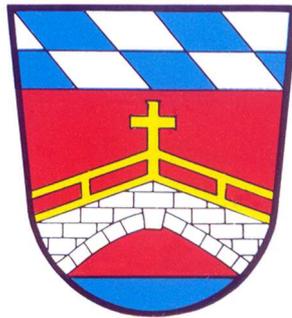


BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN/ GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 50/13-2 "ÖSTLICH INDUSTRIESTRASSE TEIL 2 (NORD)"

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Fürstentum Fürstfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstentum Fürstfeldbruck

Oberbürgermeister

VORHABENTRÄGER:

APG GmbH
Kurt-Huber-Ring 12
82256 Fürstentum Fürstfeldbruck

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871. 974087-0 Fax 974087-29
Mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 02.05.2022

Projekt Nr.: 16-0873_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE.....	4
1 LAGE IM RAUM.....	7
2 INSTRUKTIONSGEBIET.....	7
2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes.....	7
2.2 Bestandsbeschreibung.....	8
2.3 Flächenbilanz.....	9
2.4 Erschließungskosten.....	9
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	10
4 RAHMENBEDINGUNGEN.....	11
4.1 Rechtsverhältnisse.....	11
4.2 Umweltprüfung.....	12
4.3 Planungsvorgaben.....	12
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm.....	12
4.3.2 Regionalplan.....	13
4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	13
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Fürstentum (1999).....	14
4.3.5 Biotopkartierung.....	14
4.3.6 Artenschutzkartierung.....	14
4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK München).....	14
4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	14
5 ALTLASTEN.....	15
6 DENKMALSCHUTZ.....	16
6.1 Bodendenkmäler.....	16
6.2 Baudenkmäler.....	16
7 KLIMASCHUTZ.....	17
8 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	19
8.1 Städtebauliches Konzept.....	19
8.2 Planungsinhalte.....	20
8.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
8.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	21
8.2.3 Höhenentwicklung.....	22
8.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
8.2.5 Örtliche Bauvorschriften.....	22
8.3 Erschließung.....	24
8.3.1 Verkehr.....	24
8.3.2 Wasserwirtschaft.....	26
8.3.3 Energie.....	27
8.3.4 Telekommunikation.....	29
8.3.5 Abfallentsorgung.....	34
8.4 Immissionsschutz.....	34
8.4.1 Verkehrslärm.....	35
8.4.2 Gewerbelärm.....	35
8.4.3 Sport- und Freizeitlärm.....	36
8.4.4 Geruchsmissionen.....	36
8.5 Brandschutz.....	36

9	AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN	39
9.1	Grünordnerisches Konzept.....	39
9.2	Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes.....	40
9.2.1	Arten und Lebensräume.....	40
9.2.2	Boden.....	40
9.2.3	Wasser.....	41
9.2.4	Klima und Luft.....	41
9.2.5	Landschaftsbild/ Erholungseignung	41
9.3	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	41
10	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	42

ANLAGE 1

Fotodokumentation - Bestand

ANLAGE 2

Anlagenplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 50/13 Östlich Industriestraße Teil 2 Nord, Entwurf, 24.03.2021

ANLAGE 3

Otl-Aicher-Straße FFB-Buchenau 2 BA Fl. 1000/12 Entwurf Außenanlagen (Stand 05.03.2021)

ANLAGE 4

Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße – Teil 2 Nord“ der Stadt Fürstenfeldbruck, 20.04.2021

ANLAGE 5

Verkehrsgutachten VEP 50/13 östlich Industriestraße Teil 2 Nord, Otl-Aicher-Straße Buchenau -APG Amper Projektgesellschaft mbH-, 19.04.2021

ANLAGE 6

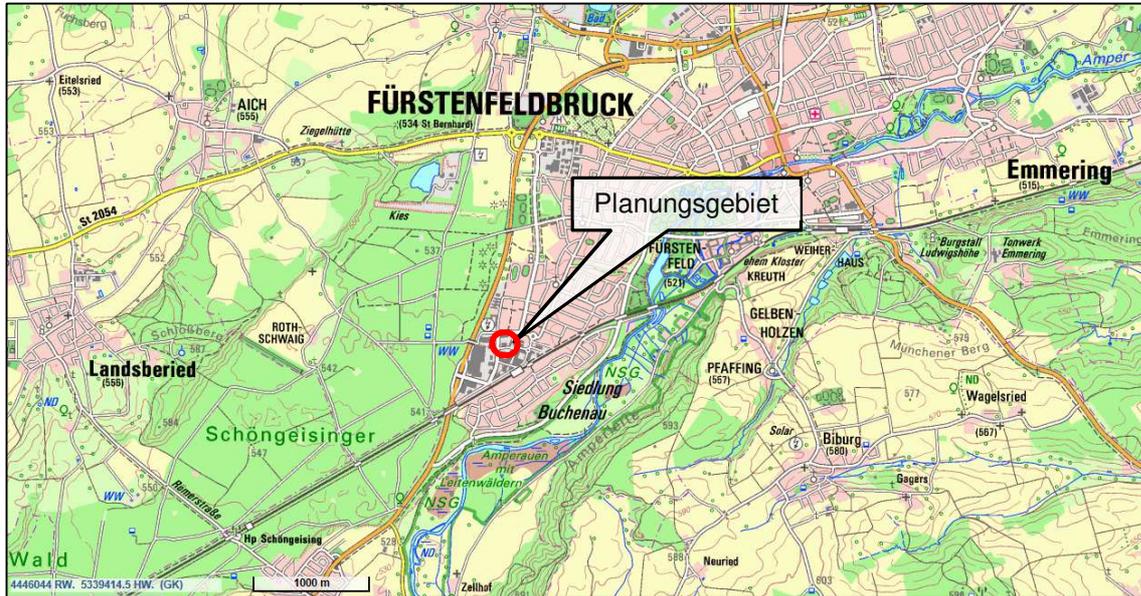
Parkraumuntersuchung AEZ-Buchenau (Stand Mai 2012)

ANLAGE 7

Brandschutzrechtliche Einschätzung, Bauabschnitt 1 = VBB 50/13-1 Süd / Bauabschnitt 2 = VBB 50/13-2 Nord
- Brandschutz Consulting, München (Stand Februar 2022)

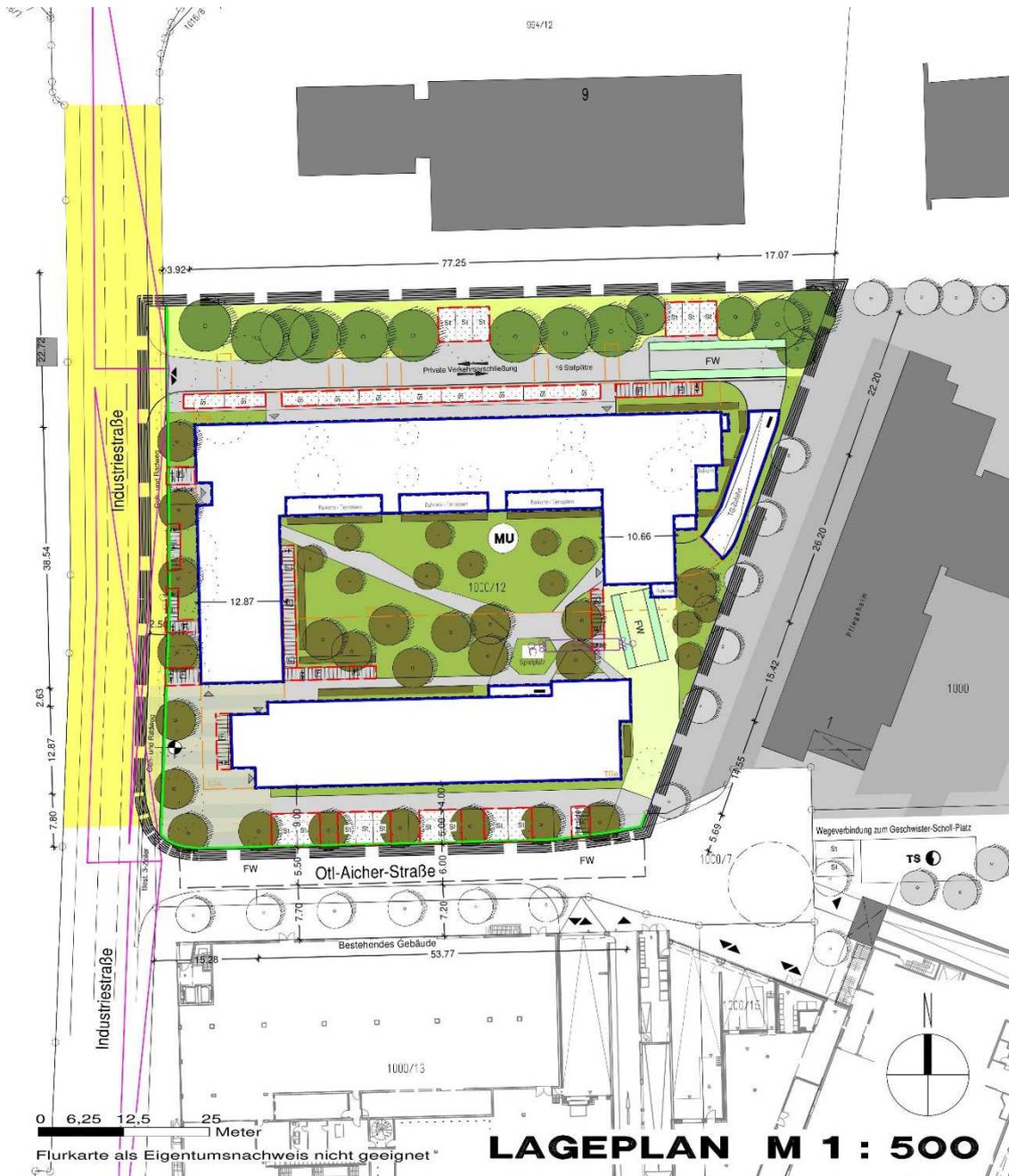
ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



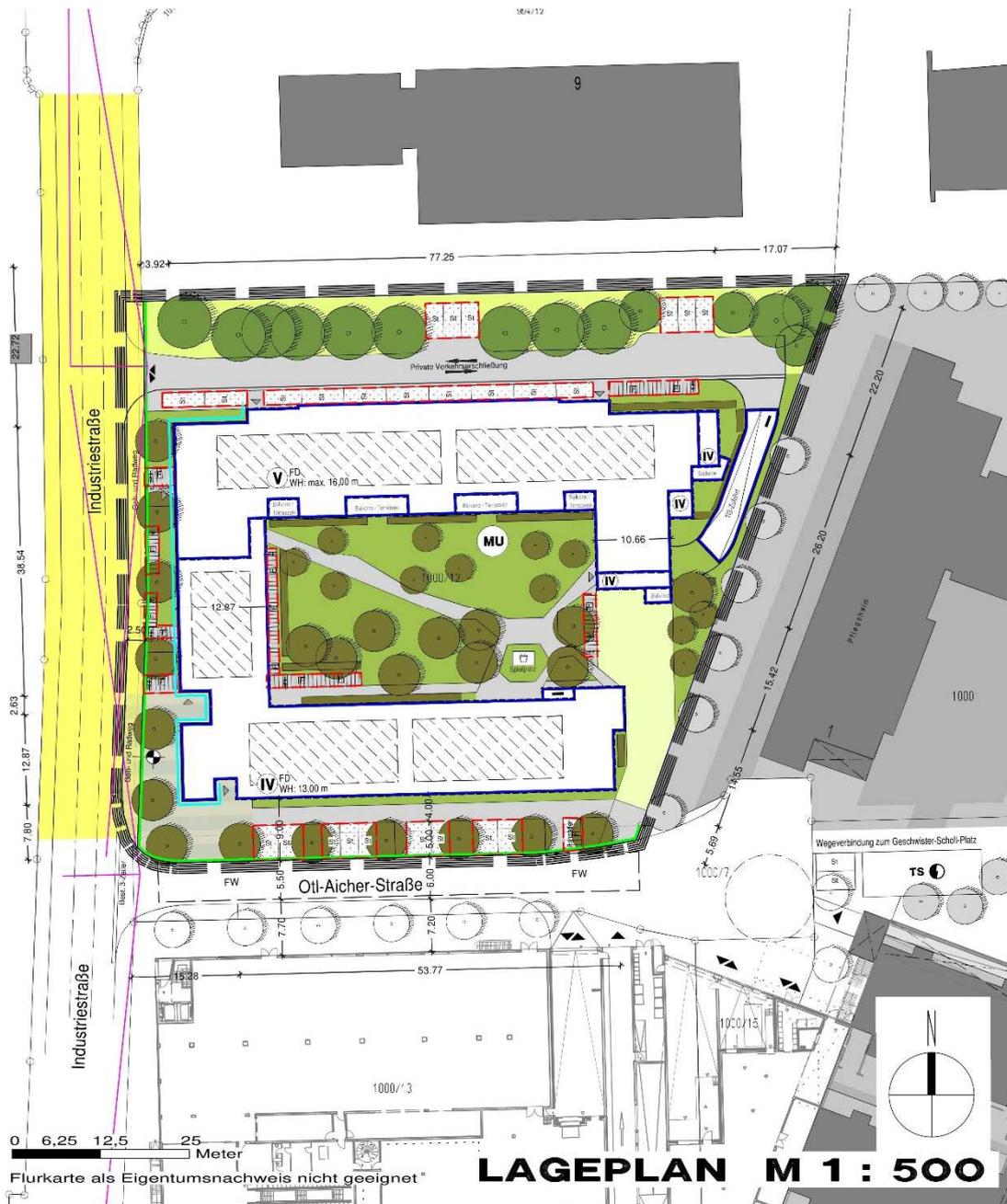
Quelle: BayernAtlas, verändert (Darstellung unmaßstäblich)

Lagepläne-Ausschnitt aus Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“



Lageplan 1: Darstellung Erdgeschoss

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Original Maßstab 1:500; Darstellung unmaßstäblich)



Lageplan 2: Darstellung 1.-4. Obergeschoss

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Original Maßstab 1:500; Darstellung unmaßstäblich)

1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Fürstenfeldbruck liegt zentral im nördlichen Bereich des Landkreises Fürstenfeldbruck und ist raumordnerisch der Region 14 - *München* zugeordnet, wobei die Stadt Fürstenfeldbruck als Kreisstadt ein Mittelzentrum in der Region darstellt und zum Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum der Stadt München zählt.

Das Planungsgebiet selbst liegt im südwestlichen Stadtteilgebiet der Buchenau inmitten eines bereits bebauten Siedlungsbereiches und grenzt im Westen direkt an die Industriestraße und im Süden an das Einzelhandelsversorgungszentrum der Buchenau an.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

2.1 Beschreibung des Planungsumgriffes

Der Planungsumgriff des Geltungsbereiches beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 0,68 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ liegen nachfolgende Grundstücke der Stadt Fürstenfeldbruck:

Fl.-Nr. 1000/7 (TF)

Fl.-Nr. 1000/12

Fl.-Nr. 1016 (TF)

Das Planungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: Fl.-Nr. 994/12

im Süden: Fl.-Nr. 1000/7 (TF)

im Osten: Fl.-Nr. 1000

im Westen: Fl.-Nr. 1016 (Industriestraße) (Teilfläche)

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Luftbildes überlagert mit der digitalen Flurkarte:

Luftbildausschnitt



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Darstellung unmaßstäblich), verändert KomPlan, Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

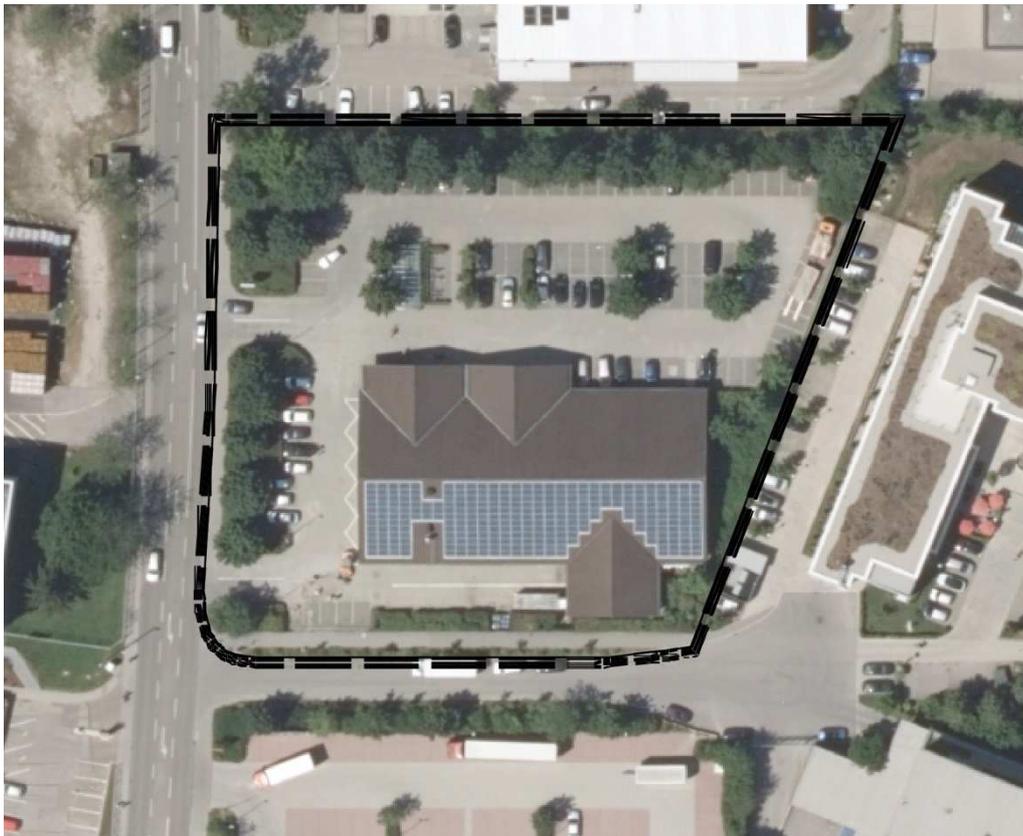
2.2 Bestandsbeschreibung

Beschreibung des Standortes

Der Umgriff der Planung erstreckt sich östlich der Industriestraße. Aktuell wird das Grundstück als Einzelhandelsfläche genutzt, die mehr oder weniger vollständig bebaut und mit großflächigen Stellplatznutzungen versehen ist.

Beim Vegetationsbestand im Planungsgebiet handelt es sich im Wesentlichen um die Stellplatzbegrünung des vorhandenen Einzelhandelsmarktes. Im Westen und Norden des vorhandenen Aldi-Marktes sind als Randeingrünung vorwiegend Spitz-Ahorne (ca. 5-10 m hoch, Stammumfänge ca. 50-110 cm) mit geschnittener Strauchunterpflanzung (Hartriegel, Liguster) anzutreffen. Die Stellplätze im Norden des Aldi-Parkplatzes sind mit 4-7 m hohen Spitz-Ahornen (Stammumfänge ca. 30-60 cm) überstellt. Im Südosten und Süden des Aldi-Einkaufsmarktes befindet sich eine 1-1,8 m hohe geschnittene Hecke aus Hainbuche, Liguster, Hartriegel und Weigelia.

Luftbild mit Bestand



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, verändert KomPlan

Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der *Einheit D 65, Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten*. Hinsichtlich der naturräumlichen Untereinheiten befindet sich das Gebiet im *Fürstenfeldbrucker Hügelland (050-A)*.

Diese Untereinheit besitzt die größte Flächenausdehnung im Landkreis Fürstenfeldbruck und wird laut ABSP durch flachwelliges Relief, das von westöstlich gerichteten, breiten und flachen Talzügen durchzogen wird, charakterisiert.

2.3 Flächenbilanz

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (M ²)
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	6.865
MU	6.619
Öffentliche Verkehrsfläche	246

2.4 Erschließungskosten

Das Gebiet des gesamten Geltungsbereiches ist bereits vollständig durch öffentliche Erschließungseinrichtungen an das Verkehrsnetz im Stadtteil Buchenau angebunden. Ein zusätzlicher Ausbau der Erschließungsanlagen auf Veranlassung der Stadt Fürstenfeldbruck zur Erschließung des Gebietes ist somit nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Umplanung und Erweiterung des Gebietes wird hinsichtlich der vorgesehenen Umgestaltungsmaßnahmen der öffentlichen Erschließungsflächen zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag zu Regelung der Ausbaumaßnahmen geschlossen.

Die voraussichtlichen Kosten für diese geplanten Maßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücksflächen für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Fernmeldeeinrichtungen

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes ist die grundlegende Umplanung bzw. Neustrukturierung der betroffenen Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches.

Beabsichtigt ist im Bereich des zukünftigen Urbanen Gebietes (MU) eine gemischte Nutzung. Dabei werden Bürogebäude, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke und Wohngebäude für zulässig erklärt.

Dabei wird entsprechend § 6a Abs. 4 BauNVO eine vertikale Gliederung festgesetzt. Im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss der baulichen Anlagen werden Büronutzung, Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke und Wohnen zugelassen. Im zweiten bis viertem Obergeschoss der Gebäude hingegen werden nur wohnliche Nutzungen für zulässig erklärt.

Hierdurch wird eine grundlegende Änderung der Bau- und Nutzungsstruktur für den Grundstücksbereich anvisiert. Das ehemals durch einen Einzelhändler genutzte Grundstück soll nun eine Mischung aus Wohnen, Büronutzung und nicht wesentlich störendem Gewerbe beinhalten und insgesamt eine dichtere Bauweise erfahren. Gegenüber dem bisher im Verfahren aufgezeigten Entwurf zeigt die aktuelle Planung eine Nutzungsmischung entsprechend eines Urbanen Gebietes auf. Diese Mischung beträgt ca. 85 % Wohnen zu 15 % Büronutzung/ nicht störendem Gewerbe/ sozialer Nutzung. Dies kann sich aber, wie in der aktuellen Rechtsprechung zulässig, auf maximal 90 % zu 10 % noch erhöhen.

Darüber hinaus ist der Stadt Fürstenfeldbruck eine soziale Durchmischung wichtig. Aus diesem Grund werden in den nördlichen Teil der Gebäude geförderte Wohnungen integriert.

Ziel der Maßnahme ist es, eine städtebauliche Aufwertung und Verbesserung im Siedlungsverbund der Buchenau an diesem Standort zu erwirken, die als wesentliche Planungsinhalte die Verbesserung der Bürostruktur, sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe beinhalten und gleichzeitig dringend benötigten Wohnraum im Stadtteil schaffen.

Diese Zielsetzungen werden nun auf Ebene eines innerörtlichen Bebauungsplanes umgesetzt und mit den Anforderungen und Zielsetzungen der betreffenden Fachstellen sowie unter Einbezug der Öffentlichkeit für die Baurechtschaffung erarbeitet.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich des Stadtteiles der Buchenau von Fürstenfeldbruck. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 30 BauGB zu beurteilen, da die gesamten Grundstücksflächen bereits vorhandene Bauleitplanungen Baurecht besitzt.

Der Planungsbereich unterliegt dabei den Maßgaben eines bestehenden Siedlungszusammenhanges gemäß den Anforderungen des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und wird im Regelverfahren abgewickelt.

Das Plangebiet (MU) unterliegt aktuell den Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 50/7 „Löwengasareal“ und ist hier als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO definiert.

Das nun angestrebte Verfahren stellt dabei eine Änderung des bestehenden Baurechts dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan/ Grünordnungsplan wurde im Laufe des Verfahrens in einen nördlichen und südlichen Teilbereich getrennt.

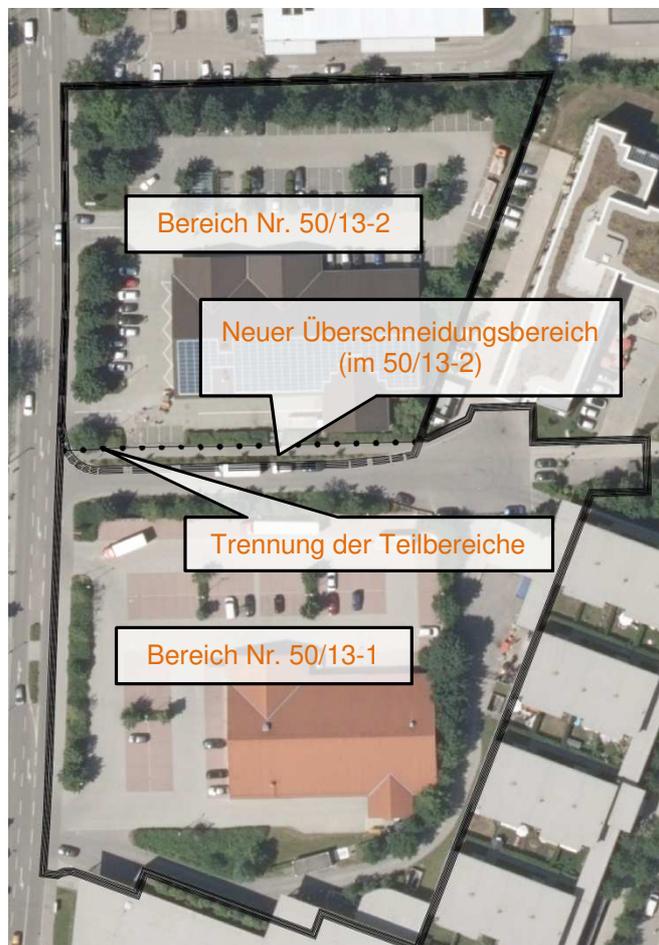
Der Gesamtgeltungsbereich ist im untenstehenden Lageplan dargestellt.

Durch die Änderung des Konzeptes im nördlichen Teilbereich Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“, gibt es im südlichen Bereich dessen an der Otl-Aicher-Straße ein Überschneidungsbereich mit dem südlichen Teilbereich Nr. 50/13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“.

Der südliche Teilbereich Nr. 50/13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ wurde mit dem Stadtratsbeschluss vom 23.07.2019 als Satzung beschlossen.

Der nördliche Teilbereich Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ wird durch den Stadtratsbeschluss vom _____.____ aufgrund erforderlicher Änderungen erneut ausgelegt.

Die angefertigten Gutachten beziehen sich auf den Gesamtgeltungsbereich.



4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Der Bebauungsplan darf im Verfahren nach § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² und wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan/ Grünordnungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ wurden, unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter (u. a. Mensch, Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen), Boden, Wasser, Klima und Luft sowie auf Kultur- und Sachgüter) und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Die bei der Vorprüfung gewonnenen Erkenntnisse stellen fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere negative Auswirkungen der Vorhaben bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten, das geplante Vorhaben ist somit am vorgesehenen Standort als umweltverträglich einzustufen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Die Stadt wird unabhängig der rechtlichen Vorgaben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 50/13-2 "Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)" eine zusammenfassende Erklärung beifügen. Diese wird Bestandteil der abschließenden Verfahrensunterlagen

§ 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Planungsgebietes lediglich 6.865 m², die zulässige Grundfläche beträgt 4.750 m².

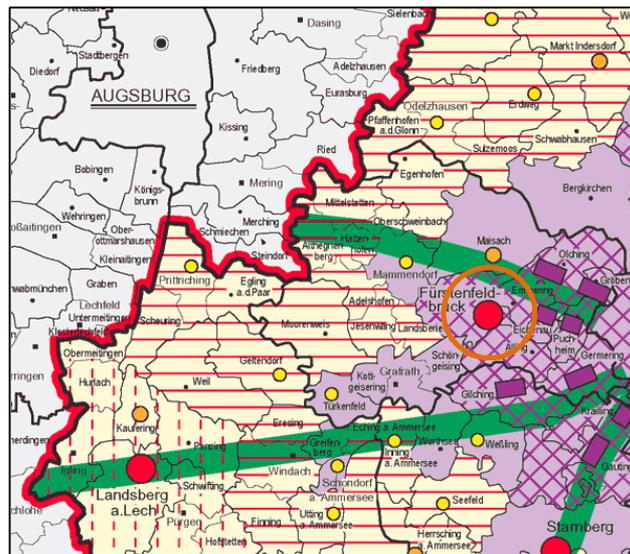
4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Die Stadt Fürstenfeldbruck wird nach den Gebietskategorien dem *Verdichtungsraum* zugeordnet. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck wird als Mittelzentrum mit zentralörtlichen Aufgaben zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Entfernung ausgewiesen.

4.3.2 Regionalplan

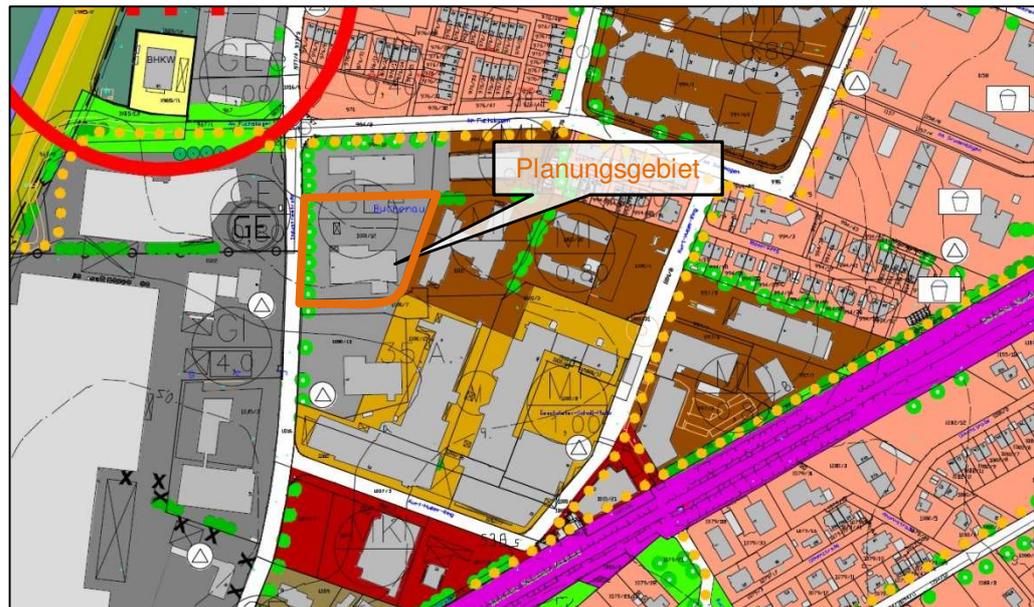


Die Stadt Fürstenfeldbruck liegt in der Region 14 - München. Sie wird als Mittelzentrum eingestuft und zählt zum Verdichtungsraum und darin zum Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum der Stadt München.

Quelle: Online-Angebot des Regionalen Planungsverbandes München, Karte 1 Raumstruktur

4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan der Stadt Fürstenfeldbruck ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Ebenso werden die unmittelbar angrenzenden Grundstücke im Norden, Osten und Süden als Flächen mit Gewerbe- und Mischnutzung ausgewiesen. Nachfolgende Abbildung zeigt dies auf:



Quelle: Stadt Fürstenfeldbruck; Darstellung unmaßstäblich

Eine Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen eines § 13a BauGB Verfahrens nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die angestrebten Nutzungen angepasst.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Fürstentfeldbruck (1999)

Für den Geltungsbereich selbst werden im Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) keine konkreten Aussagen oder Angaben getroffen. In Bezug auf die Bauleitplanung im Allgemeinen ist folgendes aufgeführt:

Berücksichtigung ökologischer Belange bei der Ausweisung, Planung und beim Bau neuer Siedlungs- und Gewerbegebiete (Festlegungen durch Bauleitplanung):

- Einbeziehung naturschutzfachlicher Gesichtspunkte und der jeweiligen naturräumlichen Situation in die Grünplanung für Siedlungsbereiche (z. B. Vernetzung mit dem Umfeld, Schaffung bedeutsamer Wanderkorridore für Arten).
- Festlegung eines möglichst geringen Anteils an versiegelten Flächen. Das Niederschlagswasser sollte weitestgehend versickern, der Abfluss darf nur über Rückhaltebecken den Fließgewässern zugeführt werden.
- Erhalt innerörtlicher Freiflächen auch in Wachstumsgemeinden mit starkem Siedlungsdruck.

(vgl. Kap. 3.10; S. 6)

4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Vegetationsbestände.

Das nächstgelegene Biotop der amtlichen Kartierung liegt ca. 700 m nordöstlich des Geltungsbereiches (Biotopnummer 7833-0163-002, Bracheflächen mit Halbtrockenrasenbereichen am westlichen Stadtrand von Fürstentfeldbruck).

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.3.7 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK München)

Der vorliegende Geltungsbereich ist im Landesentwicklungskonzept (LEK München) in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als bebaute Bereiche (Siedlungsflächen, Infrastruktur) verzeichnet, so dass nur eingeschränkte Aussagen, Ziele und Maßnahmenvorschläge gemacht werden. In Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft wird das Planungsgebiet als klimatisch belasteter Raum dargestellt. Weitere Aussagen sind nicht enthalten.

4.3.8 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es fanden keine faunistischen und floristischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Die Gehölzbestände des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für Gehölz gebundene Vogelarten dar. Im Zuge der grünordnerischen Bestandserhebungen wurden überwiegend jüngere Gehölzbestände erfasst, jedoch befinden sich im nördlichen Planungsbereich einige wenige ältere Bäume. Diese bleiben größtenteils erhalten.

In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird deshalb vor der Rodung dieser Gehölze eine Begutachtung durch einen Fachmann (Biologe) durchgeführt. Dabei wird untersucht, ob sich in den Altbäumen Stammanrisse oder frostfreie Höhlen befinden, die möglicherweise einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen.

Ob und inwieweit Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden, kann abschließend erst nach o.g. Begutachtung festgestellt werden.

Aktuell bekannte Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen beziehen sich auf die Entfernung der im Bereich der Baufelder stockenden Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (Anfang Oktober bis Ende Februar, entsprechend § 39 BNatSchG).

5 ATLASTEN

Südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes liegt die Flurnummer 1000/15 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Am nördlichen Ende dieser Flurnummer befand sich eine ehemalige Tankstelle. Die Tankstelle war bereits bei der „Orientierenden Untersuchung im Jahre 2003“ rückgebaut. Untersuchungen des Erdreichs im Jahre 2002 ergaben jedoch eine Kontamination des Untergrundes mit Schwermetallen (Zink, Cadmium, Chrom, BTEX und Kohlenwasserstoffen).

Diese Altlastenverdachtsfläche mit der ehemaligen Kataster-Nummer 517.900.531 wurde nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen und wird deshalb nicht mehr in der Planung aufgezeigt.

Dennoch sind folgende Auflagen zu beachten:

1. Die Aushubarbeiten im Bereich der Fl.-Nr. 1000/15 sind permanent durch ein auf dem Altlastensektor fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.
2. Beginn und Ende der Aushubarbeiten sind dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, rechtzeitig, mind. 3 Werktage vorher, schriftlich anzuzeigen.
3. Organoleptisch auffällige Aushubbereiche sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen getrennt gegen Niederschlagswasser zu sichern.
4. Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.
5. Nach Abschluss der Aushubarbeiten ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Umweltschutzreferat, staatl. Abfallrecht, innerhalb von vier Wochen ein Abschlussbericht vorzulegen.

Nachdem sich in unmittelbarer Nähe in südlicher Richtung zur Flurnummer 1000/13 und in östlicher Richtung zur Flurnummer 1000/12 und 1000/7 eine Altlastenverdachtsfläche befindet, wird auf folgendes hingewiesen:

Sollten in diesen Bereichen bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

6 DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ca. 450 m nordöstlich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

DENKMALNUMMER	GEMARKUNG	BESCHREIBUNG
D-1-7833-0045	Fürstenfeldbruck	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, daraus Funde der Hallstattzeit.

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden, hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und auch im näheren Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden bzw. registriert.

Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf denkmalgeschützte Bauwerke sind aufgrund des geplanten Vorhabens am betreffenden Standort im Ergebnis daher nicht zu beurteilen.

7 KLIMASCHUTZ

Die Stadt Fürstenfeldbruck misst der Energiewende und dem Klimaschutz große Bedeutung zu. Gemeinsam mit den Stadtwerken Fürstenfeldbruck ist die Stadt Mitglied im Verein „ZIEL 21 - Zentrum Innovative Energien im Landkreis Fürstenfeldbruck e.V.“, der den Landkreis unterstützt, bis zum Jahr 2030 auf 100 Prozent Erneuerbare Energien umzusteigen. Außerdem gehört die Stadt Fürstenfeldbruck dem internationalen Klima-Bündnis an.

Insgesamt wurden energiebedingt auf Stadtgebiet rund 212.000 Tonnen CO₂ pro Jahr ausgestoßen (pro Kopf: 6,32 Tonnen). Ungefähr ein Drittel stammt aus dem Stromsektor, gut die Hälfte aus dem Wärmesektor, 14 Prozent aus dem Verkehr (Quelle: Aktionsplan für nachhaltige Energie Fürstenfeldbruck, April 2012).

CO₂-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- nicht fossile Energieträger (Ergänzung auf Anregung des Bund Naturschutz: Energieerzeugung mit Grundwasserwärmepumpen)
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei:

- Für die geplanten Gebäude wird ein hoher Energieeffizienzstandard der Gebäude angestrebt. Dabei sollen in Sinne der ENEC 2010 mindestens die KfW-Effizienzhaus 55 Anforderungen gewährleistet werden. Detaillierte Vorgaben zur Umsetzung werden im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) unter Punkt VI Energiestandard geregelt. Auf diesen wird verwiesen. Der parallel erarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt dabei diese Vorgaben ebenfalls.
- Auf den Flachdächern ist die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikmodulen auch als aufgeständerte Elemente zulässig. Die geplante Begrünung der Flachdächer durch eine Kombination aus intensiver und extensiver Begrünung trägt zu einer deutlichen Verbesserung aus kleinklimatischer Sicht gegenüber den hohen Versiegelungsgrad des Ist-Zustandes bei.
- Zur Förderung des Fahrradverkehrs werden Umgrenzungsflächen für eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen entsprechend den Vorgaben des Fachbeirates der Stadt Fürstenfeldbruck festgesetzt, wohingegen für PKWs aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit entsprechend dem Fachgutachten zur Stellplatzuntersuchung AEZ Buchenau (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München, 2012) festgesetzt wird.
- Bei der Planung der Gebäude und Außenanlagen wird empfohlen auf nachhaltiges Bauen Wert zu legen. Auf den Umweltkatalog der Stadt Fürstenfeldbruck wird verwiesen.

Als sommerlicher Hitzeschutz wird empfohlen

1. den bestehenden Baumbestand weitestgehend zu erhalten.
2. möglichst viele befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.
3. alle Flachdächer, auch die von Fahrradabstellplätzen, zu begrünen.
4. die Begrünung der Dachterrassen umfänglich mit möglichst üppigem Bewuchs herzustellen, und je nach Art der Fotovoltaik Flachdächer auch unter und zwischen den PV-Elementen zu begrünen.

Die Festsetzung von „klimaneutralem Bauen“ wird angezogen, das unter dem Strich keinen CO₂-Ausstoß über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes erzeugt. Dafür sind hohe Wärmedämmstandards (z.B. KfW 40) erforderlich, und der alleinige Einsatz von regenerativen Energien wie z.B. Photovoltaik, Solarthermie und Speichertechnik Voraussetzung. Aus klimatischen Gründen wird zudem eine weitgehend CO₂-neutrale Holzbauweise angeregt, die zumindest auf den Dachterrassengeschoßen leicht umsetzbar ist. Alle geeigneten Flachdächer, Dach- und eventuell auch Fassadenflächen

der Ausrichtungen Ost, Süd und West sollten mit Photovoltaik - oder Solarthermie-Anlagen bestückt werden. Überschüssige Energie ist ins Stromnetz einzuspeisen. Dach- und Fassadenflächen sind nach der aktuellen Gestaltungssatzung der Stadt FFB mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen oder anderen Vertikalbepflanzungen zu begrünen. Möglichkeiten dazu sieht der Bund Naturschutz vor allem an den Nordfassaden. Hier können bereichsweise angebrachte Fassadenbegrünungen einen gestalterisch gliedernden wie kleinklimatisch positiven Effekt haben. Fassaden- und Dachbegrünung dient als Wärmedämmung, Schutz gegen Witterung, UV-Strahlung, Verlangsamung des Wasserkreislaufes, Kühlung, vielfältiger Lebensraum und blühende Flächen.

8 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

8.1 Städtebauliches Konzept

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ wird eine zukunftsorientierte Nutzung nördlich der Flächen des Einkaufszentrum Buchenau geschaffen. Beabsichtigt ist es mit der freiwerdenden Fläche auf die aktuellen Bedürfnisse der Stadt nach Wohnraum, Büroflächen und nicht wesentlich störendem Gewerbeeinheiten zu reagieren. In diesem Zusammenhang erfolgt eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des Planungsgebietes nördlich der Otl-Aicher-Straße.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden. Ebenso fließen als wesentliche Anforderungen die Belange des Immissionsschutzes in die Standortentwicklung bereits auf dieser Planungsebene ein. Im Ergebnis wird durch das vorliegende Konzept eine am Bedarf ausgerichtete und den entsprechenden Anforderungen gerechte Bebauung ermöglicht, die zudem hinsichtlich der zukünftigen Nutzung eine Nachverdichtung ermöglicht, die sich städtebaulich in das bestehende Umfeld integrieren lässt und durchaus als Aufwertung gegenüber der aktuellen Bestandssituation zu beurteilen ist.

Detailliert bedeutet das, dass Bereiche des Gebietes unterkellert werden und als Tiefgarage genutzt werden. In dieser sollen 89 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Im restlichen Teil der Unterkellerung werden Kellerabteile sowie Technikräume bereitgestellt.

Im Erdgeschoss sowie erstem Obergeschoss der Gebäude sollen entlang der besonders lärmbelasteten Seite (Industriestraße) Büronutzung oder nicht wesentlich störende Gewerbeeinheiten angesiedelt werden. In den lärmabgewandten Bereichen soll wie in den anderen Stockwerken wohnliche Nutzung vorherrschen.

Da der Stadt Fürstenfeldbruck eine soziale Durchmischung wichtig ist, werden in den nördlichen Teil der Gebäude geförderte Wohnungen integriert.

Durch die geplante Geschossbauweise passt sich die geplante Bebauung dem Umfeld der Buchenau an.

Die Gebäude wirken eigenabschirmend gegenüber Immissionen und bilden eine Art Innenhof, welcher lärmgeschützt ist und durch das grünordnerische Konzept eine hohe Aufenthaltsqualität besitzt.

Gegenüber dem bisher im Verfahren aufgezeigten Entwurf, soll der Gehölzbestand im Norden des Geltungsbereiches nahezu vollständig erhalten bleiben. Dabei sollen nur Gehölze entfernt werden, welche einen schlechten Gesundheitszustand aufweisen oder sogar abgängig sind.

Durch diese Maßnahme wurde eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt notwendig. Diese wird weiterhin von Norden angefahren, jedoch befindet sich die Zufahrt im Nordosten des Planungsgebietes, wodurch die bestehenden Gehölze erhalten bleiben können.

Die Bewohnerstellplätze werden überwiegend in der Tiefgarage bereitgestellt. Die oberirdischen Stellplätze dienen damit hauptsächlich für Besucher der wohnlichen Nutzung und den nicht störenden Gewerbenutzungen.

Gegenüber dem bisher im Verfahren aufgezeigten Entwurf zeigt die aktuelle Planung eine Nutzungsmischung auf. Diese Mischung beträgt ca. 85 % Wohnen zu 15 % Büronutzung/ nicht störendem Gewerbe/ sozialer Nutzung. Dies kann sich aber, wie in der aktuellen Rechtsprechung zulässig, auf maximal 90 % zu 10 % noch erhöhen.

Zusätzlich sollen durch die nicht wesentlich störenden Gewerbeeinheiten im Süden des Geltungsbereiches Stellplätze für Besucher dieser Einheiten bereitgestellt werden. Eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer wird nördlich der Stellplätze in Ost-West Richtung und entlang der Industriestraße bereitgestellt. Über diese können die Büronutzung/ nicht wesentlich störenden Gewerbeeinheiten erschlossen werden.

Im Ergebnis werden zur Umsetzung der zukünftigen Bau- und Nutzungsstruktur folgende Maßnahmen definiert:

- Erhalt der Mischstruktur des Gebietes durch Nutzungsgliederung des Standortes,
- Bereitstellung von dringend benötigten Wohnraum im Stadtteil der Buchenau,
- Großzügige Bereitstellung von Abstellflächen für Fahrräder,
- Bereitstellung von Stellplätzen im Norden und in einer zukünftigen Tiefgarage,
- Bereitstellung von oberirdischen Stellplätzen im Süden für Besucher des nicht störendem Gewerbes,
- Leistungsfähige Verkehrsanbindung des gesamten Standortes an die vorhandene Infrastruktur,
- Integration der zukünftigen Nutzungen durch umfassende Gestaltungsmaßnahmen in den Freibereichen,
- Standortgerechte Bepflanzung der geplanten Nutzungen in den Außenanlagen,
- Integration von erforderlichen Schallschutzmaßnahmen,
- Ausrichtung des Vorhabens an die zukünftigen Brandschutzanforderungen,
- Errichtung der geplanten Gebäude nach den Anforderungen eines KfW-Effizienzhaus 55 und damit im Sinne der ENEV 2021.

Zur Darstellung und Dokumentation der zukünftigen Zielsetzungen wurde parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes bereits eine Detailplanung als Vorhaben- und Erschließungsplanung erarbeitet, die als gegenwärtiger Planungsstand auf Entwurfsebene die beabsichtigte Nutzung und Struktur des Vorhabens aufzeigt und als Grundlage des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes fungiert. Auf Anlage 2 der Unterlagen zum Bebauungsplan wird verwiesen.

In Ergänzung zu den planlichen Darstellungen wurden entsprechende textliche und planliche Festsetzungen definiert, die eine Umsetzung gemäß der zu berücksichtigenden Zielsetzung auf Ebene des Bauleitplanes gewährleisten sollen. Diese dienen im Weiteren als Vorgabe und werden im Zuge des Verfahrens ggfs. weiterentwickelt. Im Nachfolgenden werden die Details hierzu textlich beschrieben.

8.2 Planungsinhalte

8.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist auf ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO (MU) ausgerichtet.

Im MU ist auf allen Ebenen Wohnen zulässig.

Zusätzlich werden im Erdgeschoss und erstem Obergeschoss der baulichen Anlagen folgende Nutzungen für zulässig erklärt:

- Büronutzung,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für soziale Zwecke z. B. Schule für Pflegekräfte,
- Geschäfts- und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Im zweiten bis vierten Obergeschoss der Gebäude werden hingegen nur wohnliche Nutzungen für zulässig erklärt.

Dies stellt im Ergebnis die zukünftige Nutzungsstruktur sicher und entspricht aus städtebaulichen Gesichtspunkten der vorhandenen Nutzungsstruktur dieses Gebietes.

Für nicht zulässig erklärt werden im gesamten Urbanen Gebiet:

- Anlagen für kirchliche, Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Der Bereich Buchenau stellt das zweite Herz der Stadt Fürstenfeldbruck dar. Die Buchenau weist wie die Innenstadt eine hohe Nutzungsmischung auf, darunter Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. In der Buchenau befinden sich relativ wenige Vergnügungsstätten. Eine Beeinträchtigung des Straßenbildes ist nicht gegeben. Um ein Trading Down Effekt vorzugreifen, wurden im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten für zulässig erklärt.

Da der nördliche Teilbereich sich weiter von der Teilbereichsmittle Buchenau entfernt befindet, sollen in diesem Teilbereich jedoch keine Vergnügungsstätten für zulässig erklärt werden.

Begründet wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gesichtspunkten aufgrund der vorhandenen und geplanten Struktur sowie der bereits angrenzenden Nutzungen dieses Siedlungsbereiches. Diese Nutzungen stellen im Ergebnis keine geeigneten Entwicklungen dar und würden den vorgesehenen Nutzungscharakter tatsächlich negativ beeinflussen.

Gegenüber dem bisher im Verfahren aufgezeigtem Entwurf zeigt die aktuelle Planung eine Nutzungsmischung auf. Diese Mischung beträgt ca. 85 % Wohnen zu 15 % Büronutzung/ nicht störendem Gewerbe/ soziale Nutzung/ Geschäft- und Einzelhandel/ Geschäfts- und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dies kann sich aber, wie in der aktuellen Rechtsprechung zulässig, auf maximal 90 % zu 10 % noch erhöhen.

8.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden über die Grund- und Geschossfläche sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für zulässig erklärt werden hierbei folgende Werte:

GR max. 4.750 m² GF max. 10.000 m²

Definition:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist wie folgt festgesetzt:

Zubehöranlagen

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (I)

Hauptgebäude

zwingend 4 Vollgeschosse

Bauweise: Erdgeschoss und 3 Obergeschosse (IV)

zwingend 5 Vollgeschosse

Bauweise: Erdgeschoss und 4 Obergeschosse (V)

Hierdurch wird die Höhenentwicklung im Bebauungsplan geregelt und städtebaulich an die bestehenden baulichen Entwicklungen südlich und östlich des Planungsbereiches ausgerichtet.

8.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren Schwerpunkt und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Wandhöhen im Bebauungsplan geregelt, um die städtebauliche Zielsetzung der Planung konsequent umsetzen zu können. Es gelten folgende maximale Höhen:

Zubehöranlagen

Gebäude und bauliche Anlagen - 1 VG max. 3,50 m

Hauptgebäude

Gebäude - 4 VG max. 13,00 m

Gebäude - 5 VG max. 16,00 m

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab bestehender Geländeoberfläche (Niveau der Industriestraße) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite ober bis zum oberen Abschluss der Wand.

8.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln im Wesentlichen die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten wider.

Hinsichtlich der zulässigen Bauweise werden keine konkreten Festlegungen getroffen. Ebenso werden keine Vorgaben in Bezug auf die Firstrichtung zur Orientierung der Gebäude vorgegeben, da mit der Zulässigkeit von Pult- und Flachdächern derartige Anforderungen nicht relevant erscheinen.

In Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen hingegen wurden für das gesamte Planungsgebiet überbaubare Flächen in Form von Baugrenzen festgelegt. Diese sind in Abhängigkeit von Nutzung und Planungserfordernis definiert und ermöglichen dabei grundsätzlich eine Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen.

Gemäß den Darstellungen des Bebauungsplanes werden dabei die beiden relevanten Ebenen des Erdgeschoss samt Untergeschoss als Lageplan 1, sowie die darüber liegenden Ebenen als Lageplan 2 detailliert aufgezeigt.

Für das MU ist folgendes zu beurteilen:

Der Geltungsbereich sieht eine Bebauung in 4 bzw. 5 geschossiger Bauweise vor. Die Gebäude und baulichen Anlagen sind dabei als U-Form ausgebildet und dienen damit auch einer Eigenabschirmung hinsichtlich immissionsrechtlicher Belastungen. Darin integriert sind umfassende, begrünte Außenflächen zur Steigerung der Wohnqualität, die lediglich mit untergeordneten Anlagen wie Fahrradabstellflächen oder Spielgeräten bebaut werden können.

8.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende und zusätzlich erforderliche Maßnahmen für die Bebauung der einzelnen Grundstücksteilbereiche dar, wurden allerdings auf den tatsächlich erforderlichen Bedarf beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, alternative Energien, Aussagen zu privaten Verkehrsflächen, zur Anzahl der Stellplätze, zu Abstandsflächen, Einfriedungen und der Gestaltung des Geländes.

Auf Ziffer 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird verwiesen. Im Einzelnen ergeht hierzu folgende Erläuterung:

Baustruktur

Die Baukörper im MU sind baulich ähnlich gestaltet und werden strukturell aneinander angeglichen. Diese werden als Flachdach bzw. flach-geneigtes Pultdach ausgebildet. Die Ausbildung der Wohngeschosse erfolgt dabei über eine Laubengangerschließung. Unterhalb der Geländeoberfläche kommt eine Tiefgarage bzw. Kellerabteile zur Ausführung.

Ziel ist es im Ergebnis, eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, die sich mit den Anforderungen am Standort vereinbaren lässt und sich insbesondere mit den Belangen des Immissionsschutzes umsetzen lässt. Daher sind die baulichen Entwicklungen

zur Industriestraße möglichst geschlossen orientiert. Eine Öffnung erfolgt zu dem innenliegenden Gartenhof sowie den lärmabgeschirmten Bereichen Richtung Osten.

Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen, werden Dachanlagen als aufgeständerte Modulkonstruktionen auf den Gebäuden für zulässig erklärt.

Da alternative Energienutzung weiter gefördert werden soll, ist auf den Gebäuden Energienutzung in Form von Solarthermie oder Photovoltaikanlagen als aufgeständerte Modulkonstruktion angedacht.

Außerdem wird bei der Planung der Gebäude und Außenanlagen empfohlen auf nachhaltiges Bauen Wert zu legen. Auf den Umweltkatalog der Stadt Fürstenfeldbruck wird verwiesen.

Für die geplanten Gebäude wird außerdem ein hoher Energieeffizienzstandard der Gebäude angestrebt. Dabei sollen die geplanten Gebäude nach den Anforderungen eines KfW-Effizienzhaus 55 und damit im Sinne der ENEC 2021 errichtet werden. Dies wird festgesetzt und ein entsprechender Nachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen. Das Haus 3 erhält entlang der Zufahrt Photovoltaik. Auf Haus 4 ist Solarthermie vorgesehen. Auf Ziffer 7 KLIMASCHUTZ der Begründung wird verwiesen.

Stellplätze PKW

Bei den wohnlichen Nutzungen des MU wird je 1 Stellplatz pro Wohnung bereitgestellt. Für Büronutzung, Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke ist die Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck in der aktuell gültigen Fassung heranzuziehen.

Stellplätze Fahrrad

Zur Förderung des Fahrradverkehrs werden Umgrenzungsflächen für eine großzügige Anzahl an Fahrradstellplätzen entsprechend den Vorgaben des Fachbeirates der Stadt Fürstenfeldbruck festgesetzt. Die Begründung der der Stützen des Fahrrad-Unterstandes ist möglich.

Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sind für die erforderlichen Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen maßgebend.

Dies bedeutet ungeachtet der bauordnungsrechtlichen Vorschriften, dass eine zukünftige Bebauung gemäß den dargestellten überbaubaren Flächen zulässig ist. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie die vollständigen Anforderungen bei Abständen hinsichtlich der brandschutzrechtlichen Vorschriften, sind jedoch gleichzeitig uneingeschränkt zu berücksichtigen.

Hingewiesen wird jedoch gleichzeitig auf die Situation, dass Grenzabstände nach außen zu benachbarten Grundstücken gewahrt bleiben.

Hinweis:

Ein Nachweis hinsichtlich Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahme sind in den nachgeordneten Verfahren nicht erforderlich, solange keine Bebauung außerhalb der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig. Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 0,60 m und einer Breite von maximal 8,00 m sind nur an der Fassade im Erdgeschossbereich zulässig. Hinweistafeln sind nur auf privaten Grundstücken mit einer maximalen Höhenoberkante von 2,00 m, einer maximalen Breite von 1,00 m und einer maximalen Fläche von 2,00 m² zulässig.

Einfriedungen

Bei der Art der Einfriedung sind Metall- und Maschendrahtzäune sowie lebende Zäune zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf max. 2,00 m ab fertigem Gelände betragen; Sockel sind unzulässig.

Hierdurch werden ausreichende Obergrenzen für die Ausbildung von Einfriedungen geschaffen, welche zur Bildung einer Vorgartenzone dienen.

Gestaltung des Geländes

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist. Das Geländeniveau hat sich dabei an der Höhenlage der Industriestraße zu orientieren. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Diese erfordert die vorgesehene Nutzung in Bezug auf die bestehenden topographischen Verhältnisse.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Dachflächen:

Im Geltungsbereich sind Pult und Flachdächer zulässig. Die Dachfläche beträgt ca. 2.200 m². Diese können mit PV-Anlagen belegt werden. Für alle nicht regenerativ genutzten Flächen ist eine Dachbegrünung zulässig. Die Dachbegrünung soll umgesetzt werden wo es möglich ist. Die Häuser 1,2 (komplett) und 3 erhält eine Dachbegrünung. Für das Obergeschoss ist ein Rücksprung des Baukörpers vorgesehen, der ebenfalls eine Dachbegrünung erhält. Auf Haus 4 erhalten die nicht durch Solarthermie genutzte Flächen eine Dachbegrünung.

Fassaden:

Die Fassadenbegrünung ist zulässig. Diese soll umgesetzt werden wo es möglich ist. Die Nordfassade westlich der TG-Einfahrt wird mit einer Fassadenbegrünung ausgeführt.

Wohnungsgrößen:

Aktuelle werden 83 Wohnung in verschiedenen Größen errichtet. Die Anzahl und Größe der Wohnungen kann der Anlage 2 von B+Z Architekten GmbH (Stand 24.03.2021) entnommen.

8.3 Erschließung

8.3.1 Verkehr

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt hauptsächlich von der Industriestraße sowie von der Otl-Aicher Straße. Dabei dient die Zufahrt an der Industriestraße im nördlichen Bereich der allgemeinen Erschließung des Grundstücks. Über die Otl-Aicher Straße kann die Feuerwehr im Brandfall das Grundstück von Süden aus zusätzlich anfahren.

Die Tiefgarage wird jedoch gegenüber früheren Planungen nun nicht an der nordwestlichen sondern der nordöstlichen Grundstücksgrenze erschlossen und wird auch von der Industriestraße aus erschlossen. In der Tiefgarage selbst stehen 89 Stellplätze zur Verfügung.

Des Weiteren wurde der nördliche Bereich vom BBP Nr. 50/13-1 „Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ in den Umgriff des BBP Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ mit aufgenommen, da sich entlang der nördlichen Grenze der Otl-Aicher Straße nun 10 Besucherstellplätze anordnen, welche direkt über die Otl-Aicher Straße angefahren werden. Diese dienen insbesondere der Büronutzung/ Praxen/ nicht störendem Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss der Gebäude.

Durch das Büro OBERMEYER Planen + Beraten GmbH wurde bereits ein Verkehrsgutachten für den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes 50/13 erstellt (München, 01.08.2017). Durch die geänderten Anforderungen wurde mit dem Stand vom 19.04.2021 ein aktuelles Verkehrsgutachten für den nördlichen Teilbereich „VEP 50/13 östlich Industriestraße Teil 2 Nord Otl-Aicher-Straße Buchenau -APG Amper Projektgesellschaft mbH-“ erstellt.

Das Fazit des Gutachtens lautet, der Bebauungsplan VEP_50/13_Östlich Industriestraße_ Teil 2 Nord beinhaltet Gewerbe in Form von Praxen und Büroräume sowie

Wohnnutzung. Für die geplanten Nutzungen wurde ein spezifisches Verkehrsaufkommen von ca. 700 Kfz-Fahrten/ Tag abgeschätzt.

Die Kapazitätsbetrachtung mittels Simulationen zeigte eine grundsätzliche leistungsfähige Abwicklung des prognostizierten Verkehrsaufkommens in der Hauptverkehrszeit. Ein Ausbau bzw. Umbau der Straßenzüge ist nicht erforderlich.

Auf das Gutachten als Anlage 5 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Stellplätze PKW

Bei den wohnlichen Nutzungen des MU wird je 1 Stellplatz pro Wohnung bereitgestellt. Für Büronutzung, Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke ist die Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck in der aktuell gültigen Fassung heranzuziehen.

Stellplätze Fahrrad

Zur Förderung des Fahrradverkehrs werden Umgrenzungsflächen für eine großzügige Anzahl an Fahrradstellplätzen entsprechend den Vorgaben des Fachbeirates der Stadt Fürstenfeldbruck festgesetzt

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über den MVV (Münchner Verkehrs- und Tarifverbund) durch die Buslinien 836, 838, 840 und 8000 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle Industriestraße liegt unmittelbar westlich des Geltungsbereiches. Zudem liegt in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 250 m südöstlich) die S-Bahn-Haltestelle Buchenau, von der die S-Bahnlinien S4 und S20 abfahren.

Geh- und Radweg

Der bestehende Geh- und Radweg an der Industriestraße ist Teil des landkreisweiten Radwegenetzes und bleibt weiterhin uneingeschränkt Bestandteil dieses Wegenetzes.

8.3.2 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann über einen Anschluss an die Wasserversorgungsanlagen Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH sichergestellt werden.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der Industriestraße und ist insgesamt für den vorliegenden Bereich als gesichert zu betrachten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden.

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter). Es handelt sich dabei um einen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten. Deshalb und durch Erkenntnisse bei ähnlichen Bauvorhaben sollte, selbst bei einer großflächig versiegelten Bebauung und einer Versickerung in unterirdische Zisternen, eine Rückführung des Niederschlagswassers in den Boden keinerlei Probleme darstellen. Ein Nachweis der Dimensionierung hat auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

Ein Nachweis hierrüber wird noch über ein detailliertes Boden- und Baugrundgutachten erbracht. Eine Integration diesbezüglich erfolgt dann auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung im Nachgang des Bauleitplanverfahrens.

In diesem Entwässerungskonzept ist ein Nachweis nach Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu führen.

Grundsätzlich wird für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREN GW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Eine detaillierte Prüfung der Unterlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung findet im entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren statt.

Nach § 3 Abs. 1 Satz 2 NWFreiV dürfen an eine Versickerungsanlage höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Darüber hinaus ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zum Beseitigen von Niederschlagswasser beim Landratsamt Fürstenfeldbruck, Sachbereich Wasserrecht zu beantragen.

Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Maßnahmen, die eine Freilegung von Grundwasser oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers erwarten lassen, sind der Kreisverwaltungsbehörde gemäß Art. 30 BayWG vorher anzuzeigen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Weiterhin ist spätestens mit der Baugenehmigung nachzuweisen, ob und inwieweit sich die baulichen Anlagen, im Besonderen die geplante Tiefgarage sowie ein temporäres oder dauerhaftes Einbringen von Spundwänden, auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken (§ 47 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG).

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Hochwasser

Die Ausuferungsbereiche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenflächen (HQ₁₀₀, HQ_{extrem}, HQ_{häufig}) nach den Ermittlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erreichen den Geltungsbereich nicht. Auch ein wassersensibler Bereich liegt nicht vor.

8.3.3 Energie

Zuständig für die örtliche Versorgung mit elektrischer Energie sind die Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planauskunft über die bestehenden unterirdischen Anlagen einzuholen. Der bestehende Trafo im Geltungsbereich des BBP Nr. „50/13-1 Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ soll innerhalb dessen Geltungsbereiches umgesetzt werden. Die Stadtwerke Fürstenfeldbruck würden eine Verlegung der jetzigen Trafostation in eine oberirdische Trafostation bevorzugen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

Hingewiesen wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgas – Mitteldruckleitungen und Erdgas – Hochdruckleitungen der Energienetze Bayern/ Energie Südbayern (Lageplan siehe nächste Seite).

Folgendes ist zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Der Schutzstreifen für die Hochdruckleitung beträgt 6 m.



Quelle: Energie Südbayern GmbH, Stand 24.03.2017, M = 1 : 1000 im Original

8.3.4 Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, wird gebeten, gesondert mit der Telekom in Verbindung zu treten.

Lagepläne der Telekommunikationsanlagen können angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

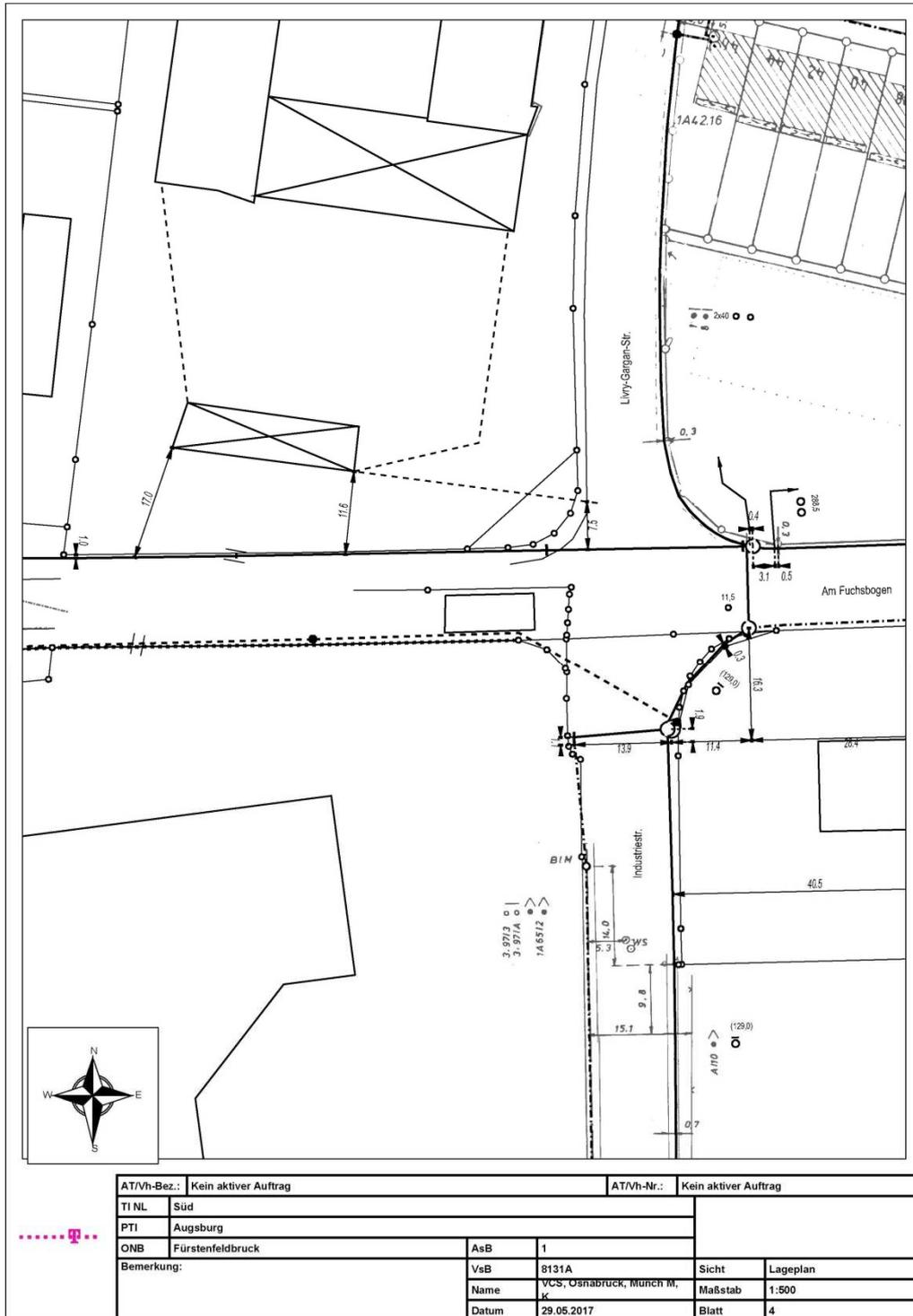
Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Telekom auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Es wird gebeten, sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

*Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen*

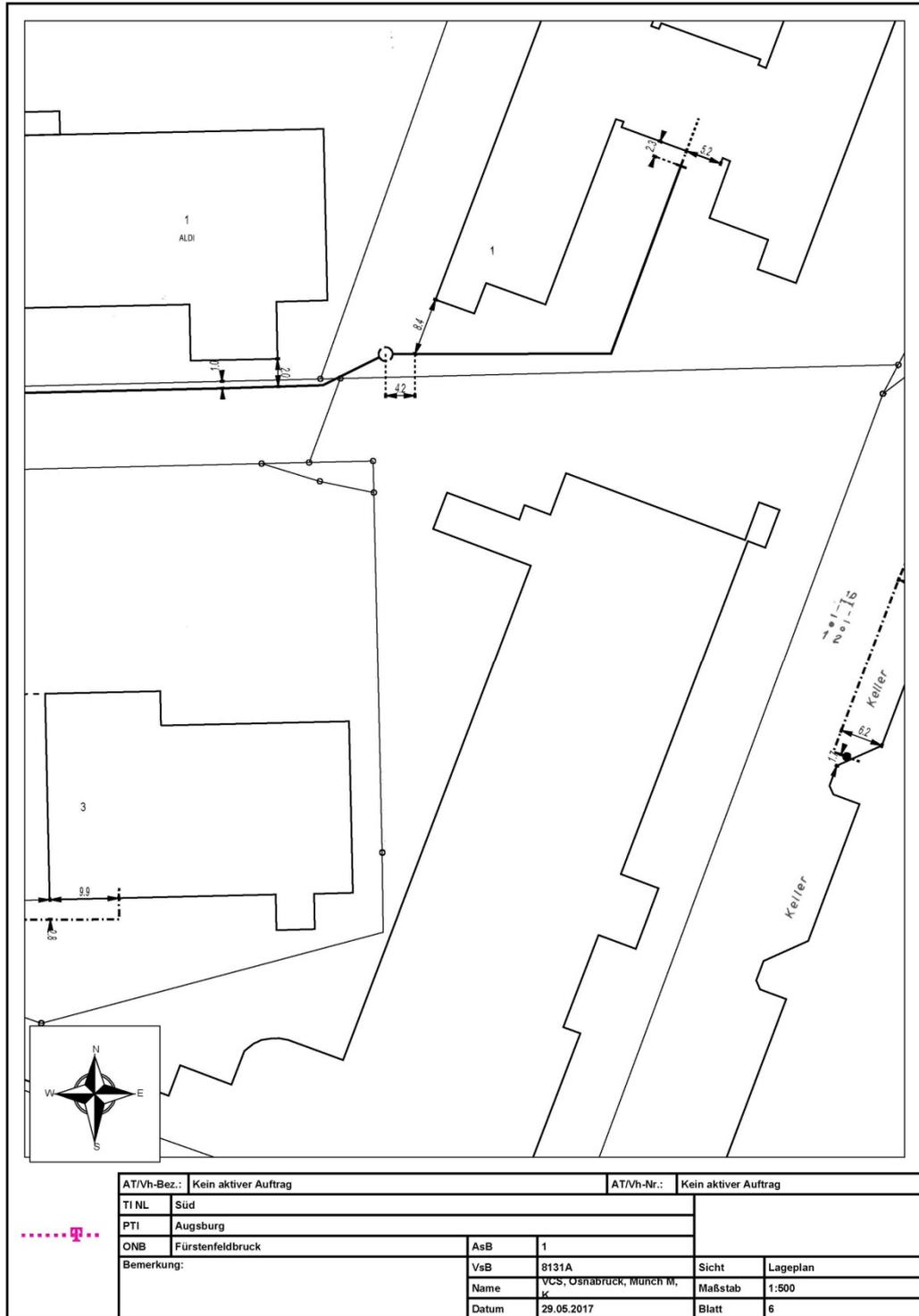
Es wird gebeten, diese Adresse auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Die Telekommunikationsanlagen der Telekom im Planungsgebiet:





AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Süd		
PTI	Augsburg		
ONB	Fürstenfeldbruck	AsB	1
Bemerkung:		VsB	8131A
		Name	VCS, Osnabrück, Munch M, K
		Datum	29.05.2017
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	4

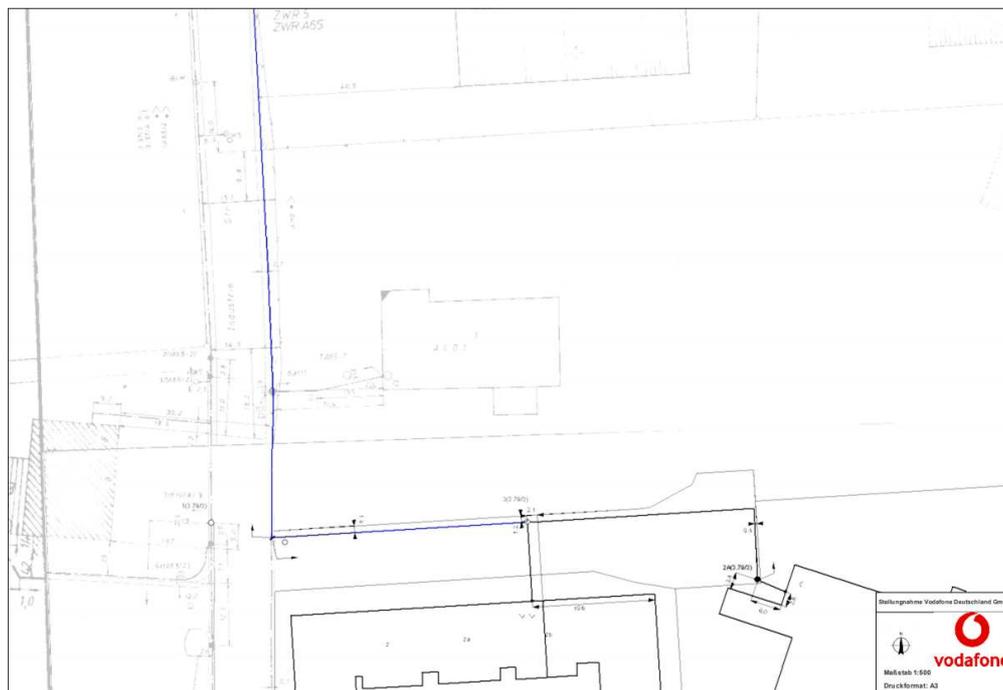


AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		
TI NL	Süd					
PTI	Augsburg					
ONB	Fürstenfeldbruck	AsB	1			
Bemerkung:			VsB	8131A	Sicht	Lageplan
			Name	VCS, Osnabrück, Münch M, k	Maßstab	1:500
			Datum	29.05.2017	Blatt	6

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Vodafone, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.



Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH trifft eine Ausbauentscheidung nach interner Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse soll die Stadt sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen:

*Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15, 90449 Nürnberg
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de*

Es wird um die Beilegung eines Erschließungsplanes des Gebietes zur Kostenanfrage gebeten.

8.3.5 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentfeldbruck. Auf den einzelnen Bauparzellen sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

8.4 Immissionsschutz

Folgende Belange hinsichtlich des Immissionsschutzes gilt es dabei zu berücksichtigen:

8.4.1 Verkehrslärm

Auf die von der Straße (B 471) ausgehenden Emissionen wird von Seiten des Staatlichen Bauamt Freising hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße 471 übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSCHV).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde für den Bebauungsplan Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ der Stadt Fürstenfeldbruck die Wirkung von Verkehrslärm und Gewerbegeräuschen auf das Bebauungsplangebiet untersucht.

Der Verkehrslärm wurden aufgrund der geänderten Grundlagen für den nördlichen Teil erneut durch die schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße – Teil 2 Nord“ der Stadt Fürstenfeldbruck vom 20.04.2021 untersucht.

In Bezug auf Verkehrsgeräusche werden an den geplanten Gebäuden sowie die Außenwohnbereiche die Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete im Tages- und im Nachtzeitraum eingehalten. An den umliegenden Gebäuden kommt es zu keiner Pegelerhöhung von 3 dB(A).

Da die DIN 18005 keine Orientierungswerte für Urbane Gebiete beschreibt, wird hier analog einem Kerngebiet beurteilt, der Orientierungswert im Urbanen Gebiet beträgt somit 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) nachts. Der Orientierungswert wird nicht an allen Gebäudefassaden eingehalten. Die Überschreitungen befinden sich nachts an der Fassadenwestseite, fast deckungsgleich analog zu der Fassadenbelastung des Gewerbebelärms nachts. Die genauen Bereiche sind aus den Lageplanskizzen 2.0-2.9 im Anhang des Schalltechnischen Gutachtens zu entnehmen.

In Bereichen in denen Verkehrslärmpegel von > 59 dB(A) tagsüber / > 49 dB(A) nachts vorhanden sind, müssen Fenster von Aufenthaltsräumen bei Wohnnutzung, (Schlaf- und Kinderzimmer) und Kinderbetreuungseinrichtungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden.

Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die vorgenannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden. Aus der Sicht des Immissionsschutzes sollte dieser Empfehlung nachgekommen werden.

Da die gesetzlichen Werte eingehalten werden, wird auf die Darstellung der belasteten Fassaden in einem gesonderten Fassadenmarkierungsplan für den Verkehrslärm im Bebauungsplan verzichtet.

Auf die schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage 4) wird verwiesen.

8.4.2 Gewerbebelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde für den Bebauungsplan Nr. 50/13-2 „Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)“ der Stadt Fürstenfeldbruck die Wirkung von Verkehrslärm und Gewerbegeräuschen auf das Bebauungsplangebiet untersucht. Der Gewerbebelärm wurden aufgrund der geänderten Grundlagen für den nördlichen Teil erneut durch die schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße – Teil 2 Nord“ der Stadt Fürstenfeldbruck vom 20.04.2021 untersucht.

Die Lärmimmissionen aus gewerblichen Schallquellen überschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete im Bereich der Gebäudefassaden entlang der Industriestraße im Nachtzeitraum. Diese Gebäudefassaden müssen daher mit nicht offenbaren Fenstern versehen werden. Schlafräume sollten von der ruhigen Seite belüftet werden. Die genauen Bereiche sind aus den Lageplanskizzen 3.0-3.9 im Anhang des Schalltechnischen Gutachtens zu entnehmen.

Da die gesetzlichen Werte nicht eingehalten werden, werden die belasteten Fassaden in einem gesonderter Fassadenmarkierungsplan für den Gewerbelärm im Bebauungsplan dargestellt.

Auf die schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage 4) wird verwiesen.



Lageplan 3: Darstellung Fassadenmarkierung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Original Maßstab 1:500; Darstellung unmaßstäblich)

8.4.3 Sport- und Freizeitlärm

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt aktuell eine Sportschule an. Diese Nutzung wurde in der Schalltechnischen Untersuchung entsprechend den Angaben im Bebauungsplan Nr. 50/10 vom 26.04.2007 berücksichtigt. Die gesamte Fläche wurde mit den flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts je Quadratmeter (m²) als Emittent angesetzt.

Es bestehen im weiteren Umfeld jedoch keine Sport- und Freizeitanlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

8.4.4 Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen aus den angrenzenden Gewerbe- und Industrienutzungen sind nicht bekannt, jedoch bei Bedarf zu berücksichtigen. Aus den angrenzenden Gewerbe- und Industrienutzungen kann es jedoch zu möglichen Geruchsemissionen kommen, die zu dulden sind.

8.5 Brandschutz

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften und Richtlinien sowie der BayBO einzuhalten.

Grundsätzlich ist auf folgende Punkte hinzuweisen:

Der abwehrende Brandschutz und der Technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 1 Abs. 1 BayFwG). Die Gemeinden ha-

ben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Die Feuerwehr ist deshalb bei der Zulässigkeit von Sonderbauten, Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen entsprechend auszurüsten und auszubilden.

Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG). Die Löschwasserversorgung ist nach den „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 405 gegebenenfalls auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln. Sollten neue Hydranten erstellt werden, so sind nach Möglichkeit Überflurhydranten zu verwenden. Der nächstgelegene Hydrant darf maximal 80 m vom jeweiligen Hauptzugang entfernt sein.

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden können (Nr. 1.1 VollzBekBayFwG)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 to (Achslast 10 to) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von maximal 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Es ist darauf zu achten, dass verkehrsberuhigende Einbauten nicht zur Behinderung der Einsatzfahrzeuge führen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Kraftfahrzeugstellplätze müssen ebenso wie Garagen verkehrssicher sein und entsprechend der Gefährlichkeit der Treibstoffe, der Anzahl und der Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge dem Brandschutz genügen.

Unterirdische Garagen müssen der Garagenverordnung entsprechen. Für die Genehmigungsfähigkeit werden sich bei der Erweiterung einer Tiefgarage in Form von Duplexstellplätzen für den Objektschutz weitergehende Forderungen ergeben.

Für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken sind Feuerwehrpläne nach DIN 14 095 zu fertigen

Im Bebauungsplan sind Feuerwehraufstellflächen eingearbeitet. Die nun auf Grund der ausreichenden Straßenbreite weiter südlich, außerhalb des Geltungsbereiches liegende Feuerwehraufstellfläche in der Otl-Aicher-Straße ermöglicht nun eine Baumpflanzung auf der nördlichen Straßenseite zwischen den Stellplätzen. Diese Feuerwehraufstellfläche ist aufgrund der ausreichenden Straßenbreite nach Süden verschiebbar.

Ein Brandschutzgutachten wird derzeit durch das Büro Brandschutz Consulting, München erstellt. Dieses ist Bestandteil der Einzelbaugenehmigung und eine detaillierte Prüfung auf Ebene Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich. Die wesentlichen Anforderungen in Bezug auf den Bebauungsplan sind abgestimmt.

Die Feuerwehrezufahrt und Aufstellfläche für die Baukörper auf der Otl-Aicher-Straße erfolgen über die Öffentliche Verkehrsfläche. Die konkrete Anleitersituation richtet sich nach den (geometrischen) Vorgaben der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr. Hierbei sind zwei Aspekte wesentlich:

1. Abstand von der anzuleienden Fassade mind. 3 m aber maximal 9 m
2. Breite der Aufstellfläche für das Hubrettungsgerät (Drehleiter) mind. 5,50 m.

Beide Aspekte werden durch die öffentliche Verkehrsfläche Otl-Aicher-Straße nach derzeitiger Planung/Ausführung eingehalten. Ergänzt werden die Aufstellflächen durch bauliche Rettungswege (Erschließung über Laubengänge, Außentreppe). Bis 7 m Fußbodenhöhe über Erdgleiche kann die Feuerwehr nach Art. 31 BayBO tragbare Rettungsgeräte einsetzen, sofern dies einsatztaktisch sinnvoll erscheint.“. Diese Verschiebung wurde durch den Brandschutzgutachter überprüft, auch hinsichtlich der bestehenden Bebauung im Süden und der An- und Abfahrt der Rettungskräfte. Abschließend formuliert der Brandschutzgutachter: „Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Hinblick auf die geplante und ausgeführte Situation aus brandschutztechnischer und rettungsdienstlicher Sicht bezogen auf die Anfahr- und Aufstellungssituation keine Nachteile für einen Einsatz anzunehmen sind.“ Auf die Brandschutzrechtliche Einschätzung, Brandschutz Consulting, München (Stand Februar 2022), Anlage 7 wird verwiesen.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den neuesten Erkenntnissen über den Einsatzbereich der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck ist die Örtlichkeit in Zeitfenster zwischen 10 und 11 Minuten zu erreichen. Aus diversen Einsatzdaten ergibt sich eine durchschnittliche Erreichbarkeit von 10 Minuten und 48 Sekunden. Damit liegt nur eine geringfügige Überschreitung der 10-minütigen Hilfsfrist i. S. d. Nr. 1.2 VollzBekBayFwG vor, die in der Gesamtabwägung zu berücksichtigen ist. Die Abweichungen sind eher geringfügig.

Eine abschließende Klärung erfolgt im Zuge der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren mit einer entsprechenden Freigabe eines Prüfsachverständigen.

9 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

9.1 Grünordnerisches Konzept

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch vorliegende Planung nicht negativ berührt, zumal grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert wurden und daher den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen wird. Die in diesem Zusammenhang verankerten Pflanzmaßnahmen und ausgewiesenen nicht überbaubaren Flächen stellen im Ergebnis für diesen Standort eine Verbesserung zum aktuellen Bestand und damit eine ausreichende Grünordnung dar, die zu einer ansprechenden Gestaltung des Planungsgebietes aus grünordnerischer Sicht führt.

Das grünordnerische Konzept besteht aus mehreren Maßnahmen.

Entlang der Industriestraße werden entlang des bestehenden Geh- und Radweges Einzelbaumpflanzungen zu einer klaren Gliederung und Aufwertung des öffentlichen Raums führen. Auf den privaten Grundstücken wird durch den Innenhof samt Spielplatz und Quartierstreif ein Bereich für die Anwohner geschaffen, welcher im städtisch geprägten Umfeld einen Ort der relativen Ruhe, Erholung und Zusammenkunft darstellt. Hier ist Platz für verschiedene Aktivitäten und Benutzergruppen. Die Wegeführung ist polygonal gestaltet, wodurch Trampelpfade verhindert werden. In der südwestlichen Ecke befindet sich zudem eine Art Vorplatz, welcher die Aufenthaltsqualität des Kreuzungsbereiches deutlich steigert.

Die in den Lageplänen des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes angegeben Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der straßenraumprägenden Gehölze sowie der Stellplatzbegrünung variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.

Gegenüber dem bisher im Verfahren aufgezeigten Entwurf, soll der Gehölzbestand im Norden des Geltungsbereiches nahezu vollständig erhalten bleiben. Dabei sollen nur Gehölze entfernt werden, welche einen schlechten Gesundheitszustand aufweisen oder sogar abgängig sind.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt und der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gilt.

Aus Sicht der Grünordnung bestehen somit im Ergebnis keine Bedenken gegen das Vorhaben der Stadt Fürstenfeldbruck. Dies gilt, soweit der in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vor der Rodung zur Begutachtung der Gehölze eingesetzte Fachmann (Biologe) keine Stammanrisse oder frostfreie Höhlen in Altbäumen findet, die möglicherweise einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen. Ob und inwieweit Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung erfüllt werden, kann abschließend erst nach o.g. Begutachtung festgestellt werden.

9.2 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach Auswertung der Bestandsdaten /-informationen in Anlehnung an die *Bewertung des Ausgangszustandes* nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, München, 2003).

9.2.1 Arten und Lebensräume

Beim Vegetationsbestand im Planungsgebiet handelt es sich im Wesentlichen um Parkplatzbegrünung des vorhandenen Marktes. Im Westen und Norden des vorhandenen Aldi-Marktes sind als Randeingrünung vorwiegend Spitzahorne, vereinzelt Kirschen mit geschnittener Strauchunterpflanzung (Hartriegel, Liguster) anzutreffen. Die Stellplätze im Norden des Aldiparkplatzes sind mit 4-7 m hohen Spitzahornen überstellt. Im Südosten und Süden des Aldi-Einkaufsmarktes befindet sich eine 1-1,8 m hohe geschnittene Hecke aus Hainbuche, Liguster, Hartriegel und Weigelia. Die westliche Eingrünung zur Industriestraße hin setzt sich aus Spitzahorn, Eberesche, Feldahorn, Vogelkirsche (Höhe ca. 5-8 m) mit geschnittener Strauchunterpflanzung aus Cotoneaster und Liguster zusammen.

Die Bäume, welche die inneren Stellplätze überstellen, befinden sich in einem sehr schlechten Zustand, vermutlich durch jahrelange Streusalzbelastung und zu kleinen Pflanzflächen und sind nicht erhaltenswert.

Im Betrachtungsraum sind bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden. Es liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen und nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Arten vor. Der Großteil der Gehölzbestände kann nicht erhalten werden. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind jedoch vorgesehen. Während der Bauarbeiten werden Vögel oder andere Arten aufgrund der städtebaulichen Struktur, der Durchgrünung sowie der näheren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten bzgl. Bäume und Sträucher finden.

Der Geltungsbereich für das Schutzgut Arten und Lebensräume wird mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

Vor dem Gebäudeabriss ist zu überprüfen, ob sich geschützte Vogelarten, wie Hausspatzen und andere Halbhöhlenbrüter, in den Dachnischen oder unter der Holzverkleidung befinden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Verletzung und Tötung von Individuen sowie die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen gemäß § 71 Abs. 1 BNatSchG eine Straftat, die mit Geldbuße oder Freiheitsstrafe geahndet werden kann. Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes wird empfohlen vor dem Abriss, das Gebäude auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren bzw. diesbezüglich eine kundige Person hinzu zu ziehen. Grundsätzlich ist der Abriss nach der Brutzeit der geschützten Vogelarten durchzuführen.

Bei der Rodung der Gehölze ist zu beachten, dass diese aus artenschutzrechtlichen Gründen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Schutz der Lebensstätten), nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September (allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren, § 29 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), durchgeführt werden darf.

9.2.2 Boden

Das Planungsgebiet zählt zur geologischen Raumeinheit *Paar-Isar-Region* und darin nach der geologischen Karte M 1:500.000 zur geologischen Einheit *Schotter, wärmzeitlich* (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwärmzeitlich mit Seeablagerungen) - *Kies, sandig*. Daraus haben sich nach der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 *fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem, kiesführendem Lehm* (Deckschicht oder Verwitterungslehm) *über Carbonatsand- bis - Schluffkies* (Schotter) gebildet. Detaillierte Kenntnisse zum Bodenaufbau innerhalb des Geltungsbereiches liegen bisher nicht vor.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird ein Boden- und Baugrundgutachten erarbeitet, bei dem detaillierte Aussagen bzgl. Gebäudetragfähigkeit, Sickerfähigkeit des Untergrundes sowie Bodenaufbau entsprechend untersucht und aufgezeigt werden. Aus diesem Grund bestehen im Moment keine detaillierten Kenntnisse und

es können keine Aussagen zu den Untergrundverhältnissen auf Ebene des Bauleitplanverfahrens getroffen werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Nutzung ist nicht von einer besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt auszugehen. Deshalb wird der Geltungsbereich für das Schutzgut Boden mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

9.2.3 Wasser

Die Ausuferungsbereiche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwassergefahrenflächen (HQ₁₀₀, HQ_{extrem}, HQ_{häufig}) nach den Ermittlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erreichen den Geltungsbereich nicht. Es liegt auch kein wassersensibler Bereich vor, d.h. dieser Standort wird nicht von Wasser beeinflusst, z. B. durch über die Ufer tretende Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1:500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter). Es handelt sich dabei um einen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

Das Gebiet wird aufgrund der Gegebenheiten für das Schutzgut Wasser mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

9.2.4 Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt im Klimabezirk Oberbayerisches Alpenvorland. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 850-900 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur 7-8°C.

Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut Klima/ Luft in Form als Ventilationsbahn, Frischluft- oder Kaltluftentstehungsgebiet wird aufgrund der innerörtlichen Lage und der umgebenden Bebauung, die die Frischluftventilation behindert, als gering eingestuft.

9.2.5 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Das Planungsgebiet stellt innerstädtische Gewerbe- und Mischgebietsflächen (Aldi-Markt) in Benachbarung der Industriestraße dar. Eine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt daher nicht vor. Die vorhandene Parkplatzeingrünung kann nicht erhalten werden. Ersatzpflanzungen sind im Innenhof, entlang der Industriestraße sowie an der Otl-Aicher-Straße vorgesehen. Insgesamt weist das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild auf.

9.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird. Zudem liegt der Versiegelungsgrad der Planung nicht über dem Versiegelungsgrad des Bestandes.

10 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Fürstenfeldbruck

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013. München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN (2001): Regionalplan, Region 14. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN [Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV] vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

GUTACHTEN

OBERMEYER PLANEN + BERATEN GMBH (19.04.2021): Verkehrsgutachten VEP 50/13 östlich Industriestraße Teil 2 Nord, Otl-Aicher-Straße Buchenau –APG Amper Projektgesellschaft mbH, München.

OBERMEYER PLANEN + BERATEN GMBH (20.04.2021): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 50/13 „Östlich Industriestraße – Teil 2 Nord“ der Stadt Fürstenfeldbruck, München.

PLANUNGSGESELLSCHAFT STADT-LAND-VERKEHR GMBH (Mai 2012): Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, Parkraumuntersuchung AEZ-Buchenau, München

SONSTIGE DATENQUELLEN

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web):

<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>

Rauminformationssystem Bayern: <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>

Bodeninformationssystem Bayern: <http://www.bis.bayern.de>

Onlineangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Bayerischen Landesamtes

Stadt Fürstenfeldbruck, den

.....
Erich Raff
Oberbürgermeister

Landshut, den

.....
Planfertiger
Dipl.-Ing. (FH) Doris Maroski Fritz Bauer
KomPlan – Ingenieurbüro für kommunale Planungen