg., 2003): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (1997): Waldfunktionsplan Teilabschnitt Region München (14), Waldfunktionskarte Landkreis Fürstenfeldbruck
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN (2006): Regionalplan 14 München (online)
- STADT FÜRSTENFELDBRUCK (1983): Flächennutzungsplan, Landschaftsplan mit Erläuterungsberichten
- STADT FÜRSTENFELDBRUCK (2005): 44. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Wohnbaufläche am Krebsenbach
- STADT FÜRSTENFELDBRUCK (2005): Gutachten: Hydrogeologische Betrachtungen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes Nr. 42 „Krebsenbach“ in Fürstenfeldbruck (Bearbeitung: Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure & Geologen GmbH)
- STADT FÜRSTENFELDBRUCK (2006): Gutachten: Überprüfung der Geräuschsituation an der geplanten und bestehenden Wohnbebauung vor und nach dem 4-gleisigen Ausbau der Bahnlinie München-Buchloe (Bearbeitung Ingenieurbüro Greiner)
- STADT FÜRSTENFELDBRUCK (2006): Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 42 „Krebsenbach“ (Bearbeitung INGEVOST, Planegg)

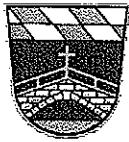
Literatur Umweltbericht

ARCHITEKTEN- UND STADTPLANERKAMMER HESSEN, ARCHITEKTENKAMMER BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg 2006): Die Umweltprüfung und der Umweltbericht in der Bauleitplanung, nach dem BauGB 2004 und dem UVPG 2005 (Schriftenreihe AKH informiert Nr. 22)

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER, AKADEMIE FÜR FORT- UND WEITERBILDUNG (02/2005): Bauleitplanung und neue Umweltprüfung mit Beispielen aus der Praxis (Unterlagen zur Veranstaltung)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung). München.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2005): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung



GROSSE KREISSTADT FÜRSTENFELDBRUCK

**BEBAUUNGSPLAN NR. 42
MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT**

„WOHNGEBIET AM KREBSENBACH“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 (4) BauGB

Entwurfsverfasser: Böhm Glaab Sandler Mittertrainer
Architektur und Stadtplanung
Weißburger Platz 4
81668 München
Tel (089) 44 77 12-3 Fax (089) 44 77 12-40
mail@bgsm.de www.bgsm.de

Grünplanung:
Susanne Mocny
Landschaftsarchitektin, München

Umweltbericht:
Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten und Ingenieure, Marzling

Plandatum: 25 07 2006

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 42 mit integriertem Umweltbericht gemäß § 10 (4) BauGB:

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Hierbei wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6, Satz 7 BauGB geprüft und beschrieben.

Das Planungsgebiet ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von untergeordneter ökologischer Bedeutung.

Beim Belang Pflanzen und Tiere kommt es zu einem Verlust von Flächen mit geringer Bedeutung. Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird der Krebsenbach als Lebensraum mit landesweiter Bedeutung für die Bachmuschel (*Unio crassus*) aufgewertet und geschützt, sowie die Biotopvernetzung in Nord-Südrichtung verbessert.

Der Belang Boden wird durch die Versiegelung für Bebauung und Erschließung beeinträchtigt. Es wurde jedoch trotz eines hohen Versiegelungsgrades auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und auf eine gute Durchgrünung des Gebietes mit offenen Grünflächen und Laubgehölzen geachtet.

In Bezug auf den Belang Wasser kommt es zu einer Aufwertung des Oberflächengewässers Krebsenbach. Des Weiteren wird durch Festsetzung einer maximalen Einbindetiefe der Keller verhindert, dass Grundwasser bei Hochwasser aufgestaut wird. Das Niederschlagswasser wird durch flächige Versickerung und Verwendung versickerungsfähiger Beläge zurückgehalten.

Betreff Belang Luft und Klima werden Flächen mit geringer Bedeutung für die Kaltluftproduktion überbaut. Durch die Ausweisung von breiten Grünlandflächen entlang des Krebsenbaches wird jedoch die Funktion als Frischluftleitbahn in Verlängerung der Hangbereiche verbessert.

Die Landschaft wird unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten und der bestehenden Wohnbebauung neu gestaltet. Das Wohngebiet fügt sich durch ein differenziertes Freiflächensystem, der Neupflanzung von Bäumen und die randlichen Ausgleichsflächen gut in das bestehende Landschaftsbild ein.

Der Mensch und seine Gesundheit werden durch das neue Wohngebiet weder durch Lärm noch durch Verschattung beeinträchtigt. Zur Verbesserung der Erholungseignung des Gebietes werden ein neuer Radweg und ein Spielplatz festgesetzt.

Belange des Immissionsschutzes sind nur untergeordnet bedeutsam, da sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf max. 200 Kfz/Tag beschränkt und diese im Verhältnis zum bisherigen Verkehr unerheblich sind.

In Bezug auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Das geplante Wohngebiet sowie die zugehörige Erschließung verursachen Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden müssen. Hierfür werden Ausgleichsflächen innerhalb des gleichen Landschaftsraumes ausgewiesen und durch

entsprechende Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Berechnung des Ausgleichsumfangs erfolgt nach den Vorgaben des „Leitfadens zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen und nach den „Grundsätzen für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a BayNatSchG bei staatlichen Straßenbauvorhaben“.

Das Ausgleichserfordernis beträgt 5 759 qm. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können direkt im Anschluss an das Wohngebiet durchgeführt werden. Zusätzlich wird eine Fläche des städtischen Ökokontos abgebucht. Die Vorgaben des BayNatSchG hinsichtlich Ausgleich und Ersatz werden voll erfüllt.

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. 42 „Wohngebiet am Krebsenbach“ in der Zeit vom 09.09.2005 bis 10.10.2005.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Ziele und Zwecke der Planung durch Darstellung des Planungskonzeptes und Erläuterungen aufgezeigt. Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Entwurf des Bebauungsplanes inklusive Satzung, Begründung und Umweltbericht mit folgenden grundlegenden Festsetzungen erarbeitet:

Art der Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet WA

Maß der Nutzung:

- Maximal zulässige Geschossfläche je Baugrundstück 140 – 210 qm
- Maximal zulässige Grundflächenzahl für Hauptgebäude und Nebengebäude (Garagen und Carports): 0,4
- Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: II

Höhenentwicklung:

- Maximal zulässige Wandhöhe: 6,60 m
- Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden: maximal 0,7 m über festgesetzten Höhenbezugspunkt von 517,20 m
- Kellerbereiche inklusive Fundamente dürfen nicht unter 514,80 m reichen

Dachgestaltung / Bauweise

- Zulässige Dachformen: bei Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer; bei Nebengebäuden Sattel-, Flach- und Pultdächer

- Zulässige Dachneigung: maximal 18 ° bzw 30 - 35 °
- Zulässige Bauweise: Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen

Erschließung

- Wohngebieterschließung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Stellplätze

- Herstellung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit

Grünordnung

- Festsetzung vielfältiger Grünflächen, wie unter anderem öffentliche Grünflächen, Flächen zum Schutz und zur Pflege sowie ein Spielplatz
- Festsetzung zu pflanzender Bäume gemäß Planzeichnung
- Nachweis der notwendigen Ausgleichsflächen zum großen Teil innerhalb des Plangebietes

Vom 08.05.2006 bis zum 08.06.2006 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 Amt für Landwirtschaft und Forsten: Korrektur einer Flächenangabe in der Begründung (Größe der Ausgleichsfläche, die über das Ökokonto auszugleichen ist)
- Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Bodendenkmalpflege: Aufnahme eines Hinweises zur Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern.
- Stellungnahme Bund Naturschutz: Ergänzung der Begründung um den Hinweis, dass die Begrünung der Dächer bei Garagen und Nebengebäuden in Hinblick auf ein verbessertes Kleinklima und den verzögerten Regenwasserabfluss erwünscht ist.
- Stellungnahme Eisenbahn-Bundesamt: Ergänzung des Hinweises zum Immissionsschutz um einen Verweis auf die eventuelle Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete (16 BImSchV), falls die Bahnlinie ausgebaut werden sollte. Des Weiteren wird an der selben Stelle ergänzt, dass dies keine Zustimmung der Stadt Fürstenfeldbruck zu eventuellen Ausbaumaßnahmen der Bahn ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen bedeutet.
- Stellungnahme Landratsamt: redaktionelle Korrekturen in den Festsetzungen durch Planzeichen; Ergänzung der Satzung, dass die Pflanzungen in der Ufer- und Feuchtzone nach Fertigstellung für 3 Jahre durch einen Wildschutzzaun zu schützen sind.
- Stellungnahme Stadtwerke Fürstenfeldbruck – Wasserversorgung: Ergänzung des Hinweises auf die Löschwasserversorgung: „Im Übrigen wird im Einzelnen darauf Bezug genommen.“
- Stellungnahme Wehrbereichsverwaltung Süd: Ergänzung des Hinweises auf den Bauschutzbereich des Flughafens um die Angabe, dass der Bauschutzbereich auch beim Anpflanzen von Bäumen zu beachten ist.

In Absprache mit den Sachgebieten der Stadtverwaltung wurden folgende geringfügige Änderungen vorgenommen:

1. Festsetzungen durch Text:

Zu Höhenentwicklung:

- Ergänzung der Festsetzung wie folgt „Die Oberkante Straßenmitte wird gemäß Planzeichnung durch Höhenbezugspunkte festgesetzt *Ausnahme ist eine Abweichung aus technischen Gründen möglich, sofern keine Auswirkungen auf die Betroffenen entstehen.*“
- In der Begründung wird entsprechend ergänzt, dass sich die Höhenbezugspunkte für Gebäude mit 517,20 m nicht ändern
- Geringfügige Anhebung der zulässigen Aufschüttungen von 0,2 m auf 0,3 m, um einen erleichterten Hauszugang zu ermöglichen.

Zu Bauliche Gestaltung:

- Unzulässigkeit von Dachüberständen im Bereich von Gebäuderücksprüngen oder Loggien. *Rz 15/11/06 falsch; 1. Teil 6(4) → Dachüberstände sind zulässig*
- Ergänzung der Festsetzungen durch Text Punkt 6 um einen 7. Absatz:
"Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen im WA 3, WA 4 sowie im WA 5 östlich des Quartierplatzes an den Traufseiten der Gebäude durch Gebäudevor- oder Rücksprünge von max 1,50 m Tiefe überschritten bzw unterschritten werden. Die Gebäudevor- oder Rücksprünge dürfen dabei die max. halbe Fassadenlänge an den Traufseiten, jedoch maximal 3,50 m, nicht überschreiten "

Zu Stellplätze:

- Geringfügige Veränderung der Lage der Stellplätze zur Minimierung von Versiegelung.

2. Planzeichnung:

- Geänderte Zweckbestimmung der Flächen für Stellplätze und Carports in WA 4:
WA 4 - Teilbereich nördlich des Quartiersplatzes: Auf der umgrenzten Fläche ist die Anordnung von offenen Stellplätzen und Carports möglich.
WA 4 - Teilbereich östlich des Quartiersplatzes: Auf der für St umgrenzten Fläche sind auch Carports zulässig. Auf der bislang für St/Car ausgewiesenen Fläche sind ausschließlich offene Stellplätze vorgesehen
- Geringfügige Veränderung der Lage des Bauraumes der Doppelgarage in WA 5

3. Hinweise:

- Ergänzung des Hinweises zur Grundwassersituation: „Das hydrogeologische Gutachten der Firma Crystal Geotechnik (Ergänzung vom 17.01 2006) stellt fest, dass bei extremen Hochwasser eine Versickerung über die Rigolen nicht mehr möglich ist Es sind somit ein Notüberlauf in die bestehende Kanalisation oder eine sonstige geeignete Vorflut vorzusehen.

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

Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Das Büro Böhm Glaab Sandler Mittertrainer hat mehrere Planungsalternativen für das Baugebiet am Krebsenbach entwickelt. In enger Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Fürstenfeldbruck sowie dem Wittelsbacher Ausgleichsfonds wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Eckdaten das vorliegende Planungskonzept für die Weiterbearbeitung empfohlen.

Für das gewählte Planungskonzept sprachen insbesondere folgende Faktoren:

- Kompaktes und einfaches Erschließungskonzept
- Aufgelockerte und flächensparende Bebauungsstruktur mit einem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen und Grundstückgrößen
- Quartiersplatz als gemeinschaftlich nutzbare zentrale Quartiersmitte
- Schaffung einer umfangreichen zusammenhängenden Grünfläche und Spielplatz im räumlichen Zusammenhang mit dem naturnahen Uferausbau des Krebsenbaches

Die alternativen städtebaulichen Konzepte wurden zusammen mit dem ausgewählten Planungskonzept ausführlich in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB dargestellt.

Die Ausarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage der gewählten Alternative

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den 21. Aug. 2006

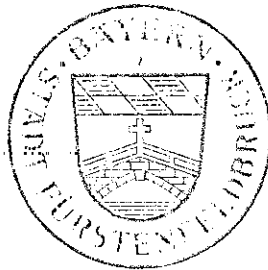
Planfertiger

München, den

gez. Kellerer

Sepp Kellerer

(Oberbürgermeister)



gez. glaab

Mechthild Glaab

(Böhm Glaab Sandler Mittertrainer)

Verfahrensvermerke:

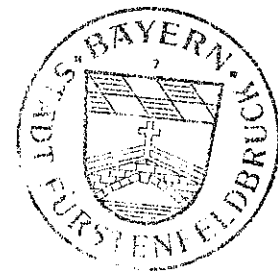
Bebauungsplan Nr. 42

1. Der Stadtrat hat am 25.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 09.09.2005 bis 10.10.2005 und vom 08.05.2006 bis 08.06.2006 öffentlich ausgelegt (§ 3 BauGB). Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2006 wurde vom Stadtrat am 25.07.2006 gefasst (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 23.08.2006; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 25.07.2006 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 23.08.06


Sepp Kellerer
Oberbürgermeister

Siegel



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

Fürstenfeldbruck, den 23.08.06

Im Auftrag


Kühnel