BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

GROSSE KREISSTADT FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN NR. A 2

„Bartlweg“

betreffend die Grundstücke mit den Flurnummern 60, 60/21, /23/ 24/ 25, 63, 63/4, 65, 67, 67/1, 67/2, 69, 72 und 770 Gemarkung Aich, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT Dipl.-Ing. FH
Wolf-Dieter Stollenwerk
Schöngeisinger Straße 70
82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: 08141 / 26747
Fax: 08141 / 26702

IN DER FASSUNG VOM: 28.06.2006, 16.04.2007, 02.07.2007, 29.07.2008

PRÄAMBEL:

Die große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), Art.3 des Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz) - BayNatSchG - i.d.F. vom 23. Dezember 2005 (GVBl. 2006 S. 2)und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i. d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan, bestehend aus Textteil und Planzeichnung als

SATZUNG

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Die Baugebiet WA 1, WA 2 und WA 3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass:
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden:
- in Einzelhäusern mit max. 2 Wohnungen
- in Doppelhäusern (Doppelhaushälfte) 1 Wohnung

beträgt.

1.4 Das Baugebiet MD 1 und MD 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 5 BauNVO als „Dorfgebiet" festgesetzt.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass:
- Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden:
Im MD 1:
- in Einzelhäusern mit max. 2 Wohnungen

beträgt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG FÜR DIE BAUGEBIET WA 1, WA 2, WA 3 UND MD 1

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO werden die Grundfläche (§ 19 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) und die traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) festgesetzt.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei festgesetzt.

2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
- bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

2.4 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die traufseitige Außenwandhöhe als Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand festgesetzt.

2.5 Baugrenzen dürfen mit Wintergärten, Balkonen und Vordächern um bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden.

3 ABSTANDSFLÄCHEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

4 BAULICHE GESTALTUNG FÜR DIE BAUGEBIET WA 1, WA 2, WA 3 UND MD 1

4.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 1 BayBO sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können auch Pultdächer zugelassen werden. Auf Garagen und Nebengebäuden sind nur symmetrische Satteldächer bis 30° und auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 1 BayBO müssen, auf den Baugrundstücken, die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen, mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrasen u. Ä.) ausgeführt werden.

4.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Aufschüttungen bis zu einer maximal eine Höhe von 0,5 m zulässig. Höhenunterschiede sind durch flachgeneigte Böschungen (Neigung ≤ 1:3) oder Stützmauern bis zu einer lichten Höhe von 0,5 m auszugleichen.
Abgrabungen sind nur in untergeordnetem Ausmaß bis zu einer max. Breite von 1,5 m an der straßenabgewandten Seite zulässig.

4.4 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 1 BayBO sind rote Ziegeln oder naturrote Dachsteine zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche.

4.5 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 1 BayBO sind bei Doppelhäusern und gemeinsame Grenzgaragen auf eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, sowie Dachneigung (profilgleicher Anschluss) und Dachform festgesetzt. Die aneinander gebauten Doppelhaushälften sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. Sind gemeinsame Grenzgaragen mit dem Haus zusammengebaut so hat die gestalterische Einheit mit dem Haus vorrang.

5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENGEBÄUDEN FÜR DIE BAUGEBIET WA 1, WA 2, WA 3 UND MD 1

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Baugrenzen zulässig sind.

5.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Nebengebäude, bis zu einem umbauten Raum von 25 m³, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei müssen Nebengebäude einen Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aufweisen und dürfen nicht in der privaten Grünfläche errichtet werden.

6 EINFRIEDUNGEN FÜR DIE BAUGEBIET WA 1, WA 2, WA 3 UND MD 1

6.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO wird festgesetzt, dass zu öffentlichen Verkehrsflächen nur senkrechte Holzlatten mit einer max. Höhe von 1,2 m zulässig sind. Einfriedungen zwischen Baugrundstücken sind als Maschendraht und mit senkrechten Holzlatten mit einer max. Höhe von 1,2 m zulässig. Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden. In der privaten Grünfläche muss die Einfriedung einen Abstand von 2,0 m zu der nördlichen Grundstücksgrenze (landwirtschaftlichen Nutzfläche) aufweisen.

6.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO wird festgesetzt, dass zwischen der Unterkante der Einfriedung und Oberkante Erdreich/befestigte Fläche ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung eingehalten werden muss. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden.

7 VERSORGUNGSFLÄCHEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO wird festgesetzt, dass oberirdische Kabelverteilerschränke so aufgestellt werden müssen, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

8 GRÜNORDNUNG

8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB i.V. mit Art. 3 Abs. 4 BayNatSchG wird auf der öffentlichen Gliederungsgrünfläche und privaten Grünflächen festgesetzt:

- Anpflanzen und Erhaltung einer Gehölzpflanzung:
  Sträucher H = 100/150 cm im Raster 1,50 m x 2,0 m.
  Dabei sind pro angefangene 50 m² Grünfläche ein Baum 1. Ordnung (StU 18/20 cm) oder zwei Bäume 2. Ordnung zu pflanzen (StU 14/16 cm, siehe Hinweise durch Text - Artenauswahl 5.3.1 ff). Die Bäume können auf das Pflanzraster angerechnet werden.
  Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierauf anrechenbar. Hierbei sind räumliche Verschiebungen um bis zu 5 m zulässig.

8.2 In den Baugebiet WA 1, WA 2, WA 3 und MD 1 sind die nicht bebauten und nicht befestigten Teile der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen. Pro Baugrundstück sind:
- je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm

oder
- ein Baum 2. Ordnung (StU 14/16) zu pflanzen.

Zudem sind, an den Grundstücksgrenzen, je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens je 1 Großsträucher (100/150 cm) oder 3 Kleinsträucher (30-40 cm) zu pflanzen (siehe Hinweise durch Text - Artenauswahl 5.3.1 ff). Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 3 BayNatSchG sind die zu pflanzenden Gehölze sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

8.4 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 3 BayNatSchG sind die festgesetzten Bäume und Sträucher zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzungen entsprechend zu ersetzen. Nachpflanzungen gehen zulasten der Grundstückseigentümer.

8.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass Koniferen (Thujen, Scheinzypressen, u.a.) nicht zulässig sind.

HINWEISE DURCH TEXT

1. PLANGRUNDLAGE

Diesem Bebauungsplan liegen die DFK des Bayerischen Landesvermessungsamtes zu Grunde.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – SATZUNGEN

Auf die Satzung über die „Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstenfeldbruck“ (Dachgaubensatzung – DachgS) wird hingewiesen. Der Bebauungsplan trifft hier abweichende Festsetzungen zur „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen“ (GaStS); insbesondere gilt § 6 Abs. 6 „Lage, Größe und Gestaltung der Garagen und Stellplätze“ nicht.

3. GRUNDFLÄCHEN

Die festgesetzt Gesamtgrundfläche ist im Bereich der festgesetzten Doppelhäuser entsprechend aufzuteilen

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Jedem Bauantrag oder Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizugeben, in dem die durch Festsetzung zu pflanzenden Gehölze nach Art und Standort darzustellen sind.

4.2 Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und Art. 13 e Abs. 1 Nr. 2 BayNatSchG Schutz der Lebensstätten wird hingewiesen.

4.3 Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.

4.4 Müllstandorte, Garagen, Nebengebäude, Fassaden und Pergolen sollten mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden. Insbesondere fensterlose Fassadenteile > 10 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Ggf. sind Kletterhilfen für die Kletterpflanzen vorzusehen (siehe Hinweise durch Text - Artenauswahl 5.3.7). Vorgeschlagen wird auch eine Beschattung der Müllstandorte mit hoch aufgeasteten Bäumen 1. oder 2. Ordnung.

5. BEPFLANZUNG

5.1 Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 (MABl. Nr. 21/1976 S. 575 ff) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten. Die in der Liste verzeichneten giftigen Pflanzen dürfen nicht gepflanzt werden.

5.2 Pflanztechnik

Für die Pflanzung von Bäumen und Sträucher ist die fachgerechte Ausführung der Pflanzarbeiten nach DIN 18916: Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten, einzuhalten. Im Besonderen wird auf die Wichtigkeit von ausreichend großen Pflanzgruben für Bäume für deren gute Entwicklung hingewiesen.

5.3 Artenauswahl

Auf die Verwendung von fremdländischen Nadelgehölzen sowie auf Sonderwuchs- und Sonderfarbformen soll verzichtet werden.

5.3.1 Großkronige Bäume 1. Ordnung

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mB, StU 18-20 cm

Aesculus hippocastanum	GEMEINE ROSS-KASTANIE (auf die örtlich verbreitete Miniermotte (wird hingewiesen.
Betula pendula	HANGEBIRKE
Acer platanoides	SPITZAHORN
Acer pseudoplatanus	BERGAHORN
Fraxinus excelsior	ESCHE
Quercus robur	STIELEICHE
Tilia cordata	WINTERLINDE

5.3.2 Kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mB, StU 14-16 cm

Obstbäume in Sorten	
Acer campestre	FELDAHORN
Carpinus betulus	HAINBUCHE
Juglans regia	WALNUSS
Malus domestica	GARTENAPFEL
Malus sylvestris	WILDAPFEL
Prunus avium	VOGELKIRSCHE
Pyrus pyraster	WILDBIRNE
Salix spec.	WEIDEN
Sorbus aria	MEHLBEERE

5.3.3 Sträucher

Pflanzqualität mind. 2x verpflanzt, oB, 100-150 cm

Syringa vulgaris	GEMEINER FLIEDER
Amelanchier ovalis	GEMEINE FELSENBIRNE
Carpinus betulus	HAINBUCHE
Cornus sanguinea	ECHTER HARTRIEGEL
Corylus avellana	HASEL
Crataegus laevigata	ZWEIGRIFFLIGER WEISSDORN
Crataegus monogyna	EINGRIFFLIGER WEISSDORN
Euonymus europaeus	PFAFFENHÜTCHEN
Ligustrum vulgare	LIGUSTER
Lonicera xylosteum	HECKENKIRSCHE
Viburnum lantana	WOLLIGER SCHNEEBALL

Amelanchier ovalis	GEMEINE FELSENBIRNE
Berberis vulgaris	GEWOHNLICHE BERBERITZE
Carpinus betulus	HAINBUCHE
Cornus mas	KORNELKIRSCHE
Cornus sanguinea	ECHTER HARTRIEGEL
Corylus avellana	HASEL
Crataegus laevigata	ZWEIGRIFFLIGER WEISSDORN
Crataegus monogyna	EINGRIFFLIGER WEISSDORN
Ligustrum vulgare	LIGUSTER
Lonicera xylosteum	HECKENKIRSCHE
Prunus spinosa	SCHLEHE
Rosa arvensis	KRIECHENDE ROSE
Rosa canina, R. rubiginosa, R. villosa	WILDROSENARTEN
Viburnum lantana	WOLLIGER SCHNEEBALL

5.3.4 Schnitthecke

Pflanzqualität mind. 2x verpflanzt, oB, 60-100 cm

Carpinus betulus	Hainbuche, 3 Stk./lfm
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster / Rainweide, Zaunriegel; 4 Stk. / lfm
Fagus sylvatica	Rotbuche, 3 Stk. / lfm

5.3.5 Kletterpflanzen

Aristilochia macrophylla	PFEIFENWINDE
Clematis i.S.	WALDREBE
Hedera helix	EFEU
Lonicera i.S.	GEISSBLATT
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	WILDER WEIN
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	WILDER WEIN
Polygonum aubertii	KNÖTERICH

6. BODENDENKMÄLER

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

7. ÖKOLÖGIE

7.1 Kompostieranlangen

Es sollten auf den einzelnen Grundstücken Eigenkompostieranlagen (Komposter) errichtet werden.

7.2 Alternative Energieformen

Es wird angeregt alternative Energien in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen einzusetzen.

7.3 Regenwassernutzungsanlagen

Beim Bau von Regenwassernutzungsanlagen sind die einschlägigen Normen und Vorschriften zu beachten. Insbesondere die DIN-Norm 1988 ist zu berücksichtigen, sie bezieht sich auf Maßnahmen, die eine direkte Verbindung von Trink- und Regenwasserleitungen unterbinden (z.B. Sicherheitsventil, Hinweisschilder, Verwendung unterschiedlicher Materialien für Leitungssysteme). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkung auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entsteht.
Regenwassernutzungsanlagen sind auf Grund der Trinkwasserverordnung, genehmigungspflichtig und müssen vor der Inbetriebnahme durch die Stadt abgenommen werden.

8. LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.
Im MD 2 auf den Grundstücken Fl.-Nr. 65 ist ein Stallgebäude für Milchviehhaltung und auf dem Grundstück Fl.-Nr. 69 mehrere Stallgebäude für Mastbullenhaltung vorhanden.

9. BAUSCHUTZBEREICH

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 14 Abs. 1 LuftVG (Gebäude ab 100 m über Erdoberfläche) und § 14 Abs. 2 LuftVG (Gebäude ab 30 m über Erdoberfläche und über 616,8 m ü.NN.) bedürfen der Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 12 Abs. 2 Satz 2 und 3 und Abs. 4 LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen im Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

10. FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR

Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 100 kN (entspricht ca. 10 t) gewährleistet ist (DIN 14090). Sie müssen ständig in voller Breite, Höhe (Lichtraumprofil) und Länge benutzbar sein.

11. NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Niederschlagwasserbeseitigung erfolgt zentral über den Regenwasserkanal.

Auf den Baugrundstücken sind geeignete Maßnahmen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Fürstenfeldbruck, 10. Feb. 2009

gez.

Sepp Kellerer
Oberbürgermeister

STADT FÜRSTENFELDBRUCK · BAYERN

Wolf Dieter Stollenwerk
Planverfasser

Verfahrensvermerke: **Bebauungsplan Nr A 2 „Am Bartlweg“.**

1. Der Stadtrat hat am 04.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 2 „Am Bartlweg“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 08.11.2006 bis 11.12.2006 und vom 12.03.2008 bis 14.04.2008 öffentlich ausgelegt (§ 3 BauGB). Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.07.2008 wurde vom Stadtrat am 29.07.2008 gefasst (§ 10 BauGB).

4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 11.02.2009; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 29.07.2008 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 11.02.09

Sepp Kellerer
Oberbürgermeister

Siegel

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

Fürstenfeldbruck, den 11.02.09
Im Auftrag

Kühnel

GROSSE KREISSTADT FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN NR. A 2

„Bartlweg“

betreffend die Grundstücke mit den Flurnummern 60, 60/21, /23/ 24/ 25, 63, 63/4, 65, 67, 67/1, 67/2, 69, 72 und 770 Gemarkung Aich, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT Dipl.-Ing. FH
Wolf-Dieter Stollenwerk
Schöngeisinger Straße 70
82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: 08141 / 26747
Fax: 08141 / 26702

UMWELTBERICHT:

p f l
planungsbüro für freiraum- und landschaftsplanung
Martin Dix, Dipl.-Ing. Univ. Landschaftsplaner
Werderstr. 20, 86159 Augsburg
Telefon: 0821. 31 77 423
Mobil: 0179. 88 40 645
E-Mail: info@pfl-planung.de

BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT
I.D.F. VOM: 28.06.2006, 16.04.2007, 02.07.2007. 29.07.2008

I n h a l t

1. LAGE UND DERZEITIGE BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES 3
2. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT 3
   2.1. Flächennutzungsplan 3
   2.2. Landschaftsplan 3
   2.3. Bebauungsplan 3
   2.4. Bauschutzbereich 3
   2.5. Bestand 3
3. PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES 4
4. Konzeption 4
   4.1. Erschließung 4
   4.2. Städtebau, Grün und Freiflächen 4
   4.3. Ver- und Entsorgung 4
5. Festsetzungen 4
   5.1. Bebauungsplan 4
   5.2. Art der baulichen Nutzung 5
   5.3. Maß der baulichen Nutzung 5
   5.4. Bauliche Gestaltung 5
   5.5. Immissionsschutz 5
   5.6. Grünordnung 5
6. Wesentliche Auswirkungen 6
   6.1. Auswirkungen 6
   6.2. Maßnahmen zur Verwirklichung 6
   6.3. Berechnung der Städtebaulichen Kenngrößen 6
   6.4. Flächenbilanz 6
7. Umweltbericht 7
   7.1. Einleitung 7
      7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 7
      7.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 7
   7.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 7
      7.2.3. Schutzgut Klima und Lufthygiene 7
      7.2.4. Schutzgut Boden 8
      7.2.5. Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser) 11
      7.2.6. Schutzgut Fauna und Flora 12
      7.2.7. Schutzgut Landschaftsbild 13
      7.2.8. Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung) 13
      7.2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter 16
   7.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) 16
   7.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) 17
8. Summe 24
   8.1. Alternative Planungsmöglichkeiten 25
   8.2. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 25
   8.3. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 25
   8.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung 25
9. Quellen 27

1. LAGE UND DERZEITIGE BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt im nördwestlichen Bereich der Ortschaft Aich in einer Entfernung von 10 km vom Stadtzentrum und 7,5 km vom Bahnhof Buchenau.
Traditionell wird der tägliche und periodische Bedarf an Konsumgütern in der Kernstadt gedeckt. Im Ortsteil Aich gibt es keine Einzelhandelsverkaufsflächen. Die schulischen und außerschulischen Jugendeinrichtungen sind in Fürstenfeldbruck vorhanden. Die Erreichbarkeit ist durch bereits bestehende Schulbuslinien gewährleistet. Aich verfügt über einen eingruppigen Kindergarten.

Begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Osten durch den Bebauungsplan Nr. A 1 „Alter Sportplatz Aich, westlich der Nannhofer Straße" (i.d.F. vom 04.12.2000), im Norden an die landwirtschaftliche Nutzfläche Fl.-Nr. 227, im Westen an die bestehende Wohnbebauung Fl.-Nrn. 770/1, 60/2, 63,1 (An der Ostergrube 4, Bartlweg 1 und Dorfstraße 16) und Süden durch die Dorfstraße.

Die Baugrundstücke liegen auf natürlichem Niveau auf einer Höhe von ca. 544,0 m ü. NN. Der bestehende Barlweg steigt Westen zur Dorfstraße hin auf eine Höhe von 549,8 m ü. NN (ca. 4 %) an.

2. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT

2.1. Flächennutzungsplan

Das Areal ist derzeit im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche mit einer GFZ von 0,40 und als Dorfgebiet mit einer GFZ von 0,40 dargestellt. Eingestreut sind Bäume sowie Schutz- und Leitpflanzungen zum nördlichen Ortsrand. Der südliche Bereich wird überlagert mit „Umgrenzung der Versickerungsbereiche".
Im Entwurf des Flächennutzungsplans wird es als „Wohnbaufläche" mit einem 15 m breiten Streifen zu Ortseingrünung als „Allgemeine Grünfläche" dargestellt. Im Süden schließt „gemischte Baufläche" an.
Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde festgestellt und ist mit Genehmigungsbescheid Reg.v.Obb. v. 16.10.2007 erhalten am 18.10.2007 (Az 34.1-4621-FFB-7-3/07) genehmigt worden.

2.2. Landschaftsplan

Im Entwurf des Landschaftsplanes sieht als Ziele und Maßnahmen keine Aussagen vor.

2.3. Bebauungsplan

Östlich schließt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. A 1 „Alter Sportplatz Aich westlich der Nannhofer Straße" i.d.F. vom 04.12.2000 an. Dieser setzt entlang seiner Westgrenze für Fl.-Nr. 64/21, /23, /24 und /25 private Grünfläche fest.

2.4. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereiches des § 12 Abs. 3 Ziff. 2 b LuftVG des Flugplatzes Fürstenfeldbruck (SBP = 516,80 m) allerdings innerhalb des § 14 Abs. 1 LuftVG (Gebäude ab 100 m über Erdoberfläche) und § 14 Abs. 2 LuftVG (Gebäude ab 30 m über Erdoberfläche und über 616,80 m ü.NN.).

2.5. Bestand

Das südliche Plangebiet (zukünftig MD 2) ist bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt, prägender Baumbestand ist nicht vorhanden.

LAGE	NUTZUNGSART	GR	GR 19 4	GRST	GRZ
Fl.-Nr. 65 Dorfstraße 14	Milchviehhaltung	516 m²	627 m²	2.494 m²	0,458
Fl.-Nr. 67, 67/1, 67/2 Dorfstraße 12	Keine Angaben vorhanden	540 m²	340 m²	1.323 m²	0,665
Fl.-Nr. 69 Dorfstraße 10	Mastbullenhaltung Jungbullen Fahrsilo	727 m²	1.485 m²	2.212 m²	1,00
Fl.-Nr. 72 Dorfstraße 8	Keine Angaben vorhanden	1.398 m²	1.694 m²	3.444 m²	0,898

3. PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Bebauungsplanes A 1 „Alter Sportplatz Aich“ (Am Anger) für die ortsansässige Bevölkerung. Hierbei wird ein kleineren Wohngebiet (ca. 1,0 ha) und Ortsrandes nach Norden geschaffen.

4. KONZEPTION

4.1. Erschließung

Die Anbindung an das Ortsnetz von Aich („Dorfstraße“, „Nannhofer Straße“) erfolgt über eine Verbindung zwischen dem bestehenden Stich des „Bartlwegs“ und „Am Anger“, sowie einer sekundären Ringerschließung (als Einbahnstraße) aus.
Die Erschließung für die Fußgänger und Radfahrer erfolgt als verkehrsberuhigtes Mischsystem, dabei wird die bereits am „Am Anger“ vorhanden als Tempo 30 Zone als verkehrsberuhigter Bereich (Straßenraum mit Aufenthaltsfunktion) weitergeführt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den privaten Baugrundstücken, im öffentlichen Verkehrsraum werden zusätzliche Stellplätze für Besucher vorgesehen.

Das Planungsgebiet ist durch die Buslinie 847 (Dünzelbach-Adelshofen Ø Stundentakt) in einer Entfernung von 500 m an den S-Bahnbahnhof Buchenau an das überörtliche öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

4.2. Städtebau, Grün und Freiflächen

Das städtebauliche Konzept reagiert auf die Ortrandsituation, die dörfliche Struktur der Dorfstraße und die kleinteilige Siedlungsstruktur des Baugebietes „Am Anger“. Dabei wird sowohl von der Höhe, Dachneigung und Stellung der Anlage zwischen den unterschiedlichen Bereichen vermittelt. Um eine wirksame Gliederung zu erhalten werden die Fl.-Nr. 64/21, /23, /24 und /25 des Bebauungsplans A 1 überplant.

4.3. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch die Stadt Fürstenfeldbruck über den neu zu schaffenden Schmutzwasserkanal.
Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Landsberied über die neu zu schaffende Leitung.

5. FESTSETZUNGEN

5.1. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besitzt einen qualifizierten und einen einfachen Teil. So wird für den nördlichen Bereich, WA 1, WA 2, WA 3 und MD 1 ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erlassen. Für den südlichen Bereich ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Dieser ist ausreichend um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Das nördliche Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und entwickelt sich aus der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt werden soll. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, da sich diese störend auf die überwiegend vorgesehene Nutzung „Wohnen“ auswirken.
Im Übergangsbereich zu den bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen wird ein Dorfgebiet festgesetzt.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die traufseitige Außenwandhöhe in Verbindung mit der Dachneigung bestimmt.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden mit 75 % der zulässigen Grundfläche bestimmt. Dies ist erforderlich um z.B. bei einer Grundfläche von z.B. 100 m² die Annexnutzungen mit 75 m² (Doppelgarage z.B. 36 m², Zufahrt ca. 30 m² und Nebengebäude ca. 9 m²) zu ermöglichen. Die mögliche GRZ mit 0,21 bzw. GRZ § 19 Abs.4 BauNVO mit 0,38 überschreitet die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) und die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO mit (GRZ 0,6) nicht.

5.4. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich auf ein Mindestmaß und lehnen sich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. A 1 an.

5.5. Immissionsschutz

Auf Grund der Nähe zu tätigen Landwirten wird im südlichen Bereich ein Dorfgebiet festgesetzt.

5.6. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das Planungsgebiet in die Landschaft einzubinden und ein ökologisch und dörfliches Gebiet planerisch vorzubereiten. Durch zahlreiche Minimierungsmaßnahmen, die im unten stehenden Umweltbericht detailliert aufgeführt sind, soll die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermieden werden.
Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass nach Fertigstellung des Gebäudes eine zeitnahe Bepflanzung erreicht wird.

Artenauswahl

In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation werden für die Pflanzmaßnahmen heimische Arten empfohlen. Zudem wurden Arten ausgewählt, die für Aich ortsbildprägend sind (z.B. Kastanie, Birke, Flieder etc.). Bei der Pflanzenauswahl der Ross-Kastanie wird auf den verbreiteten Schädling Miniermotte hingewiesen.
Auf die Verwendung von fremdländischen Nadelgehölzen sowie auf Sonderwuchs- und Sonderfarbformen ist zu verzichten. Die Verwendung von Nadelgehölzen wirkt sich örtlich begrenzt negativ auf den Bodenhaushalt, da die Nadelstreu die Humusschicht versauert und eine Unterpflanzung der Bäume einschränkt.

Naturschutz

Den Belangen des Naturschutzes wird durch die intensive Begrünung von privaten Flächen, die Anlage der öffentlichen Grünfläche sowie der Ortsrandeingrünung Rechnung getragen. Die vorgesehenen heimischen Gehölze bieten für die Tier- und Pflanzenwelt Ersatzhabitate. Um die Brutmöglichkeit für Singvögel zu fördern, sollte bei der Auswahl der Neupflanzungen im Besonderen auf Vogelnähr- und Nistgehölze geachtet werden.

Öffentliche Gliederungsgrünflächen

Freiraumplanerisches Ziel der öffentlichen Gliederungsgrünfläche ist eine Strauchpflanzung mit einzelnen Bäumen. Die vorgesehenen Flächen sollen das Wohngebiet räumlich gliedern. Zudem können sie als dysfunktionaler Freiraum dienen, der durch seine funktionale Unbestimmtheit mehreren Nutzungen Platz bietet und hierin seine Qualitäten aufweist. Dysfunkti-

onale Freiräume werden vorzugsweise als Spiel- und Streifräume für Kinder genutzt. Daher dürfen keine giftigen Gehölze verwendet werden (vgl. Hinweise).

Ortsrand
Ortsränder sind Übergangsbereiche von der Siedlung zur Gemarkung. Historisch standen sie in Zusammenhang mit der bäuerlichen Wirtschaftsweise und bestanden meist aus den zu den Höfen gehörenden Jungviehweiden, die mit Obstbäumen bepflanzt waren.Dieses Vorbild wird in der vorliegenden Planung zugrunde gelegt und die private Grünfläche im nördlichen Bereich zur Ausbildung eines Ortsrandes vorgesehen. Die Begrünung wird bewusst auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt. Hierdurch kann zum einen dem sparsamen Umgang mit Flächen Rechnung getragen werden, da auch überdimensionierte Grünflächen zum Flächenverbrauch beitragen.Der Ortsrand wird durch typische Gehölze ausgeprägt, gestaltet und Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild gemildert.

Baugrundstücke
Freiraumplanerisches Ziel der grünordnerischen Festsetzungen zu den einzelnen Baugrundstücken ist, einen qualitativen und brauchbaren Freiraum für die Bewohner zu ermöglichen. Hierzu soll die Möglichkeit gegeben werden, die Anpflanzungen möglichst variabel für unterschiedliche Ansprüche, z.B. auch unter dem Aspekt des Nutzgartens zu ermöglichen.

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

6.1. Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung arbeitenden und wohnenden Menschen.

6.2. Maßnahmen zur Verwirklichung

Eine Neuordnung der Grundstücke durch Umlegung ist nicht notwendig, da sämtliche Grundstücksgeschäfte durch privatrechtliche Vereinbarungen erfolgen.
Daher ist es nicht notwendig ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB durchzuführen.

6.3. Berechnung der Städtebaulichen Kenngrößen

GRZ	**1.620 m²**	**= 0,217**
GRZ § 19 (4) versiegelt BauNVO	2.835 m²	**= 0,379**
Geschossflächenzahl (Bauland 7.480 m²)	3.240 m²	**= 0,433**
Bezogen auf den Geltungsbereich		**= 0,160**

6.4. Flächenbilanz

Gebietsbezeichnung	Gesamtfläche	Prozent
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.280 m²	26,1 %
Dorfgebiet	ca. 11.475 m²	57,7 %
Private Grünfläche	ca. 370 m²	1,8 %
Verkehrsflächen	ca. 2.030 m²	10,0 %
davon vorhandener Bestand 390 m²		
Öffentliche Grünfläche	ca. 885 m²	4,4 %
Gesamtfläche des Geltungsbereich	ca. 20.240 m²	100,0 %

7. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Ein Scoping-Termin fand nicht statt und wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung durchgeführt.

7.1. Einleitung

7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargestellt, soll durch den Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan setzt die max. zulässige Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die traufseitige Außenwandhöhe in Verbindung mit der Dachneigung als Höchstgrenze fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 10.770 m², davon ist das Wohngebiet ca. 7.500 m² groß. Weiterer Umfang und Art der Bebauung ist den Beschreibungen der Begründung zu entnehmen.

7.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze) ist bei der vorliegenden Planung die Immissionsschutzgesetzgebung ausschlaggebend, da sich in der unmittelbaren Nachbarschaft ein Sportplatz sowie zwei landwirtschaftliche Betriebe befinden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" sind hier relevant. Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse und der Exposition der Fläche sind zudem die Bodenschutz- und Wassergesetzgebung bedeutend.

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen des Landschaftsplanes stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der größte Teil des Plangebiets als „Dorfgebiet" (ca. 60 %) und als „Allgemeines Wohngebiet" (ca. 40 %) dargestellt. Eingestreut sind Bäume sowie Schutz- und Leitpflanzungen zum nördlichen Ortsrand. Der südliche Bereich wird überlagert mit „Umgrenzung der Versickerungsbereiche".

Der Entwurf zur FNP-Neuaufstellung von Fürstenfeldbruck sieht die Fläche als „Wohnbaufläche" mit einer 15 m breiten „Allgemeinen Grünfläche" vor.

Der Bebauungsplan setzt ein geringfügig größeres Wohngebiet fest, das in den im zukünftigen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche hineinragt. Nachdem jedoch der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und eine Eingrünung durch qualifizierte grünordnerische Festsetzung sichergestellt ist, stehen der geplanten Entwicklung umweltrelevante Ziele des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

7.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.2.3. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Alpenvorlandes mit seinem von den Alpen beeinflussten feucht-kühlen Klima. Die große Entfernung vom Atlantischen Ozean durch kontinentale Klimazüge ist hier bedeutend. So sind die Sommerniederschläge (Maximum der Niederschläge im Juli bei 100-120 mm) höher als die Winterniederschläge. Im Frühjahr, Spätsommer und Herbst treten häufig Trockenperioden auf. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 800 – 900 mm. Die Gebietsverdunstung wird mit 613 mm angegeben. Der Anteil des Schnees am Gesamtniederschlag liegt bei ca. 15 %. Das Bayerische Landesamt für Wasserwirtschaft gibt für das Plangebiet einen mittleren Jahresniederschlag (Periode 1961-

1990) von 850 - 949 mm, eine mittlere Jahresverdunstung (Periode 1961-1990) von 500 - 550 mm sowie einen mittleren Jahresabfluss (Periode 1961-1990) von 300 - 399 mm an.

Die mittlere Jahrestemperatur (1881/1930, Klimaatlas v. Bayern 1952; vgl. auch Landschaftsplan) beträgt +7° bis +8° C, die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai-Juli) + 14° bis + 15° C. Die mittlere Temperatur im Januar liegt bei –2° C und im Juli bei +19° C. Die Jahresschwankung der Lufttemperatur beträgt 19° C.

Hauptwindrichtungen sind Südwest (23%), West (17%) und Nordost (14 %).

Das noch unbebaute Plangebiet ist klimatisch weitgehend von natürlichen Gegebenheiten sowie der benachbarten Baugebiete abhängig. Topographisch bedingt ist dieser Bereich vermutlich kaum für ein größeres Kaltluftentstehungs- oder Kaltluftabflussgebiet bedeutend. Lokal ist die Fläche beachtlich als örtlicher Kaltabfluss- und Durchlüftungsmöglichkeit des Ortsgebietes von Aich. Aufgrund der bislang noch geringen Bebauung des Gebietes ist eine Belastung der Lufthygiene sowie die Verkehrsbelastung gering.

Auswirkungen:

Jegliche Bebauung beeinflusst die einzelnen Klimaelemente. Die Versiegelung und Bebauung von Flächen führt generell zu einer Reduktion von Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebieten, die in vorliegendem Fall jedoch ohne größere Bedeutung für das Makro- und Mesoklima bleiben. Durch die Bebauung entstehen geringfügige klimatische Barrieren. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, der Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe, der Versiegelung des Bodens sowie durch Abwärme wird das Plangebiet den Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld des Gebietes lokal verändern (Mikroklima). Durch das geringe Maß der baulichen Nutzung sowie den hohen Freiflächenanteil wird es nur zu geringfügigen Auswirkungen kommen, die den örtlichen Kaltabfluss kaum behindern.

Die Verkehrsbelastung wird durch die mäßige Mehrung der Wohnbaufläche nur geringfügig zunehmen. Eine erhebliche Mehrung des Verkehrs ist nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind durch die Größenordnung des Gebietes als gering einzustufen. Durch die Baumaßnahmen und den Baustellenverkehr treten Emissionen von Staub und Luftschadstoffen auf, die sich allerdings nur auf die Zeit der Bauphase beschränken.

Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden kann es durch Windverfrachtung zu nicht unerheblichen Emissionen (z.B. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen) kommen. Am Nordrand des Baugebietes ist deshalb zur Reduzierung der Immissionen ein ca. fünf Meter breiter Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen, der dicht bepflanzt wird. Zudem werden in den Hinweisen des Bebauungsplanes zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken auf diese Emissionen hingewiesen.

Ergebnis:
Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Durch die relativ geringe Versiegelung ist anlagebedingt mit geringen Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind durch die Nutzungsart gering.

7.2.4. Schutzgut Boden

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Die geologische Raumeinheit des Plangebietes zählt zur Paar-Isar-Region. Geologisch liegt das Plangebiet in Übergang zweier Bereiche. Der östliche Bereich des Plangebietes dem „Hochwürmglazialen Schotter" außerhalb der Endmoränen als Niederterrasse zuzuordnen, wohingegen der westliche Bereich bereits ein Bereich der Rissmoräne aus dem Alt-/Mittelpleistozän ist.

Östlicher Bereich: Das Schotterfeld der Niederterrasse ist vom Abflusssystem des Niederterrassenfeldes von Jesenwang - Mammendorf aufgebaut. Es wurzelt an den Moränen der Phase von Schöffelding- Mauern und reicht mit der Schotterrinne von Aich, einem Seitenarm dieses Abflusssystems, in das Gebiet von Fürstenfeldbruck. Die Korngrößenverteilung der Schotter schwankt zwischen schwach sandigem Kies und schluffigem, stark sandigem Kies.

Im oberen Bereich tritt häufig eine grobkörnigere Fazies mit Blockanteilen bis zu 10 % auf. Sowohl der Geröllbestand als auch das sandige bzw. schluffig-sandige Zwischenmittel sind hoch carbonatisch. Nagelfluhartige Verfestigungen wurden nirgends beobachtet. In der Schotterrinne von Aich ist mit geringeren Mächtigkeiten der würmeiszeitlichen Schotter zu rechnen. Das hochwürmglaziale Alter des Hangendbereiches der Schotter ist gesichert. Es ist jedoch nicht bekannt, inwieweit in bestimmten Gebieten frühwürmglaziale Vorstoßschotter oder auch rißeiszeitliche Schotter am Aufbau der Schichtpakete beteiligt sind. Das lockere Schottermaterial ist wasserdurchlässig und daher ein sehr guter Grundwasserträger. Den Untergrund bildet das sogenannte „Flinz", d.h. glimmerhaltige Mergel und Sande unterhalb des Schotters, die einen Wasserstauer darstellen.

Westlicher Bereich: Demgegenüber besteht die Rissmoräne im westlichen Bereich aus lehmigen Kies, z.T. mit Nagelfluh. Abgesehen von den Deckenschottern ist aus dem Liegenden Schotter von Rissmoränen das Vorkommen von glazi-fluvialem Schotter bekannt; wie im Ortsbereich und Südwesten von Aich, Höhe 551-555 m ü. NN. Das Schottermaterial, ein mehr oder weniger schluffiger, sandiger Kies aus mäßig gerundeten Geröllen, ist im allgemeinen schlecht sortiert und enthält einzelne Komponenten bis zu 20 cm Kantenlänge. Partienweise auftretende nagelfluhartige Verfestigungen spiegeln die Schichtung des Schotterkörpers wider. Das Geröllspektrum entspricht demjenigen von Rißmoränen. Nach ihrer Lage im Liegenden von Rißmoränen und wegen ihrer Ausbildung ist eine Entstehung als rißeiszeitliche Vorstoßschotter anzunehmen. Zudem werden Nagelfluh-Bildungen bei Aich genannt, die zu den mindeleiszeitlichen Deckenschottern zugeordnet werden können.

Boden

Entsprechend der geologischen Gliederung dürften sich im Plangebiet zwei Bodengesellschaften in die Böden der Altmoränenlandschaft (westliches Plangebiet) sowie die Böden der Schotterterrassen (östliches Plangebiet) unterscheiden lassen. Im Allgemeinen ist der Ortsteil Aich bodenkundlich durch das Vorkommen von Braunerden und Parabraunerden aus flacher bis mittlerer Hochflutlehmdecke über carbonatreichem, würmeiszeitlichem Schotter mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit geprägt.

Östlicher Bereich: Die Konzeptbodenkarte 1:25.000 des Bayer. Geol. Landesamtes gibt für den östlichen Bereich Braunerde und Parabraunerde, mittlerer bis großer Entwicklungstiefe, z.T. tiefreichend humos, aus carbonatreichem Schotter, örtlich mit mittlerer Hochflutlehmdecke (22b) an. Die Verwitterungsdecke auf dem Würmschotter ist relativ flachgründig und neigt im Zusammenhang mit dem durchlässigen Schottermaterial zum Austrocknen. In den grundwasserfernen Lagen der würmeiszeitlichen Schotterflächen entstanden Parabraunerden mit rötlichbraunem Bk-Horizont (Grottenthaler 1980). Besonders flachgründige Varianten der Parabraunerde wurden dabei durch Pflugarbeit in AC-Böden umgewandelt, d.h. auf den landwirtschaftlich genutzten Mineralhorizont / Oberboden (A) folgt direkt das feste Ausgangsgestein / Schotteruntergrund (C). Nach ihrer Entstehung bezeichnet man sie auch als Kulto-Rendzinen.

Westlicher Bereich: Die Konzeptbodenkarte 1:25.000 des Bayer. Geol. Landesamtes weist für den westlichen Bereich Braunerde und Parabraunerde aus Altmoräne und älteren Bodenresten, z.T. mit Lößlehmüberdeckung aus. Die Bodenbildung in der Altmoränenlandschaft ist weitgehend von äolischen Deckschichten beeinflusst. Im Bereich mächtiger Lößlehme (Löß) ist eine tiefgründige Parabraunerde der vorherrschende Bodentyp. Sie zeichnet sich aus durch hohe Speicherleistung für pflanzenverfügbares Wasser, hohe Basensättigung und leichte Bearbeitbarkeit. Ihre negativen Eigenschaften liegen in einer leichten Neigung zur Staunässe und in ihrer Erosionsempfindlichkeit. Flächenhafter Bodenabtrag setzt bereits an schwachgeneigten Hängen ein und führte im Laufe der ackerbaulichen Nutzung zu kolluvialen Anhäufungen von braunem oder humosem Bodenmaterial in Geländemulden und Tälern. In exponierten Lagen fiel die gesamte Lößlehmdecke der Erosion anheim und es entwickelten sich Braunerden und Parabraunerden. Hydromophe Bodenbildungen stellen im Gebiet der Rißmoräne die Ausnahme dar (stark verdichtete Fließerden aus restgeschiebereichem Lößlehm führen zu oberflächennahem Wasserstau, vor allem in Plateaulagen mit gehemmten seitlichem Abfluss. Die Reihe der Bodentypen reicht von der pseudovergleyten Parabraunerde über die Pseudogley-Parabraunerde zum Parabraunerde-Pseudogley). Die Ve-

getation gibt Hinweise darauf, dass im Plangebiet mit tendenziell lehmigen Böden der Altmoränenlandschaft und leichter Neigung zur Staunässe gerechnet werden kann.

Die Bodenverhältnisse können durch die geologische Lage lokal sehr unterschiedlich sein. Daher wurde von der Stadt Fürstenfeldbruck ein Baugrundgutachten (vgl. SCHUBERT 2006) in Auftrag gegeben. Nach dem Baugrundgutachten für den Bebauungsplan A 2 (vgl. SCHUBERT 2006) unterscheiden sich erwartungsgemäß die Böden und Baugrundverhältnisse erheblich. Im Westen (insbesondere im Bereich der westlichen Grundstückshälfte und hier insbesondere im Bereich des höher ansteigenden Geländes im Südwesten) sind die Böden vorwiegend als bindig. Bei den bindigen Böden muss generell die hohe Wasser- und Frostempfindlichkeit beachtet werden, d.h. diese Böden sind generell vor Wasserzutritten zu schützen. Es muss vermutet werden, dass Kiesablagerungen im Westen völlig fehlen. Demgegenüber stehen im Osten mächtige Kies- und Sandablagerungen an. Das Liegende unter den Kiesen bilden Tone und Schluffe steifer bis halbfester Konsistenz. Unter einer 0,2 bis 0,4 m dicken Mutterbodenschicht sind zunächst Tone und Schluffe mit sandigen, mitunter auch schwach kiesigen Beimengungen. Diese Tone und Schluffe reichen in Tiefen zwischen min. 0,8 m und max. 1,5 m. Darunter folgen Kiesablagerungen, deren Schichtdicke nach Osten stark zunimmt (es kann hier mit einem wenigstens 2 m dicken Schichtpaket gerechnet werden). Die oberflächlich anstehenden Tone und Schluffe bei steifer Konsistenz sind nur als begrenzt tragfähig einzustufen. Dahingegen können die darunter anstehenden Kiese bei dichter bis sehr dichter Lagerung als sehr gut tragfähig bezeichnet werden. Das Liegende unter den Kiesen bilden bis zur untersuchten Tiefe von 5 m Schluffe und Tone. Sie weisen nach Aussage des Gutachtens eine ausreichende Tragfähigkeit auf bei einer gleichfalls nur überwiegend niedrigen Scherfestigkeit.

Folgerung für die Baumaßnahmen / Gründung
Die Gründungssohlen der Neubauten werden voraussichtlich teils in den dicht gelagerten Kiesen und teils in den tertiären Tonen und Schluffen liegen. Insofern ist eine einheitliche Empfehlung nur bedingt möglich. Nachdem sich Auswirkungen möglicher Schichtwasserführungen nicht abschließend klären lassen und generell unter den Kiesen mit im baupraktischen Sinne wasserundurchlässige Schluffe und Tone angetroffen werden, empfiehlt es sich grundsätzlich, Kellergeschosse in WU-Beton auszuführen und auf einer durchgehenden Fundamentplatte zu gründen. Wo die Gründungssohlen noch in den ausreichend sickerfähigen Kiesen zu liegen kommen, sind zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich. Dort wo die Gründungssohlen bereits in die tertiären Schluffe und Tone einbinden, sollte der Boden auf eine Tiefe von mind. 30 cm ausgehoben werden und durch Kies ersetzt werden. Wegen der punktuellen Aufschlüsse und der heterogenen Baugrundschichtung können die Empfehlung nur ganz allgemeine Hinweise für eine Bebauung des Grundstücks geben. Sollten örtlich wieder Erwarten die Baugrundverhältnisse deutlich von den Annahmen des Gutachtens abweichen, müsste der Baugrundgutachter nochmals hinzugezogen werden.

Für weitere Informationen sowie eine Handreichung zur Ausbildung der Baugruben, Trockenhaltung der Bauwerke, Ausbildung der Verkehrsflächen, Kanalisationsarbeiten ist das Baugrundgutachten heranzuziehen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:
Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Möglicherweise ist mit Bauwasserhaltung zu rechnen. Die Auswirkungen sind je nach vorhandenem Boden von mittlerer Erheblichkeit.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Durch die Realisierung der Planung werden bisher unversiegelte Flächen versiegelt und bebaut. Die Ausweisung des Baugebietes verursacht einen Verlust von versickerungsaktiver und fruchtbarer Bodenfläche (ohne Gehölzbestand) und führt zum Flächenverbrauch von ertragreicher, landwirtschaftlicher Nutzfläche. Der natürliche Bodenaufbau wird verändert. Dadurch kommt es zu negativen Auswirkungen der Bodenfunktionen in Bezug auf Versickerungsvermögen, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit des Bodens. Insgesamt ist durch die

zulässige Grundfläche eine Versiegelung von 22 % möglich. Mit Erschließungsanlagen und den Flächen nach § 19 (4) BauNVO ist eine Versiegelung von 38 % möglich. Nachdem bereits ein Teil der Straße besteht (390 m²), wird die Bodenfunktion daher auf 43 % der Fläche verloren gehen. Gemindert werden die Auswirkungen durch die unten beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen. Anlagebedingt wird es durch die Bodenverhältnisse zu Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit kommen. Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zu dem Schutzgut Wasser.

Ergebnis:

In Bezug auf den Verlust fruchtbaren Bodens durch Überbauung sowie den Flächenverbrauch werden die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als mittel beurteilt. Bei den betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zum Schutzgut Wasser.

7.2.5. Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Generell die verläuft Grundwasserfließrichtung in Fürstenfeldbruck nach Nordosten in Fließrichtung der Amper. Nördlich der Amper fließt es mit einem Gefälle von 2 bis 3 % nach Osten in einem Winkel von etwa 45° auf die Amper zu (Grottenthaler 1980). Unter den Altmoränen zwischen Puch und Aich steht das Grundwasser im Mittel ca. 35 m unter der Geländeoberfläche an (Landschaftsplan FFB). Im Allgemeinen liegt der Grundwasserstand des Ortsteils Aich zwischen 525 m und 530 m ü.NN oberflächenfern (Umweltbericht FNP Neuaufstellung).

Nach Rücksprache mit der Stadt Fürstenfeldbruck sowie dem Ingenieurbüro Dippold+Gerold war bei bisherigen Bauvorhaben in Aich keine Bauwasserhaltung erforderlich. Im östlich benachbarten Baugebiet wurden bei der Bebauung Schürfgruben untersucht, wonach eine Versickerungsmöglichkeit durch die Baugrundstücke ausgeschlossen wurde. Bei Bebauung des Gebietes hat sich herausgestellt, dass sich die Bodenverhältnisse lokal ändern, so dass letzten Endes durch auf den privaten Grundstücken versickert wurde.
Grundsätzlich fallen im Plangebiet „Bartlweg“ die örtlichen Bodenverhältnisse lokal sehr unterschiedlich aus. Parabraunerden auf Schotteruntergrund dürften gut wasserdurchlässig sein wohingegen bei den pseudovergleytem Boden mit einer wasserstauenden Lehmschicht zu rechnen ist. Das Niederschlagswasser wird hier nur langsam versickern können und oberflächig ablaufen.

Das Baugrundgutachten (vgl. SCHUBERT 2006) kam zum Ergebnis, dass die Grundwasserverhältnisse und mögliche Grundwasserspiegelschwankungen ohne längerfristige Beobachtungen nur bedingt angegeben werden können. Der zusammenhängende Grundwasserspiegel dürfte erst in größerer Tiefe angetroffen werden. Wegen der Hanglage können aber generell Hang- und Schichtwasserführungen nicht ausgeschlossen werden. Zwar war im Rahmen der Untersuchung diese nur auf den Bereich der tertiären Schichten begrenzt und kaum ergiebig (wasserführende Schichten wurden lediglich im Bereich einer Bohrung festgestellt, wo sich das Grundwasser 4,28 m unter Gelände (540,52 ü NN) einpegelte). Es konnte jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass auch die Kiesschichten auf dem Tertiär zumindest jahreszeitlich wasserführend sind und somit die Baumaßnahmen beeinflussen.

Das Baugrundgutachten (vgl. SCHUBERT 2006) gibt für die vorliegenden Böden unterschiedliche Kf-Werte an. Bindige Deckschichten weisen demnach einen Kf-Wert von 10^{-8} m/s auf. Die Kiese werden mit 10^{-5} m/s angegeben, die tertiären Schluffe und Tone mit </= 10^{-8} m/s. Die Grenze zwischen einem durchlässigen und undurchlässigen Boden liegt etwa bei 10^{-6} m/s. Böden mit einem Kf-Wert < 10^{-9} m/s sind nahezu völig wasserundurchlässig. Die DIN 18130 definiert die Wasserdurchlässigkeit wie folgt:

- durchlässig 10^{-4} bis 10^{-6} m/s
- schwach durchlässig 10^{-6} bis 10^{-8} m/s
- sehr schwach durchlässig <10^{-8} m/s

Nachdem im Plangebiet von sehr unterschiedlichen Böden mit unterschiedlichen Versickerungswerten ausgegangen werden muss, die teilweise sehr schwach durchlässig sind, wird das Niederschlagswasser zentral abgeleitet. Zudem wurde der Hinweis mit aufgenommen, dass auf den Baugrundstücken geeignete Maßnahmen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen sind.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:
Durch die Baumaßnahmen wird es zu einer Bodenverdichtung kommen. Der Grundwasserabstand ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauwasserhaltung) zu berücksichtigen. Möglicherweise ist mit Gründungsschwierigkeiten / Aushub und Kiesersatz zu rechnen. Je nach Abstand zum Grundwasser sind die Auswirkungen mittel bis hoch.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Die Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung des Oberflächenwassers, der Oberflächenabfluss wird vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig ist das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate relativ gering. Der Grundwasserabstand ist bei einer Bebauung des Gebietes durch geeignete Maßnahmen - insbesondere zu den Aspekten ordnungsgemäße Versickerung von Oberflächenwasser, Überflutungssicherheit - zu berücksichtigen. Die Regenrückhaltefunktion ist möglicherweise aufgrund der Bodenverhältnisse nicht auf allen Grundstücken gegeben.

Die Niederschlagwasserbeseitigung erfolgt zentral über den Regenwasserkanal.

Ergebnis:
Betriebsbedingt sind die Auswirkungen gering. Anlagebedingt wird die Grundwasserneubildung durch den Versiegelungsgrad beeinträchtigt sowie die Rückhaltefunktion der Fläche für Oberflächenwasser vermindert. Durch die unterschiedlichen Bodenverhältnisse sowie des Grundwasserstandes können die bau- und anlagebedingten Auswirkungen in Bezug auf das Grund- und Oberflächenwasser von mittlerer bis hoher Erheblichkeit möglich sein. Um detaillierte Angaben bzgl. der Planung von Versickerungseinrichtungen zu erhalten, wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt (vgl. SCHUBERT 2006). Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zu dem Schutzgut Boden.

Entwässerungskonzept

Das Ingenieurbüro Dippold und Gerold GmbH fasst im Bauentwurf zur Regenwasserableitung des Ortsteils Aich die Möglichkeit zur zentralen Niederschlagswasserbeseitungen folgendes zusammen:

„Der Regenwasserkanal in der Brucker Str (DN 300 mm) ist in geringer Tiefe verlegt und endet am Knotenpunkt Nannhofer Straße/Gashof Drexler. Ein weiterer Kanal DN 500 mm und DN 400 mm verläuft in der Dorfstraße und mündet am oben genannten Knotenpunkt. Der weiterführende Kanal verläuft teilweise über Privatgelände und mündet kurz vor dem Baugebiet „Alter Sportplatz" in die Nannhofer Straße in einem Düker.“

Das Regenwasser wird hier unter dem bestehenden Schmutzwasserkanal hindurch gedrückt und wird dann zusammen mit dem Oberflächenwasser des Baugebietes, „Alter Sportplatz" zur zentralen Versickerungseinrichtunq in der Kiesgrube über einen Kanal DN 600 mm geleitet.“ (Seite 6/7)

7.2.6. Schutzgut Fauna und Flora

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation (PNV) versteht man nach TÜXEN (1956) diejenige Vegetation, die sich nach Beendigung anthropogener Einflüsse in einem Gebiet einstellt. Sie ist Ausdruck für das natürliche Potential des Standorts und gibt Informationen über standortheimische Gehölzarten, die vor allem bei Pflanzungen in der freien Landschaft und

an Ortsrändern zu verwenden ist. Für das Untersuchungsgebiet ist die beschriebene geologische Gliederung in zwei Bereiche bedeutend.

Östlicher Bereich: SEIBERT weist hier ein Galio-Carpinetum typicum aus, ein reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald (Südbayern-Rasse) (Seibert 1968). Die Baumschicht besteht hier aus den Arten Stiel-Eiche, Rot-Buche, Hainbuche, Winter-Linde, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Birke und gebietsweise auch Tanne. Die Strauchschicht besteht aus Hasel, Roter Hartriegel, Eingriffliger und Zweigriffliger Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Liguster, Faulbaum, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Seidelbast, Feldrose, Wolliger Schneeball und Waldrebe.

Westlicher Bereich: Im Bereich der westlich gelegenen Altmoräne weist Seibert ein Luzulo Fagetum - Hainsimsen-Buchenwald (Südbayern-Rasse) aus (SEIBERT 1968). Die Baumschicht besteht aus den Arten Buche, Stiel-Eiche, Waldkiefer, Fichte, Birke, Zitterpappel, Eberesche, Salweide, gebietsweise auch Tanne. Die Strauchschicht besteht aus Faulbaum und Traubenholunder. Der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechende Wälder existieren heute in der näheren Umgebung kaum noch, da die Baumschicht durch forstliche Maßnahmen mehr oder weniger stark verändert wurde.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:
Durch die Bauphase wird die Planung den Lebensraum für Tiere und Pflanzen einschränken bzw. zerstören.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Als nachteilige Umweltauswirkungen ist der Verlust der aktuell vorhandenen Vegetation (landwirtschaftliche Nutzfläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft) aufzuführen. Durch die Bebauung geht potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen dauerhaft verloren. Der Versiegelungsgrad führt zu Eingriffen in die Lebensraumqualität. Die Eingrünungsmaßnahmen und Privatgärten können jedoch mittlere Bedeutung als Habitat für Fauna erlangen. Allerdings wird die Fläche in ihrer Bedeutung als Lebensraum in der Wertigkeit gemindert (beschränkte Wandermöglichkeiten für Kleinlebewesen, Störungen durch künftige Nutzung, Bewohner, Verkehr).

Ergebnis:
Durch unten beschriebene Vermeidungsmaßnahmen werden Ersatzhabitate geschaffen, die jedoch durch anthropogenen Einfluss in ihrer Wertigkeit gemindert werden. Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind von geringer Erheblichkeit einzuschätzen. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.

7.2.7. Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Planungsgebiet von geringer Bedeutung. Das Plangebiet ist lediglich eine Zäsur zwischen zwei Siedlungsflächen, von drei Seiten mit Bebauung umgeben und weist keinen bedeutungsvollen Ortsrand auf.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:
Die baubedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als mittel einzuschätzen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Durch die Realisierung der Planung wird das Landschaftsbild einen neuen Charakter erhalten. Langfristig wird ein begrünter Ortsrand entstehen und eine Aufwertung des Landschaftsbildes beinhalten.

Ergebnis:
Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von geringer Erheblichkeit.

7.2.8. Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)

Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden kann es durch Windverfrachtung zu nicht unerheblichen Emissionen (z.B. Lärm-, Staub- und Ge-

ruchsbelästigungen) kommen. Am Nordrand des Baugebietes ist deshalb zur Reduzierung der Immissionen ein ca. fünf Meter breiter Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen, der dicht bepflanzt wird. Zudem werden zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken auf diese Emissionen hingewiesen.

Nutzungskonflikte in Bezug auf Lärm ergeben sich immer dann, wenn unterschiedliche Nutzungen mit gegensätzlichen Ansprüchen aneinander grenzen.Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im südlichen Bereich an bestehende landwirtschaftlichen Betriebe (Fl.-Nr. 65, 69) angrenzt. **Die Angaben könnten durch die Stadt Fürstenfeldbruck eingeholt werden.**

Nach Rücksprache mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten, Herrn Hoffmann, bestehen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 65 ein Stallgebäude für Milchviehhaltung und auf dem Grundstück Fl.-Nr. 69 mehrere Stallgebäude für Mastbullenhaltung. Während einer durchgeführten Ortseinsicht am 10.10.2006 konnte festgestellt werden, dass in dem an der nördlichen Grundstückgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 69 vorhandenen Gebäude Jungbullen eingestallt waren. Zusätzlich besteht an der nordwestlichen Grenze noch ein Fahrsilo.
Für das Gebäude liegt nach den Unterlagen des Landratsamtes Fürstenfeldbruck jedoch keine genehmigte Nutzungsänderung vor.
Die Tierhaltung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 61 ist inzwischen aufgegeben.

Für die immissionsschutzfachliche Beurteilung ist

- das Stallgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 65,
- das an der nordöstlichen Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 69 vorhandene Gebäude mit Jungbullenhaltung und
- das an der nordwestlichen Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 69 vorhandene Fahrsilo

aufgrund der mit der Tierhaltung und Fahrsilobewirtschaftung verbundenen Geruchsemissionsentwicklung in Bezug auf das geplante allgemeine Wohngebiet relevant.
Das an der südwestlichen Grundstücksgrenze vorhandene Stallgebäude mit Rinderhaltung auf dem ***Grundstück Fl.-Nr. 69 wird aufgrund des Abstandes von ca. 80 m*** *und des vorhandenen Tierbesatzes zur Beurteilung nicht herangezogen.*

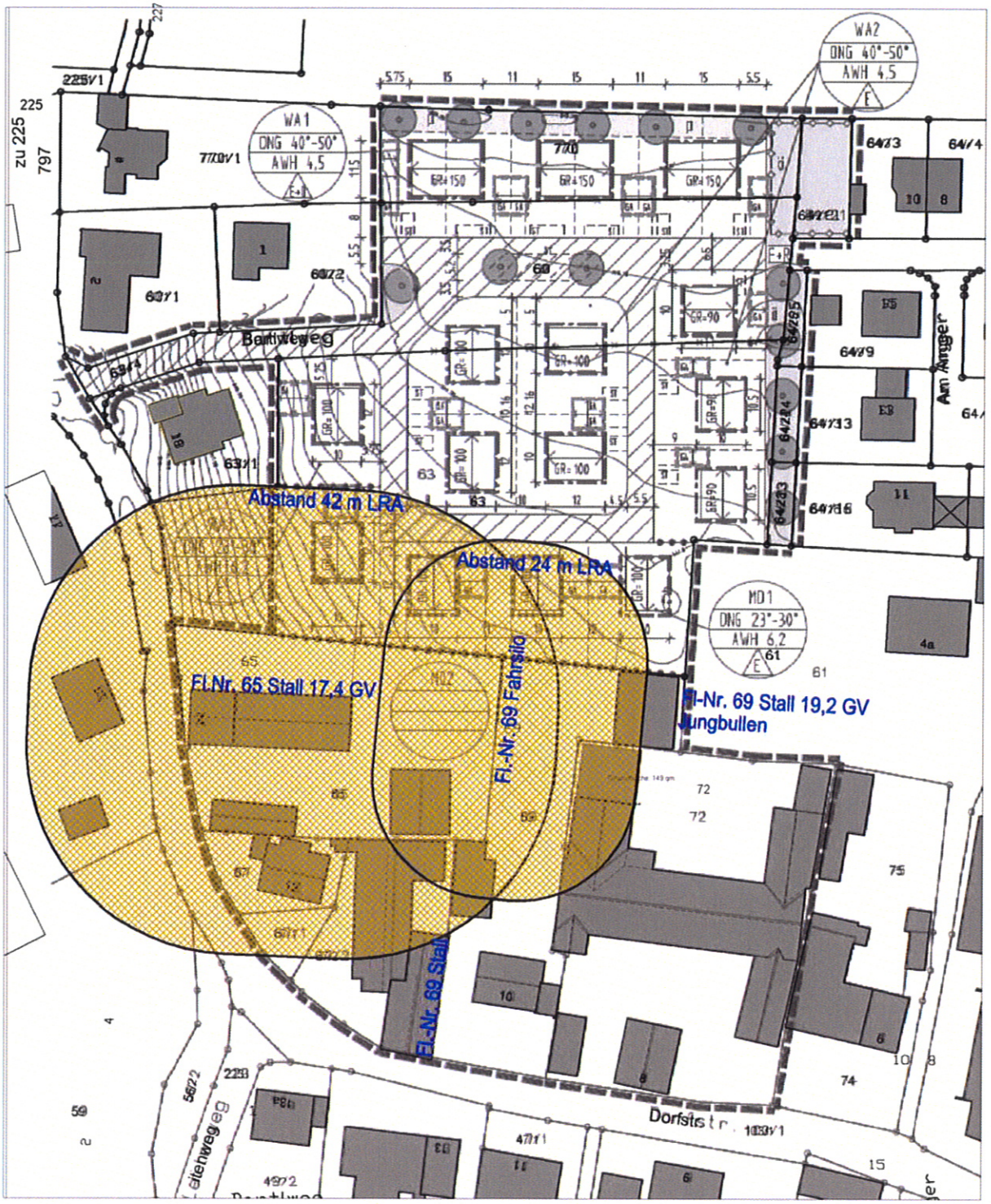
Da die Jungbullenhaltung in dem an der nordöstlichen Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 69 vorhandenen Gebäude nach den Unterlagen des Landratsamtes nicht genehmigt ist, wird diese in die immissionsschutzfachliche Betrachtung nicht mit einbezogen.

Nach Auskunft des Amtes für Landwirtschaft und Forsten ist in dem Stallgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 65 nach den derzeitigen Anforderungen an den Tierschutz ein maximaler Tierbesatz von ca. 17 Großvieheinheiten (in etwa 9 Milchkühe und 10 Stück Jungvieh) möglich. Von diesem Tierbesatz ausgehend ist unter Zugrundelegung der Abstandsregelung des Bayerischen Arbeitskreises für Immissionsschutz in der Landwirtschaft ein Abstand von ca. 40 bis 42 m gegenüber Wohngebieten erforderlich. Die Abstandsregelung unterscheidet zwei Abstandslinien, die einen Ermessensspielraum im Einzelfall, einschließen.
Für die Bauleitplanung wird aufgrund des Vorsorgecharakters die obere der beiden Kurven zur Beurteilung herangezogen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungssituation („Lückenschließen zum „eigentlichen" Außenbereich hin") und der vorherrschenden meteorologischen Bedingungen (Windrichtungsverteilung) erscheint der o.g. Abstand von ca. 40 bis 42 m als vertretbar bzw. sind aus der Sicht des Sachgebietes Immissionsschutz keine weiteren Anhaltspunkte gegeben, die einen Abstand für erforderlich erachten lassen, der über den genannten Abstand von ca. 40 – 42 m hinausgeht.
Der Abstand ist je nach Lüftungsart des Stallgebäudes von der nördlichen Stallaussenwand (bei Lüftung über Stallfenster und –türen) bzw. vom Stallkamin bei zwangsbelüftetem Stallgebäude zu bemessen.

Hinsichtlich des vorhandenen Fahrsilo´s auf dem Grundstück Fl.-Nr. 69 ist nach Untersuchungen der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik zu Geruchsemissionen aus Rinderställen (veröffentlicht als Gelbe Hefte Nr. 52 „Geruchsemissionen aus Rinderställen" und Nr. 63 „Geruchsfahnenbegehungen an Rinderställen" – Landtechnische Berichte aus Praxis und Forschung des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) bei Fahrsilo´s von sogenannten Geruchsschwellenentfernungen für „Silagegeruch schwach" von ca. 24 m und für „Silagegeruch deutlich" von ca. 11 m auszugehen.

Gegenüber einem geplanten allgemeinen Wohngebiet wird die Einhaltung des genannten Abstandes von 24 m zwischen Fahrsilo (Anschnittfläche) und nächstgelegenem Wohnhaus aus Gründen des Vorsorgecharakters der Bauleitplanung empfohlen.

Plan Immissionsabschätzung



Der Sportplatz Aich (Fl.-Nr. 228/4) ist 135 m vom nächsten geplanten Wohnhaus entfernt. Zum Neubau des Sportplatzes wurde 1997 eine schalltechnische Untersuchung von der Fa. Dorsch Consult erstellt. Die Untersuchung wurde im Rahmen des Bebauungsplans-verfahrens „A 1 Alter Sportplatz Aich“ (Am Anger) überarbeitet. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft dürfen die in der schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2000 aufgeführten Belegungspläne bzw. -zeiten nicht überschritten werden. Die 18.

Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (18. BImSchV) Sportanlagenlärmschutzverordnung ist hier einschlägig. Sie enthält Immissionsrichtwerte, Ruhezeiten und die entsprechenden Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren. Die Anhaltswerte für den Mindestabstand (in m) zwischen dem Rand von Sportanlagen und benachbarten Wohnhäusern beträgt bei der Ausweisung von WA 60 m und WR 110 m (Städtebauliche Lärmfibel).

Das Plangebiet hat keine Bedeutung in Bezug auf Erholungseignung.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:
Während der Bauphase ist von einer erhöhten Lärmentwicklung und Erschütterungen auszugehen, so dass die baubedingten Auswirkungen in Bezug auf Lärm mittlerer Erheblichkeit einzustufen sind. Die Auswirkungen auf die Erholungseignung sind gering.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Im MD 2 ist auf dem Grundstück Fl.-Nr. 65 ein Stallgebäude für Milchviehhaltung und auf dem Grundstück Fl.-Nr. 69 mehrere Stallgebäude für Mastbullenhaltung vorhanden. Durch die landwirtschaftlichen Betriebe kann es immissionsbedingt zu Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit kommen. Zudem können von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen. Die durch den Sportplatz bedingten Auswirkungen sind als gering einzuschätzen.

Durch Vergrößerung des Wohngebiets wird lediglich zu einer geringen Zunahme des Verkehrs kommen. Durch Lärm sind daher lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten. Auch die Auswirkungen auf die Erholungseignung sind als gering zu bewerten.

Ergebnis:
Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch / Lärm / Erholungseignung sind geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.

7.2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen:

Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht betroffen.

Baubedingte Auswirkungen:
Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht betroffen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht betroffen.

Ergebnis:
Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Mittelfristig wäre bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten. Die Fläche würde bis auf kleinere Ausnahmen wahrscheinlich weiterhin als Grünland landwirtschaftlich genutzt werden oder weiter verbrachen. Es ist davon auszugehen, dass der nordwestliche Bereich weiterhin als private Kompostfläche und der südöstliche Bereich als private Grün- / Siedlungsfläche genutzt würde. Die beschriebene ökologische Wertigkeit der Fläche für Boden und Fauna bliebe weitestgehend erhalten. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag (Düngung) erhalten. Die oben geschilderten Umweltauswirkungen würden bei Nichtdurchführung der Planung nicht auftreten und unbebaute, landwirtschaftlich nutzbare Flä-

chen blieben erhalten. Ein besonderes Entwicklungspotential, das zur Ausprägung kommen würde, sofern von einer Umsetzung der Planung abgesehen wird, lässt sich für die Flächen nicht feststellen.

7.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

A) VERMEIDUNGSMAßNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER

Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene
Zum Schutz des Kleinklimas, der Klimaermäßigung (Ausgleich der Tag-Nacht- und jahreszeitlichen Klimaermäßigung) sowie zur Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden und Garagen extensiv zu begrünen sind. Hierfür ebenso bedeutend ist der Hinweis, dass Müllstandorte, Garagen, Gerätehäuschen, Fassaden und Pergolen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden sollten.

Um eine Siedlungsdurchlüftung zu gewährleisten und die Frischluftzufuhr durch lokale Windsysteme zu fördern, bleibt in West-Ost-Richtung der Bartlweg frei und wird durch die Vorgärten begrünt. Die Vegetationsflächen können das städtische Kleinklima positiv beeinflussen (z.B. Reduktion der Verdunstung des Bodens durch schattenspendende Gehölze) und mögliche Schadstoffe und Luftverunreinigungen binden.

Am Nordrand des Baugebietes ist zur Reduzierung der Immissionen (z.B. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen) der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein ca. fünf Meter breiter Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen, der dicht bepflanzt wird. Zudem werden zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken auf diese Emissionen hingewiesen.

Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Minimiert werden die Auswirkungen durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen auf den Baugrundstücken (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen). Zudem werden die Auswirkungen des Flächenverbrauchs minimiert durch ein vernünftiges Nutzungsmaß des Bebauungsplanes. Darüber hinaus wird der Eingriff minimiert, indem die Wohnbauflächendarstellung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Flächen erfolgt. Mit der Einbeziehung von Baulücken in die Darstellung Wohnbaufläche ist dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)
Um eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes zu erreichen, wird festgesetzt, dass Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Sie dienen der Abflussminderung und sind als flankierende Maßnahmen im Sinne einer guten Regenwasserbewirtschaftung zu begrüßen (vgl. Arbeitsblatt DW-A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser". April 2005). Zudem werden zahlreiche Grün- und Pflanzflächen geschaffen, die das Gebiet gliedern und den Wasserabfluss verlangsamen. Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades soll die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten werden.

Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna
Vermeidungsmaßnahmen bestehen in der Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes mit straßenbegleitenden und standortgerechten Anpflanzungen. An der Ostseite des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit standortgerechten Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Im Norden des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt. Die privaten Baugrundstücke sind durch standortgerechte Anpflanzungen zu begrünen. Für Stellplätze mit ihren Zufahrten werden wasserdurchlässige Beläge

festgesetzt. Flachdächer und flachgeneigte Dächer der Nebengebäude/Garagen müssen extensiv begrünt werden. Müllstandorte, Garagen, Gerätehäuschen, Fassaden und Pergolen mit Rank- und Kletterpflanzen sollen begrünt werden. Ferner werden durch den Bebauungsplan tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile bei Zäunen verboten (zwischen der Unterkante der Einfriedung und Oberkante Erdreich/befestigte Fläche muss ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung eingehalten werden. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden).

Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild
Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen. Das Plangebiet wird mit der nördlich gelegenen privaten Grünfläche in das Landschaftsbild eingebunden. Durch die östliche öffentliche Grünfläche wird eine das Gebiet gliedernde Grünzäsur geschaffen, das Baugebiet wird über die Bepflanzung privaten Baugrundstücke gut durchgrünt. Zudem wird eine zum Ortsteil passende, ländliche Planung realisiert.

Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Werden Bodendenkmäler gefunden, so ist im Bebauungsplan der Hinweis enthalten, dass diese gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht unterliegen und alle Beobachtungen und Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden müssen.

B) EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Grundlage der Berechnung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist der Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Nachdem durch den Bebauungsplan auch Teile des Plangebietes als Dorfgebiet festgesetzt werden, muss das Regelverfahren angewendet werden, die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise kann nicht angewandt werden. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Eingriff, der im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen trotz der Vermeidungsmaßnahme entsteht.

Die Größe der restlichen Flächen wurden anhand der digitalen Flurkarte, dem Luftbild und eigener Kartierungen ermittelt.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden zu den Bauräumen direkte Grundflächen festgesetzt. Die zulässigen Grundflächen (ohne die Anlagen nach § 19 (4) BauNVO) entsprechen einer max. GRZ von 0,22. Hinsichtlich der Eingriffsschwere ist sie dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

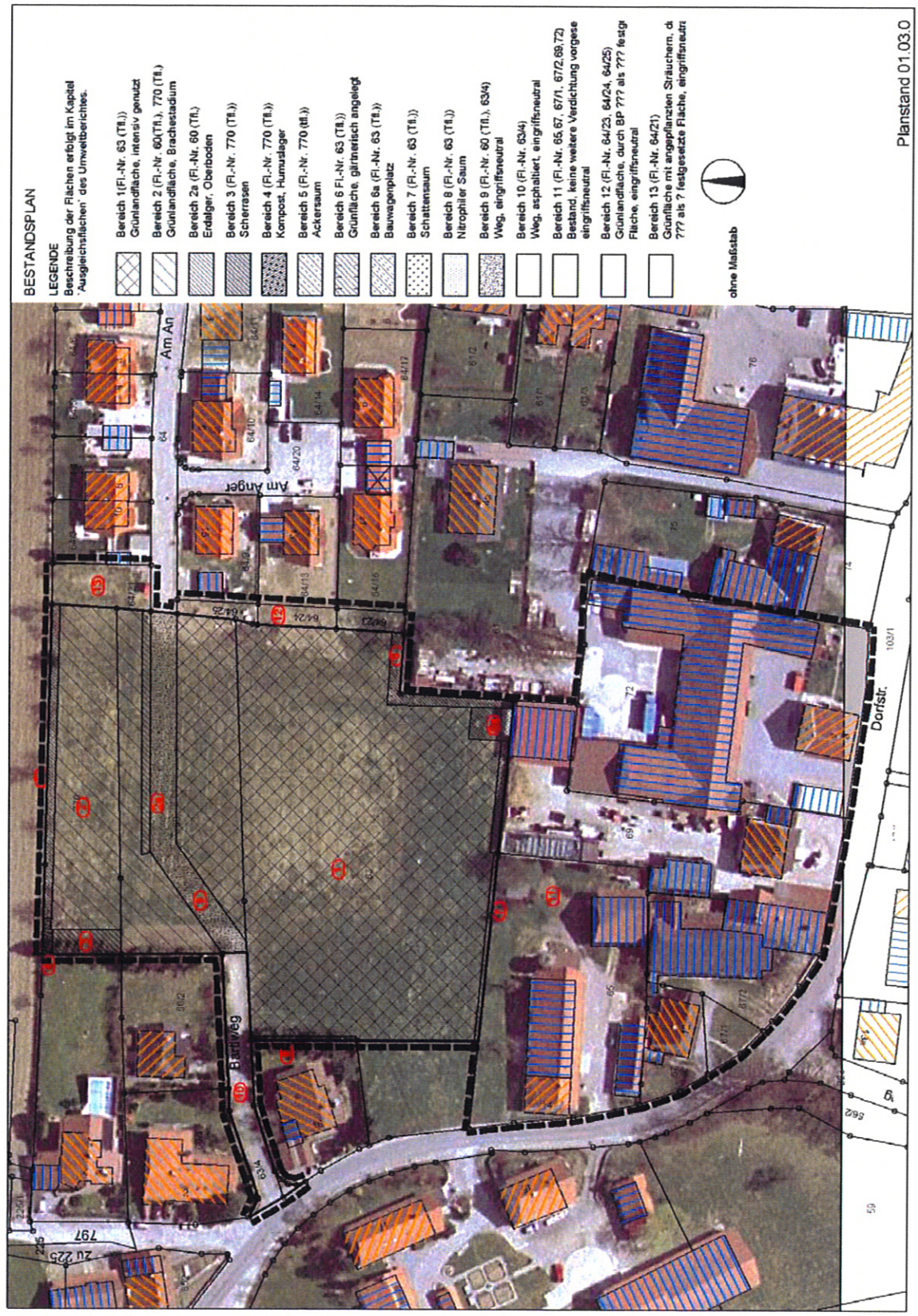
Mit den vorliegenden grünordnerischen Festsetzungen soll durch zahlreiche Maßnahmen eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Es werden zahlreiche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen, welche im Kap. Vermeidungsmaßnahmen (A) bereits beschrieben wurden. Zusammenfassend können folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen aufgezählt werden:
Schaffung eines begrünten Ortsrandes, Gliederung durch öffentliche Grünfläche mit standortgerechten Gehölzen, Durchgrünung des Baugebietes durch private Hausgärten, Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile bei Zäunen, Begrünung der offenen Stellplätze, wasserdurchlässige Beläge, Fassaden- und Dachbegrünung.

Fläche	Beschreibung	Flächen-größe	Notw. Ausgleichs-umfang
Bereich 1 Grünlandfläche, Fl.-Nr. 63 (Tfl.)	**Nutzung und Zustand:** Grünlandfläche am Ortsrand. Hierin typische Ansaat-Arten des intensiv genutzten Grünlandes wie Trifolium pratense (Rotklee), Lolium perenne (Deutsches Weidelgras). Es überwiegen Dominanzen von Taraxacum officinale (Löwenzahn). Die floristische und faunistische Bedeutung für die Fläche ist gering. **Auswirkungen auf Schutzgüter:** Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung; Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. **Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere:** Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Aufgrund der oben beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wird der Faktor reduziert: oberer Wert 0,5, reduziert auf 0,2 B I, Kompensationsfaktor 0,2	6.580 m²	1.316 m²
Bereich 2 Grünlandfläche Fl.-Nr. 60 (Tfl.), 770 (Tfl.)	**Nutzung und Zustand:** Grünlandbrache. Restbestände von angesäten Grünlandarten wie Lolium perenne (Deutsches Weidelgras) sowie teilweise Dominanzen von Taraxacum officinale (Löwenzahn) und Urtica dioica (Brennessel). Weitere Arten: Agropyron repens (Quecke), Ranunculus arvensis (Acker-Hahnenfuß), Alopecurus pratensis (Wiesen-Fuchsschwanz), Trifolium pratense (Rotklee), Plantago lanceolata (Spitzwegerich), Plantago major (Breitwegerich), Dactylis glomerata (Gemeines Knaulgras), Rumex stenophyllus (Schmalblättriger Ampfer), Rumex acetetosa (Wiesen-Sauerampfer), Myosotis arvensis (Acker-Ehrenpreis), Geranium pratense (Wiesen-Storchschnabel), eingewehte Getreidearten, Galium aparine (Klettenlabkraut), Alchemilla vulgaris (Acker-Frauenmantel), Pimpinella major (Große Pimpinelle). Teilstellen mit Achillea millefolium (Gemeine Schafgarbe), Mentha spec. (Minze), Cirsium arvense (Acker-Distel). Cirsium arvense, Urtica dioica und Taraxacum officinale deuten auf frischere, feuchtere und nährstoffreichere Standorte. Rumex deutet auf die Brachetendenz dieser Fläche hin. Das teilweise dominante Auftreten von Lolium perenne könnte darauf hindeuten, dass die Flächen noch bis vor kurzem eine intensive Mulchmahd erhielten. Agropyron repens ist entweder aufgrund hagerer, sandiger Standortverhältnisse vorzufinden, vermutlich aber aufgrund der Mulchmahd über die Streuauflage eingewandert. Arten wie Ranunculus arvensis, Alchemilla vulgaris, Trifolium pratense weisen auf lehmigen Boden. Die floristische und faunistische Bedeutung für die Fläche ist gering. **Auswirkungen auf Schutzgüter:** Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung **Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere:** Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Aufgrund der oben beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wird der Faktor reduziert: oberer Wert 0,5, reduziert auf 0,2 B I, Kompensationsfaktor 0,2	1.977m²	395 m²
Bereich 2a Erdlager Fl.-Nr. 60 (Tfl.)	**Nutzung und Zustand:** Wall zur Grünlandfläche mit Arten der Grünlandbrache. Teilweise stark eutrophe Stellen mit Dominanzen von Taraxacum officinale (Löwenzahn). Die floristische und faunistische Bedeutung für die Fläche ist gering. **Auswirkungen auf Schutzgüter:** Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung **Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere:** Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. B I, Kompensationsfaktor 0,2	118 m²	24 m²
Bereich 3 Scherrasen Fl.-Nr., 770 (Tfl.)	**Nutzung und Zustand:** Privat genutzter Scherrasen (Lolium perenne) mit Sandablagerungen. Intensiv genutzt, keine naturschutzfachliche Bedeutung **Auswirkungen auf Schutzgüter:** Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung **Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere:** Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. B I, Kompensationsfaktor 0,2	45 m²	9 m²

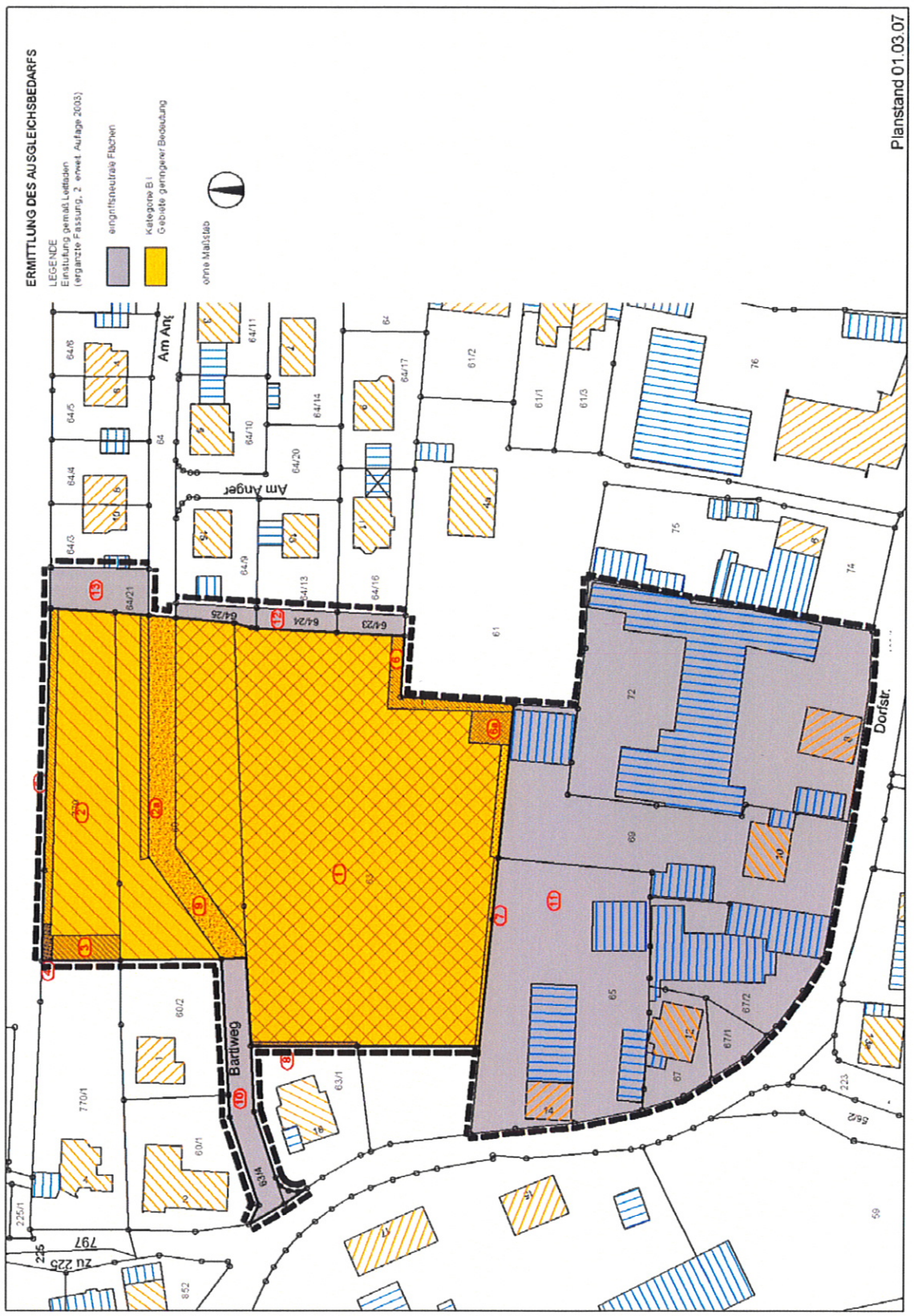
Bereich 4, Kompost Fl.-Nr., 770 (Tfl.)	**Nutzung und Zustand:** Privat genutzter Komposthaufen mit Eutrophierungsanzeigern (Urtica dioica). Keine naturschutzfachliche Bedeutung **Auswirkungen auf Schutzgüter:** Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung **Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere:** Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. B I, Kompensationsfaktor 0,2	20 m²	4 m²
Bereich 5 Ackersaum, Fl.-Nr. 770 (Tfl.)	**Nutzung und Zustand:** Saum auf der Grünlandbrache mit deutlichem Einfluss des benachbarten Ackers. Eutrophe Zeigerpflanzen wie Urtica dioica (Brennessel), Dactylis glomerata (Gemeines Knaulgras). Im östlichen Bereich 1 m – 1,60 m hohe Sträucher, weiter östlich drei 8-12 m hohe Gehölze (davon eine fremdländische Art / Tanne). Die floristische und faunistische Bedeutung für die Fläche ist gering. **Auswirkungen auf Schutzgüter:** Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung **Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere:** Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Aufgrund der oben beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wird der Faktor reduziert: oberer Wert 0,5, reduziert auf 0,2 B I, Kompensationsfaktor 0,2	150 m²	30 m²
Bereich 6, Grünfläche, Fl.-Nr. 63 (Tfl.)	**Nutzung und Zustand:** Gärtnerisch angelegte Fläche mit überwiegend Koniferen und Rindenhumus. Intensiv + privat genutzt. Keine naturschutzfachliche Bedeutung. **Auswirkungen auf Schutzgüter:** Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung **Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere:** Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Aufgrund der oben beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wird der Faktor reduziert: oberer Wert 0,5, reduziert auf 0,2 B I, Kompensationsfaktor 0,2	120 m²	24 m²
Bereich 6a, Grünfläche, Fl.-Nr. 63 (Tfl.)	**Nutzung und Zustand:** Nutzung durch Bauwagen mit Grünfläche. Intensiv + privat genutzt. Keine naturschutzfachliche Bedeutung. **Auswirkungen auf Schutzgüter:** Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung **Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere:** Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Aufgrund der oben beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wird der Faktor reduziert: oberer Wert 0,5, reduziert auf 0,2 B I, Kompensationsfaktor 0,2	77 m²	15 m²
Bereich 7, Schattensaum Fl.-Nr. 63 (Tfl.)	**Nutzung und Zustand:** Saum zwischen Grünland und südlich angrenzenden Privatgrundstücken. Östlich mit einzelnen Gehölzen (Spitzahorn Acer platanoides, ca. 4-5 m hoch), westlich im Bereich Grundstück Fl.-Nr. 65 dichter Gehölzsaum mit Eschen (Fraxinus excelsior), h ca. 4- 6 m. Die floristische und faunistische Bedeutung für die Fläche ist gering. **Auswirkungen auf Schutzgüter:** Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung. **Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere:** Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Aufgrund der oben beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wird der Faktor reduziert: oberer Wert 0,5, reduziert auf 0,2 B I, Kompensationsfaktor 0,2	150 m²	30 m²
Bereich 8, Nitrophiler Saum Fl.-Nr. 63 (Tfl.)	**Nutzung und Zustand:** Saum zwischen Grünland und westlich angrenzendem Privatgrundstück. Saum dominiert von Urtica dioica (Brennessel). Die floristische und faunistische Bedeutung für die Fläche ist gering. **Auswirkungen auf Schutzgüter:** Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung. **Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere:** Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Aufgrund der oben beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wird der Faktor reduziert: oberer Wert 0,5, reduziert auf 0,2 B I, Kompensationsfaktor 0,2	25 m²	5 m²

Bereich 9, **Weg** Fl.-Nr. 60 (Tfl.)	**Nutzung und Zustand:** Geschotterter Weg. Keine naturschutzfachliche Bedeutung. **Auswirkungen auf Schutzgüter:** Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung. **Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere:** Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Unterer Faktor B I, Kompensationsfaktor 0,2	963 m²	115 m²
Bereich 10, **Weg** Fl.-Nr. 60 (Tfl.)	**Nutzung und Zustand:** Asphaltierte Straße (Bartlweg) eingriffsneutral	390 m²	0 m²
Summe		**10.225** **100 %**	**1.967 m²**

Plan: Bestandsplan



Plan: Eingriffsbewertung



Ausgleichsflächen:
Die Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt durch vertragliche Regelung (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Dabei wird vereinbart, dass die Anlage der Ausgleichsflächen hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen hat.

	Lage und Maßnahme	**Flächengröße**
Bereich 01 für Flur Nr. 60, Gem. Aich	**Teilbereich von Flurstück 362, Gemarkung Aich** - Anlage eines Laubmischwaldes mit vorgelagertem Strauchgürtel. - Auf Grund der geringen Breite des Streifens muss die Flächenaufteilung folgende sein: 5 m/zweireihige Laubbaumpflanzung; 5 m/zweireihige Strauchpflanzung. - Die Fläche wird mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten nach folgenden Vorgaben bepflanzt: o Abstand der Pflanzreihen 1,5 m. o Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe 2,0 m. o Pflanzengröße: Sträucher 60/100; Bäume 80/120 o Für die Zeit des Auwuchses ist ein Wildschutzzaun zu errichten und zu unterhalten - Der Abstand zur angrenzenden Ackerfläche nach AGBG ist einzuhalten (2 m für Sträucher, 4 m für Bäume) - Das in der Flurkarte dargestellte Nebengebäude ist in Bezug auf Bewirtschaftung und Erschließung zu berücksichtigen	**462 m²**
Bereich 02 für Flur Nr. 770, Gem. Aich	**Teilbereich von Flurstück 365 Gemarkung Aich** - Anlage einer extensiv genutzten Wiese, mit Einzelbaumpflanzung. Es könnte, analog zur Flurnummer 307 (alt), Gem. Aich, die im Rahmen der Flurbereinigung bereits aufgewertet wurde, eine Baumreihe parallel des bestehenden Weges (südlich an Fläche angrenzend) gepflanzt werden (Artenauswahl Flnr. 307 (alt): Vogel-Kirschen und Eichen, Eichen zur Markierung von Wegekreuzungen, bzw. Beginn der Pflanzung) - Im Übersichtsplan zum Neuordnungsverfahren Aich – Landschaftspflegerischer Begleitplan – (mit Stand vom 28.08.2003), werden für das betreffende Flurstück Nr. 365 folgende Maßnahmen und Ziele formuliert: artenreiche Glatthaferwiese – Nachsaat und extensive Nutzung - Für die Zeit des Aufwuchses ist ein Wildschutzzaun zu errichten und zu unterhalten.	**266 m²**
Bereich 03 für Flur Nr. 63, Gem. Aich	**Teilbereich von Flurstück 239 Gemarkung Aich** - Da der Bereich direkt an die von der Stadt aufgeforstete Waldfläche angrenzt, sollte ein Waldrand mit einer zweireihigen Strauchpflanzung angelegt werden. Der Pflanzabstand sollte 1,50 m betragen, vorgelagert ist ein Krautsaum vorzusehen. Der Abstand nach AGBG zu landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten. - Der Bereich direkt unter der Hochspannungsleitung ist zumindest von größeren Gehölzen freizuhalten; wg. Wildaufwuchs in der Strauchfläche ist ein komplettes Freihalten von Bepflanzung am einfachsten zu handhaben. - Für die Zeit des Aufwuchses ist ein Wildschutzzaun zu errichten und zu unterhalten	**1.039 m²**
8. SUMME		**1.767 m²**

Die geplanten Maßnahmen sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den

zu erwartenden Eingriff in einem ausreichenden Umfang zu vermindern, so dass sie nicht mehr als erheblich und nachteilig empfunden werden.

8.1. Alternative Planungsmöglichkeiten

Innerhalb der Ortslage Aich bieten sich keine Alternativen zur Wohnbauflächenausweisung an, die städtebaulichen und umweltfachlichen Grundsätzen besser gerecht werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden mehrere Planvarianten geprüft. Auf Grund der vorherrschenden Rahmenbedingungen (Straßenführung, umgebende Bebauung) ergaben sich überwiegend Varianten in Bezug auf Erschließung, Bauweise und Stellung der Baukörper.

8.2. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder. Mögliche andere Vorgehensweisen haben keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis.

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde der Bayerische Leitfaden der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern herangezogen. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde der Landschaftsplan und die Umweltprüfung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegt. Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) dienten die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau.

Es entstanden insofern Schwierigkeiten, dass Kenntnislücken insbesondere in Bezug auf den Tierbestand und Entwicklungspotential der südlichen landwirtschaftlichen Betriebe.

8.3. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es ist spätestens 2 Jahre nach Baubeginn seitens der Stadt Fürstenfeldbruck zu prüfen, ob der Oberflächenwasserabfluss nach Starkregenereignissen ausreichend verlangsamt werden kann.

Die günstige Wirkprognose auf das Ortsbild sowie die Minimierung zum Eingriff von Fauna und Flora ist im Wesentlichen auf die breite, aus Bäumen und Sträuchern zusammengesetzte Eingrünungsmaßnahme innerhalb der privaten Grünfläche (im nördlichen Planbereich) begründet. Im Rahmen des Monitorings ist von der Stadt zu überprüfen, ob die Gehölze ausreichend gepflegt und in ihrer gepflanzten Dichte ausreichen, um das Ortsbild zu stützen. Dazu ist 2 Jahre nach Fertigstellung der Gebäude ein Ortstermin durchzuführen.

Innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren sollte von der Stadt Fürstenfeldbruck überprüft werden, ob die festgesetzte Versiegelung des Allgemeinen Wohngebietes der Prognose entspricht.

8.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan soll die wohnbauliche Nutzung in der Ortslage Aich in geringem Maße erweitert werden. Der Wohnflächenbedarf wird abgedeckt und die Siedlung durch die Schaffung eines Ortsrandes landschaftlich eingebunden. Die Übersicht in der folgenden Tabelle soll die umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes in einem einfachen Überblick verdeutlichen. Die baubedingten Auswirkungen des Gebietes, also für den Zeitpunkt der Bauphase, sind im niedrigen bis mittleren Bereich einzuschätzen. Betriebsbedingte Auswirkungen sind als gering einzuschätzen. Anlagebedingt, also bezogen auf das gesamte Baugebiet und dauerhaft, sind umweltbezogene Auswirkungen insbesondere in Bezug auf Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima, Mensch/Lärm, Flora und Fauna sowie auf das Landschaftsbild zu erwarten. Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen werden diese Auswirkungen

überwiegend im niedrigen bis mittleren Bereich bewertet. Wie dargestellt, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen in der Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	**Baubedingte Auswirkungen**	**Anlagebedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**	**Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit**
Klima	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	gering	mittel	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	mittel	gering	mittel
Flora und Fauna	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	mittel	gering	mittel	mittel
Mensch / Erholung	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

9. QUELLEN

Bayerisches Geologisches Landesamt 1996: „Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. 1 : 500.000“. München.

Bayerisches Geologisches Landesamt 1996: „Geologische Karte von Bayern. 1 : 500.000“. München.

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003: „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“. München.

Busley, Drexler Hoffmann, Salzmann, Wollenberg (Hrsg.)1992: „Der Landkreis Fürstenfeldbruck. Natur – Geschichte – Kultur“. Fürstenfeldbruck.

Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid 2005: „Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung“.

Grottenthaler, Walter 1980: „Geologische Karte von Bayern. 1:25000. Erläuterungen zum Blatt Nr. 7833 Fürstenfeldbruck“. Bayerisches Geologisches Landesamt. München.

Grottenthaler, Walter 1980: „Geologische Karte von Bayern. 1:25000. Blatt 7833 Fürstenfeldbruck“. Bayerisches Geologisches Landesamt. München.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2005: „Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“

Seibert, Paul 1968: „Übersichtskarte der natürlichen Vegetation von Bayern. 1 : 500.000 mit Erläuterungen“. Schriftenreihe Vegetationskunde 3. Bad Godesberg.

Tüxen, Reinhold 1970: „Pflanzensoziologie als synthetische Wissenschaft. Medet. Bot. Tuinenen het Belmonte Arboret. Landbouhogescholl Wageningen (12): S. 141-159. Wageningen.

Tüxen, Reinhold 1973: „Dauerpioniergesellschaften als Grenzfall der Initialgesellschaften; in: Sukzessionsforschung; Hrsg. Tüxen, R.; 1975; Seiten 13-30.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg Neuauflage November 1994: „Städtebauliche Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung“ S 172 ff

Untersuchungen / Planungen:

Schubert, A. Dr.-Ing., 2006: „Gutachten Bebauungsplan A 2, Bartlweg in Aich“, Beratende Ingenieure für Geotechnik Olching

Stadt Fürstenfeldbruck 2000: „Landschaftsplan“

Stadt Fürstenfeldbruck 2005: „Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Entwurf“.

Dippold und Gerold, Beratende Ingenieure Germering, Projekt 10455 Bauentwurf zur Regnwasserableitung des Ortsteils Aich

Fürstenfeldbruck, 10. Feb. 2009

gez.

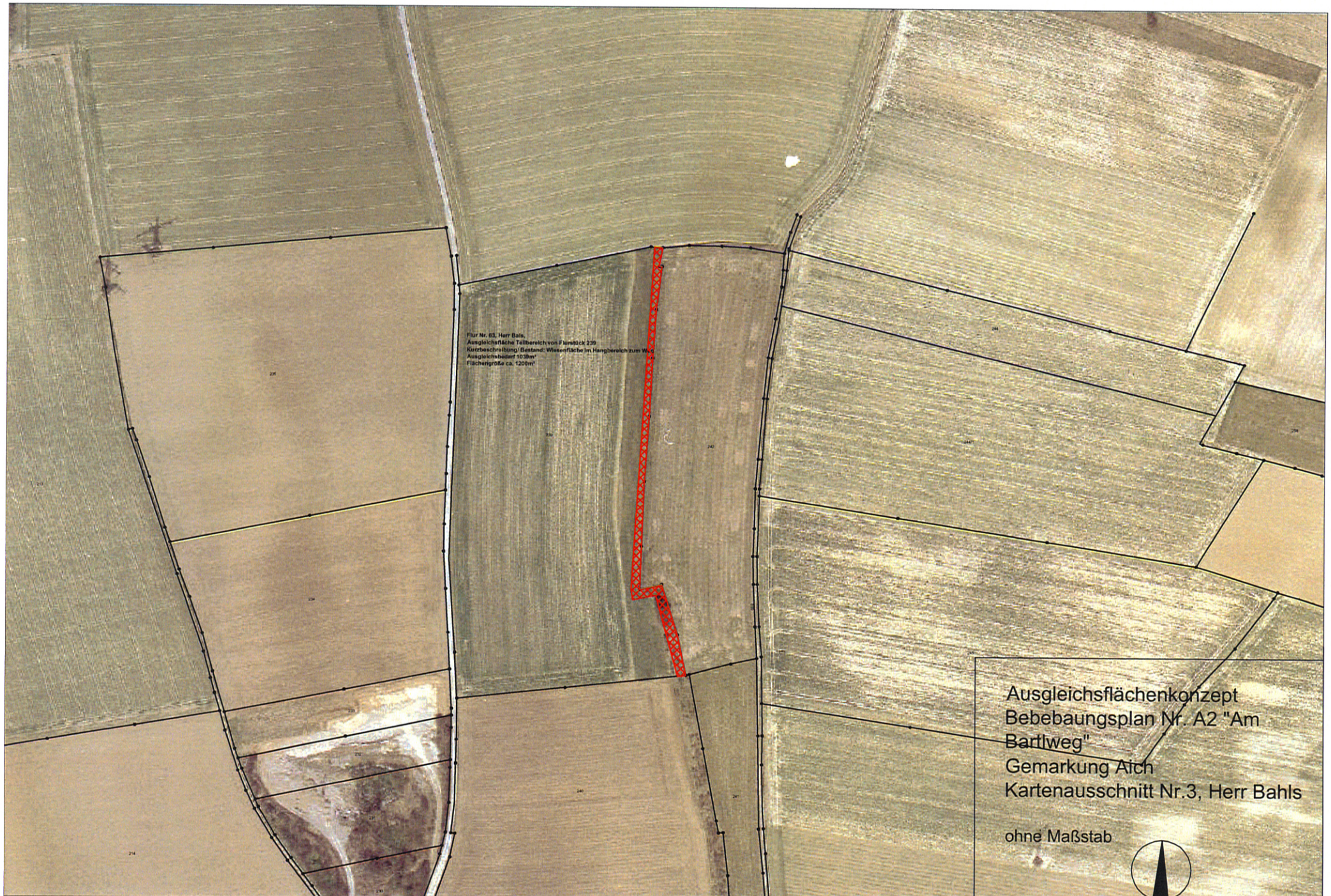
Sepp Kellerer
Oberbürgermeister

Wolf Dieter Stollenwerk
Planverfasser

Martin Dix
Berichtersteller

Flur Nr. 60, Herr Beham
Ausgleichsbedarf 462m²
Ausgleichsfläche Teil von Flurstück 362
Kurzbeschreibung: Herr Beham hat dort für den Bau einer Maschinenhalle schon eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer ca. 10m breite flächigen Pflanzung gemacht (ca. 500m²). Nach seinen Aussagen hat er schon mehr gepflanzt, als nötig war (abgestimmt mit Frau Heber).

Flur Nr. 770, Frau Drexler
Ausgleichsbedarf 266m²
Ausgleichsfläche: Flur Nr. 365
Flächengröße: 670m²
Kurzbeschreibung: eine Dreieckige Fläche (Wiese)zwischen
Fichtenforst, Weg und Acker;
365
367
366


Flur Nr. 63, Herr Bals,
Ausgleichsfläche Teilbereich von Flurstück 239
Kurzbeschreibung/ Bestand: Wiesenfläche im Hangbereich zum W
Ausgleichsbedarf 1038m²
Flächengröße ca. 1200m²
Ausgleichsflächenkonzept
Bebebaungsplan Nr. A2 "Am Bartlweg"
Gemarkung Aich
Kartenausschnitt Nr.3, Herr Bahls
ohne Maßstab

GROSSE KREISSTADT FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN NR. A 2

„Bartlweg“

betreffend die Grundstücke mit den Flurnummern 60, 60/21, /23/ 24/ 25, 63, 63/4, 65, 67, 67/1, 67/2, 69, 72 und 770 Gemarkung Aich, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT Dipl.-Ing. FH
Wolf-Dieter Stollenwerk
Schöngeisinger Straße 70
82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: 08141 / 26747
Fax: 08141 / 26702

UMWELTBERICHT:

p f l
planungsbüro für freiraum- und landschaftsplanung
Werderstraße 20, 86159 Augsburg
Telefon: 0821. 58 97 199
Mobil: 0179. 88 40 645

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziel und Zweck:

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Bebauungsplanes A 1 „Alter Sportplatz Aich“ (Am Anger) für die ortsansässige Bevölkerung. Hierbei wird ein kleineren Wohngebiet (ca. 1,0 ha) und Ortsrandes nach Norden geschaffen.

Verfahren:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss – Umwelt- und Planungsausschuss – Stadtrat	 28.06.2006 04.07.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) – Bekanntmachung vom 03.11.2006	08.112006.-11.12.2006
Billigungsbeschluss – Umwelt- und Planungsauschuss	02.07.2007
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) – Bekanntmachung vom 29.02.08	12.03.-14.04.08
Satzungsbeschluss – Umwelt- und Planungsausschuss – Stadtrat	 22.07.2008 29.07.2008

Erklärung

Auf Grund des § 10 Abs. 4 BauGB ist es erforderlich bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde. In vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt.

Belange des Umweltschutzes:

Die Übersicht in der folgenden Tabelle soll die umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes in einem einfachen Überblick verdeutlichen. Die baubedingten Auswirkungen des Gebietes, also für den Zeitpunkt der Bauphase, sind im niedrigen bis mittleren Bereich einzuschätzen. Betriebsbedingte Auswirkungen werden im geringen bis mittleren Bereich eine Rolle spielen. Anlagebedingt, also bezogen auf das gesamte Baugebiet und dauerhaft, sind umweltbezogene Auswirkungen insbesondere in Bezug auf Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima, Flora und Fauna sowie auf das Landschaftsbild zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der Minimierungsmaßnahmen werden diese Auswirkungen überwiegend im mittleren Bereich bewertet. Wie dargestellt, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen.
Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sowie die Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung sind nachstehend bezogen auf die Schutzgüter in der Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	gering	mittel	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	mittel	gering	mittel
Flora und Fauna	gering	gering	gering	gering

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	mittel	gering	mittel	mittel
Mensch / Erholung	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Ergebnisse der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung

Die tabellarische Übersicht listet die Belange des Umweltschutzes, die Art (mit Querverweis auf die Begründung bzw. Abwägungsvorgang) und in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde auf.

Stellungnahme von	Belang des Umweltschutzes	Art	Weise
Wasserwirtschaftsamt München 23.11.2006	Schutzgut Wasser Niederschlagwasserbeseitigung	Berücksichtigung	Zentrale Entwässerung im Trennsystem
Untere Immissionsschutzbehörde 20.12.2006	Geruchsemissionen der Landwirtschaftlichen Betriebe	Berücksichtigung	Vergrößerung des Geltungsbereich Teilweise Festsetzung eines Dorfgebietes
Untere Naturschutzbehörde 20.12.2006	Ausgleichsermittlung	Berücksichtigung	Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit externen Ausgleichsflächen
Herr Wagner 21.08.2005	Verkehrserschließung	Berücksichtigung	Verzicht auf Durchgangsstraße zwischen Baugebiet Am Anger und Bartelweg
Anwohner am Anger 10.12.2006			
Amt für Landwirtschaft und Forsten 06.12.2006	Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben	Berücksichtigung	Vergrößerung des Geltungsbereiches Teilweise Festsetzung eines Dorfgebietes
Bayerischer Bauernverband 14.04.2006/04.12.2008	Geruchs- und Lärmbelästigungen	Kenntnisnahme	Hinweis 8 Landwirtschaftliche Nutzflächen
Regierung von Oberbayern 31.03.2008	Umgang mit Energie, Nutzung von Erneuerbaren Energien	Kenntnisnahme	Zulässigkeit von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen Hinweis 7.1 Alternative Energieformen
Bund Naturschutz e.V. 05.04.2006	Verlust einer Esche	Kenntnisnahme	Abgang durch Blitzschlag
	Vergrößerung der Ortsrandeingrünung	Abwägung 29.07.2008	Beibehaltung der 5 m tiefen privaten Ortsrandeingrünung
	Orientierung der Fassaden in Ost-Westrichtung	Abwägung 29.07.2008	Beibehaltung der Firstrichtung, da durch EnEV ausreichende Regelungen vorhanden sind

Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Bezug auf andere Planungsmöglichkeiten (Alternativen) sind innerhalb der Ortslage Aich keine Alternativen zur Wohnbauflächenausweisung vorhanden, die städtebaulichen und umweltfachlichen Grundsätzen besser gerecht werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden mehrere Planvarianten geprüft. Auf Grund der vorherrschenden Rahmenbedingungen (Ortsrand, umgebende Bebauung) ergaben sich überwiegend Varianten in Bezug auf Erschließung, Bauweise und Stellung der Baukörper.

gez.		
Sepp Kellerer	Wolf Dieter Stollenwerk	Martin Dix
Oberbürgermeister	Planverfasser	Berichtersteller

Bebauungsplan A 2 "Am Bartlweg"

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (§ 42 f und § 62 BNatSchG) zum Bebauungsplan A 2 "Am Bartlweg"

1.1 Einleitung

1.1.1 Aufgabenstellung

1.1.1.1 In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG geprüft.
- für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, wird darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG (entsprechend § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG) einschlägig ist. Eine Prüfung der gemeinschaftsrechtlich (streng) geschützten Arten nach Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG ist nicht erforderlich, da dessen Regelungsinhalte bereits durch die Prüfung dieser Arten nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. § 43 Abs. 8 BNatSchG entsprechend umfasst sind.

1.1.2 Datengrundlage

1.1.2.1 Die Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums beruht auf Befragungen der Unteren Naturschutzbehörde und einer Potenzial-Abschätzung des vorhandenen Lebensraumes.

1.1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmung

1.1.3.1 Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 08.01.2008 Gz. IID2-4022.2-001/05 eingeführten "Fachlichen Hinweise zur Aufstellung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung".

1.2 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

1.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

1.2.1.1 Flächeninanspruchnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2 ha, wobei etwa die Hälfte des Geltungsbereiches auf ein bereits bestehendes Dorfgebiet entfällt. Die Flächeninanspruchnahme während der Bauzeit wird zeitweise über die im Bebauungsplan festgesetzten Werte hinausgehen, die bei der zulässigen Überschreitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung einer GRZ von 0,38 entsprechen. Die einzelnen Baustellen werden voraussichtlich nicht alle gleichzeitig abgewickelt werden, so dass immer Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen Arten vorhanden sein werden.

1.2.1.2 Barrierewirkungen/Zerschneidung

Mit einer Barrierewirkung bzw. Zerschneidung während der Bauphase ist nicht zu rechnen, da sich das neue Baugebiet in die bestehende Bebauung integriert und keine linearen Strukturen wie z.B. Gewässer unterbrochen werden.

1.2.1.3 Lärmimmissionen

Zusätzliche Lärmimmissionen durch den Baustellenverkehr und die Bauarbeiten können in Bezug auf die zu prüfenden Arten vernachlässigt werden.

1.2.1.4 Erschütterungen

Während der Bauphase ist vor allem bei Verdichtungsarbeiten mit Erschütterungen zu rechnen.

1.2.1.5 Optische Störungen

Beeinträchtigungen durch optische Störungen während der Bauphase sind nicht zu erwarten, da nicht damit zu rechnen ist, dass die jeweiligen Baustellen beleuchtet werden.

1.2.2 anlagebedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

1.2.2.1 Flächeninanspruchnahme

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,22 und einem Dorfgebiet, einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie privaten und öffentlichen Grünflächen. Insgesamt werden ca. 4.475 m² Fläche zusätzlich versiegelt.

1.2.2.2 Barrierewirkungen/Zerschneidung

Eine Barrierewirkung bzw. Zerschneidung wird verhindert, da sich das neue Baugebiet in

die vorhandene Bebauung integriert.

1.2.3 betriebsbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

1.2.3.1 Lärmimmissionen

Zusätzliche Lärmimmissionen durch den Anliegerverkehr können im Hinblick auf die zu prüfenden Arten vernachlässigt werden.

1.2.3.2 Optische Störungen

Durch die Straßenbeleuchtung sind optische Beeinträchtigungen der Insektenfauna nicht vollständig auszuschließen.

1.2.3.3 Kollisionsrisiko

Das Kollisionsrisiko für Tiere ist auf Grund der geringen Frequentierung der Anliegerstraße, die als Ringerschließung mit Einbahnverkehr ausgebaut wird, als gering einzuschätzen.

1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

1.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahmen bestehen in der Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes mit straßenbegleitenden und standortgerechten Anpflanzungen. An der Ostseite des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit standortgerechten Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Im Norden des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt. Die privaten Baugrundstücke sind durch standortgerechte Anpflanzungen zu begrünen. Für Stellplätze mit ihren Zufahrten werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Flachdächer und flachgeneigte Dächer der Nebengebäude/Garagen müssen extensiv begrünt werden. Müllstandorte, Garagen, Gerätehäuschen, Fassaden und Pergolen sollen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden. Ferner werden durch den Bebauungsplan tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile bei Zäunen verboten. Zerschneidungseffekte und Barrierewirkungen werden demnach vermieden.

1.3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG)

Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Überwachung der festgesetzten Maßnahmen wird

durchgeführt.

1.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

1.4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

1.4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde von der Maßnahme nicht betroffen.

1.4.1.2 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht betroffen.

1.4.2 Bestand Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

1.4.2.1	Amsel	Bachstelze	Blaumeise
1.4.2.2	Bluthänfling	Buchfink	Elster
1.4.2.3	Feldsperling	Gartengrasmücke	Gartenrotschwanz
1.4.2.4	Gelbspötter	Girlitz	Goldammer
1.4.2.5	Grauschnäpper	Grünfink	Heckenbraunelle
1.4.2.6	Klappergrasmücke	Kohlmeise	Mönchsgrasmücke
1.4.2.7	Nachtigall	Rotkehlchen	Singdrossel
1.4.2.8	Star	Stieglitz	Sumpfmeise
1.4.2.9	Wacholderdrossel	Zaunkönig	Zilpzalp

1.4.3 Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

1.4.3.1 Die Betroffenheit der Vogelarten bemisst sich am Erhaltungszustand der lokalen Populationen. Sofern sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert, ist kein Verbotstatbestand gegeben, auch wenn Maßnahmen ergriffen werden, die nach § 42 (1) 3 BNatSchG als Verbotstatbestand zu werten wären.

Keine der genannten Vogelarten ist von dem Vorhaben betroffen, da weder Nistplätze zerstört noch Individuen getötet werden. Die Vögel können während der Bauphase auf benachbarte Biotope ausweichen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist unter Be-

trachtung der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen nicht zu erkennen.

1.4.4 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

1.4.5 Es liegen keine Hinweise auf streng geschützte Arten sowie Arten der Roten Listen Deutschlands und Bayerns vor. Diese Aussage stützt sich 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.

1.5 Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG

1.5.1 Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens durch eine Befreiung ist nicht erforderlich, da durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände geschaffen werden.

1.6 Fazit

1.7 Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine nach Europarecht geschützten Arten und auch keine streng geschützten Arten beeinträchtigt.

Da sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert, liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 42 (1) 3 BNatSchG vor. Eine Befreiung ist demnach nicht erforderlich.

B Vögel

Brutvogelarten in Bayern 1996-1999 (nach Brutvogelatlas 2005: S. 33ff)

N	V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	S	O	T	A
						Alpenbraunelle	Prunella collaris	R	R	-	-	-	-	R
						Alpendohle	Pyrrhocorax graculus	-	-	-				
						Alpenschneehuhn	Lagopus mutus	2	R	-	-	-	-	2
X						Amsel	Turdus merula	-	-	-				
						Auerhuhn	Tetrao urogallus	1	1	x	1	1	0	1
X						Bachstelze	Motacilla alba	-	-	-				
						Bartmeise	Panurus biarmicus	-	V	-				
						Baumfalke	Falco subbuteo	V	3	x	V	V	V	V
						Baumpieper	Anthus trivialis	3	V	-	V	V	2	3
						Bekassine	Gallinago gallinago	1	1	x	1	1	1	1
						Berglaubsänger	Phylloscopus bonelli	-	-	x				
						Bergpieper	Anthus spinoletta	V	-	-	-	1	-	V
						Beutelmeise	Remiz pendulinus	3	-	-	3	1	3	1
						Bienenfresser	Merops apiaster	2	R	x	II	-	2	II
						Birkenzeisig	Carduelis flammea	-	-	-				
						Birkhuhn	Tetrao tetrix	1	1	x	1	1	0	1
						Blässhuhn	Fulica atra	-	-	-				
						Blaukehlchen	Luscinia svecica	V	-	x	V	2	V	2
X						Blaumeise	Parus caeruleus	-	-	-				
X						Bluthänfling	Carduelis cannabina	3	V	-	3	3	3	3
						Brachpieper	Anthus campestris	1	2	x	1	1	-	-
						Brandgans	Tadoma tadoma	R	-	-	-	-	R	-
						Braunkehlchen	Saxicola rubetra	2	3	-	2	2	1	2
X						Buchfink	Fringilla coelebs	-	-	-				
						Buntspecht	Dendrocopos major	-	-	-				
						Dohle	Corvus monedula	V	-	-	3	3	V	V
						Dorngrasmücke	Sylvia communis	-	-	-				
						Dreizehenspecht	Picoides tridactylus	2	R	x	-	2	-	2
						Drosselrohrsänger	Acrocephalus arundinaceus	2	2	x	2	2	2	2
						Eichelhäher	Garrulus glandarius	-	-	-				
						Eiderente	Somateria mollissima	R	V	-	R	-	-	-
						Eisvogel	Alcedo atthis	V	V	x	V	3	3	3
X						Elster	Pica pica	-	-	-				
						Erlenzeisig	Carduelis spinus	-	-	-				

N	V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	S	O	T	A
						Jagdfasan	Phasianus colchicus	-	-	-				
						Feldlerche	Alauda arvensis	3	V	-	3	3	V	3
						Feldschwirl	Locustella naevia	-	-	-				
X						Feldsperling	Passer montanus	V	V	-	V	V	V	V
						Felsenschwalbe	Ptyonoprogne rupestris	2	R	x	-	-	-	2
						Fichtenkreuzschnabel	Loxia curvirostra	-	-	-				
						Fischadler[3]	*Pandion haliaetus*	2	3	x	2	-	-	0
						Fitis	Phylloscopus trochilus	-	-	-				
						Flussregenpfeifer	Charadrius dubius	3	-	x	V	3	V	3
						Flussseeschwalbe	Sterna hirundo	1	V	x	-	0	1	1
						Flussuferläufer	Actitis hypoleucos	1	1	x	1	1	1	1
						Gänsesäger	Mergus merganser	2	3	-	-	1	2	2
						Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	-	-	-				
X						*Gartengrasmücke*	*Sylvia borin*	-	-	-				
X						Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	3	V	-	3	3	3	3
						Gebirgsstelze	Motacilla cinerea	-	-	-				
X						Gelbspötter	Hippolais icterina	-	-	-				
						Gimpel	Pyrrhula pyrrhula	-	-	-				
X						Girlitz	Serinus serinus	-	-	-				
X						Goldammer	Emberiza citrinella	V	-	-	V	*	V	3
						Grauammer	Miliaria calandra	1	2	x	1	1	1	0
						Graugans	Anser anser	-	-	-				
						Graureiher	Ardea cinerea	V	-	-	V	V	V	V
X						Grauschnäpper	Muscicapa striata	-	-	-				
						Grauspecht	Picus canus	3	V	x	3	3	2	V
						Großer Brachvogel	Numenius arquata	1	2	x	1	1	1	1
X						Grünfink	Carduelis chloris	-	-	-				
						Grünschenkel	Tringa nebularia	-	-	-				
						Grünspecht	Picus viridis	V	V	x	V	V	3	V
						Habicht	Accipiter gentilis	3	-	x	V	V	3	3
						Habichtskauz	Strix uralensis	2	R	x	-	2	-	-
						Halsbandschnäpper	Ficedula albicollis	V	1	x	V	II	V	-
						Haselhuhn	Bonasa bonasia	V	2	-	V	V	0	V
						Haubenlerche	Galerida cristata	1	2	x	1	1	0	-
						Haubenmeise	Parus cristatus	-	-	-				

[3] Art wurde in die Fassung 11/2007 neu eingefügt

N	V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	S	O	T	A
						Haubentaucher	Podiceps cristatus	-	-	-				
						Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	-	-	-				
						Haussperling	Passer domesticus	-	V	-				
X						Heckenbraunelle	Prunella modularis	-	-	-				
						Heidelerche	Lullula arborea	1	3	x	1	1	1	0
						Höckerschwan	Cygnus olor	-	-	-				
						Hohltaube	Columba oenas	V	-	-	V	V	3	3
						Kanadagans	Branta canadensis	-	-	-				
						Karmingimpel	Carpodacus erythrinus	2	R	x	II	2	II	2
						Kernbeißer	Coccothraustes coc-cothraustes	-	-	-				
						Kiebitz	Vanellus vanellus	2	2	x	2	2	2	1
X						Klappergrasmücke	Sylvia curruca	V	-	-	V	V	3	V
						Kleiber	Sitta europaea	-	-	-				
						Kleines Sumpfhuhn	Porzana parva	1	1	x	0	-	II	-
						Kleinspecht	Dendrocopos minor	V	-	-	V	V	V	V
						Knäkente	Anas querquedula	1	2	x	1	1	1	1
X						Kohlmeise	Parus major	-	-	-				
						Kolbenente	Netta rufina	3	2	-	2	-	3	3
						Kolkrabe	Corvus corax	-	-	-				
						Kormoran	Phalacrocorax carbo	V	V	-	V	-	V	V
						Kornweihe	Circus cyaneus	1	1	x	0	0	1	0
						Krickente	Anas crecca	2	-	-	2	3	2	2
						Kuckuck	Cuculus canorus	V	V	-	V	V	V	V
						Lachmöwe	Larus ridibundus	-	-	-				
						Löffelente	Anas clypeata	3	-	-	3	3	3	3
						Mauerläufer	Tichodroma muraria	R	R	-	-	-	-	R
						Mauersegler	Apus apus	V	V	-	V	V	V	V
						Mäusebussard	Buteo buteo	-	-	x				
						Mehlschwalbe	Delichon urbicum	V	V	-	V	V	V	V
						Misteldrossel	Turdus viscivorus	-	-	-				
						Mittelmeermöwe	Larus michahellis	2	R	-	-	-	2	2
						Mittelspecht	Dendrocopos medius	V	V	x	V	1	2	1
X						Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	-	-	-				
X						Nachtigall	Luscinia megarhynchos	-	-	-				
						Nachtreiher	Nycticorax nycticorax	1	2	x	II	-	1	-
						Neuntöter	Lanius collurio	-	-	-				

N	V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	S	O	T	A
						Ortolan	Emberiza hortulana	2	2	x	2	-	II	-
						Pirol	Oriolus oriolus	V	V	-	V	3	2	V
						Purpurreiher	Ardea purpurea	1	2	x	1	-	1	0
						Rabenkrähe	Corvus corone	-	-	-				
						Raubwürger	Lanius excubitor	1	1	x	1	1	1	1
						Rauchschwalbe	Hirundo rustica	V	V	-	V	V	V	V
						Raufußkauz	Aegolius funereus	V	-	x	V	V	3	V
						Rebhuhn	Perdix perdix	3	2	-	3	2	2	0
						Reiherente	Aythya fuligula	-	-	-				
						Ringdrossel	Turdus torquatus	V	-	-	-	2	-	V
						Ringeltaube	Columba palumbus	-	-	-				
						Rohrammer	Emberiza schoeniclus	-	-	-				
						Rohrdommel	Botaurus stellaris	1	1	x	1	1	1	1
						Rohrschwirl	Locustella luscinioides	3	V	x	1	1	1	3
						Rohrweihe	Circus aeruginosus	3	-	x	3	1	3	1
X						Rotkehlchen	Erithacus rubecula	-	-	-				
						Rotmilan	Milvus milvus	2	V	x	2	II	2	1
						Rotschenkel	Tringa totanus	1	2	x	1	1	1	0
						Saatkrähe	Corvus frugilegus	V	-	-	V	-	V	2
						Schellente	Bucephala clangula	2	-	-	2	2	2	2
						Schilfrohrsänger	Acrocephalus schoeno-baenus	1	2	x	1	1	2	2
						Schlagschwirl	Locustella fluviatilis	3	-	-	3	3	2	1
						Schleiereule	Tyto alba	2	-	x	2	2	2	1
						Schnatterente	Anas strepera	3	-	-	3	2	3	2
						Schneesperling	Montifringilla nivalis	R	R	-	-	-	-	R
						Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	-	-	-				
						Schwarzhalstaucher	Podiceps nigricollis	1	V	x	1	1	1	1
						Schwarzkehlchen	Saxicola torquata	3	-	-	2	II	2	3
						Schwarzkopfmöwe	Larus melanocephalus	2	R	-	1	II	R	1
						Schwarzmilan	Milvus migrans	3	-	x	2	II	2	3
						Schwarzspecht	Dryocopus martius	V	-	x	V	V	V	V
						Schwarzstorch	Ciconia nigra	3	3	x	2	3	1	1
						Seeadler	Haliaetus albicilla							
						Seidenreiher	Egretta garzetta	-	-	x				
X						Singdrossel	Turdus philomelos	-	-	-				
						Sommergoldhähnchen	Regulus ignicapillus	-	-	-				

N	V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	S	O	T	A
						Sperber	Accipiter nisus	-	-	x				
						Sperbergrasmücke	Sylvia nisoria	1	-	x	1	-	-	-
						Sperlingskauz	Glaucidium passerinum	V	-	x	V	V	2	V
X						Star	Sturnus vulgaris	-	-	-				
						Steinadler	Aquila chrysaetos	2	2	x	-	-	-	2
						Steinkauz	Athene noctua	1	2	x	1	0	0	0
						Steinrötel	Monzicola saxatilis			x				
						Steinschmätzer	Oenanthe oenanthe	1	2	-	1	1	1	1
						Stelzenläufer	Himantopus himantopus	-	-	x				
X						Stieglitz	Carduelis carduelis	-	-	-				
						Stockente	Anas platyrhynchos	-	-	-				
						Straßentaube	Columba livia f. domestica	-	-	-				
						Sturmmöwe	Larus canus	2	-	-	-	-	-	2
X						Sumpfmeise	Parus palustris	-	-	-				
						Sumpfrohrsänger	Acrocephalus palustris	-	-	-				
						Tafelente	Aythya ferina	-	-	-				
						Tannenhäher	Nucifraga caryocatactes	-	-	-				
						Tannenmeise	Parus ater	-	-	-				
						Teichhuhn	Gallinula chloropus	V	V	x	3	V	V	V
						Teichrohrsänger	Acrocephalus scirpaceus	-	-	-				
						Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	-	-	-				
						Tüpfelsumpfhuhn	Porzana porzana	1	1	x	1	2	1	2
						Türkentaube	Streptopelia decaocto	-	V	-				
						Turmfalke	Falco tinnunculus	-	-	x				
						Turteltaube	Streptopelia turtur	V	V	x	V	*	3	*
						Uferschnepfe	Limosa limosa	1	1	x	1	1	1	0
						Uferschwalbe	Riparia riparia	V	V	x	3	1	V	2
						Uhu	Bubo bubo	3	3	x	3	3	1	3
X						Wacholderdrossel	Turdus pilaris	-	-	-				
						Wachtel	Coturnix coturnix	V	-	-	V	V	V	V
						Wachtelkönig	Crex crex	1	2	x	1	1	1	1
						Waldbaumläufer	Certhia familiaris	-	-	-				
						Waldkauz	Strix aluco	-	-	x				
						Waldlaubsänger	Phylloscopus sibilatrix	-	-	-				
						Waldohreule	Asio otus	V	-	x	V	V	V	3
						Waldschnepfe	Scolopax rusticola	V	-	-	V	V	V	V
						Waldwasserläufer	Tringa ochropus	2	-	x	2	2	II	-

N	V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	S	O	T	A
						Wanderfalke	Falco peregrinus	3	3	x	3	3	3	*
						Wasseramsel	Cinclus cinclus	-	-	-				
						Wasserralle	Rallus aquaticus	2	-	-	2	3	2	2
						Weidenmeise	Parus montanus	-	-	-				
						Weißrückenspecht	Dendrocopos leucotus	2	R	x	-	1	-	2
						Weißstorch	Ciconia ciconia	3	3	x	3	3	3	2
						Wendehals	Jynx torquilla	3	3	x	3	3	3	3
						Wespenbussard	Pernis apivorus	3	-	x	3	2	V	3
						Wiedehopf	Upupa epops	1	1	x	1	0	0	0
						Wiesenpieper	Anthus pratensis	V	-	-	2	*	2	*
						Wiesenschafstelze	Motacilla flava	3	V	-	3	2	V	1
						Wiesenweihe	Circus pygargus	1	2	x	1	II	1	0
						Wintergoldhähnchen	Regulus regulus	-	-	-				
						Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	-	-	-				
						Ziegenmelker	Caprimulgus europaeus	1	2	x	1	1	1	-
						Zilpzalp	Phylloscopus collybita	-	-	-				
						Zippammer	Emberiza cia	1	1	x	1	-	-	-
						Zitronenzeisig,	Carduelis citrinella	V	-	x	-	-	-	V
						Zwergdommel	Ixobrychus minutus	1	1	x	1	1	1	1
						Zwergschnäpper	Ficedula parva	2	-	x	II	R	-	2
						Zwergtaucher	Tachybaptus ruficollis	-	V	-				

Regelmäßige Gastvögel im Gebiet (nach)

Liste muss projektbezogen und orientiert am Entwurf eines landesweiten Ruhezonenkonzept (s. Anhang) aufgestellt werden

BEKANNTMACHUNG

über den Beschluss
des Bebauungsplanes Nr. A 2 „Am Bartlweg“

Der Stadtrat hat am 29.07.2008
für das Gebiet „Am Bartlweg“,

nördlich der Dorfstraße, westlich der Straße „Am Anger“, Gemarkung Aich, den Bebauungsplan Nr. A 2 „Am Bartlweg“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung (mit Umweltbericht) sowie der zusammenfassenden Erklärung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Fürstenfeldbruck, Hauptstraße 31 (Rückgebäude), Zimmer Nr. 214, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.
Gemäß § 10 des Baugesetzbuches tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wird hingewiesen.
Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. in § 214 Abs. 2a BauGB genannte Mängel

unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Fürstenfeldbruck, den 11.02.09
STADT FÜRSTENFELDBRUCK

Sepp Kellerer
Oberbürgermeister

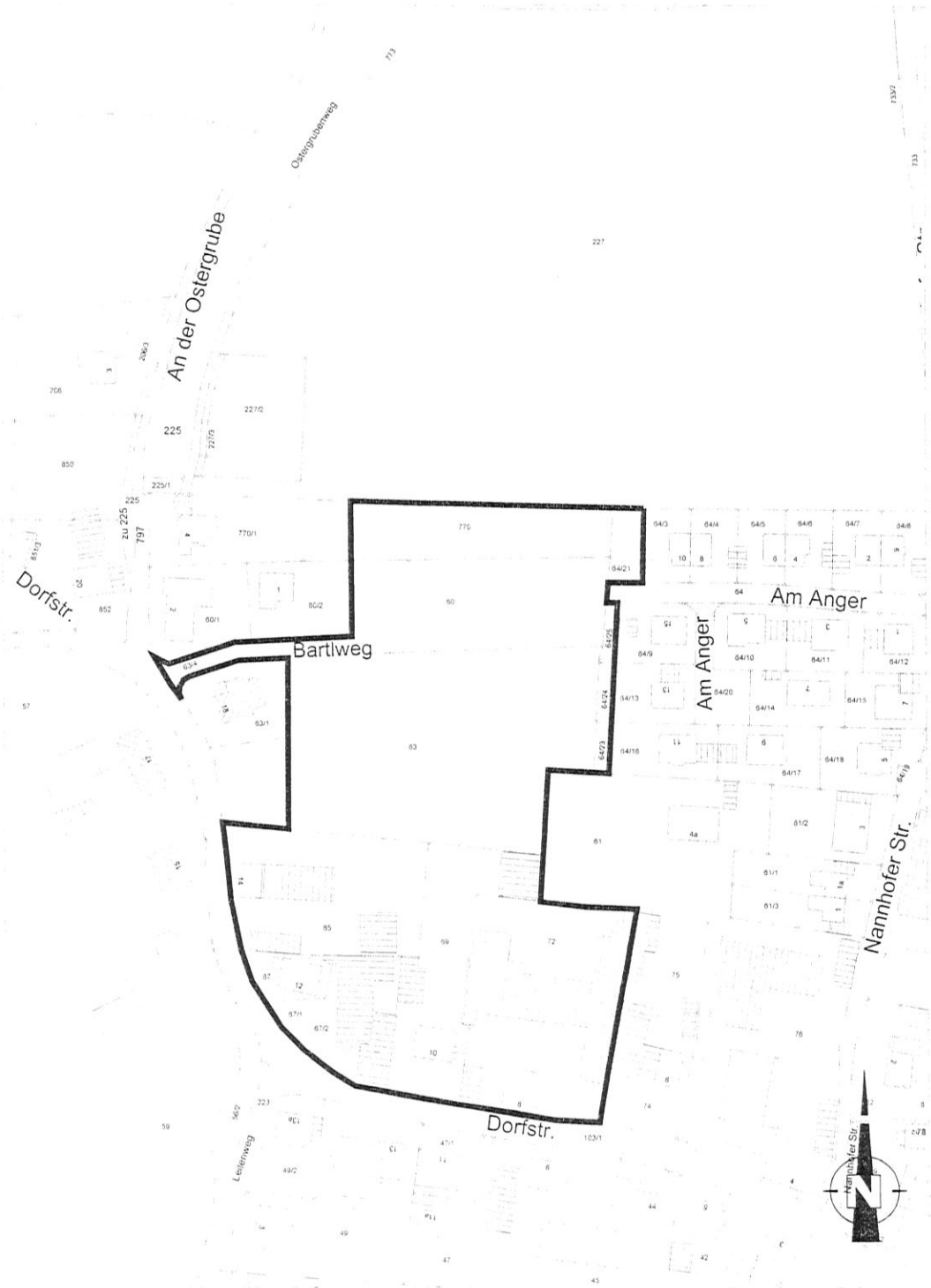
Siegel

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln

am: 11.02.2009

abzunehmen am: 11.03.2009

.....
(Unterschrift und Dienstbezeichnung)



Plan ohne Maßstab