

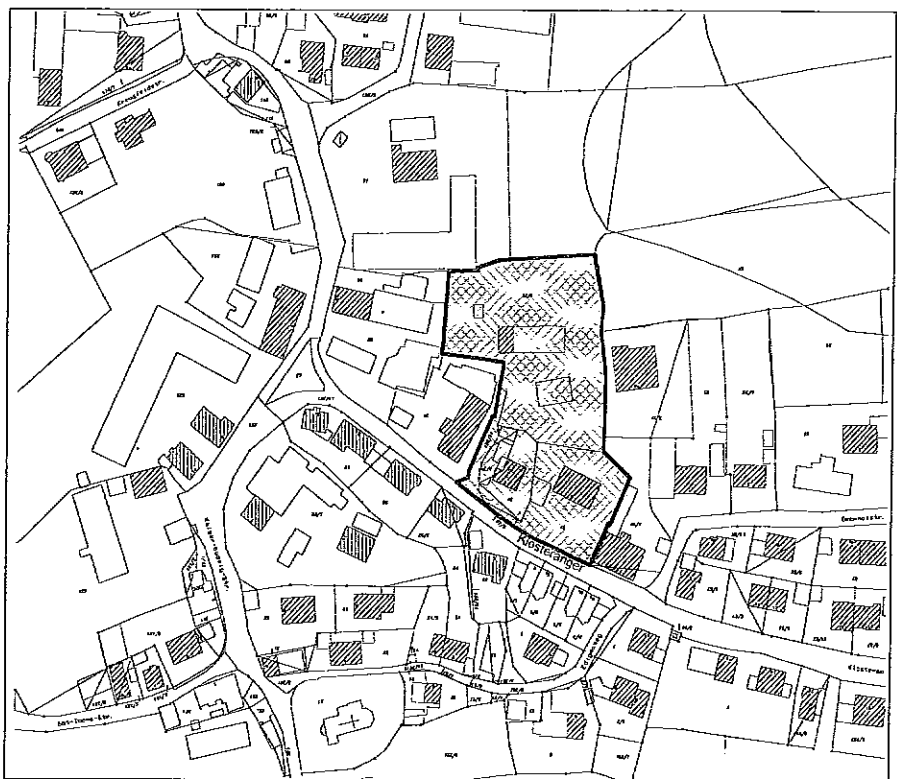
B E G L A U B I G T E A B S C H R I F T
G R O S S E K R E I S S T A D T F Ü R S T E N F E L D B R U C K
B A U L E I T P L A N U N G F Ü R D E N O R T S T E I L P U C H

P 6 „AM KLOSTERANGER“

Große Kreisstadt
Gemarkung
Landkreis
Regierungsbezirk

FÜRSTENFELDBRUCK
PUCH
FÜRSTENFELDBRUCK
OBERBAYERN

QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN



Übersichtslageplan o.M.

Entwurfsverfasser:
PLANUNGSBÜRO O T T O K U R Z
KIRCHENSTRASSE 54 C 81675 MÜNCHEN
TELEFON 089 / 48950315 F A X 48950314

München, den 26.09.2007

A	P r ä a m b e l	1
B	Planzeichnung mit Festsetzungen	1
C	Festsetzungen durch Text	1
	0 Bedingte Festsetzung	1
	1 Maß der baulichen Nutzung	1
	2 Höhe der baulichen Anlagen	1
	3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen.....	1
	4 Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte	2
	5 Bauliche Gestaltung.....	2
	6 Immissionsschutz	2
D	Hinweise	1
	1 Allgemeine Hinweise	1
	2 Empfehlungen zur Grünordnung	3
E	B e g r ü n d u n g	1
	1 Zweck und Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	1
	2 Flächennutzungsplanung	2
	3 Räumlicher Geltungsbereich	3
	4 Übergeordnete Planungen	4
	5 Örtliche Planungen	4
	6 Städtebaulicher Entwurf.....	5
	7 Planinhalt und Festsetzungen	6
	8 Wesentliche Auswirkungen	9
	9 Städtebauliche Zahlenwerte	10
	10. Umweltbericht.....	12
F	Eingriffregelung	1

A**P r ä a m b e l**

Die Stadt Fürstenfeldbruck

erlässt aufgrund

1. §§ 1-4 sowie 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
3. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen qualifizierten Bebauungsplan

P 6 „Am Klosteranger“

als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

1. Der vom Planungsbüro Otto Kurz gefertigte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Büro Uwe Schmidt)
Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.09.2007
2. Planteil in der Fassung vom 26.09.2007

Der Satzung beigelegt, aber nicht Bestandteil ist:

> Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung v. 26.09.2007

B

Planzeichnung mit Festsetzungen

Durch zeichnerische Darstellung, Planzeichen und Text

Siehe beiliegenden Plan in der Fassung vom 26.09.2007

C**Festsetzungen durch Text**

Textliche Festsetzungen und festgesetzte Maßangaben sind im Textteil und auch im Planteil z.T zu gleichen Regelungen vorhanden.

Sollten versehentlich (z.B. durch nachträgliche Änderungen) die Angaben im Plan nicht mit den Angaben im Textteil übereinstimmen oder gar widersprüchlich sein, **gelten immer die Angaben im Planteil.**

0**Bedingte Festsetzung**

Die baulich festgesetzten und sonstigen Nutzungen (Wohngebiet und Straßenflächen) sind erst nach Abschluss der Sicherungsmaßnahmen des Hanges zulässig.

1**Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden.

Die Baugrenzen dürfen mit Balkonen und Wintergärten um 1,5m überschritten werden. Dabei darf die festgesetzte Grundfläche pro Haus nur mit diesen Balkonen oder Wintergärten um bis zu max. 7% überschritten werden.

2**Höhe der baulichen Anlagen**

Im WA 1

Hauptgebäude

Die Höhe der Hauptgebäude wird mit der maximal zulässigen Wandhöhe an der Traufseite mit **4,15 m** festgesetzt.

Im WA 2

Hauptgebäude

Die Höhe der Hauptgebäude wird mit der maximal zulässigen Wandhöhe an der Traufseite mit **6,30 m** festgesetzt.

Neben- und Garagengebäude

Die Höhe der Neben- und Garagengebäude wird mit der maximal zulässigen Wandhöhe an der Traufseite mit **3,00 m** festgesetzt

AUSNAHME:

Garagen bzw. Carportgebäude im westlichem Hangbereich

Hier gelten die Angaben in den Schemaschnitten und die Einschriebe im Plan

3**Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und Baugrenzen zulässig.

Abweichend von der „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) wird vor den Garagen der Bauparzellen 1 - 2 und 3 - 4 auf den Stauraum (Mindestabstand 5,0 m) verzichtet; zwischen Straße und Garage / Stellplatz ist ein Abstand von 1,0 m erforderlich.

Parz. 7 – 9: Weitere notwendige Stellplätze können innerhalb einer Grundstückstiefe von 10 m entlang der Verkehrserschließung errichtet werden.

4 **Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Für die im zeichnerischen Teil mit „Gehrecht und Leitungsrecht“ und „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ bezeichneten Flächen werden Geh- bzw. Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Anlieger festgesetzt.

5 **Bauliche Gestaltung**

5.1 **Baukörper**

Die Baukörper sind in klarer rechteckiger Form auszuführen. Anbauten sind in Form, Gestaltung und Wahl der Materialien dem Hauptgebäude anzupassen.

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

5.2 **Gebäudebreite**

Die maximale Gebäudebreite (= Giebelseite) beträgt **10,5 m**. Das Verhältnis Giebelseite zu Traufseite muss mind. 4 : 5 betragen, der First muss über die längere Seite des Hauptbaukörpers verlaufen.

5.3 **Dachformen**

Hauptgebäude sind als symmetrisches Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung auszuführen.

Dachneigung je nach Gebiet und Typ siehe Einschriebe im Plan

Garagen sind in Dachform den dazugehörigen Wohngebäuden anzupassen. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen.

Alleinstehende Garagengebäude werden mit DN 35° festgesetzt.

AUSNAHME:

Garagen bzw. Carportgebäude im westlichem Hangbereich

Hier gelten die Angaben in den Schemaschnitten und die Einschriebe im Plan

5.4 **Dachgauben**

Zwerchgiebel sind zulässig. Sie sind bündig aus der Hauptfassade zu entwickeln. Ansonsten gilt die Dachgaubensatzung der Stadt Fürstenfeldbruck (DachgS).

6 **Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage des Baugebietes in der Teilzone Ci der Lärmschutzzone C des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck müssen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten die Außentüren von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen. Die Anforderungen an den Immissionsschutz werden ansonsten durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck geregelt.

D**Hinweise****1****Allgemeine Hinweise**

Diesem Bebauungsplan liegen digitalisierte Vermessungsdaten des Bayerischen Landesvermessungsamtes zugrunde. Diese wurden durch das Stadtbauamt Fürstenfeldbruck dem Planungsbüro Kurz zur Verfügung gestellt.

Satzungen der Stadt Fürstenfeldbruck

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die jeweils geltende Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS) und die Dachgaubensatzung (DachgS) der Stadt Fürstenfeldbruck, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt.

Einwirkungen durch den Flughafen Fürstenfeldbruck

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 a+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.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Fürstenfeldbruck) unverzüglich bekannt gemacht werden.

Tonagenbeschränkung

Die Zufahrtsstraße Fl.Nr. 135/11 und 68/5 besitzt eine Tonnagenbeschränkung für Schwerlastfahrzeuge auf max. 24 Tonnen bei einer Achslast von max. 10 Tonnen. Die Geschwindigkeit für Schwerlastfahrzeuge wird auf max. 10 km/h festgesetzt. Dies trifft zu sobald die Straße ausgebaut ist (Untergrund ist bereits ausgebaut, Decke nur gespritzt).
Momentan ist die Straße durch verkehrsrechtliche Anordnung vom 12.03.2003 auf 12 t beschränkt.

Hangstabilisierung

Erforderliche Nachweise zur Hangstabilisierung welche sich durch den baulichen Eingriff in die bestehende Hangkante ergeben, sind im Einzelbauvollzug zu erbringen.

Das Baugrundgutachten zum Bebauungsplan P6 des Büros Crystal vom 13.09.2006 und die Stellungnahme vom 25.10.2005 sind zu beachten.

Löschwasserbedarf

Für die bereits vorhandenen Gebäude ist nach Aussage des Wasserzweckverbandes Landsberied eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung (DN 100) + Hydrant seit dem Straßenausbau der Stichstraße Am Klosteranger verlegt worden. Für die neu hinzukommende Bebauung (Gebäude 1-2 und 2-4) ist entsprechend dem Erlass Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – zu sichern und entsprechend der Gesamtkonzeption zu erweitern (Verlegung des Löschwasserhydranten, Verlängerung der Leitungen, Sicherung der Löschwasserversorgung im Plangebiet mit mind. 48 m³ Wasser über zwei Stunden so möglich).

Abwasserbeseitigung

Alle Bauvorhaben sind an das öffentliche Abwassernetz anzuschließen.

Oberflächenentwässerung

Auf privaten und öffentlichen Flächen ist Sorge zu tragen, dass Regenwasser nicht schneller abläuft als von den Wiesen 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. Abflussverzögerungen sind auch durch entsprechende Geländeausformungen (Mulden, Gräben, Rinnen, Rigolen) in den Grünflächen und Straßenräumen sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

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 (TRENKW) sind einzuhalten.

2

Empfehlungen zur Grünordnung

Für die Bepflanzung der Einzelgrundstücke empfohlene Baumarten und Sträucher:

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
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Holunder

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, den

06. Okt. 2011

gez.

Sepp Kellerer (Oberbürgermeister)

Planungsbüro Otto Kurz, den 27.11.2007

 gez.
Dipl. Ing. Otto Kurz

E **Begründung**

Vorbemerkung:

Der Rat der Stadt Fürstenfeldbruck hat am 30.07.2002 beschlossen, für das Gebiet „Am Klosteranger“ am südöstlichen Ortsrand von Puch, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Es umfasst ca. 6.800 m², wovon ca. die Hälfte bereits bebaut ist. Die bisher unbebauten Flächen sollen mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern in maximal 2-geschossiger Bauweise bebaut werden.

1 **Zweck und Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

1.1 **Ausgangssituation**

Es handelt sich um ein bebautes Gebiet im Ortsteil Puch in zentraler Lage. Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks stand noch bis vor wenigen Jahren ein landwirtschaftliches Anwesen, das in der Zwischenzeit abgerissen wurde.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde bei verschiedenen Treffen zwischen Grundstückseigentümern, Vertretern der Stadt Fürstenfeldbruck und den Planern verschiedene Bebauungsvorschläge besprochen und abgestimmt.

Dem vorausgegangen sind bereits zahlreiche Voranfragen für eine mögliche Bebauung des Plangebietes aus den Jahren 1999 – 2002. Dies gilt es nun im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich zu regeln.

1.2 **Zweck der Bebauungsplanaufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Gefahr einer unerwünschten, städtebaulich ungeordneten Entwicklung, welche an dieser Stelle im Rahmen einer zulässigen Bebauung aufgrund der Lage und der umliegenden Bebauung in gewissen Teilen u.U. (§ 34 BauGB) möglich wäre, vorgebeugt.

Wegen der besonderen (Ortsrand)Lage des Plangebietes und aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung kann bei einer weiteren unregelmäßigen Bebauung vielfach Konfliktpotential entstehen. 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 und potentiellen Konflikten entgegen zu wirken.

Die Immissionsproblematik der im Westen direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle und der im Norden verlaufenden Bundesstraße B 2 soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorrangig bewältigt werden.

1.3 **Zielsetzung der Stadt**

Die Stadt will vorliegende Bauwünsche, die den örtlichen Bedarf abdecken in einer ortsplanerisch vertretbaren Weise städtebaulich ordnen. Dabei soll ein besonderes Augenmerk auf die Ausbildung bzw. Verbesserung des Ortsrandes und die Erhaltung der dörflichen Eigenart des Gebietes mit seiner Ortsrand- und Hanglage gelegt werden. Eine unverhältnismäßig hohe bauliche Verdichtung in diesem sensiblen Ortsrandbereich soll vermieden werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete, organische Siedlungsentwicklung sichergestellt und gleichzeitig ein baulicher Abschluss erreicht und ein Ortsrand gebildet werden. Darüber hinaus wird die Schaffung einer Fußwegverbindung über den Anger in nördliche Richtung sichergestellt.

Planungsrechtlich soll außerdem die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks Fl.-Nr. 68/1 gesichert werden.

2

Flächennutzungsplanung

Auszug aus der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes M.: 1 : 5000
mit Datum 26-09-2007

LEGENDE



Wohnbaufläche



Ortsrandeingrünung



NORD

3

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die alte Ortsmitte von Puch an. Es befindet sich in einem Bereich der noch ein typisch dörfliches Gepräge aufweist.

Im Norden bzw. Nordosten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen grenzen landwirtschaftliche Anwesen an. Hier verläuft eine deutliche Hangkante. Im Osten liegt ein Gebiet mit Mischnutzung. Südlich begrenzt die Straße „Klosteranger“ den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurnummern:

Fl.Nr.	derzeitige Nutzung	künftige Nutzung
135/11	Anwohnerstraße	Erschließungsstraße
68/4		Erschließung
68/5		Erschließung
37/2	Seitenbereich (der Straße am Klosteranger)	
42/1	Nebengebäude	
46	Wohnhaus	Einzelgebäude
47	Wohnhaus mit Nebengebäude	Zwei Einzelhäuser mit Nebengebäude
68/2	Ehem. landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Genehmigung für Wohnbebauung	Einzelhaus mit Nebengebäude
68/3	Ehem. Landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Genehmigung für Wohnbebauung	Einzelhaus mit Nebengebäude
68/1	Ehem. landwirtschaftliches Anwesen	Wohnbebauung mit Nebengebäuden

Im Besitz der Stadt befindet sich die Flurnummer 37/2.

3.1

Beschreibung:

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Puch und hier wiederum in unmittelbarer Nähe der Ortsmitte unterhalb der Hangkante. Nördlich bzw. im Nordosten verläuft der ursprüngliche Ortsrand mit seinen landwirtschaftlichen Flächen. Im Westen, Osten und Süden befindet sich ländliches Mischgebiet.

2. Beschreibung des Gebietes

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Puch. Im FNP ist die Fläche des Plangebietes als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im südlichen Bereich werden drei Grundstücke mit bestehender Wohnbebauung überplant, im nördlichen Bereich sollen zwei kleinere und zwei größere Wohngebäude mit dazugehörenden Nebengebäuden entstehen.

3. Baugrund und Geländebeziehungen

Der westliche Teil des Geltungsbereiches stellt eine steile Hangkante dar, das daran anschließende Gelände fällt nach Osten leicht ab. Der Bereich der Gelände-Hangkante sollte möglichst schonend behandelt werden. D.h. baubedingte Eingriffe am Hangfuß sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Geländeanschlüsse sind nach der Bauerstellung an die vorhandenen

Gegebenheiten anzupassen. Die Böschungsneigungen dürfen dabei ein Maß von 1:2,5 nicht überschreiten.

Während der Bauzeit sind ausreichende Hangsicherungsmaßnahmen vorzusehen. Das Bodengutachten der Crystal Geotechnik GmbH, vom 13.09.2006 und die Stellungnahme vom 25.10.2005 sind zu beachten.

4. Bodenbelastungen

Aus der Geschichte des Planungsgebietes, als landwirtschaftliche Nutzflächen, sind Altlasten nicht zu erwarten.

Sollten Altlastenverdachtsfälle bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden und ggf. zu sanieren.

Vegetation:

Das z.Zt. brachliegende Gelände wurde als Grünland bewirtschaftet, naturschutzfachlich und für das Landschaftsbild bedeutsame Vegetationselemente fehlen.

5. Grundwasserverhältnisse

Über die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet, wurde bereits von der Fa. Wohnbau Emmering, Hauptstraße 20, 82275 Emmering, ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Darin werden die vorhandenen Böden für die Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer mittels Schachtversickerung als „relativ gut“ bezeichnet, allerdings erst ab einer Tiefe von ca. 4 m. Die Fa. Emmering - als künftiger Bauherr - hat bereits für das Plangebiet eine ausreichend dimensionierte Versickerungsanlage erstellt. Das Gesamtvolumen der Anlage basiert auf den Aussagen des o.g. Gutachtens, die Wohngebäude auf Parz. 7 und 8 sind an die Anlage inzwischen angeschlossen. Auf weitere Aussagen aus dem Bodengutachten der Crystal Geotechnik GmbH, Hofstattstraße 28, 86919 Utting / Ammersee, in der Fassung vom 29.07.2002, wird verwiesen.

4

Übergeordnete Planungen

4.1

Raumplanung und benachbarte Gemeinde

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
Belange der Raumordnung und Regionalplanung werden durch die Planaufstellung nicht verletzt.

Laut Regionalplan wird davon ausgegangen, dass das Mittelzentrum Fürstenfeldbruck mit einer stärkeren Siedlungstätigkeit und einem im 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). In der Zone Ci ist die Darstellung von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Wohngebieten in Bebauungsplänen zur Lückenschließung vorhandener Wohnbebauung zulässig.

Das Plangebiet ist als Lückenschließung / Ergänzung bestehender Wohnbebauung eingestuft.

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

5

Örtliche Planungen

5.1

Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes (ab November 2003) wird der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan geändert, mit der Darstellung als W

(Wohnbaufläche) mit Ortsrandeingrünung. Im bisherigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als MD (Dorfgebiet) mit einer GFZ von 0,40 dargestellt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll der „Wohncharakter“ des Plangebietes zum Ausdruck gebracht werden und die Darstellungen hinsichtlich der künftigen baulichen Nutzung entsprechend angepasst werden.

Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet im Bebauungsplan P6 komplett als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Um der FNP-Änderung Rechnung zu tragen, erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung als Grünfläche mit Stellplätzen.

Der Entwurf des Landschaftsplanes sieht keine besonderen planerischen Maßnahmen vor.

5.2

Dorfentwicklungsplan

Für die Ortschaft Puch wurde im Rahmen der Dorferneuerung (die Anordnung ist mit Datum 11.04.2005 erfolgt) 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 baulichen Entwicklungsmöglichkeiten eingehend diskutiert und u. a. das Planungsgebiet im nördlichen Bereich als mögliche Siedlungserweiterungsfläche angesehen.

6

Städtebaulicher Entwurf

6.1

Entwurfsziele

Wichtige Ziele und Grundüberlegungen sind:

- Mit dem Bebauungsplan soll eine dem Ort angepasste und städtebaulich vertretbare Wohnbauentwicklung möglich gemacht werden.
- Es soll ein Ortsrandgefüge geschaffen werden, mit - dem Dorfcharakter entsprechend - gestalteten Grünflächen mit Mulden zur Verbesserung des Wasserhaushaltes eine verträgliche Übergangszone zwischen Ackerflächen und der Ortschaft. Die Pflanzbindungen erzielen kulissenbildende Grünstrukturen, Festsetzungen zur Gestaltung von Belägen minimieren die Versiegelung.
- Angestrebt wird eine kleine kompakte „Siedlung“ mit Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern, deren Straßen- und Platzräume durch einen dörflichen Charakter geprägt sind. Zur Vermeidung von langen Erschließungswegen wurden die Garagen bzw. Stellplätze um einen Erschließungs- und Wendeanger angelegt.
- Beschränkung auf einfache, bewährte Baukörperformen und Materialien; Schlichtheit als wesentliches Merkmal dörflicher Architektur.
- Das engere Wohnumfeld wird bereichert durch einen attraktiv gestalteten Ortsrand (private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern). Dieser trägt zu einer deutlich gesteigerten Natur- und Freiraumqualität bei und zur Erhaltung bestehender Hangkante.
- Mit der Vorverlegung des Baufensters auf Fl.-Nr. 47 (Parzellen 10 + 11) näher an den Straßenrand, soll eine straßenraumwirksame Struktur geschaffen werden.

7 Planinhalt und Festsetzungen

7.1 Bebauung

7.1.0 Bedingte Festsetzungen

Die bestehende Hangböschung im nordwestlichem Gebiet des B-Planes wird, laut Bodengutachten, bei baulichen Eingriffen in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt. Zur Vermeidung von Gefährdungen bestehender Gebäude und Anlagen oberhalb des Hangbereiches sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen mit zeichnerischen und rechnerischen Nachweisen vorzulegen und vor Beginn von Bauarbeiten für Gebäude oder Erschließungsmaßnahmen dinglich abzuschließen.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die künftige Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Dies entspricht der vorhandenen Wohnbebauung im Planungsgebiet und soll künftig mit den allgemeinen Wohngebieten am östlichen Ortsrand von Puch zusammengefügt werden.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Dieses liegt mit einer GRZ von 0,28 unter der ursprünglichen Flächennutzungsplan-Darstellung für das Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,40.

In diesem Gebiet werden die Obergrenzen unterschritten, was im Hinblick auf § 1a BauGB („schonender Umgang mit Boden“) zwar in Widerspruch steht, auf der anderen Seite aber der Baudichte der umliegenden Bebauung entspricht.

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.

7.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Damit wird der Bautyp E+D zum Ortsrand hin und E+I straßenseitig ermöglicht.

7.1.4 Die Höhen der baulichen Anlagen

Durch die Höhenentwicklung der Gebäude wird maßgeblich das Orts- und Landschaftsbild bestimmt. Hier sollen zum einen das „Straßenbild - Am Klosteranger“ mit seiner raumwirksamen Zweigeschossigkeit (mit unausgebautem Dach) bzw. der Ortsrand, mit einer niedrigeren Wandhöhe und steilerem Dach unterstützt werden. Ziel ist es, eine Höhenentwicklung zu erreichen die dem jetzigen Bestand entspricht und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Im Planungsgebiet werden die Wandhöhen für Gebäude auf max. 4,15 m für die rückwärtige E+D – Bebauung, die zum Ortsrand weist, beschränkt. Hier kann ein steiles, ausgebautes Dach entstehen.

Straßenseitig kann eine Wandhöhe von max. 6,30 m bzw. eine Firsthöhe von max. 9,30 m erreicht werden. In diesem Bereich, der bereits bebaut ist, erscheint es bei den sehr unterschiedlichen Grundstückszuschnitten bzw. -ausnutzungen wenig sinnvoll die Gebäudehöhe über die Dachneigung zu regulieren. Hier wurde als beschränkendes Maß die max. Firsthöhe gewählt.

Diese werden ab natürlichem Gelände, oder bei Veränderung, von dem in Bauantrag festgesetzten Gelände gemessen.

7.1.5

Nutzungsbeschränkungen

Auf Fl.-Nr. 68/1 (Parzellen 1 – 4) sind nur Doppelhäuser zulässig mit max. zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

Auf Fl.-Nr. 68/2, 62/3 und 42/1 (Parzellen 5 – 7) sind nur Einzelhäuser (im Sinne von Einfamilienhäusern) mit – je nach Grundstücks- bzw. Gebäudegröße - max. zwei bzw. drei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Auf Fl.-Nr. 47 (Parzellen 8 + 9) wird angesichts der Grundstücksgröße ein Baurecht für ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus erteilt.

Die Beschränkung der Wohneinheiten ist in diesem „Nachverdichtungs- bzw. Ortsrandgebiet“ geboten, da die technische Infrastruktur, hier v.a. die Verkehrsflächen bzw. die Flächen für den ruhenden Verkehr, nur für eine beschränkte Anzahl von Wohnungen ausgelegt ist. Zum anderen soll aber auch eine dem dörflich-ländlichen Charakter von Puch angemessene Baudichte beibehalten werden.

Bei bestehender Bebauung orientiert sich die zulässige Anzahl der Wohneinheiten an Grundstücks- und Gebäudegröße.

7.1.6

Flächen für Stellplätze und Garagen

Da das Ausmaß des ruhenden Verkehrs enorm zugenommen hat, besteht hier Regelungsbedarf hinsichtlich der städtebaulichen Zuordnung in diesem Gebiet.

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

7.2

Erschließung, Verkehr

7.2.1

Öffentlicher Nahverkehr

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

7.2.2

Öffentliche oder private Verkehrsfläche

Die Erschließungsstraße „Klosteranger“ (überwiegend öffentlich)

Die Erschließungsstraße „Klosteranger“ als Einmündung in die gleichnamige Haupteerschließungsstraße, kann hier momentan nur als einspuriger Weg angelegt werden, weil z.Zt. nicht genügend Grund zur Verfügung steht. Die Mindestbreite der Fahrbahn beträgt an zwei kurzen Engstellen nur ca. 3,30 m.

Für Sicherheits- und Versorgungsfahrzeuge der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und der Müllentsorgung ist eine Fahrbahnbreite der Zufahrt mit mindestens 3,00 m zulässig und damit für die Erschließung des Plangrundstückes zwar knapp, aber ausreichend.

Gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) setzt der Planentwurf an diese Stelle als mittelfristiges Planungsziel eine 4,00 m breite Verkehrsfläche fest.

Um die Erschließungsstraße „Klosteranger“ mit einer durchgehenden Breite von 4,00 m ausbauen zu können, benötigt man von der Flurnummer 42/1 ca. 4,5 m² Grund und von der Flurnummer 68/5 ca. 1,5 m² Grund. Dies könnte z.B. im Rahmen eines Flächentausches erfolgen.

Negative Auswirkungen auf übergeordnete Straßen sind nicht zu erwarten.

Erschließungsanger (Garagenhof) für die Parz. 1 – 4 (privat):

Dieser soll der Erschließung der Garagen dienen, aber auch Aufenthaltsqualität (z.B. Begegnung, Festivitäten, Kinderspiele usw.) haben. Die Ausgestaltung

sollte eine Kombination aus notwendigen Verkehrsflächenbelägen und wasserdurchlässigen Materialien sein.

Genauere Regelungen über Rechte und Pflichten bzgl. Herstellung, Nutzung und Unterhalt wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

7.3

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Alle Bauvorhaben sind an das öffentliche Abwassernetz anzuschließen.

Das Niederschlagswasser muss auf dem eigenem Grundstück versickert werden. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht möglich.

7.4

Immissionsschutz

Lärmschutz

Das Planungsgebiet liegt in der Flughafenlärmzone Ci. Entsprechende passive Lärmschutzvorkehrungen an den Gebäuden selbst (Schallschutzfenster, Schallschutztüren und Wandgewichte) werden im Einzelbauvollzug geregelt.

Geruchstoffimmissionen aus der Landwirtschaft

Westlich des Baugebietes befindet sich ein tierhaltender landwirtschaftlicher Betrieb (Fl.-Nr. 38) mit derzeit ca. 70 Großvieheinheiten (Rinder). Zur Abklärung von ev. auftretender Problematik durch Geruchsbelästigungen haben bereits im Vorfeld (Frühjahr 2003) Gespräche mit der unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Fürstenfeldbruck stattgefunden. Dabei wurde ein Mindestabstand des Stallgebäudes zur Wohnbebauung von 35 Metern empfohlen. Bei der Überarbeitung des Entwurfes wurde die Lage der Wohngebäude im Hinblick auf Abstand und Orientierung zur landwirtschaftlichen Hofstelle deshalb korrigiert und nochmals optimiert.

7.5

Gestalterische Festsetzungen und Grünordnung

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Ziffer 5. der Textl. Festsetzungen getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. So wurde z.B. die Höhe der Gebäude bewusst mit 4,15 m festgesetzt, da es sich hier um den Ortsrand handelt.

Die Anordnung der Grünflächen und die Festsetzungen zur Art und Größe der anzupflanzenden Bäume dienen zum einen der besseren Einbindung des Ortsrandes mit der markanten Hangkante in die Landschaft, zum anderen tragen sie zur Durchgrünung des Plangebietes als Wohn- und Aufenthaltsbereich bei.

Den harmonischen Übergang zur freien Landschaft der Ackerflächen im Osten und Norden sichern vor allem die von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Dabei werden heimische Baumarten angeordnet.

7.6

Ausgleichsbilanzierung

siehe Anhang F „Eingriffsbilanzierung“

8**Wesentliche Auswirkungen**

Der Bebauungsplan „Am Kloster“ regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 6 genannten Ziele. Die Baudichte im Planungsgebiet ist mit einer GRZ = 0,28 nicht größer als bei der umliegenden Bebauung und entspricht in etwa der Baudichte der bisherigen Bebauung der ehem. Flurnummer 68/1 mit landwirtschaftlicher Hofstelle.

Durch die Neuaufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebiets wohnenden und arbeitenden Menschen.

Zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft werden Teile des Plangebietes als private Grünflächen (Ortsrandzone und Abstandsgrünfläche) mit Pflanzbindung ausgewiesen und können den baulichen Eingriff nicht nur ausgleichen, sondern verbessern künftig die Durchgrünung im Plangebiet weil derzeit kein bedeutender Grünbestand vorhanden ist.

9 Städtebauliche Zahlenwerte

9.1 Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 6.800 m². Davon 3600 m² Grundstücksfläche, die bereits bebaut ist. (Hier nur Neuregelung der Bebauung).

3.200 m² Grundstücksfläche für Neubebauung.

Bei der Flächenbilanz werden nur die Flächen für Neubebauung berücksichtigt.

Nettowohnbauland

Parz. 1	300,0 m ²	
Parz. 2	290,0 m ²	
Garagen-/Stellplatzflächen	110,0 m ²	
Parz. 3	300,0 m ²	
Parz. 4	425,0 m ²	
<u>Garagen/Stellplatzflächen</u>	<u>125,0 m²</u>	
Nettowohnbauland	1.585,0 m²	= 49,5%

Private Grünflächen

Ortsrand + Spielplatz (Ost)	460,0 m ²	
Ortsrand + (Nord)	80,0 m ²	
<u>Abstandsgrünfläche (West)</u>	<u>635,0 m²</u>	
Private Grünflächen	1.175,0 m²	= 36,7%

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen allgemein	440,0 m²	= 13,8%
---------------------------	----------------------------	----------------

nur Flächenanteil nördl. der Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen berücksichtigt!

Bruttoland zusammen	3.200,0 m ²	=
100,0%		

9.2 Ermittlung der Grundflächenzahl GRZ für die neu hinzukommende Bebauung:

<u>Grundstücksgesamtfläche</u>	3.200 m²
Max. zul. Grundfläche für die Parzellen 1 – 4	370 m ²
max. zul. Grundfläche für Garagengebäude bzw. Stellplätze für die Parzellen 1-4	230 m ²
<u>Erschließungsstraße (anteilig für Parz. 1 - 4)</u>	<u>370 m²</u>
Überbaute Fläche gesamt	900 m²
GRZ = 900 / 3.200	0,28

9.3

Bruttowohndichte

1. Wohnungsdichte

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

- Max. Wohneinheiten (Parz: 1 – 4) 8 WE
- Wohnungsdichte 23 WE/ha

2. Siedlungsdichte

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

- Angenommene Belegungsdichte 3,25 EW/WE
- Siedlungsdichte ca. 75 EW/ha

3. Zu erwartender Einwohnerzuwachs

Der zu erwartende Einwohnerzuwachs errechnet sich aus den möglichen Wohneinheiten (WE) mal die Belegungsdichte EW/WE

- Zu erwartender Einwohnerzuwachs 26,00 EW

10. Umweltbericht

Uwe Schmidt, Landschaftsarchitekt
Am Sandhügel 4, 94526 Metten
Tel. 0991-32096-63, Fax -64

Stand 26.09.2007

Inhalt:

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

Einleitung

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt, im Zentrum des Ortsteils Puch den Bebauungsplan „Am Klosteranger“ aufzustellen. Die beabsichtigte reine Wohnnutzung führt zu Konflikten mit der bestehenden Ausweisung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet. Zudem greift der Bebauungsplan mit 2 Bauparzellen über das im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiet hinaus. Zur planerischen Vorbereitung des Bebauungsplans läuft parallel ein Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung, bei der ein größerer Umgriff als „W“ (Wohngebiet) ausgewiesen wird.

Der Bebauungsplan überplant großenteils bereits bebaute Flächen. Die Erweiterung im Norden nimmt landwirtschaftlich genutzte sowie Ruderalflächen in Anspruch. Hier fallen dem Vorhaben einige Siedlungsgehölze zum Opfer

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.

Mensch, Tier und Pflanzen
Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
Kultur- und Sachgüter

1. Mensch, Tier und Pflanzen

Die nördliche Zone des Geltungsbereiches, in der die geplante Bebauung über die bestehende hinausgreift, hat für den Menschen Bedeutung als landwirtschaftliche Fläche. Analog der angrenzenden Nutzung gewinnt die Fläche Bedeutung als Wohn-, Arbeits- und Erholungsraum für den Menschen.

Landwirtschaftliche Immissionen:

Die Änderungsfläche grenzt im Westen an eine bestehende Hofstelle. Die Immissionsproblematik wurde mit der unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Fürstenfeldbruck bereits erörtert. Hier vertrat man die Auffassung, dass in Fällen in denen bereits eine Wohnbebauung zwischen dem betreffenden Stallgebäude und einer neu geplanten Wohnbebauung vorhanden ist (bereits abgerissene landwirtschaftliche Hofstelle) der notwendige Abstand auf 35 m reduziert werden kann. Der Bebauungsplan verweist bei den Anforderungen auf die Vorgaben des Landratsamtes.

Fluglärm:

Die Änderungsfläche liegt in der Flughafenlärmzone Ci.

Der Bebauungsplan gibt deshalb Vorgaben zum Schallschutz an Außentüren und Fenstern.

Verkehrslärm:

Der Verkehrslärm der Bundesstraße 2 liegt innerhalb der Richtlinien für Wohngebiete.

Tiere und Pflanzen:

Auf der Fläche weicht die landwirtschaftliche Grünlandnutzung sowie eine ungenutzte Ruderalfläche einschließlich einiger Gehölze der Wohnnutzung. Dieser Verlust führt zunächst zu einer Verschlechterung der Situation für die Tier- und Pflanzenwelt. Der Bereich ist jedoch auch aktuell schon Störungen durch die angrenzende Bebauung ausgesetzt. Mit dem Aufbau eines neuen Ortsrandes werden Gehölzstrukturen entstehen, die die vorhandene Situation für Pflanzen und Tiere angemessen wiederherstellen. Der Bebauungsplan sieht hier die Pflanzung von 6 Obstbäumen im Raster 7,5 m x 7,5 m vor. Ergänzend bietet ein extensiv als Wiese genutzter Hang einen neuartigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Durch den Verlust der Ruderalfläche (erst im Laufe des Bebauungsplanverfahrens seit 2002 entstanden) sowie einiger Siedlungsgehölze kann zwar nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die eine oder andere der zu untersuchenden Arten (FFH - Richtlinie – Anhang IV, europäische Vogelarten, streng geschützte Arten nach nationalem Recht) von dem Vorhaben tangiert würde, relevante Beeinträchtigungen halten wir jedoch für unwahrscheinlich.

Diese Einschätzung hat folgende Gründe:

Das Vorhaben ist nimmt überwiegend bereits bebaute Bereiche mit bestehenden Störungen in Anspruch. Der zusätzliche Eingriff ist mit einer Fläche von 2040 m² als geringfügig anzusehen. Die Planung sieht Grünstrukturen (Wiesen und Obstgehölze) vor, die den Verlust einer Ruderalfläche und einiger Siedlungsgehölze ausgleichen. Die Veränderung für Tier und Pflanzenarten dürfte deshalb gering sein.

Fledermäuse:

Am Ortsrand von Puch ist vermutlich mit Fledermäusen zu rechnen. Da die Gebäude jedoch bereits beseitigt wurden und im weiteren nur einige Siedlungsgehölze entfernt werden (für die wiederum Ersatzpflanzungen vorgesehen sind) ist bei der Durchführung des Vorhabens nicht mit einem

Verlust von Wochenstuben zu rechnen. Das Jagdbiotop der Fledermäuse wird durch die geringe Fläche und die Art des Vorhabens nur irrelevant beeinträchtigt. Die geplanten Obstwiesen sind zukünftig als für Fledermäuse optimale Biotopstrukturen zu bewerten.

Die oben genannten Gründe lassen vermuten, dass auch andere geschützte Arten, sofern vorhanden, durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen erfahren.“

2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Die vorgesehene zusätzliche Bebauung führt zu einem Verlust des gewachsenen Bodens.

Die Versiegelung führt zu einer Verschärfung der bestehenden Abflusssituation.

Die Auswirkungen auf Luft und Klima sind infolge der geringen zusätzlichen Bebauung nicht erheblich.

Der bestehende Ortsrand kann im Bereich des Geltungsbereiches als nicht optimal bezeichnet werden. Die Festsetzung der Pflanzung von 6 Obstbäumen sichert eine Aufwertung des bestehenden Ortsrandes.

3. Kultur- und Sachgüter

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

Prognose des Umweltzustandes

Zusätzlich Bebauung beschränkt sich auf die nördliche Zone des Geltungsbereiches. Lässt man den Geltungsbereich im jetzigen Zustand, so bleiben die negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, den Boden und den Wasserabfluss an dieser Stelle aus. Der bestehende, nicht optimale Ortsrand würde jedoch auch seine Aufwertung nicht erfahren.

Trotz der oben genannten negativen Auswirkungen erscheint der Standort für eine Bebauung geeignet, da bereits Störungen durch die angrenzende Siedlung vorhanden sind.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Bebauungsplan 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.

Eingriffsminimierend wirkt sich aus, dass sich neue Gebäude weitgehend am natürlichen Gelände orientieren. Stützmauern bleiben dabei auf eine Höhe von max. 1 m begrenzt.

Als weitere Minimierung kann die grundstücksflächenbezogene Pflanzfestsetzung gelten.

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

Da der Standort fast vollständig im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt ist, stellte sich hier nicht die grundsätzliche Frage nach einer Standortalternative.

Datenmaterial

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

- Flächenutzungsplan ja
- Landschaftsplan ja
Der Landschaftsplan stellt die vorgelagerte Hangkante als einen für das Landschaftsbild wichtigen, von Bebauung freizuhaltenen Landschaftsbereich dar. Dies unterstützt die vorgesehene Ausweisung eines Ortsrandes, der der landschaftlichen Einbindung dient.
- Amtliche Biotopkartierung nicht im Geltungsbereich vorhanden
- FFH-Gebiete nicht im Geltungsbereich vorhanden
- Vogelschutzgebiete nicht im Geltungsbereich vorhanden
- Luftbild ja
- Eigene Nutzungskartierung ja

Überwachung der umweltrelevanter Maßnahmen (Monitoring)

Zur Sicherstellung des Erscheinungsbildes am Ortsrand ist insbesondere die Höhenlage der Gebäude sowie die Pflanzung der Obstbäume zu überwachen.

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, den

Planungsbüro Otto Kurz, den 27.11.2007

06. Okt. 2011

gez.

Sepp Kellerer (Oberbürgermeister)

 gez.

Dipl. Ing. Otto Kurz

F Eingriffsregelung

Grunddaten

Vorbemerkung:

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7000 m². Im südlichen Bereich finden keine Eingriffe statt. Die Eingriffsfläche reduziert sich damit auf den Bereich zusätzlicher neuer Bebauung mit einer Größe von 2040 m².

Bestand:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans P 6 „Am Klosteranger“ nimmt Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Anspruch. Dazu gehören Ruderalflächen mit einigen Siedlungsgehölzen und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in Ortsrandlage.

Eingriffe:

Flächensumme Kategorie 2 : 2040 m²

Der Versiegelungsgrad der Eingriffsfläche liegt etwa bei 0,5.

Gemäß Leitfaden kommt damit Kategorie B für einen Versiegelungsgrad größer 0,35 zur Anwendung.

Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU

1 Schritt: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

In der Bewertungsmatrix wird für die Eingriffe in die Kategorie 2 der Faktor 0,8 gewählt.

Die Werte liegen im unteren Bereich der möglichen Faktorspanne. Gründe für die Einstufung sind folgende eingriffsmindernde Maßnahmen:

1. Die neue Bebauung ist auf 3 Seiten von bestehender Bebauung und dementsprechender Störung umgeben.
2. Die geländeorientierte Gebäudestellung mindert den Eingriff am Ortsrand.

$$2040 \text{ m}^2 \times 0,8 = 1632 \text{ m}^2$$

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 Anerkennungsfaktoren beziehen sich, soweit möglich, auf die Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen:

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Obstwiese zur Ortsrandeinbindung.

$$580 \text{ m}^2 \times \text{Anerkennungsfaktor } 1,3 = 754 \text{ m}^2$$

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als extensiv genutzte Wiese an einem Steilhang.

$$585 \text{ m}^2 \times \text{Anerkennungsfaktor } 1,5 = 878 \text{ m}^2$$

Summe Ausgleichswert der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches = 1632 m²

Die Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 1165 m² hat bei Durchführung der obengenannten Maßnahmen einen Ausgleichswert von 1632 m².

Ergebnis:

Dem erforderlichen Ausgleichsbedarf von 1632 m² stehen innerhalb des Geltungsbereichs Ausgleichsmaßnahmen mit einem anrechenbaren Ausgleichswert von 1632 m² gegenüber.

Der Eingriff ist damit innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Bebauungsplan Nr. P 6 „Klosteranger“ Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat am 30.07.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. P 6 „Klosteranger“ zusammen mit einem Begründungsentwurf beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Außerdem wurde beschlossen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde in einer ersten Öffentlichkeitsbeteiligung der Zeit vom 03.03.2004 bis 05.04.2004 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).

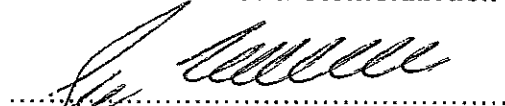
2. Der Planungs- und Bauausschuss hat den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15.02.2005 und die zugehörige Begründung am 15.02.2005 gebilligt.

Der Entwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 02.05.2007 bis 04.06.2007 öffentlich aus. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich unterrichtet (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB).

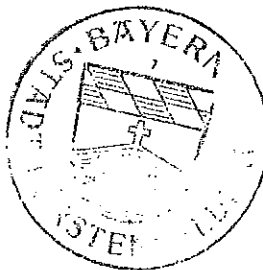
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.09.2007 wurde vom Stadtrat am 26.09.2007 gefasst (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, den 06.10.2011

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck



Sepp Kellerer
Oberbürgermeister



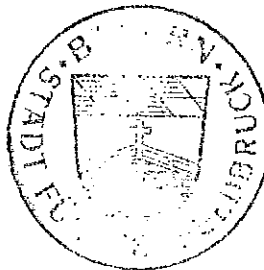
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 21.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan ~~von~~ in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, den 24.10.2011

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

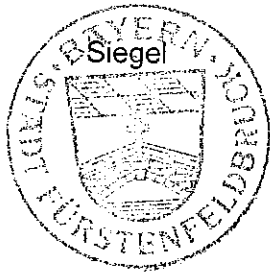


Sepp Kellerer
Oberbürgermeister



Siegel

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



Fürstentfeldbruck, den 25. Okt. 2011
Im Auftrag


Drexler