

**B E G L A U B I G T E A B S C H R I F T
G R O S S E K R E I S S T A D T F Ü R S T E N F E L D B R U C K**

B E B A U U N G S P L A N P 3

„Zur Kaisersäule“

Bebauungsplan
mit
integriertem Grünordnungsplan

Planfassung vom 28.10.2008

PLANUNGSBÜRO O T T O K U R Z
IN ZUSAMMENARBEIT MIT U W E S C H M I D T

Inhaltsverzeichnis

A	Präambel	1
B	Festsetzungen durch Plan	2
C	Festsetzungen durch Text.....	3
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
2.	Bauweise	3
3.	Abstandsflächen	3
4.	Höhe der baulichen Anlagen.....	3
5.	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	4
6.	Immissionsschutz	5
7.	Brandschutz.....	6
8.	Festsetzungen gestalterischer Art	6
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung.....	7
D	Anlagen zum Bebauungsplan	9
Anlage 1	Hinweise durch Text	9
Anlage 2	Empfehlungen zur Grünordnung	11
E	Begründung	9
1.	Planungsbericht	9
2.	Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Überprüfung (saP)	28
F	Anlagen zur Begründung	37
Anlage 1	Eingriffsbilanzierung.....	38
Anlage 2	Varianten.....	41
Anlage 3	Bestandskarte Grünordnung.....	43

A**Präambel**

Die Stadt Fürstenfeldbruck

erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S 1359)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S 466).
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung diesen qualifizierten Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 1 BauGB)

Puch P 3, „Zur Kaisersäule“

als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

1. Der vom Planungsbüro Otto Kurz gefertigte Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan (Büro Uwe Schmidt)
Textliche Festsetzungen: in der Fassung vom 28.10.2008
Planteil in der Fassung vom 28.10.2008 .

Der Satzung beigefügt (aber nicht Bestandteil) ist:

- Die Begründung in der Fassung vom 28.10.2008 .

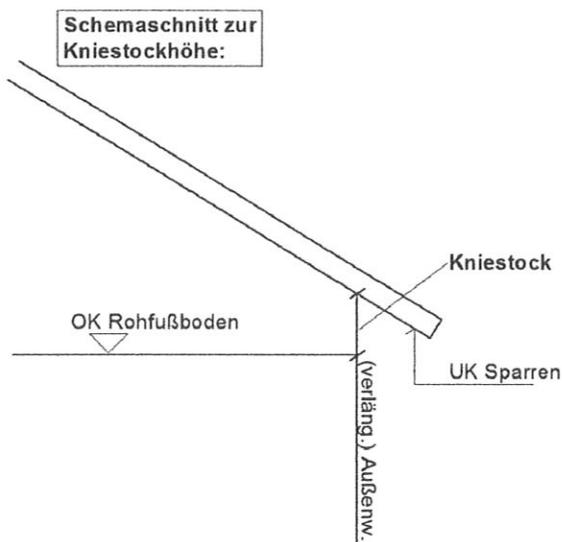
B

Festsetzungen durch Plan

siehe beiliegender Planteil

C Festsetzungen durch Text

- 0 Vorbemerkung:**
In den textlichen Festsetzungen sind Maß- und Größenangaben enthalten, die teilweise bereits im Planteil ebenfalls enthalten sind. Sollten die Angaben zwischen Planteil und Textteil, in dieser Planfassung oder durch spätere Änderungen, versehentlich unterschiedlich sein, gelten immer die Angaben im Planteil.
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1. Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung**
- GR** Obergrenze der je Baugrundstück zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen. *Vgl. Einschriebe im Plan*
- 2. Bauweise**
- O** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit Einzel- und Doppelhäusern
Hausgruppen sind nicht zulässig!
- 3. Abstandsflächen**
- Art. 6 Abs 5 BayBO wird angeordnet.
- 4. Höhe der baulichen Anlagen**
- Die Höhe der baulichen Anlage wird für...
- > Hauptgebäude mit der **absoluten Firsthöhe und der Dachneigung** festgelegt (Maßangaben siehe Einschriebe im Plan).
Die Festsetzungen zu den Geländeänderungen (Pkt.10.4) sind hierbei ebenfalls zu beachten.
 - > Hauptgebäude – **Kniestock**: Die Kniestockhöhe wird auf max. 30 cm begrenzt (von der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt, wo die Unterkante des Sparrens mit der verlängerten Außenwand zusammentrifft).



- > Festlegung der **Erdgeschoß-Fußbodenoberkante (EF OK)** auf max. 30 cm über Straßenmitte
- > **Nebengebäude** mit der Wandhöhe (WH) nach BayBO festgelegt. Max. zul. Wandhöhe (WH) 3,0 m

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

5.1. Garagen

sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2. Stellplätze

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich, müssen aber dem Straßenraum zugewandt sein.

5.3. Flächen für Zufahrten, Nebenanlagen und offene Stellplätze

Diese Flächen sind dauerhaft luft- und wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Schotterrassen, wassergebundener Belag, Rasengitter oder Rasenfugenpflaster), sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Bei Verwendung von Pflaster muss der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15 % betragen.

Diese Flächen sind so zu gestalten, dass nicht versickerndes Oberflächenwasser in die Pflanzstreifen abläuft.

5.4. Gartengerätehäuser

Gartengerätehäuser sind nur bis zu einer Größe von max. 9 qm außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Beschränkung des Baurechts

Parzelle 6 kann erst 10 Jahre, Parz. 8 erst fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaut werden.

7. Immissionsschutz

7.1. Passive Schallschutzmaßnahmen

- Maßnahmen gegen Fluglärm:

Innerhalb der Teilzone Ci der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck, müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mind. 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gem. VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

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

- Maßnahmen gegen Verkehrslärm (nur Parz. 10):

Am östlichen Wohngebäude des Gebietes (Parz. 10) sind gem. DIN 4109 folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenfassaden einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

+ Ostfassade $R'_{w,res} > 40\text{dB}$

+ Nord- und Südfassade $R'_{w,res} > 35\text{dB}$

An der Nord-, Ost- und Südfassade sind Belüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume situiert werden. Die Belüftungseinrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich mindern. Die Belüftungseinrichtungen können entfallen, wenn an den betroffenen Fassaden verglaste Vorbauten vorgesehen werden oder die Belüftung über die schallabgewandte Westfassade erfolgt. Für das östliche Wohngebäude (Parz. 10) ist bei Vorliegen der Eingabeplanung ein Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an die Innenschallpegel gem. VDI-Richtlinie 2719 zu führen.

7.2. Hinweis: Möglichkeiten für Aktive Schallschutzmaßnahmen (gegen Sportgeräusche u. Verkehrslärm)

Innerhalb der dargestellten Fläche können folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- Lärmabschirmende Bebauung (Garagen/Carports)
Die Gebäude können so ausgebildet werden, dass sie einen aktiven Lärmschutz gewährleisten; d.h. bei Ausführung eines Carports kann z.B. die Rückwand als Lärmschutzwand ausgebildet werden.

- **Lärmschutzwand**
Für die Zwischenräume der Garagengebäude können Lärmschutzwände errichtet werden. Wenn Lärmschutzwände errichtet werden, sind sie in Holzkonstruktion auszuführen oder mit Holz zu verkleiden; max. Höhe 3,50 m.
- **Lärmschutzwall**
Alternativ oder in Kombination zu einer Lärmschutzwand kann ein Lärmschutzwall mit einer max. Anschütthöhe von 2,50 m errichtet werden.
Bepflanzung: 1 Strauch pro 1 m² an der Außenseite des Walls; Pflanzqualität v. Str. 60 – 100 cm; Auswahl gem. „Empfehlung zur Grünordnung“ (siehe Anlage Begründung)
Die Verwendung von Betonformsteinen als sichtbare Elemente ist unzulässig.

8.**Brandschutz**

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

9.**Festsetzungen gestalterischer Art****9.1.****Baukörper**

Die Baukörper sind in rechteckiger Form auszuführen.

Doppelhäuser gelten als gestalterische Einheit

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

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

9.2.**Gebäudebreiten und Gebäudelängen**

Die maximal zul. Gebäudebreiten (Giebelseite) und Gebäudelängen (Traufseite) betragen je nach Gebiet:

Gebiet	Breite max.	Länge max.
WA 1	10,0 m	18,0 m (ges) > 9,0 m je DHH
WA 2	9,0 m	12,0 m

Siehe ebenfalls Einschriebe in Nutzungsschablone im Planteil (bei abweichenden Angaben in Text und Planteil gelten die Einschriebe im Plan)

9.3.**Dachformen**

Haupt- und Nebengebäude sind mit symmetrischem Satteldach und beidseitig gleicher Dachneigung auszuführen.

Dachneigungen: siehe Einschriebe im Plan (Nutzungsschablone) und Festsetzungen durch Planzeichen

Dachüberstände: Dachüberstände sind im Bereich des Ortgangs und

im Bereich der Traufe bis
max. 0,50 m bei zulässig;

Der First muss über die längere Seite des Hauptbaukörpers verlaufen.

9.4. Wintergärten

Wintergärten sind als eingeschossige, rechteckige Anbauten zulässig.
Dabei darf die festgesetzte Baugrenze um max. 1,50 m
und die festgesetzte Grundfläche (GR) um max. 7% überschritten werden.

9.5. Örtliche Satzungen

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die jeweils gültige Fassung der

- Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS) der Stadt Fürstenfeldbruck
sofern der Bebauungsplan nichts anderes regelt
- Satzung zur Gestaltung von Dachgauben (DachgS) der Stadt Fürstenfeldbruck

10. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

10.1. Anpflanzung von Bäumen

Auswahl gemäß „Empfehlungen zur Grünordnung“
(siehe Pkt. D2)

10.1.1. Anzupflanzende Bäume I. Wuchsordnung:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang min. 18 - 20 cm;
Abweichung v. festgesetzten Standort um bis zu 3,0 m sind zulässig

10.1.2. Anzupflanzende Bäume II. Wuchsordnung:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm;
Abweichung v. festgesetzten Standort um bis zu 3,0 m sind zulässig

10.1.3. Anzupflanzende Sträucher:

Pflanzqualität v. Str., min. 60 – 100 cm,

10.2. Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Auswahl gemäß „Empfehlungen zur Grünordnung“
(siehe Pkt. D2)

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der II. oder III. Wuchsordnung bzw. ein Obstbaum, der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang min. 12 – 14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Davon ist mindestens ein Baum pro Grundstück straßenseitig zu pflanzen.
Festgesetzte Baumstandorte sind hierbei anzurechnen.

10.3. Oberflächenentwässerung

Auf privaten und öffentlichen Flächen ist Sorge zu tragen, dass Regenwasser nicht schneller abläuft als vor der Bebauung. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach - und sonstigen Oberflächen ist durch geeignete Maßnahmen und soweit vom natürlichen Untergrund her möglich, zu versickern, zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern.

Als Pufferung gelten Dachbegrünungen, der Bau von Zisternen, (das Fassungsvermögen ist mit 30 l/m² Entwässerungsfläche wie z.B. angeschlossene Dach - oder Terrassenfläche anzusetzen), Versickerungsmulden und Regenwasserteiche.

Auf den privaten Grundstücken ist das Oberflächenwasser auf den betroffenen Grundstücken zu entsorgen.

10.4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Bereich der Bauparzellen und der Erschließungsstraße kann das bestehende Gelände, nach technischer Notwendigkeit, um bis zu 0,30 m angefüllt werden. Die Privatgrundstücke sind an das Straßenniveau anzugleichen.

10.5. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur ohne Sockel, einer Bodenfreiheit von 10 cm und einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Zu den öffentlichen Seiten sind nur Holzzäune mit Senkrechtlattung oder Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig.

Zwischen den Grundstückspartellen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Die Pflanzung von Koniferenhecken ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

10.6. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Vermeidungsmaßnahme: Der Rodungszeitpunkt der Hecke wird außerhalb der Vegetationsperiode / Fortpflanzungszeit durchgeführt.
(entsprechend dem BayNatschG)

D Anlagen zum Bebauungsplan

1. Hinweise durch Text

- 1.1.** Diesem Bebauungsplan liegen digitalisierte Vermessungsdaten des Bayerischen Landesvermessungsamtes zugrunde. Diese wurden durch das Stadtbauamt Fürstenfeldbruck dem Planungsbüro Kurz zur Verfügung gestellt.
- 1.2.** Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) unverzüglich bekannt gemacht werden.
- Unweit des Bebauungsplanes befinden sich nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege Fundstellen mit der Nr. 7833/0040 (375 m nordöstlich der Kirche von Puch, spätbronzezeitlicher Brandopferplatz) und Nr. 7833/0148 (ca. 400 – 600 m südöstlich der Kirche von Puch) Siedlungsspuren. Es sind demnach vor Baubeginn archäologische Untersuchungen notwendig und die Erschließungsplanung entsprechend zu ergänzen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sowie die Untere Denkmalschutzbehörde sind entsprechend zu beteiligen.
- 1.3.** Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziffer 1 b LuftVG. Die Wehrbereichsverwaltung ist als Träger öffentlicher Belange in jedem einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen (Art. 76 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Dies gilt auch in vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 80 BayBO vgl. § 12 Abs. 2 Satz 1 LuftVG).
- Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG) – Schreiben der Wehrbereichsverwaltung VI vom 16.10.1995.
- Beschwerden und Ersatzansprüche die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.
- 1.4.** Schmutzwasserbeseitigung
- Alle Bauvorhaben sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.
- 1.5.** Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser
- Die Bestimmungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 01.01.2000 sowie die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
- Die Nutzung des Regenwassers für Toilettenspülung, zum Garten o.ä. wird empfohlen.

1.6. Löschwasserbedarf

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

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

1.7. Dachbegrünungen

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

1.8. Nutzung alternativer Energieformen

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

2.**Empfehlungen zur Grünordnung**

Für die Bepflanzung der Einzelgrundstücke empfohlene Baumarten und Sträucher:

Hinweis: Entlang von Straßen sollte bevorzugt die etwas „streusalzresistentere“ Eiche gepflanzt werden!

Bäume I. Wuchsordnung:

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

Bäume II. Wuchsordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn

Bäume III. Wuchsordnung:

Alle heimischen, fruchtenden

Obstbaumarten

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

Sträucher:

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

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck,
den 31.08.2009

gez.

Sepp Kellerer (Oberbürgermeister)

Planungsbüro Otto Kurz, den 15.07.2009

Dipl.Ing. Otto Kurz



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

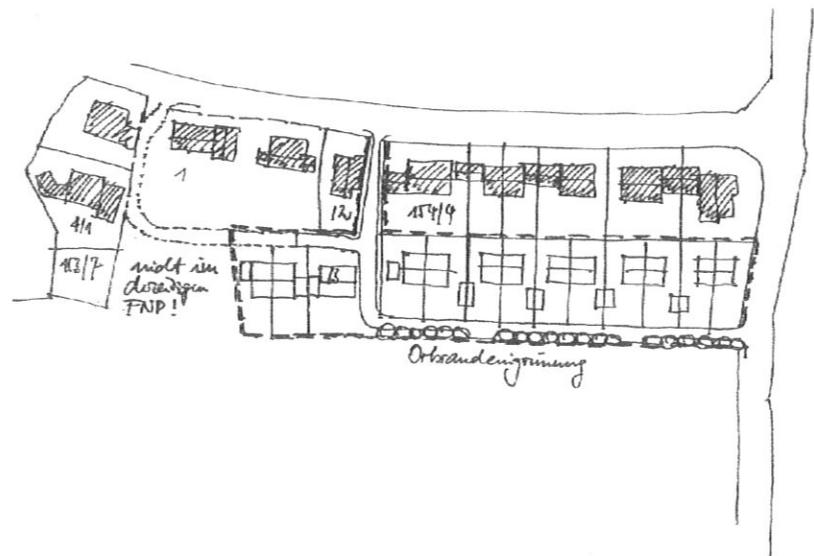
Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren mit der 53. Änderung an die beabsichtigte Planung angepasst. Diese 53. Änderung wurde am 26.09.2007 beschlossen und durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 29.02.08 genehmigt.

In den städtebaulichen Untersuchungen zum DE-Plan Puch kam das Planungsbüro Otto Kurz zu der Einschätzung, dass eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich, wegen der Nähe zum Sportplatz, kritisch zu sehen ist. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten erscheint eine behutsame Entwicklung vertretbar.

Folgende Kriterien sind hierzu von Belang und zu beachten:

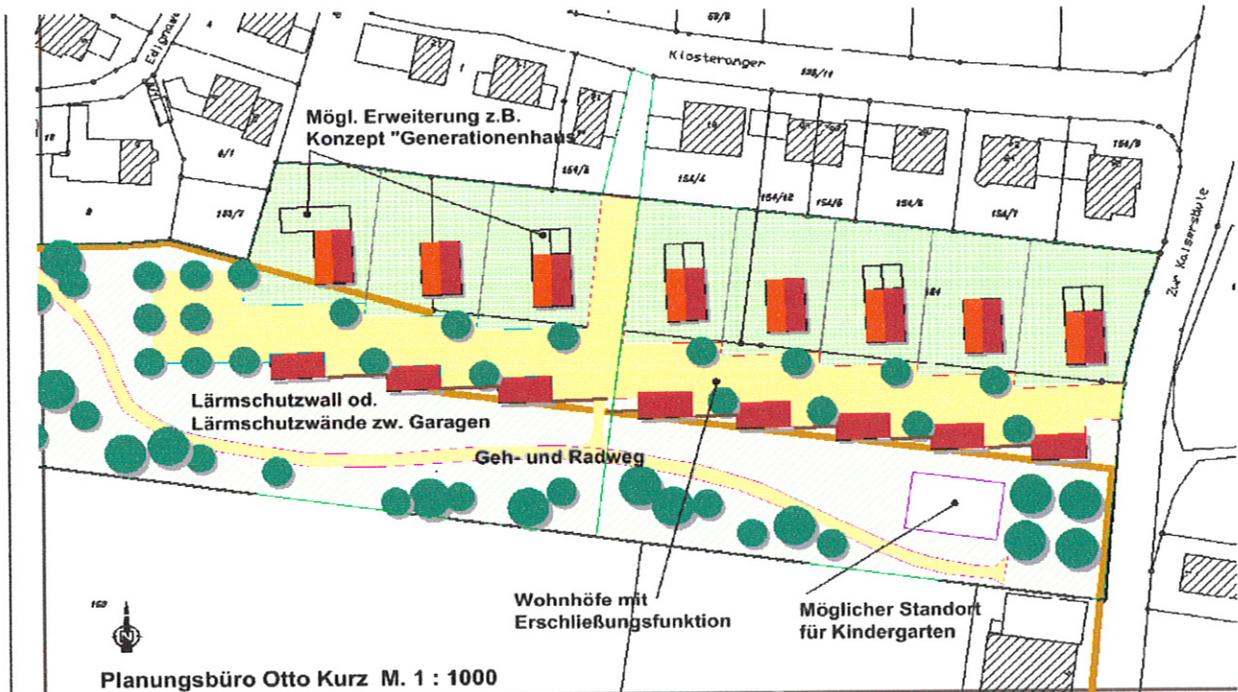
- Da die Lärmquelle (Sportplatz im Süden des Gebietes liegt, sollte die erforderlichen Nebengebäude so angeordnet werden, dass sie lärmabschirmend wirken.
- Das Gebiet sollte fußläufig an die bestehende Bebauung angebunden werden. Wenn möglich sollte über das Gebiet eine direkte Fußwegverbindung vom Dorf zum Sportplatz geschaffen werden.
- Mit der Bebauung sollte ein neuer Ortsrand geschaffen werden. Die Baustruktur sollte einen möglichst offenen Charakter haben.

Nachfolgendes Bild zeigt einen Bebauungsvorschlag von Grundstückseignern.



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

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutz Richtung Süden • Wohnhoferschließung • Fußweganbindung des Sportgeländes | <ul style="list-style-type: none"> • Offene Bebauung • Möglichkeiten für Bauerweiterungen • Mögliche Erweiterungsfläche für Kindergarten |
|---|---|



1.1.2.

Zweck / Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung

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

Die Entwicklung sollte in einem ortsverträglichen Maß erfolgen. Deshalb soll die konkrete Realisierung der Gebäude zeitlich gestaffelt erfolgen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag näher geregelt.

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

Die Immissionsproblematik durch den Militärflughafen Fürstenfeldbruck¹ (das Gebiet liegt in der Lärmschutzzone C) und des im Süden liegenden Sportgeländes soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorrangig bewältigt werden.

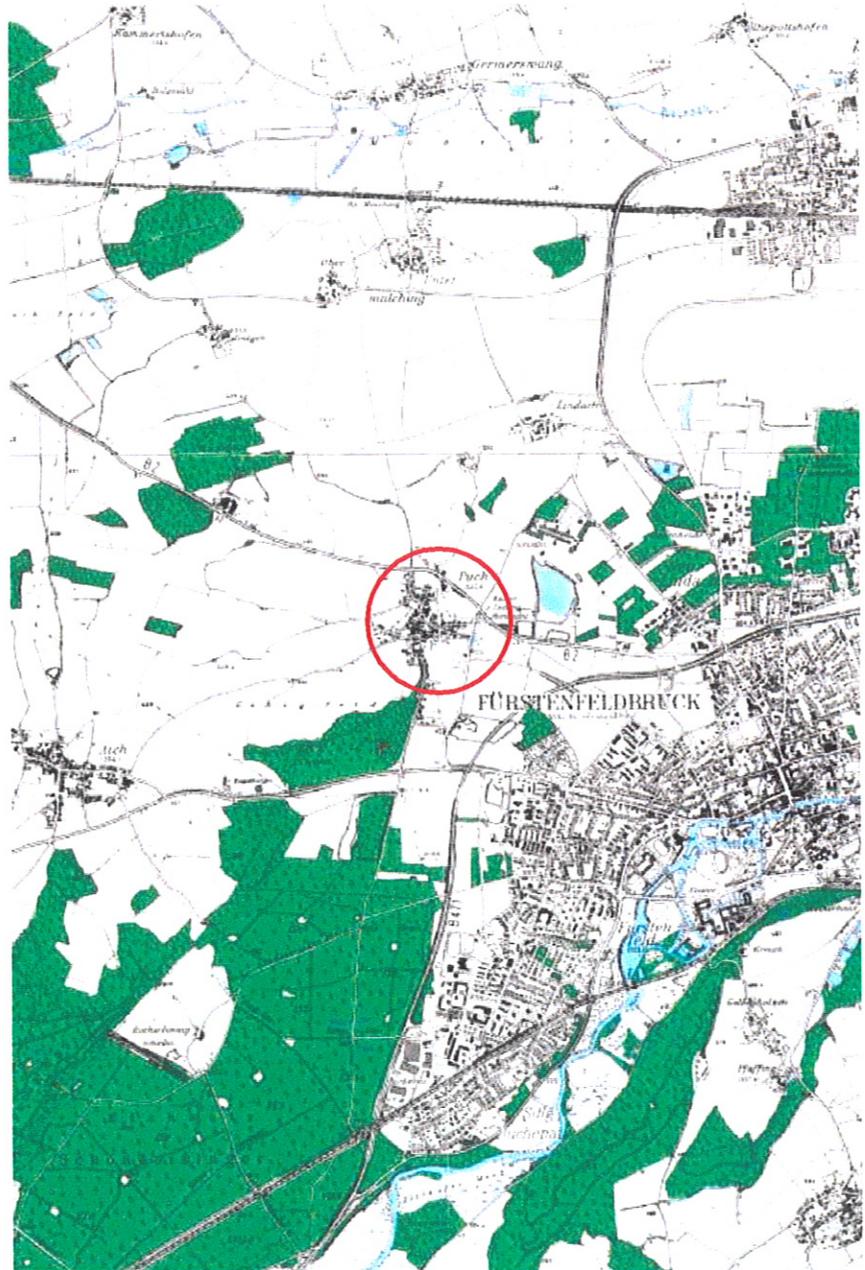
¹ Derzeit soll im Rahmen der Regionalplanänderung die Lärmschutzzone Fliegerhorst aufgehoben werden. In diesem Fall ist, nach Rechtskraft der Regionalplanänderung, die Festsetzung Nr. 7.1 nicht mehr zu beachten.

Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Planliche Übersicht

1.1.3.

Ausschnitt aus der topographischen Karte
M 1 : 25.000

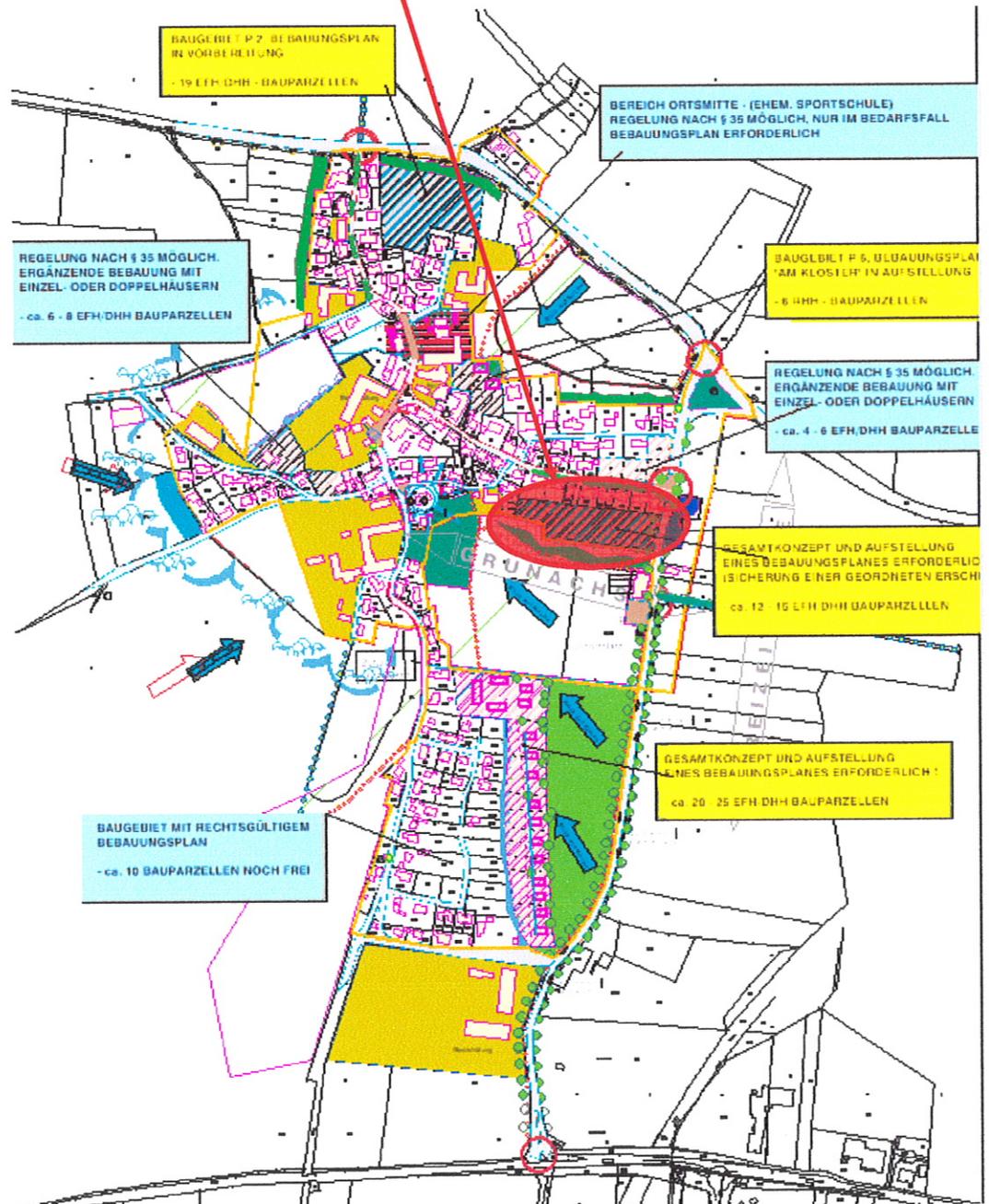


1.1.4.

Lage des Baugebietes
(Übersichtsplan Bauentwicklung für Puch;
Auszug aus dem Dorferneuerungsplan)

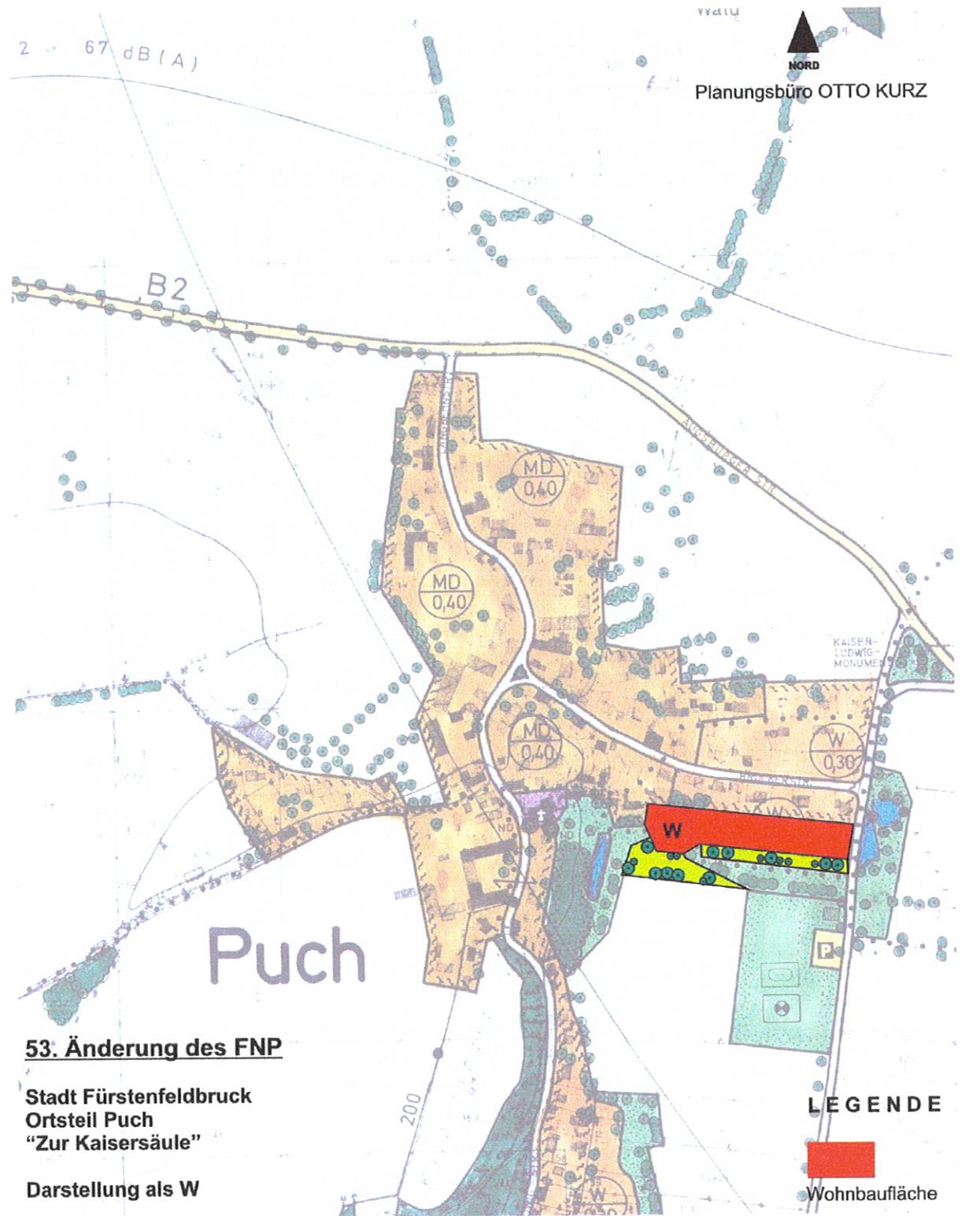
Größe des Plangebietes

F_{Gesamtfläche} ca. 1 ha



1.1.5.

Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit 53. Änderung des FNP



53. Änderung des FNP

Stadt Fürstenfeldbruck
Ortsteil Puch
"Zur Kaisersäule"

Darstellung als W

Maßstab: 1 : 5000
Datum: 26.09.2007

LEGENDE

-  Wohnbaufläche
-  Ortsrandeingrünung

1.1.6.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten von Puch. Die alte, gewachsene Ortslage von Puch liegt davon aus gesehen im Nordwesten auf der Hangkante. In ca. 500 m Entfernung verläuft im Südosten die Bundesstraße 471 und dahinter die Stadtgrenze von Fürstenfeldbruck.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurnummern:

Fl.Nr.	derzeitige Nutzung	künftige Nutzung
13/1 Teilfl.	Grünfläche / Trampelpfad	Fußweg mit seittl. Grünflächen
153/2 Teilfl.	Grünfläche / Trampelpfad	
153 Teilfl.	Landw. Fläche	Einzel- u. Doppelhäuser mit Nebengebäuden Erschließungsflächen Grünflächen
154	Wiesenfläche	
154/8	Wiesenfläche	

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Es besteht ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und den Grundeigentümern.

1.1.7.

Beschreibung:

1. Lage im Stadtgebiet
Puch liegt nordwestlich vom Hauptort Fürstenfeldbruck in unmittelbarer Nähe zu diesem.
Das Plangebiet liegt im Süden des Ortes Puch am jetzigen Ortsrand der nach Fürstenfeldbruck weist.
2. Beschreibung des Gebietes
Das geplante Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Puch. Südlich davon liegt das Sportgelände. Westlich des Plangebietes befindet sich die alte, gewachsene Ortslage von Puch. Nördlich davon liegt ein Siedlungsbereich aus den 60er/70er Jahren. Östlich vom Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.
3. Flächennutzungsplanung
Der FNP wurde mittels eines Änderungsverfahrens angepasst. Das Plangebiet wird hierin als Wohngebiet ausgewiesen.
4. Geländeverhältnisse und Höhenlage
Das Gelände ist nahezu eben und weist an der Straße „Zur Kaisersäule“ eine Höhenlage von ca. 530,0 üNN auf.
5. Baugrund und Bodenbelastungen
Aus den Ergebnissen der Bodenuntersuchung sind Altlasten nicht zu erwarten.
Sollten Altlastenverdachtsfälle bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Freising zu erkunden und ggf. zu sanieren.
6. Grundwasserverhältnisse / Oberflächenwasserproblematik
Grund- oder Hangwasser steht in diesem Bereich nicht an
7. Vegetation: vgl. Umweltbericht

1.2. Übergeordnete Planungen

1.2.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

1. Laut Regionalplan wird davon ausgegangen, dass das Mittelzentrum Fürstenfeldbruck mit einer stärkeren Siedlungstätigkeit und einem zum Vergleich zu anderen Gemeinden stärkeren Bevölkerungswachstum zu rechnen hat.

Flugplatz Fürstenfeldbruck – Fluglärm

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

In der Zone Ci ist die Darstellung von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Wohngebieten in Bebauungsplänen nur zur Lückenschließung vorhandener Wohnbebauung zulässig.

Ausnahmen zu diesen Nutzungsbeschränkungen sind in sog. Tirets geregelt worden. Für die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck u.a. Bereich „Puch Zur Kaisersäule (südliche Abrundung zur Bebauung an der Brucker Straße, östlich Einmündung Edignaweg, ca. 1,1 ha)“. (Regionalplan der Region München, 20. Änderung)

(vgl. Sitzungsprotokoll RPV-München, 193. Sitzung v. 14.02.2006)

Derzeit soll im Rahmen der Regionalplanänderung die Lärmschutzzone Fliegerhorst aufgehoben werden. In diesem Fall ist, nach Rechtskraft der Regionalplanänderung, die Festsetzung Nr. 7.1 nicht mehr zu beachten.

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

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

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

1.3. Örtliche Planungen

1.3.1. Flächennutzungsplan

Der gesamte FNP wird z.Z. in einer Weiterführung grundlegend überarbeitet. Hierin werden alle bisherigen Änderungen und die künftigen Zielsetzungen eingearbeitet.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde im Parallelverfahren die 53. FNP-Änderung durchgeführt.

1.3.2. Dorfentwicklungsplan

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

Im Zuge der Dorfentwicklungsplanung wurden die künftigen Baulandentwicklungsmöglichkeiten eingehend diskutiert. Das Planungsgebiet wurde durchaus kritisch gesehen wobei unter Berücksichtigung bestimmter Bedingungen

eine behutsame Entwicklung als vertretbar erschien.
Vgl. 1.1.1 Ausgangssituation

1.3.3.

Flächenressourcenmanagement Fürstenfeldbruck

Im Ortsteil Puch gibt es 20 Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 16.000 qm. Wobei hier Baulücken, baurechtlich vorbereitete Bereiche und innerörtliche Bereiche, die erst baurechtlich ermöglicht werden müssten, berücksichtigt sind.

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

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

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

1.4.

Alternativstandorte - Voruntersuchungen

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

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

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

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

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

Der Bebauungsplan P3 „Zur Kaisersäule“ umfasst einen Bereich, welcher zu 70 % bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Mit der 53. FNP-Änderung wurde dieser Bereich angepasst. Diese Änderung ist bereits bekanntgemacht.

1.5. **Lichttechnische Verträglichkeitsuntersuchung** (Flutlichtanlage des benachbarten Sportgeländes im Süden)

Hinweis z. Gutachten: *Die Stadt Fürstfeldbruck hat dieses Gutachten vorsorglich in Auftrag gegeben um die Lage einschätzen zu können.*

*Die Beurteilung von „Raumaufhellung und Blendung“ beruht auf einer Leitlinie (Beurteilungsempfehlung des Länderausschusses für Immissionsschutz) und hat **keine rechtsverbindliche Grundlage**, so dass sich für die Stadt Fürstfeldbruck keine verpflichtenden Konsequenzen daraus ableiten lassen.*

Die Lichttechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan P3 „Zur Kaisersäule“ (15.06.2007) besagt, das durch die momentane Anlage es zu deutlichen Überschreitungen der Immissionswerte für die Blendung kommt mit störenden Lichtimmissionen. Von Seiten des Gesetzgebers gibt es bislang keine rechtsverbindlichen Vorschriften zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen. Da es sich um eine Leitlinie ohne rechtliche Grundlage handelt empfiehlt nach Rücksprache der Gutachter, durch Maßnahmen wie Vorhänge und Rollos die Blendung auszuschalten/ einzudämmen.

1.6. **Lärmschutz**

Fluglärm:

Das Planungsgebiet liegt in der Flughafenlärmzone Ci. Mit der 20. Änderung des Regionalplans ist der Bereich Puch „Zur Kaisersäule“ von den Lärmschutzbereichen für den militärischen Flugplatz ausgenommen.

In diesem Bereich kann die Darstellung von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Wohngebieten in Bebauungsplänen vorgenommen werden.

Benachbartes Sportgelände im Süden

Festsetzungen bezüglich Lärmschutzmaßnahmen gegen Sportlärm werden nicht vorgesehen, da aufgrund der derzeitigen und prognostizierten Nutzung des Sportplatzes der angrenzenden Sportanlage Puch keine Schallimmissionen auftreten, die zu Überschreitungen der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) führen.

Die derzeitige und künftige Nutzung der Sportanlage Puch umfasst folgende Kriterien:

- Am Sonntag 13.00 – 17.00 Uhr 2 Spiele auf dem nördlichen Spielfeld, auf dem südlichen Spielfeld spielen Jugendliche Fußball, 100 Zuschauer, 60 Pkw-Bewegungen.
- Am Samstag 9.30 – 14.00 Uhr Spiel der Jugendmannschaften auf dem nördlichen Spielfeld, 100 Zuschauer, 180 Pkw-Bewegungen.
- An Werktagen (Mo – Fr) Training 16.30 – 21.00 Uhr, 20 Zuschauer, 30 Pkw-Bewegungen.
- Lediglich am Sonntag bei einer Verlängerung des Spielbetriebes auf über 4 Stunden kann es zu punktuellen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von bis zu 3 dB(A) kommen. Dann müsste der Spielbetrieb sonntags während der Ruhezeit von 13.00 – 15.00 Uhr deutlich eingeschränkt werden, um Überschreitungen zu vermeiden.

Die Immissionsrichtwerte können zu allen maßgeblichen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung einer Maximalauslastung mit bis zu 250 Zuschauern bei einem Sonntags-Spiel.

Fazit:

An der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet „Zur Kaisersäule“ treten aufgrund der Nutzung der angrenzenden Sportanlage Puch keine Schallimmissionen auf, die zu Überschreitungen der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte gem. 18 BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) führen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung einer Maximalauslastung mit bis zu 250 Zuschauern. Auch bei einer Intensivierung der Nutzung der Sportanlage ist nicht mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen. Lediglich sonntags kann es bei einer Verlängerung des bestehenden Spielbetriebes auf über 4 Stunden unter Umständen zu punktuellen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von bis zu 3 dB(A) kommen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen /-wänden bzw. vorgelagerten Garagen bzw. Nebengebäuden etc. sind zum Schutz der geplanten Wohnbebauung nicht erforderlich.

Verkehrslärm

Die Gemeindeverbindungsstraße „Zur Kaisersäule“ verläuft im Osten des Plangebietes.

Laut Lärmgutachten (Bericht Nr. 206103/2 v. 27.10.2006) ist für das östlichste Gebäude mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete zu rechnen. Im gleichen Gutachten wird darauf verwiesen, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Stelle nicht wirksam erreicht

werden können. Deshalb werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu passiven Schutzmaßnahmen getroffen.

Die Verwendung von Formbausteinen ist nicht zulässig, da die Lage am Ortsrand die Verwendung dörflicher Elemente wie Holzverschalungen oder eine Bepflanzung erfordert.

1.7. Städtebaulicher Entwurf

1.7.1.

Entwurfsziele

- Mit dem Bebauungsplan soll eine dem Ort angepasste und städtebaulich vertretbare Wohnbauentwicklung möglich gemacht werden.
- Gleichmäßige Baustruktur, die sich in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügt. (Ortsrandlage / sensible Lage)
- Lärmabschirmung der Wohnbebauung durch Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Sportgelände
- Herstellen einer gestalterischen und strukturellen Einheit zwischen der schon bestehenden und der neuen Bebauung
 - Höhenmäßige Abstufung der Bebauung zum Ortsrand hin.
 - Herstellen einer fußläufigen Verbindung zwischen der bebauten Ortslage und dem Sportgelände.
- Die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen dienen neben einer angestrebten Gliederungsfunktion v.a. ökologische Funktionen und weisen den Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nach.

1.7.2.

Bau- und Landschaftsstruktur / Städtebauliche und gestalterische Ziele:

Ziele und Grundüberlegungen sind:

- Die Gestaltung der Gebäude orientiert sich an regionaltypischer Bauweise unter Berücksichtigung der natürlichen Geländeverhältnisse.
- Beschränkung auf einfache, bewährte Baukörperformen und Materialien; Schlichtheit als wesentliches Merkmal dörflicher Architektur.

1.7.3.

Erschließung

Anbindung des Gebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz:

Die neue Bebauung schließt an die bereits vorhandene Straße „Zur Kaisersäule“ an. Für die Erschließung des Gebietes muss eine Straße neu gebaut werden. Am westlichen Ende der Straße ist eine ausreichend dimensionierte Wendefläche vorgesehen. Anschließend stellt ein neu anzulegender Fußweg eine Verbindung zum Edignaweg her.

- Die neue Erschließung soll im Zuge der Bebauung als dörfliche Wohnstraße ausgebaut werden. Die Straße selbst sollte eine max. Breite von 5,5 m aufweisen. Die Seitenstreifen können als öffentliche Grünstreifen mit z.T. Schotterrassenbefestigung ausgebildet werden. Diese nehmen die Entwässerungseinrichtungen auf oder dienen zur Schneeablage.

Auswirkungen

Es sind keine negativen Auswirkungen auf übergeordnete Straßen zu erwarten.

1.7.4.

Grünordnerisches Konzept:

Das grünordnerische Konzept verfolgt folgende Ziele:

- Schaffung eines abschließenden Ortsrandes nach Süden mit geplanten Baumpflanzungen rechts und links der Straße
- Betonung des dörflichen Straßenraumes und Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit straßenseitig gepflanzten Bäumen
- Durchgrünung des Wohngebietes durch Pflanzbindungen in der Privatgartenzone

1.8. Planinhalt und Festsetzungen**1.8.1. Bebauung****1.8.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

1.8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

1. Grundfläche baulicher Anlagen (GR)

Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grundsätzlich am dörflich geprägten Bestand.

Aus den Kenndaten errechnet sich eine GRZ von ca. 0,35.

Begrenzung der Gebäudelänge bzw. -breite

Die Baufenster sind aus Gründen einer beabsichtigten Flexibilität größer gehalten als dies durch die festgesetzte, maximale Grundfläche erforderlich wäre. Um eine gewisse Einheitlichkeit bei den Bautypen zu gewährleisten, ist bei den Baufenstern 1-4 eine maximale Gebäudebreite von 10 m und bei den Parzellen 5-10 eine maximale Gebäudelänge von 12 m maßgeblich zur Erreichung dieses Ziels.

2. Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

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

Im WA ist eine Bebauung mit E+I möglich. Es können 2 Vollgeschosse erreicht werden. Dies ergibt sich aus den Festsetzungen für Wand- und Firsthöhen.

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

Firsthöhe und Dachneigung

Mit der Festlegung einer maximalen Höhenentwicklung (auf NN bezogen) ist sichergestellt, dass die südliche Ortsrandbebauung noch merklich unterhalb der Höhenentwicklung der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung bleibt. Mit dieser Festsetzung soll eine gewisse Abstufung der Bebauung zum Ortsrand hin, sichergestellt werden.

Die geplante Bebauung ist überwiegend giebelständig zum Ortsrand hin angeordnet. Bei dieser Stellung sind die Dachneigungen prägend für die Ortsansicht. Aus Gründen der Ortsrandgestaltung werden die Dachneigungen deshalb einheitlich mit 32° festgesetzt.

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

1.8.1.3**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen****1. Bauweise / Hausform**

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

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

2. überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO wird festgesetzt, so dass gegebenenfalls die Gebäude innerhalb der Bauräume von den Nachbargrundstücken abrücken müssen.

Bei einer Ausnutzung der theoretisch möglichen Wandhöhe im vollen Umfang ist ein größerer Grenzabstand nach Norden als der durch das Baufenster vorgegebene erforderlich. Dies würde ein Abrücken der geplanten Gebäude nach Süden zur Folge haben. Um die theoretisch mögliche Gebäudelänge (im WA 2) von 12 m nicht zu beschränken, wird die Tiefe des Baufensters mit 13 m festgelegt. Gleiches gilt für das WA 1: auch hier wird das Baufenster mit einer Tiefe von 13 m dargestellt, um das evtl. notwendige Abrücken (bei Ausnutzung einer Gesamt-Gebäudelänge von mehr als 16 m; max. 18 m zulässig) zu ermöglichen.

1.8.1.4

Nutzungsbeschränkungen

Die Beschränkung der Wohneinheiten ist in diesem „Siedlungsergänzungs- bzw. Ortsrandgebiet“ geboten, da hier nur eine behutsame Entwicklung angestrebt wird. Angestrebt werden von familiengerechten Wohnungen. Die Baufenster sind aufgrund der gegebenen Situation und Grundstücksvorgaben relativ eng gehalten.

Um das Entstehen von Klein- und Kleinstwohnungen zu vermeiden, werden auch in den Einzelhausbaufenstern die Anzahl der zul. Wohnungen auf 1 Wo je Gebäude beschränkt. Bei den Doppelhäusern sind die Anzahl der Wohnungen auf max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte beschränkt. Wird bei diesen Baufenstern anstatt eines Doppelhauses ein Einzelhaus errichtet, sind entsprechend dem „theoretischen Doppelhaus“ 2 Wo zulässig, d.h. E = 1 Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten (pro Bauraum).

Zeitlich abgestufte Zulassung der Nutzung

Vgl. Pkt. 1.4 Alternativstandorte – Voruntersuchungen: Die Entwicklung soll in einem ortsverträglichen Maß erfolgen. Deshalb ist die konkrete Realisierung der Gebäude in einzelnen, zeitlich gestaffelten Bauabschnitten vorgesehen (vgl. hierzu den Städtebaulichen Vertrag zum BBP, welcher festlegt, „dass die Parzelle 6 erst 10 Jahre und die Parzelle 8 erst 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaut werden können.“

1.8.1.5

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

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

Aus städtebaulichen Gründen ist an dieser Ortsrandsituation eine Häufung von Nebengebäuden unerwünscht und wird deshalb eingeschränkt. Da hier

die Nebengebäudefenster ausreichend Platz bieten, können solche Nutzungen hier untergebracht werden.

1.8.2.

Verkehr

1.8.2.1

öffentlicher Nahverkehr

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

1.8.2.2

Allgemeine Verkehrsfläche (öffentlich)

Planstraße

Die Planstraße soll als Mischfläche (d.h. kein separater Gehweg) entstehen. Es sollen nur diejenigen Flächen versiegelt werden, die aufgrund ihrer Verkehrsbelastung eine Versiegelung unbedingt notwendig machen. Die grünen Seitenbereiche dienen vielfältigen Nutzungsansprüchen, wie beispielsweise dem Besucherparken und der Schneeablage. Die exakte Lage und Gestaltung kann aber erst der Straßenbauentwurf ergeben.

Öffentlicher Geh u. Radweg (vom Wendehammer nach Westen)

Dieser stellt eine wichtige Verbindung vom alten Ortskern zum Plangebiet und weiter zum Sportplatz dar. Dieser Weg ist nicht zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke gedacht und somit nicht als solcher zu benutzen.

1.8.3.

Lärmbelastungen und Schallschutz

Aufgrund der Nähe zum Sportplatz wurde die schalltechnische Situation untersucht und als unkritisch eingestuft. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV können zu allen maßgebenden Beurteilungszeiträumen eingehalten werden.

Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich zukünftige Bauherren schützen können, falls sie dies wollen. Hierfür wurden Vorgaben gemacht um die Ausführung lenken zu können.

1.8.4.

Gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Ziffer 9 des Textteiles getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachneigung / -form, Dachgestaltung, Anbauten, etc.) für die positive Gestaltung des Ortsbildes gerechtfertigt.

1.8.5.

Abwasserbeseitigung

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

1.8.6.

Grünordnerische Festsetzungen

1.8.6.1

Oberflächenwasser

Die Festsetzungen zur Behandlung des nicht schädlich verunreinigten Wassers haben das Ziel, den Abfluss von versiegelten Flächen zu verzögern, so dass Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet nicht schneller abläuft als vor der Bebauung. Mit geeigneten Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Zisternen, Versickerungsmulden und Regenwasserteichen soll dies erreicht

werden. Möglich sind hierzu auch entsprechende Geländeausformungen wie Gräben, Rinnen oder Rigolen.

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

Die Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig, um die Kapazitäten der Kläranlagen nicht zusätzlich zu belasten.

1.8.6.2

Verkehrsbegleitgrün und angrenzende Ausgleichsfläche

Verkehrsbegleitgrün und angrenzende Ausgleichsfläche können als Retentionsfläche und Versickerungsbereich (aus den angrenzenden Flächen) dienen. Da der Eintrag von verunreinigten und mit Streusalz belasteten Oberflächenwasser nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, werden hierzu folgende Empfehlungen gegeben:

- Verbreiterung des Grabenstreifens / deutliches Absetzen der Bäume
- Falls Flächen nicht zur Verfügung stehen, erhöhte Pflanzung der Bäume (auf Böschung) – feldseitige Pflanzung (Richtung Sportplatz)
- „Streusalzresistentere“ Arten pflanzen (z.B. Eiche)

1.8.6.3

Pflanzung von Gehölzen:

Die festgesetzten Standorte der Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Raum dienen der Gestaltung des neuen Ortsrandes.

Darüber hinausgehend gibt es Pflanzbindungen bezogen auf Grundstücksflächen. Hiermit soll eine Mindestdurchgrünung des Wohngebietes mit dorfgemäßen Baumarten erreicht werden.

1.8.6.4

Gelände:

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

1.11. Städtebauliche Zahlenwerte

1.11.1. Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 8.465 m².

Nettowoohnbauland

Parz. 1	550,0 m ²	
Parz. 2	500,0 m ²	
Parz. 3	450,0 m ²	
Parz. 4	450,0 m ²	
Parz. 5	595,0 m ²	
Parz. 6	640,0 m ²	
Parz. 7	595,0 m ²	
Parz. 8	645,0 m ²	
Parz. 9	675,0 m ²	
Parz. 10	595,0 m ²	
Nettowoohnbauland	5.695,0 m²	= 67,5%

Verkehrsflächen

Planstraße A	1.355,0 m ²	
Fußweg (zum Edignaweg)	275,0 m ²	
Verkehrsrgrün (bei Planstr. A).	960,0 m ²	
<u>Verkehrsrgrün (beim Fußweg)</u>	<u>180,0 m²</u>	
Verkehrsflächen ges.	2.770,0 m²	= 32,5%
Bruttoland zusammen	8.465,0 m²	= 100,0%

1.11.2.	Ermittlung der GRZ für die Siedlungserweiterung	
	Bruttobauland	8.465,0 m ²
	Max. zul. Grundflächen der Parzellen 1-10	980,0 m ²
	Max. zul. Grundflächen für Nebengeb. Nach Baufenster	590,0 m ²
	Verkehrsfläche versiegelt	1.355,0 m ²
	Überbaute Fläche ges.	2.925,0 m ²

$$\text{GRZ} = 2.925 \text{ m}^2 / 8.465,0 \text{ m}^2 = 0,35$$

1.11.3.

Bruttowohndichte

1. Wohnungsdichte

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

Wohneinheitenberechnung:

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

Berechnung: 6 EH = 6 WE
4 DHH = 4 WE

- Wohneinheiten(ges.) 10 WE

- Wohnungsdichte 11,8 WE/ha

2. Siedlungsdichte

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

- Angenommene Belegungsdichte 3,25 EW/WE

- Siedlungsdichte ca. 38,5 EW/ha

3. Zu erwartende Bewohner

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

- Zu erwartende Bewohner ca. 30 - 35 EW

2.**Umweltbericht
mit spezieller artenschutzrechtlicher Überprüfung (saP)****Inhalt:**

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

Einleitung

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt, im Osten des Ortsteils Puch ein Baugebiet auszuweisen. Es grenzt im Norden und Westen an ein bestehendes Wohngebiet, das über den Klosteranger erschlossen ist. Im Osten befindet sich die verkehrliche Anbindung an die Straße „Zur Kaisersäule“ und im Süden liegen Ackerflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans hat eine Fläche von 9845 m².

Die überplante Fläche nimmt landwirtschaftlich als Grünland bzw. Acker genutzte Flächen in Anspruch. Die Abgrenzung zwischen Grünland und Acker stellt eine Baumhecke dar, die der Maßnahme ebenfalls zum Opfer fällt.

Die Stadt beabsichtigt mit der Maßnahme, infolge seines ebenen Geländes gut geeignetes Bauland auszuweisen. Durch die Siedlungserweiterung wird eine prägende Ortsrandstruktur in Form einer Baumhecke beseitigt.

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

Das Planungsgebiet besitzt infolge seiner intensiven Nutzung als Grünland und Acker geringe, die Baumhecke und ihr Umfeld jedoch eine gewisse Umweltrelevanz.

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

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

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

1. Mensch, Tier und Pflanzen

Das Planungsgebiet hat für den Menschen Bedeutung als landwirtschaftliche Fläche.

Analog der angrenzenden Nutzung gewinnt die Fläche Bedeutung als Wohn-Arbeits- und Erholungsraum. Den zukünftigen Bewohnern steht ein attraktives Wohnumfeld zur Verfügung. Eine gewisse Lärmbelastung wird infolge des ca. 70 m entfernten Sportplatzes gegeben sein. Der Bebauungsplan reagiert hierauf mit der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen.

Der Verlust des Grünlandes und der Ackerflächen führt zunächst zu einer Verschlechterung der Situation für die Tier- und Pflanzenwelt. Der Bereich ist jedoch auch aktuell schon Störungen durch die angrenzende Bebauung im Norden und die Straße im Osten ausgesetzt.

Der neuen Erschließung fällt eine Baumhecke zum Opfer. Der Verlust wird durch die Pflanzung neuer Grünstrukturen ersetzt.

2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Die vorgesehene Bebauung führt zu einem Verlust des gewachsenen Bodens.

Die Versiegelung führt zu einer Verschärfung der bestehenden Abflusssituation.

Die Auswirkungen auf Luft und Klima sind nicht erheblich.

Landschaftlich gesehen weicht eine als Grünland und Acker genutzte Fläche einem Wohnbaugebiet. Die bestehende Baumhecke stellt eine wichtige Struktur die die landschaftliche Einbindung der bestehenden Siedlung dar. Anstelle der Baumhecke tritt eine ähnlich geartete lockere Baumpflanzung, die den neuen Ortsrand bildet. Anstelle der Baumhecke tritt erneut eine Hecke in Verbindung mit einer lockeren Baumpflanzung. Sie bilden den neuen Ortsrand.

3. Kultur- und Sachgüter

Dem geplanten Vorhaben fallen keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter zum Opfer.

Prognose des Umweltzustandes

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

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

Die ortsrandsprägende Baumhecke wird durch eine neue Hecke und eine lockere Baumpflanzung gleichartig ersetzt.

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

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Bebauungs- und Grünordnungsplan vermeidet mit seiner Abgrenzung Eingriffe in völlig unberührte Landschaftsbereiche. Störungen der Umwelt

werden durch die vorgesehene Besiedlung zwar größer, bleiben aber auf einen Bereich beschränkt, der bereits vorbelastet ist.

Folgende Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs:

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

Trotz dieser Maßnahmen bleiben negative Auswirkungen dauerhaft erhalten.

Zur Bilanzierung des Eingriffs und der Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen siehe die Ausführungen zur Eingriffsregelung nach dem Leitfaden des BayStMLU.

Planungsalternativen

Während der Planungszeit wurden i.w. 3 Alternativen diskutiert.

Die von den Grundeigentümern vorgelegte Variante (siehe Begründung 1.1.1) sah eine einzeilige Bebauung mit durchgehender Straßenverbindung zwischen der Straße „Zur Kaisersäule“ und dem Klosteranger vor.

Das Büro Kurz entwickelte daraufhin eine Alternative, die den negativen Aspekten der ersten Variante (Durchgangsstraße und minimale einzeilige Ortsrandeingrünung) Lösungen gegenüber stellte.

Die Erschließung erfolgte über eine Stichstraße. Eine Wegeverbindung zum Klosteranger war nur fußläufig vorgesehen.

Die Ortsrandzone reichte bis zum Sportplatz und nahm eine zusätzliche Wegeverbindung für den Rad- und fußläufigen Verkehr auf.

Die 3. und nun vorliegende Variante stellt einen Kompromiss zwischen der Variante des Planungsbüros Kurz und der der Grundeigentümer dar.

2.1.

Datenmaterial

Der Beurteilung des Umweltberichtes lagen folgende Daten zur Verfügung und wurden ausgewertet:

- Flächennutzungsplan ja
- Landschaftsplan ja
Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als einen für das Landschaftsbild wichtigen, von Bebauung freizuhaltenden Landschaftsbereich dar. Hier soll keine weitere Bebauung über den bestehenden Ortsrand hinaus stattfinden. Der Straßenraum der Straße „Zur Kaisersäule“ soll mit Baumpflanzungen aufgewertet werden.
Da die geplante Bebauung im Widerspruch zum Landschaftsplan steht, muss hier ein Deckblatt erstellt werden.
- Amtliche Biotopkartierung nicht im Geltungsbereich vorhanden
- FFH-Gebiete nicht im Geltungsbereich vorhanden
- Vogelschutzgebiete nicht im Geltungsbereich vorhanden
- Luftbild ja
- Eigene Nutzungskartierung ja

Überwachung der umweltrelevanten Maßnahmen (Monitoring)

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

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

Die Maßnahmen sind insbesondere während der Bauphase wirksam zu überwachen.

Zusammenfassung

Die Stadt Fürstfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans P3 die Ortschaft Puch um eine Baureihe auszuweiten.

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

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

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

Tieren und Pflanzen stehen anstelle intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen intensiv genutzte Verkehrs- und Gartenflächen zur Verfügung.

Der Ausgleich für die absehbaren Eingriffe findet z.T. außerhalb des Geltungsbereiches statt.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (§ 42 f und § 62 BNatSchG) zum Bebauungsplan P 3 "Zur Kaisersäule"

3. Einleitung

3.1. Aufgabenstellung

3.1.1. 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.

3.2. Datengrundlage

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

3.3. Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmung

3.3.1. 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".

4. 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.

4.1. Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

4.1.1. Flächeninanspruchnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1 ha. Die Flächeninanspruchnahme während der Bauzeit wird zeitweise über die im Bebauungsplan festgesetzten Werte hinausgehen, die einer durchschnittlichen GRZ von 0,35 entsprechen. Die einzelnen Baustellen werden voraussichtlich nicht alle gleichzeitig laufen, so dass immer Ausweichmöglichkeiten für die betroffenen Arten vorhanden sein werden.

4.1.2. Barrierewirkungen/Zerschneidung

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

4.1.3. Lärmimmissionen

Zusätzliche Lärmimmissionen durch den Baustellenverkehr und die Bauarbeiten sind im Gegensatz zu den bereits bestehenden Immissionen durch Flug-, Verkehrs- und Sportlärm zu vernachlässigen.

4.1.4. Erschütterungen

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

4.1.5. Optische Störungen

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

4.2. anlagebedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

4.2.1. Flächeninanspruchnahme

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,35, einer Erschließungsstraße und südlich daran angrenzend einer öffentlichen Grünfläche. Insgesamt werden ca. 5.700 m² Fläche versiegelt. Eine lückige, 1-reihige Hecke mit untergeordneter Bedeutung für den Naturhaushalt wird entfernt.

4.2.2. Barrierewirkungen/Zerschneidung

Eine Barrierewirkung bzw. Zerschneidung wird verhindert, da sich das neue Baugebiet an die vorhandene Bebauung anschließt.

4.3. betriebsbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

4.3.1. Lärmimmissionen

Zusätzliche Lärmimmissionen durch den Anliegerverkehr sind im Gegensatz zu den bereits bestehenden Immissionen durch Flug-, Verkehrs- und Sportlärm zu vernachlässigen.

4.3.2. Optische Störungen

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

4.3.3. Kollisionsrisiko

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

5. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

5.1. Maßnahmen zur Vermeidung

Zerschneidungseffekte und Barrierewirkungen werden vermieden, indem das neue Baugebiet im Anschluss an die bestehende Bebauung entwickelt wird und eine Durchgrünung des Baugebietes im öffentlichen und privaten Bereich vorgesehen ist.

Der Rodungszeitpunkt der Hecke wird außerhalb der Vegetationsperiode/Fortpflanzungszeit festgesetzt.

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

Als Ausgleich für die entfallende 1-reihige Hecke, welche nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde nur einen geringen ökologischen Wert aufweist, wird im Bebauungsplan auf der internen Ausgleichsfläche A eine dreireihige Feldhecke mit 10 % Baumanteil (Bäume II. Wuchsklasse) festgesetzt. Diese Feldhecke kann langfristig die Funktionen der derzeit bestehenden einreihigen Hecke übernehmen und stellt eine Aufwertung gegenüber dem Bestand dar. Während der Bauzeit können die betroffenen Arten auf vergleichbare Strukturen in den angrenzenden Bereichen ausweichen. Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind daher für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Überwachung der festgesetzten Maßnahmen wird durchgeführt.

6. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

6.1. Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

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

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

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

6.2.1.	Amsel	Bachstelze	Blaumeise
6.2.2.	Bluthänfling	Buchfink	Elster
6.2.3.	Feldsperling	Gartengrasmücke	Gartenrotschwanz
6.2.4.	Gelbspötter	Girlitz	Goldammer
6.2.5.	Grauschnäpper	Grünfink	Heckenbraunelle
6.2.6.	Klappergrasmücke	Kleiber	Kohlmeise
6.2.7.	Mönchsgrasmücke	Nachtigall	Neuntöter
6.2.8.	Ringeltaube	Rotkehlchen	Singdrossel
6.2.9.	Star	Stieglitz	Sumpfmeise
6.2.10.	Wacholderdrossel	Zaunkönig	Zilpzalp

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

- 6.3.1. 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 wäre.

Alle genannten Vogelarten sind von den Vorhaben betroffen, da ihre Nistplätze bei der Rodung der Hecke zerstört werden. Durch eine Rodung der Hecke außerhalb der Vegetations-/Fortpflanzungszeit kann die Beeinträchtigung der Vogelarten minimiert werden. Ein Töten von Individuen kann auf diese Weise ausgeschlossen werden.

Als Ausgleich für die Rodung der aus naturschutzfachlicher Sicht nicht besonders wertvollen Hecke, wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Ausgleichsfläche A eine 3-reihige Hecke mit 10 % Bäumen zweiter Wuchsklasse gepflanzt. Solange bis die neue Hecke die Funktionen der alten Hecke übernehmen kann, können Vögel auf Nistplätze in den angrenzenden Bereichen ausweichen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist unter Betrachtung der festgesetzten Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erkennen.

- 6.4.** Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

- 6.5.** 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.

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

7.1. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens durch eine Befreiung ist nicht erforderlich, da durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände geschaffen werden, bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert wird.

8. Fazit

9. Durch das Roden der bestehenden, 1-reihigen Hecke werden vorübergehend Nistplätze der oben genannten Vogelarten zerstört. Das Ausmaß des Eingriffs kann minimiert werden, indem die Rodung außerhalb der Vegetations-, bzw. Fortpflanzungszeit durchgeführt wird. Als Ausgleich für diesen Eingriff wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Ausgleichsfläche A eine 3-reihige Hecke gepflanzt. Bis die neue Hecke die Funktion der derzeit bestehenden Hecke übernehmen kann, können die betroffenen Vogelarten auf Nistplätze in den umliegenden Strukturen ausweichen.

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

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck,
den 31.08.2009

gez.

Sepp Kellerer (Oberbürgermeister)

Planungsbüro Otto Kurz, den 15.07.2009

Dipl.Ing. Otto Kurz

F**Anlagen zur Begründung**

- 1. Eingriffsbilanzierung**

- 2. Varianten:**

- 3. Bestandskarte Grünordnung:**

1. Eingriffsbilanzierung

Uwe Schmidt
 Büro für Orts- u. Landschaftsplanung
 Am Sandhügel 4, 94526 Metten
 Tel.: 0991 / 320 96 – 63, Fax -64
 Kirchenstr. 54c, 81675 München
 Tel.: 089 / 48 950 3-15, Fax -14

Grunddaten

1.1. Bestand:

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Puch P3 „Zur Kaisersäule“ hat eine Flächengröße von 9845 m². Der Geltungsbereich beinhaltet ein Ausgleichsfläche von 1415 m², die nicht als Eingriff zu werten ist. Die Eingriffsfläche hat damit eine Größe von 8430 m².

Aufgrund unterschiedlicher Besitzverhältnisse werden die Flächen Kellermann (Flurnummern 154 und 154/3, insgesamt 5030 m²) und die Flächen der Freistaates (Restflächen im Geltungsbereich, 3400 m²) gesondert bilanziert.

Der Ausgleich für die Flächen Kellermann ist extern (Flurnummer 2248/3, Gemarkung Moorenweis) vorgesehen. Der Ausgleich für die Flächen des Freistaates ist innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

Die Bestandsnutzung der Eingriffsfläche lässt sich folgendermaßen zuordnen:

Kellermann			
Brachfläche	Acker	Grünland	Hecke
-	-	5030 m ²	50% angerechnet
Freistaat			
Brachfläche	Acker	Grünland	Hecke
800 m ²	1900 m ²	700 m ²	50% angerechnet

Eine Baumhecke stellt beim Blick von Süden einen ansprechenden Ortsrand dar, hinter dem die bestehenden Häuser weitgehend verschwinden. Diese Hecke wird im Zuge der geplanten Erschließung beseitigt.

Fläche Eingriff 8.430 m²

Grundflächenzahl = 0,35

Gemäß Leitfaden kommt damit ein Versiegelungsgrad kleiner gleich 0,35 zur Anwendung.

Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU

1. Schritt: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der Acker hat aufgrund seiner intensiven Nutzung und der vorhandenen Störungen durch angrenzende Besiedlung und der Straße nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Dasselbe gilt für das Grünland. In Verbindung mit der Baumhecke und der Brachfläche jedoch stellt es ein wichtiges Element der landschaftlichen Einbindung dar. Diese Ortsrandstruktur geht infolge des Bauvorhabens verloren.

Die Einstufung der Ackerfläche rechtfertigt eine Einstufung den mittleren Bereich der Kategorie 1 (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Die Einstufung der Wiese, der Brache und der Baumhecke rechtfertigt eine Einstufung in den unteren Bereich der Kategorie 2 (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Ausgleichsbedarf:

Fläche Kellermann

Grünland, Brache, Hecke	$5030 \text{ m}^2 \times 0,50 =$	2015 m ²
-------------------------	----------------------------------	---------------------

Summe Kellermann		2015 m ²
------------------	--	---------------------

Fläche Freistaat

Acker:	$1900 \text{ m}^2 \times 0,35 =$	665 m ²
--------	----------------------------------	--------------------

Grünland, Brache, Hecke	$1500 \text{ m}^2 \times 0,50 =$	750 m ²
-------------------------	----------------------------------	--------------------

Summe Freistaat		1415 m ²
-----------------	--	---------------------

Summe		3430 m²
--------------	--	---------------------------

Der Wert wird Ausgleichsbedarf bezeichnet.

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

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

Die Maßnahmen zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes dienen lediglich der Minimierung des Eingriffs. Dazu gehört auch der 5 m breite Streifen südlich der Erschließung mit seiner lockeren Baumbepflanzung.

Ausgleich für die Flächen Kellermann:

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe auf der Fläche Kellermann sind extern auf der Flurnummer 2248/3 in der Gemarkung Moorenweis vorgesehen. Der Bereich wird intensiv als Grünland genutzt. Auf einer Teilfläche herrschen feuchtere Standortbedingungen. Hier ist die Herstellung sanfter Mulden und Seigen mit einer Tiefe von 30 cm bis 70 cm unter Flur vorgesehen. Auf diese Weise sollen wasser- und feuchtegebundene Tiere und Pflanzen in ihrer Entwicklung bevorzugt werden. Die Besiedlung soll auf natürlichem Wege erfolgen.

Anerkennungsfaktor für die Schaffung feuchter Mulden: 2,0

Um den Bedarf von 2015 m² auszugleichen, ist bei einem Anerkennungsfaktor von 2,0 eine Fläche von 1008 m² erforderlich.

Ausgleich für die Freistaatfläche:

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe auf der Freistaatfläche sind im Süden des Geltungsbereichs vorgesehen. Eine bestehende Ackerfläche soll hier mit einer Hecke bepflanzt werden. Neben der ökologischen Aufwertung der Fläche dient die Maßnahme auch der dörflichen Ortsrandeinbindung.

Anerkennungsfaktor für Hecke: 1,0 (untere Grenze der Faktorspanne zwischen 1,0 und 2,0 gemäß Liste der Anerkennungsfaktoren der Regierung von Niederbayern)

Um den Bedarf von 1415 m² auszugleichen, ist bei einem Anerkennungsfaktor von 1,0 eine Fläche von 1415 m² erforderlich.

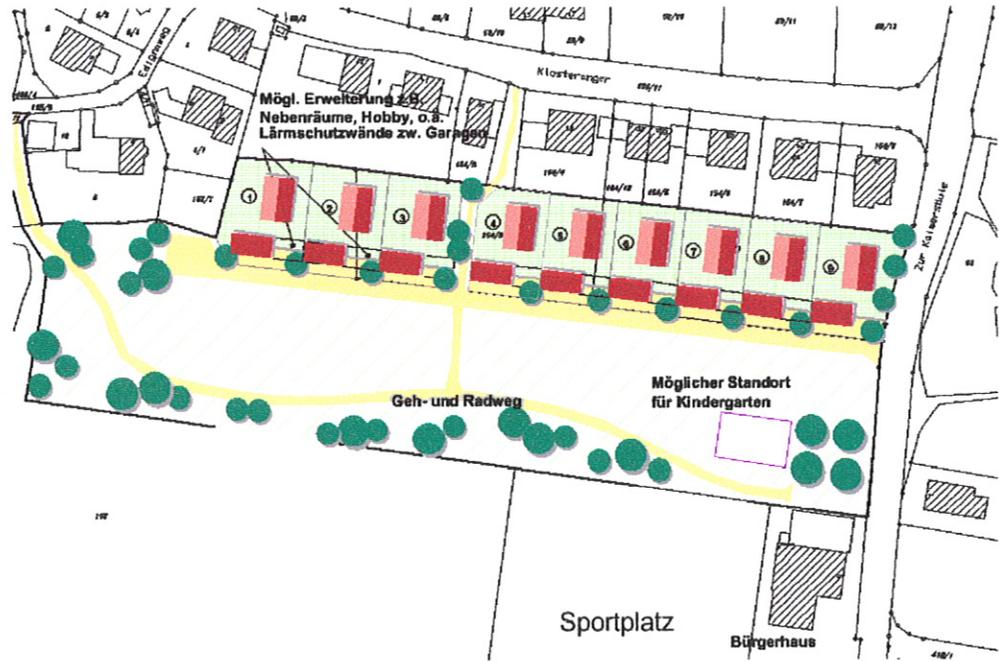
Auf einer Fläche von 1415 m² ist deshalb vorgesehen:

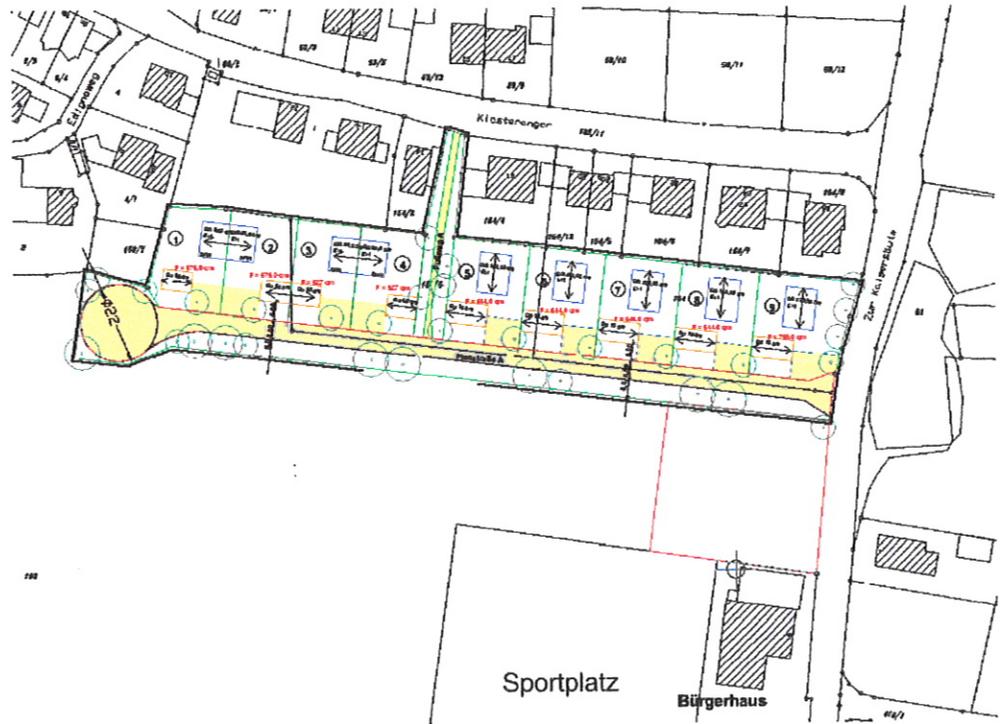
- Anpflanzung von Sträuchern im Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m.
Pflanzqualität: v. Str. 60 –100 cm.

Ergebnis:

Mit Durchführung der obengenannten Ausgleichsmaßnahmen auf der Flurnummer 153 innerhalb des Geltungsbereiches und der Flurnummer 2248/3 Gemarkung Moorenweis ist der Eingriff ausgeglichen.

2. Varianten





3. Bestandskarte Grünordnung



STADT FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN NR. "P 3", Zur Kaisersäule

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10 (4) BauGB

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

Vorhabenträger: Stadt Fürstenfeldbruck,
Hauptstr. 31, 82256 Fürstenfeldbruck

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

Plandatum: 28.10.2008

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. „P 3“, Zur Kaisersäule, gemäß § 10 (4) BauGB:

Berücksichtigung der Umweltbelange:

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

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

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Untersuchungsprogramm
Klima / Luft	Klimatische Verhältnisse allgemein Lufthygiene Thermische Verhältnisse Kaltluftbildung	Grundlage der Bewertung bilden Realnutzung und Relief.
Landschaft	Sichtachsen Natürliche Landschaftsstrukturen Kulturhistorische Landschafts-/Siedlungsstruktur	eigene Erhebungen zur Nutzungs- und Vegetationsstruktur und zum Relief Landschaftsplan
Kulturgüter	Kulturdenkmäler Sonstige Denkmäler	Erfasst werden hierfür die vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldeten Boden- und Baudenkmäler. Zwei bekannte Denkmalflächen im Nahbereich (Inv.Nr. 178330148 u. 178330040)
Sonstige Sachgüter	Landwirtschaft	Eigene Erhebungen zur Nutzungsstruktur
	Forstwirtschaft	nicht vorhanden

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

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

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

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

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

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

Aufgrund unterschiedlicher Besitzverhältnisse werden die Flächen „Kellermann“ und die Flächen des Freistaates gesondert bilanziert. Der erforderliche Ausgleichsbedarf „Kellermann“ liegt bei 2015 m² und ist extern (Fl.Nr. 2248/3, Gemarkung Moorenweis) vorgesehen. Auf einer Teilfläche mit feuchten Standortbedingungen, der bisher intensiv als Grünland genutzten Fläche, werden Mulden und Sengen vorgesehen. Durch diese Schaffung feuchter Mulden, liegt der Annerkennungsfaktor bei 2,0, so dass der Ausgleichsbedarf auf einer Fläche von 1008 m² ausgeglichen werden kann. Der Ausgleichsbedarf der Freistaat-Flächen liegt bei 1415 m². Diese Ausgleichsmaßnahmen sind im Süden des Geltungsbereichs vorgesehen. Für die Heckpflanzung auf bestehender Ackerfläche wird der Anerkennungsfaktor mit 1 angenommen, so dass hier eine Fläche von 1415 m² erforderlich ist.

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

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte für den Bebauungsplan Nr. „P 3“, Am Klosteranger, in der Zeit vom 25.11.2005 bis 27.12.2005. Vom 15.04.2008 bis 15.05.2008 folgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Aufgrund des erneuten Billigungsbeschlusses im Bau- und Planungsausschuss am 22.07.2008 fand gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 09.09. – 23.09.2008 eine erneute Auslegung zu folgenden Punkten statt:

- > Vergrößerung der Bauräume auf 13,0 m (in der Tiefe)
- > Erhöhung der Firsthöhe um 0,55 m
- > Erhöhung der Gebäudelänge auf 12,0 m im WA2
- > Festlegung der Dachneigung mit 32° (bei den Hauptgebäuden)

Im Rahmen der erneuten 3. Auslegung wurde von Seiten des Landratsamtes empfohlen die SAP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) die in dem Auslegungsexemplar enthalten ist, nochmal auszulegen, da diese noch nie Bestandteil einer Auslegung gewesen ist. Daraufhin wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 23.09. – 06.10.2008 die 4. Auslegung nur zur SAP durchgeführt.

Änderungen aus dem Billigungsbeschluss vom 21.03.2007

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Äußerungen im Rahmen der 1. Auslegung wurden folgende Änderungsvorschläge im Umwelt und Planungsausschuss am 21.03.2007 beschlossen:

- Darstellung des Baumbestandes
- Aufnahme eines Hinweises zur Dachbegrünung, Regenwassernutzung und Nutzung regenerativer Energien
- Ergänzung der textlichen Festsetzung „Einfriedung“ um folgenden Punkt: Einfriedungen sind nur mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig. An den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich Holzzäune mit Senkrechtlattung oder Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. Die Pflanzung von Koniferenhecken ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Aufnahme eines Hinweises zur Dachbegrünung, Regenwassernutzung und Nutzung regenerativer Energien
- Einheitliche Festsetzung der Pflanzgrößen
- Anzupflanzende Bäume I. Wuchsordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm
- Anzupflanzende Bäume II. Wuchsordnung: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm
- Gebäudetypen

- Änderung des Planzeichens zu Doppel- und Einzelhäusern in E = 2 WE oder D = 2 WE
- Änderung der Formulierung gasdurchlässig in luftdurchlässig.
- Die Ausgleichsfläche wird parallel zur Erschließungsstraße als Gehölzstreifen vorgesehen
- Ergänzung des Hinweises zum Löschwasserbedarf: Die Löschwasserversorgung bis 48 cbm /h (Grundschatz) wird vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe Landsberied bereit gestellt. Darüber hinaus ist die Löschwasserversorgung im Einzelbauvorhaben sicherzustellen. (Löschwasserbedarf nach Tabelle Richtwerte für den Löschwasserbedarf gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405)
- Festsetzung des Fußweges zum Edignaweg nicht nur als Gehweg (G), sondern auch als Radweg (R).

Darüber hinaus wurde ein ergänzter Beschluss zu folgenden Punkten gefasst:

- Erhöhung der Grundfläche im WA2 von 96,24 qm auf 105 qm (bei Einfamilienhäusern) und im WA1 von 160 qm auf 180 qm (bei Doppelhäusern)
- Erhöhung der Hausbreiten bei den Einzelhäusern von 8,5 m auf 9,0 m
- Erhöhung der Gebäudetiefen von 11 m auf 11,5 m bei Einzelhäusern und der Gebäudebreite von 16 m auf 18 m bei Doppelhäusern
- Festsetzung von Dächern mit einer Dachneigung von 23 – 32° (Steildachvariante wurde ausgeschlossen)
- Festsetzung der Firsthöhe im WA2 auf 539,25 m ü.NN (Grundstück Nr. 5 – 10, Einzelhäuser) und im WA1 auf 539,75 m üNN (Grundstücke Nr. 1 – 4, Doppelhäuser)
- Anhebung des Geländes um bis zu 50 cm (wurde später wieder auf bis zu 30 cm geändert. Siehe hierzu Pkt. Höhe der neuen Erschließungsstraße unter Punkt E)
- Festsetzung Angleichung des Geländes der Gärten an das Straßenniveau sowie an das bestehende Gelände, entlang der nördlich angrenzenden Grundstücke.
- Festsetzung gegen Verkehrslärm auf Parz. 10 (an den schallzugewandten Fassaden, passive Schallschutzmaßnahmen sowie Belüftungseinrichtungen).
- Die Ausgleichsfläche für die Fl.Nr. 153 (Freistaat) wird südlich des Grünstreifens angelegt.
- Der Ausgleich für die Flächen Kellermann ist auf der Fl.Nr. 2248/3 in der Gemarkung Moorenweis vorgesehen.
- Es ist nicht beabsichtigt, die Grundstücke nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Fl.Nr. 8, 13, 153/7, 153/8) über die neue Straße und den Geh- und Radweg zu erschließen, weshalb an der nördlichen Seite des Geh- und Radweges eine Festsetzung mit Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ aufgenommen wird.

Schallschutzgutachten (Ing.Büro Greiner v. 13.09.2006 /St.Nr. 20234/3, vgl. *hierzu auch St.Nr. 207033 /5 v. 07.04.2008*) hat eine entsprechende Änderung und Ergänzung der Begründung ergeben. Aktive Schallschutzmaßnahmen infolge Sportlärms sind nicht notwendig.

Änderungen aus dem erneuten Billigungsbeschluss vom 22.07.2008

- Vergrößerung der Bauräume auf 13,0 m (in der Tiefe)
- Erhöhung der Firsthöhe um 0,55 m
- Erhöhung der Gebäudelänge auf 12,0 m im WA2
- Festlegung der Dachneigung mit 32° (bei den Hauptgebäuden)

Änderungen aus dem Satzungsbeschluss v. 16.10.2008 (Planungs- und Bauausschuss)

- Beschränkung einer Kniestockhöhe auf max. 30 cm (diese wird in der Stadtratssitzung vom 28.10.2008 noch ergänzt und präzisiert)
- Festsetzung zur Vermeidungsmaßnahme nach SAP, dass die Rodung der Feldhecke außerhalb der Vegetationsperiode / Fortpflanzungszeit durchzuführen ist
- Gartengerätehäuser nur bis max. 9 qm außerhalb der Baugrenzen zulässig:

Änderungen aus dem Satzungsbeschluss v. 28.10.2008 (Stadtratssitzung)

- Beschränkung einer Kniestockhöhe auf max. 30 cm (Präzisierung der Meßpunkte zur Kniestockhöhe)
- Ergänzung einer Festlegung der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante (EFOK) auf max. 30 cm über Straßenmitte

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

Im Rahmen der 2. Auslegung

> Stellungnahme Hr. Heinecke (14.05.2008):

Der Anlieger weist auf Unstimmigkeiten zwischen Plan und Textteil hin.
=> Die Unterschiede wurden überarbeitet bzw. angepaßt.

> Stellungnahme Fam. Kellermann (12.05.2008):

- Wollen die Garage auf Parzelle 10 an die Ostgrenze des Baugrundstücks verschieben
- Erhöhung der Firsthöhen für das Doppelhaus auf den Parzellen 3 und 4 um 0,55m auf max. 540,30 üNN
- Erhöhung der Firsthöhen für die Einzelhausbebauung auf den Parz. 5 und 10 um 0,60 m auf max. 539,85 üNN
 - ⇒ Eine Verschiebung der Garage auf Parz. 10 wird abgelehnt; eine Erhöhung der Firsthöhe im WA1 und WA2 um 0,55 m wurde beschlossen, ebenso die Vergrößerung der Bauräume nach Süden von 12,0 auf 13,0 m; die bisher mit 23° - 32° festgelegt Dachneigung wird auf 32° beschränkt.

> Stellungnahme Fam. Nastoll (12.05.2008):

Die Anlieger weisen auf Unstimmigkeiten zwischen Plan und Textteil hin. Wünschen sich Vorgaben für die Ausführung der nördlichen Kiesmulde.
⇒ Die Unterschiede wurden überarbeitet bzw. angepaßt und erläutert. Festsetzungen zur Kiesmulde wurden nicht getroffen.

> Stellungnahme Fam. Bregler (13.05.2008):

Befürchten Verschattung aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhen / angedachten Aufschüttung. Bedenken, dass nach Plan eine größere Aufschüttung zulässig sein könnte als nach textl. Festsetzungen.
Vermessungsergebnisse, die durch eine Privatfirma durchgeführt wurden, werden nicht anerkannt. Differenz zwischen Gebäudebreiten u. der Angabe der GR, Angaben zur Kiesmulde fehlen.
-> es handelt sich nicht um eine ortsverträgliche Bebauung, sondern um eine massive Bebauung
⇒ Die Unterschiede wurden überarbeitet bzw. angepaßt und erläutert. Festsetzungen zur Kiesmulde wurden nicht getroffen.

Im Rahmen der 3. Auslegung

> Stellungnahme Hr. Heinecke (19.09.2008):

Nach seiner Meinung sind Häuser mit E+I+D möglich. Dies würde eine Bevorzugung des Baugebietes gegenüber anderen Pucher Baugebieten in Ortsrandlage bedeuten.
⇒ Nach den Festsetzungen sind zwei Vollgeschosse möglich, keine Änderung des Bebauungsplans.

> Stellungnahme Hr. Bayreuther (22.09.2008):

Als Mitglied der Vorstandschaft der Dorferneuerung hält Hr. Bayreuther die Erhöhung des Firstes unter ortsgestalterischen Gesichtspunkten an dieser Ortsrandlage für nicht vertretbar. Die gewünschte Abstufung wäre seiner Meinung nach in der Ortsansicht kaum mehr erkennbar. Hat Bedenken wegen der weiteren Entwicklung der anderen anstehenden Baugebiete in Puch.

⇒ keine Änderung des Bebauungsplanes

> Stellungnahme Hr. u. Fr. Schulz (29.09.2008):

Sprechen sich für einen ortsumrandeten Abschluss in Puch von E+D mit 45° Dachneigung aus. Erheben Einspruch gegen E+1+D

⇒ keine Änderung des Bebauungsplanes

> Stellungnahme Fam. Nastoll (22.09.2008):

Widersprechen der Erhöhung der Firsthöhe um 55 cm; fordern die Firsthöhe wieder auf das Maß vom 15.04.2008 zu reduzieren; befürchten eine Verschattung und eine geringe Abstandsfläche zu den nördlich angrenzenden Nachbarn; keine deutliche Abstufung gegenüber der Bestandsbebauung bei dieser Firsthöhe möglich ⇔ negative Auswirkungen auf das Ortsbild;

⇒ keine Änderung des Bebauungsplanes

⇔ Bei den vorgebrachten Bürgereinwänden im Rahmen der 3. Auslegung handelt es sich um Einwände, welche bereits in der Bau- und Planungsausschuss-Sitzung am 22.07.08 beraten wurden.

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

> Stellungnahme Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern (22.09.2008 und 24.09.2008):

Weisen darauf hin, dass durch die Firsterhöhung und die daraus resultierende Wandhöhe eine abgestufte Bebauung zum Ortsrand nicht mehr erreicht werden kann.

⇒ (vgl. Anregungen der Bürger aus der 3. Auslegung) keine Änderung des Bebauungsplanes

> Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege (22.04.2008):

Hinweis auf zwei Denkmalflächen

Ergänzung unter Hinweis Pkt. D 1.2: Unweit des Bebauungsplanes befinden sich nach Angaben des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege Fundstellen mit der Nr. 7833/0040 (375 m nordöstlich der Kirche von Puch spätbronzezeitlicher Brandopferplatz) und Nr. 7833/0148 (ca. 400 – 600 m südöstlich der Kirche von Puch) Siedlungsspuren. Es sind demnach vor Baubeginn archäologische Untersuchungen notwendig und die Erschließungsplanung entsprechend zu ergänzen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sowie die Untere Denkmalschutzbehörde sind entsprechend zu beteiligen.

⇒ Dieser Hinweis wurde im Textteil, D Anlagen zum Bebauungsplan (Hinweise durch Text) als Pkt. 1.2 ergänzt

> Stellungnahme Bund Naturschutz e.V. (19.12.2005):

Baumbestand nicht dargestellt; Konflikt Gehölzbestand – Erschließungsstraße; Anregung zu einer geschwungenen Straßenführung; Ausgleichsmaßnahmen sollte erkennbar sein; An der Straße „Zur Kaisersäule“ fehlt ein Fuß- und Radweg; Durchlässigkeit für Kleintiere bei Zäunen; extensive Dachbegrünung wird angeregt; Regenwassernutzung wird angeregt; Hinweis auf umweltfreundliche Energien.

- ⇒ Der Baumbestand wurde in der Anlage 3 der Begründung dargestellt; die Ausgleichsflächen wurden mit dem Billigungsbeschluss parallel zur Erschließungsstraße dargestellt bzw. ein externer Ausgleich in der Gemarkung Moorenweis beschrieben; eine dorfgemäße Erschließung passt sich den Geländeverhältnissen an -> keine geschwungene Straßenführung; Der Fuß- und Radweg befindet sich außerhalb des Planungsgebietes; für die Kleintierwanderung / Dachbegrünung / Regenwassernutzung / Umweltfreundliche Energien wurde entsprechende Ergänzungen vorgenommen. (vgl. Änderungen aus dem Billigungsbeschluss)

- > Stellungnahme Dt. Telekom (29.11.2005 und 08.05.2008):
Sprechen sich gegen eine unterirdische Verlegung der Telekommunikationslinie aus.
⇒ Diese Festsetzung wurde im Exemplar der 2. Auslegung herausgenommen.
Bitten um frühe Einbindung

- > Stellungnahme Freistaat Bayern – Landesamt für Finanzen (23.12.2005):
Bitte um Präzisierung der Festsetzungen zum Immissionsschutz, dass bei dem derzeitigen Lärmpegel neben den vorgesehenen Garagen aktuell keine zusätzlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.
⇒ Momentan sind keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Beibehaltung der Flächen zur optionalen Einrichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen und der Ausrichtung der Garagen für evtl. später notwendige Lärmschutzmaßnahmen gegen Sportlärm.

- > Stellungnahme IHK für München u. Oberbayern (08.12.2005 und 14.05.2008):
Weisen auf unterschiedliche Angaben zwischen Pkt. 1.8 der Festsetzungen durch Planzeichen und 7.1 der textlichen Festsetzungen (Wuchsordnung I und II, Stammumfang) hin.
⇒ Die Angaben wurden zum Billigungsbeschluss entsprechend geändert.
Die zweite Stellungnahme beinhaltet keine Bedenken oder Anregungen.

- > Stellungnahme Kreisheimatpfleger. (13.12.2005):
Aus heimatpflegerischer Sicht wird die flache Dachneigung hingenommen, da der nördlich anschließende Baubestand ebenfalls eine flache Dachneigung aufweist.
⇒ Keine Anpassung erforderlich

- > Landratsamt FFB (29.12.2005, 02.01.2006, 07.05.2008 u. 22.09.2008):
>Ortsplanung: Kritik, dass der künftige Ortsrand mit einer Straße endet und dass es sich bei den notwendig werdenden Lärmschutzmaßnahmen eher um ungünstige Bauflächen handelt. Stauraum vor Garage sollte geringer ausfallen, damit auf der Südseite der Häuser ein ein größerer Abstand zwischen Bauraum und Garage ermöglicht werden kann.
> Erschließung: es wird auf die EAE und auf den Unterschied zwischen der Planstraße (Zeichnung) von 5,5 m und in der Begründung von 4,5 m hingewiesen
>Ökologisches und flächensparendes Bauen: Grundstücksbreite und Stellung der Gebäude wurden angesprochen
>Maß der baulichen Entwicklung: Anregung zur Überprüfung, ob der Grundfläche durch die erforderliche Anrechnung der Garagen, Stellplätze und Zufahrten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausreichend ist.
>B Verfahren: Punkte Genehmigung und Inkrafttreten sind entsprechend abzuändern, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet ist.
>C Festsetzung durch Planzeichen: Anregung klarzustellen, dass sich die max. zulässige Anzahl der Wohnungen auf die Doppelhaushälfte bezieht. Die Dachneigung mit 22°-26° entspricht nach Auffassung des Landratsamtes nicht der traditionellen und ortstypischen Bauweise. Einheitliche Festsetzung der DN für Hauptbaukörper und Garagen. Planzeichen „SD 22°-26°“ sowie die

„Wandhöhe = 6,3 m“ sind nicht in der Planzeichnung enthalten. Die Festsetzung öffentliche oder private Verkehrsfläche ist nicht möglich.

>D Festsetzungen durch Text: Festsetzung des unteren Bezugspunktes der Wandhöhe entweder ab natürlichem oder geplantem Gelände; Formulierung „außerhalb der Baugrenzen“ widerspricht der Festsetzung B 1.5 (Flächen für Garagen und Stellplätze). Festsetzung 4.2 scheint widersprüchlich, da die Festsetzung Bezug nimmt auf die im Plan dargestellten „Flächen für die Einrichtung zum Schallschutz“ und die Garagen nicht dessen Bestandteil sind, sondern aus eigenen Garagenbauflächen bestehen. Die Festsetzung „Doppelhäuser gelten als gestalterische Einheit“ ist zu unbestimmt. Die Festsetzung 5.2 sollte eindeutiger formuliert werden, momentan ist nicht sicher, ob für die beiden westlichen Baufenster (wenn Einzelhäuser gebaut werden) auch eine Gebäudebreite von 10 m beabsichtigt ist.

>Begründung: Unter 1.1.1 sollte die Formulierung WA in W geändert werden (Flächennutzungsplan)

> Umweltbericht: Hinweis, dass unter dem Punkt 2.1 steht, dass der Landschaftplan überprüft werden sollte

> Sonstiges: Bauräume sollten vermaßt werden; die Ausgleichsermittlung ist üblicherweise Teil der Begründung; Planteile haben ein unterschiedliches Datum; Fehler in der Präambel

Unterschiedliche Angaben zur Straßenbreite im Plan- bzw. im Textteil (vom Straßenverkehrsamt) (Untere Naturschutzbehörde) Lärmschutzmaßnahmen am Ortsrand sollen durch entsprechende Festsetzungen eingegrünt werden; einheitliche Festsetzung der Pflanzgröße; Stellplätze auf die nördliche Straßenseite; unvollständige Anlage 1 zum Umweltbericht.

(Untere Immissionsschutzbehörde) Empfehlung die Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen zu konkretisieren und den Hinweis (bewertetes Gesamtschalldämm-Maß) aufzunehmen (Abfallwirtschaftsbetrieb) verweist auf die EAE

ST (07.05.2008)

>Festsetzungen: Das Verkehrsbegleitgrün in die grüne Straßenbegrenzungslinie miteinbeziehen; Zu B 1 2: Hier wurde der Gesetzestext des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht vollständig wiedergegeben. Frage, ob hier eine abweichende Bestimmung getroffen werden soll? Empfehlung die Höhe auf die Oberkante des natürlichen Geländes zu beziehen oder die Höhenbezugspunkte einzutragen; Wandhöhe ist bei der Planzeichen erläutert, im Plan aber nicht vorhanden.; FH, SD, HG, NG sind nur in der Nutzungsschablone angegeben, aber nicht mehr erläutert; Die bisher unter „Bauweise“ enthaltenen Einzel- und Doppelhäuser sind entfallen. Dort sind die bisher unter „Überbaubaare Grundstücksflächen“ enthaltenen Planzeichen; Die Anordnung zur Einhaltung der Planzeichen betrifft jetzt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO und erfolgt nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO; In der Begründung sollten die städtebaulichen Gründe für die zeitlich abgestufte Zulassung der Nutzung dargelegt werden; Empfehlung Mindestverhältnis von Länge und Breite anzugeben; Es genügt die Angabe der Gesamtlänge bei DHH, da >9,0 m je DHH bei einer Gesamtlänge von 18,0 m unverständlich ist; Aktualisierung der Angaben zur Anpassung der 53. FNP Änderung im Parallelverfahren; In der Satzungspräambel ist der Art. 81 der Bayer. Bauordnung – i.d.F. der Bek. v. 14.08.2007 (GVBl.S:588) zu zitieren; Verfahrenshinweise wieder anfügen mit entsprechender Änderung.

>Naturschutz und Landschaftspflege: Die Festsetzung der Ausgleichsfläche widersprechen sich (Pkt. 6 und 7)

>Artenschutzrechtliche Prüfung: Der Umweltbereich ist um die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu ergänzen;

>Immissionsschutz: Unter den Voraussetzungen, dass die Spieldauer 4 Stunden nicht überschreitet, kann dem Fazit, dass auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann, gefolgt werden. Dies bedeutet jedoch auch, dass wenn die Wohnhäuser ohne aktive Schallschutzmaßnahmen errichtet werden, der Spielbetrieb sonntags über 4 Stunden hinaus nicht möglich ist.

⇒ Entsprechende Änderungen / Ergänzungen sind bereits zum Billigungsbeschluss vorgenommen worden;
zu Pkt Festsetzungen: zu B 1 2 : es soll keine abweichende Bestimmung getroffen werden, der entsprechende Satz entfällt.
Ergänzung der Ausführungen der Begründung unter dem Punkt 1.6 Doppelhäuser / Einzelhäuser zeitlich abgestufte Zulassung der Nutzung; Ergänzung des Punktes 6 a in den textlichen Festsetzungen

Zu Pkt. Natur- und Landschaftspflege: als Ausgleichsmaßnahme auf der Ausgleichsfläche A, Formulierung der Festsetzung wie folgt: Anpflanzen einer 3-reihigen Feldhecke (Pflanzqualität wie bereits festgesetzt) mit 10% Anteil an Bäumen 2. Ordnung. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m; (dadurch wurden die Angaben unter Nr. 6 zur Fläche A vollständig ersetzt; die grüne Schraffur konnte entfallen)
 zu Pkt. Artenschutzrechtliche Prüfung: Die artenschutzrechtlichen Belange wurden inzwischen in Rücksprache mit dem Landratsamt überprüft und in der Begründung ergänzt.
 Zu Pkt. Immissionsschutz: Passive Schallschutzmaßnahme wurde als textliche Festsetzung für Parzelle Nr. 10 notwendig; Festsetzungen bezüglich Sportlärm werden nicht vorgesehen.
 daraus ergaben sich die Ergänzung bei den Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen und redaktionelle Änderungen im Bereich der Begründung

ST (22.09.2008)

Von Seiten des Landratsamtes werden zu den im Verfahren befindlichen Planteilen keine Anregungen mehr vorgebracht; Folgende Hinweise werden vorgebracht:

> Dass die teils redaktionellen Anregungen vom 07.05.2008 zu den Festsetzungen überwiegend nicht berücksichtigt wurden, fehlende Verfahrenshinweise

> Zu der Festsetzung B 1 2./ C 1.2.: Unklarheit, da unter B 1 2. (Legende) der § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO noch enthalten ist

> Bei B 1 9. Müsste die Verweisung auf Text C 7.2. berichtigt werden

> Unter B 1 2 ist die Firsthöhe für WA 1 und 2 konkret festgesetzt. Nach der Überschrift „Höhe baulicher Anlagen“ ist eine davon abweichende FH nagegeben.

> Naturschutz und Landschaftspflege: es gibt keine Bedenken gegen den Bebauungsplan wenn die in 5.1. genannte Maßnahme der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte als Festsetzung in den Bebauungsplan eingeht.

⇒ Die vorgeschlagenen, teils redaktionellen Änderungen vom 07.05.08 wurden gem. Beschluss vom 22.07.08 berücksichtigt, die Verfahrenshinweise werden in der Endfassung redaktionell ergänzt.

⇒ Herausnahme § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO – die fehlende entsprechende Herausnahme in der Legende unter B 1 2. wird redaktionell berichtigt.

⇒ Bei der Angabe der Firsthöhe in der Überschrift handelt es sich um ein Beispiel; wird redaktionell an eine der am 22.07.08 geänderten zulässigen Firsthöhen angepasst.

⇒ Die unter 5.1. der SAP genannte Vermeidungsmaßnahme entspricht zwar dem BayNatschG, wird aber zur Sicherheit redaktionell unter C 10.(Textteil) als Festsetzung ergänzt.

> Stellungnahme Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung. (19.12.2005 u. 17.04.2008):

Das geplante Wohngebiet wird als Abrundung gewertet. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung daher nicht entgegen.

Mit Schreiben v. 17.04.08 wird von Seiten der Höheren Landesplanung darauf hingewiesen, dass auf allen Ebenen und Sektoren ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie, ebenso ein effizienter Einsatz von Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologie anzustreben ist (LEP 3.1.3 (G)), ebenso die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (LEP BV 3.6 (G)). Es sollte überprüft werden, ob für die neu zu erstellenden Bauwerke eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen nicht nur empfohlen sondern auch festgesetzt werden können bzw. die Gewinnung regenerativer Energien in das Gesamtprojekt eingearbeitet werden kann.

⇒ In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 22.07.2008 wurde hierzu beschlossen, dass keine Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist.

- > Stellungnahme Wehrbereichsverwaltung Süd. (14.12.2005 u. 25.04.2008):

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. Hinweis, dass sich das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) befindet.

⇒ Entsprechende Hinweise sind schon vorhanden.

- > Stellungnahme Zweckverband zur Wasserversorgung, Gruppe Landsberied. (02.12.2005, 27.12.2005 u. 09.05.2008):

In der ersten Stellungnahme äußerte sich der Zweckverband dahingehend, dass er sich zur Löschwassermenge erst nach Überprüfung des Versorgungsnetzes äußern kann. In der ST v. 27.12.05 wurde darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Baugebietes nur über Erschließungsverträge mit den entsprechenden Grundstückseigentümern geregelt werden kann.

ST 09.05.2008

Der Zweckverband kann dem Bebauungsplan in der Form nicht zustimmen, da das Baugebiet mit einer vorhandenen Versorgungsleitung DIN 125 erschlossen ist. Diese Leitung allerdings im Bereich der Fl.Nr. 154 und 154/3 unter der geplanten Straßen- und Grundstücksgrenze verläuft. Für Reparaturen muss diese Versorgungsleitung mind. 1,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze haben. Dies bedeutet, dass die Leitung neu verlegt werden muss. Die Kosten sind dem Zweckverband zu erstatten.

⇒ In der Sitzung des Stadtrates am 28.10.2008 wurde die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

- > Seitens der Verwaltung werden folgende Änderungen vorgeschlagen und beschlossen:
 - > Aufnahme, dass aus städtebaulichen Gründen Gartengerätehäuser nur bis zu einer Größe von max. 9 qm außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen, die Begründung ergänzt.
 - > Unter Pkt. C 9.5. wird der erste Anstrich (örtliche Satzungen Garagen und Stellplatzsatzung) wie folgt ergänzt: sofern der Bebauungsplan nichts anderes regelt.

Ergänzend wurde in der Stadtratssitzung vom 28.10.2008, nach vorheriger Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer, noch folgender Beschluss gefasst:

Begrenzung der Kniestockhöhe (von Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt, wo die Unterkante des Sparrens mit der verlängerten Außenwand zusammentrifft) auf 30 cm und Festlegung der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante (EFOK) auf max. 30 cm über Straßenmitte

⇒ Diese beiden Punkte wurden im Textteil ergänzt und durch eine Schemazeichnung zur Kniestockhöhe (im Textteil) erläutert.

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

Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

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

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

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

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

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

Beim Bebauungsplan P3 „Zur Kaisersäule“ handelt es sich um eine einzeilige Ortsranderweiterung Richtung Süden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans fand eine intensive und differenzierte Auseinandersetzung der Frage der Ortsrandbebauung und der Frage der Konfliktlösung Wohnbebauung und dem südlich angrenzendem Sportgelände statt. Für die Gestaltung des Ortsrandes war ein wesentlicher Punkt eine abgestufte und zum Ortsrand hin offene Bebauung zu erreichen, bzgl. des südlich angrenzenden Sportgeländes wurde die bestehende Nutzungssituation am Sportgelände und deren Entwicklungsmöglichkeit unter Einschaltung von Fachgutachten detailliert untersucht um hier den Bebauungsplan möglichst konfliktfrei zu gestalten.

Planfertiger

Stadt Fürstenfeldbruck

München, den 15.07.2009

Fürstenfeldbruck, den 31.08.2009

.....

gez.

Dipl. Ing. Otto Kurz

Sepp Kellerer

(Oberbürgermeister)

Verfahrensvermerke:

Bebauungsplan Nr. P3

1. Der Stadtrat hat am 27.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. P3 „Zur Kaisersäule“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Für den Bebauungsplan Nr. P3 „Zur Kaisersäule“ i.d.F. vom 27.09.2005 erfolgte in der Zeit vom 25.11. – 27.12.2005 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden /sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

In der Zeit vom 15.04. 15.05.2008 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden /sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund des erneuten Billigungsbeschlusses im Bau- und Planungsausschuss am 22.07.2008 fand gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 09.09. – 23.09.2008 eine erneute Auslegung zu folgenden Punkten statt.

- 1) Vergrößerung der Bauräume auf 13,0 m (in der Tiefe)
- 2) Erhöhung der Firsthöhe um 0,55 m
- 3) Erhöhung der Gebäudelänge auf 12,0 m im WA2
- 4) Festlegung der Dachneigung mit 32° (bei den Hauptgebäuden)

Im Rahmen der erneuten 3. Auslegung wurde von Seiten des Landratsamtes empfohlen die SAP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) die in dem Auslegungsexemplar enthalten ist nochmal auszulegen, da diese noch nie Bestandteil einer Auslegung gewesen ist. Daraufhin wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 23.09. – 06.10.2008 die 4. Auslegung nur zur SAP durchgeführt.

3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.10.2008 wurde vom Stadtrat am 28.10.2008 gefasst (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 02.09.2009; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 28.10.2008 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 02.09.2009

gez.
Sepp Kellerer
Oberbürgermeister



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

Fürstenfeldbruck, den 11.09.2009

Im Auftrag

Kühnel

