



Beglaubigte Abschrift



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/4

„Heimstättenstraße / Dianastraße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Plandatum:

25.07.2006, 27.07.2008, 03.02.2009

Planung:

knerer und lang
Architekten GmbH, Dresden, München

**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 43/4 „Heimstättenstraße / Dianastraße“ gemäß § 10 (4) BauGB:****Berücksichtigung der Umweltbelange:****Durchführung des Beschleunigten Verfahrens gem. §13a BauGB**

Mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung die Voraussetzungen zur Durchführung des Beschleunigten Verfahren gem. §13a (1) BauGB.

Ein Ausgleich von Eingriffen ist demzufolge nicht veranlasst.

Umweltbericht

Der aufzustellende Bebauungsplan beinhaltet keine wesentlichen Veränderungen in einem Gebiet nach §34BauGB. Auch liegt kein Vorhaben vor, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. UVPG, Anlage1 bzw. Landesrecht) unterliegt. Für eine Beeinträchtigung eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen keine Anhaltspunkte.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt damit die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (1) BauGB.

Europarechtliche Artenschutzvorschriften

Die Einhaltung der europarechtlichen Artenschutzvorschriften wurde naturschutzfachlich geprüft (vgl. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung im Anhang). Sofern im Rahmen der Baumaßnahme dafür Sorge getragen wird, dass die Baumfällungen außerhalb der Brutsaison der Arten der Vogelschutzrichtlinie durchgeführt werden, steht einer Befreiung gem. §62Abs.1 BNatSchG nichts entgegen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Ein Vorkommen der europarechtlich geschützten Arten aus den folgenden Artenkategorien scheidet aus, da der erforderliche Lebensraum / Standort im Vorhabensbereich und näherem Umfeld nicht existiert:

Der hier betrachtete Lebensraum liegt mitten im Siedlungsbereich und ist charakterisiert durch extensiv – intensiv genutzte Gärten sowie halböffentliche Grünflächen. Im Plangebiet dominiert Intensivrasen mit einem ca. 60 Jahre alten Laubholzbestand (überwiegend Hochstämme, Aorne) der gärtnerisch gepflegt wird (kein Totholz, keine Höhlenangebote).

In den benachbarten Gärten gibt es auch Nadel- und Obstgehölze sowie gepflegte Strauchhecken. Es fehlen ungestörte Gebüsche/Gestrüppe, Ruderalbereiche, Wasserflächen.

Streng geschützte Arten nach nationalem Recht

Es liegen keine Hinweise auf streng geschützte Arten sowie Arten der Roten Listen Deutschlands und Bayerns vor. Diese Aussage stützt sich auf die örtliche Bestandserhebung zum Grünordnungsplan, auf die lokalen naturschutzfachlichen Programme und Pläne (ABSP, Landschaftsplan), sowie die Anhörung der unteren Naturschutzbehörde und der Naturschutzverbände im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB.

Wirkungen des Vorhabens

Am östlichen Rand des Plangebietes – im rückwärtigen Gartenbereich der sogenannten Sternzeichenhäuser entlang der Heimstättenstraße - sind für den Bau einer Tiefgarage



zahlreiche Laubbäume (überwiegend Ahorne) zu fällen und zu ersetzen. Südlich der Dianastraße sind vereinzelt Bäume in den Räumen zwischen den Gebäudezeilen zu fällen und zu ersetzen. Nach Fertigstellung der Maßnahme stehen wieder Gärten und Bäume zur Verfügung.

Beurteilung des Erhaltungszustandes der betroffenen Vogelarten

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet setzt sich der Lebensraum der betroffenen Arten in Form von Siedlungsflächen mit hohem Gartenanteil großräumig fort. Die Populationsdynamik evtl. betroffener Vogelarten erlaubt ein Ausweichen in diese benachbarten Gärten und Grünflächen.

Planungsrechtlich festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen werden als Ersatz für die beseitigten Gehölze gepflanzt, so dass mittel- bis langfristig wieder Nist und Brutmöglichkeiten entstehen werden.

Der Erhaltungszustand der betroffenen Vogelarten wird demzufolge durch die Maßnahmen keine Verschlechterung erfahren.

Prognose der Schädigungsverbote nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V. m. Abs. 5 BnatSchG

Es muss davon ausgegangen werden, dass durch die Baufeldfreimachung und die Fällung der Altbäume in der Heimstättenstraße evtl. Nist- und Brutplätze europäischer Vogelarten verloren gehen.

Als konfliktvermeidende Maßnahme hat die Baufeldfreimachung und Baumfällung nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison zu erfolgen. Dies ist möglich, da lediglich Arten betroffen sind, die in jeder Brutsaison neue Nester bauen. Höhlenbrütende Vögel sind aufgrund des Alters und Zustandes der zu fallenden Bäume nicht betroffen.

Da die ökologische Funktionalität der evtl. von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsoder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt, liegt kein Schädigungsverbot vor .

Prognose der Störungsverbote nach § 42 Abs. 1 Nr. 2 i.V. m. Abs. 5 BnatSchG

Durch baubedingte Störungen können Nist- und Brutplätze in verbleibenden Bäumen und in angrenzenden Gärten betroffen sein. Eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Populationen ist jedoch nicht zu befürchten, da Ausweichmöglichkeiten im Umfeld in Form ähnlich strukturierter Gärten und Anlagen bestehen. Im Plangebiet stehen langfristig wieder neugepflanzte Bäume und neu angelegte Gärten zur Verfügung.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Es liegt kein Störungsverbot vor.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

In der Sitzung des Stadtrates am 25.07.2006 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43/4 „Heimstättenstraße / Dianastraße“ beschlossen. Der Vorentwurf wurde bereits zuvor in der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 19.07.2006 beschlossen.

Für den Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 25.07.2006 wurde in der Zeit vom 06.02. – 06.03.2007 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Weiterhin wurde im September 2008 der zwischen der Stadt und der Oberbayerischen Heimstätte ausgehandelte städtebauliche Vertrag unterzeichnet.



Für den Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom 27.11.2007 wurde in der Zeit vom 16.10. – 17.11.2008 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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

Stellungnahme Bund Naturschutz:

Im Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise zur Begrünung von Flachdächern, zur Regenwassernutzung sowie zur Durchlässigkeit für Kleintiere aufgenommen.

Stellungnahme Industrie und Handelskammer:

Der Einwand zu möglichen Konflikten mit dem bestehenden Gewerbegebiet wurde im Rahmen eines Gutachtens durch das IB Greiner untersucht. Demzufolge ergeben sich durch die geplante Wohnbebauung nördlich der Dianastraße keine weiteren Einschränkungen.
Das Verbot von Mobilfunkanlagen wurde auf Antrag der IHK gestrichen.

Stellungnahme Landratsamt Fürstenfeldbruck:

Die Empfehlungen bzgl. der Plandarstellung und der Begründung wurden größtenteils eingearbeitet. Bezüglich des Immissionsschutzes wurde die Stellungnahmen des IB Greiner aufgenommen, wonach Im Bezug auf den geplanten Spielplatz nunmehr keine Beschränkung der Nutzungszeiten auf 5,5 h täglich festgesetzt wird, sondern in der Begründung aufgeführt wird, dass aus Sicht der Stadt eine durchschnittliche Nutzungsdauer von täglich 5,5 h in der vom Lärmgutachten unterstellten Nutzungsintensität als realistisch und ausreichend erachtet wird.

Die Anregung zum Verzicht auf das Verbot von Kupferdachrinnen wurde aufgenommen, sowie ein Konzept zur Oberflächenentwässerung in der Begründung eingefügt.

Die Darstellung der Verkehrsflächen wurde und private Verkehrsflächen differenziert. Textliche Überarbeitungen fanden in Hinblick auf die Zulässigkeit von Müll- und Fahrradhäuschen, sowie der zulässigen Höhe von Abluftkaminen statt.

Stellungnahme Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum:

Die Festsetzung „Eigentümerweg“ wurde in der Plandarstellung als Hinweis aufgenommen.

Im Textteil wurde bei der Regelung zum Dachgeschoß die Wandhöhe ergänzt.

Auf Anraten des Planungsverbandes wurden die Nutzungszeiten des Spielplatzes nicht festgelegt.

Stellungnahme Stadtwerke Fürstenfeldbruck:

Die Empfehlung, dass jede wirtschaftliche Einheit einen eigenen Wasseranschluss erhalten soll, wurde als Hinweis aufgenommen.

Stellungnahmen Oberbayerische Heimstätte:

Auf Wunsch der Oberbayerischen Heimstätte wurden in Teilbereichen der Dianastraße Nord Anpassungen bei der Abstandsflächenregelung vorgenommen.

In der Dianastraße Nord wurde die Errichtung von vier anstelle von drei Geschossen gestattet, wobei das oberste Geschoss als zurückgesetztes Terrassengeschoss ausgebildet werden muss. Die zulässige Wandhöhe, sowie die zulässige Geschossfläche wurde in Folge dessen erhöht.

In der Heimstättenstraße wurde die Knödellinie so verschoben, dass die Verbindungsbauten der Z-Gebäude-Typen 3-geschossig sein dürfen.

Durch die geplanten Tiefgaragen und die erforderlichen Feuerwehrezufahrten wurden die Festsetzungen bzgl. der zu erhaltenden Bäume überarbeitet. Demnach wurde die Zahl der zu erhaltenden Bäume um ca. ein Drittel reduziert. Es wurden Festlegungen zu umfangreichen Ersatzpflanzungen getroffen.

Die Bauräume wurden umlaufend um ca. 2 m erweitert.

Auf Vorschlag der Oberbayerischen Heimstätte wurde ab dem Entwurf (Stand 27.11.2007) das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.



Stellungnahmen Fam Eichinger, Fam Spikl, Fam. Grimm, Fam. Heisius, Fam. Bethmann, Fam. Stülzebach, Fam. Limmer, fam. Klug/Fleder::

Dem Einwand der Anwohner südliche des Gebiets Südliche Dianastraße wurde Rechnung getragen, und auf die Wegeverbindung nach Süden Richtung Falkenstraße verzichtet.

Stellungnahme Frau Stockinger-Braunmiller:

Der Baukörper wurde im Entwurf so verschoben, dass die Abstandsflächen eingehalten werden.

Sonstige Änderungen:

Die Verkehrsfläche der Dianastraße, vordem als „verkehrsberuhigter Bereich“ gekennzeichnet, wird als „öffentliche Verkehrsfläche mit niveaugleichem Ausbau“ bezeichnet.

Die Zufahrt der Tiefgarage wird so geregelt, dass die Zufahrt aus Westen erfolgt, und die Ausfahrt im Osten, in Form einer Einbahnstraßenregelung.

Es werden Gerätehäuschen bis zu 6 m² für die Erdgeschosswohnungen gestattet.

Es erfolgen Änderungen zu Formulierungen der Wandhöhen, der Festsetzung von Wandhöhen und genauere Festlegungen zu zulässigen Dachneigungen im WA 2 südliche Dianastraße.

Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit Bodendenkmalen zu rechnen, so dass vor Baubeginn eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen ist. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen. Zudem der Hinweis auf den Bauschutzbereich Fliegerhorst.

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

Stadt Fürstenfeldbruck, den 25.03.2009

gez. Kellerer

Sepp Kellerer
Oberbürgermeister

knerer und lang

Planfertiger
knerer und lang, Architekten GmbH