

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“

STADT

FÜRSTENFELDBRUCK

LANDKREIS

FÜRSTENFELDBRUCK

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Fürstentfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstentfeldbruck

Oberbürgermeister

VORHABENTRÄGER:

AIV Amper-Immobilien-Verwaltungs GmbH
Kurt-Huber-Ring 12
82256 Fürstentfeldbruck

PLANUNG:

K o m P l a n

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 04.06.2025 – Entwurf

Projekt Nr.: 24-1584_VEP



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1 LAGE IM RAUM	5
2 INSTRUKTIONSGEBIET	6
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	7
3.1 Veranlassung	7
3.2 Bestand.....	7
3.4 Entwicklung.....	9
4 RAHMENBEDINGUNGEN.....	11
4.1 Rechtsverhältnisse	11
4.2 Umweltprüfung	12
4.3 Planungsvorgaben.....	13
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm	13
4.3.2 Regionalplan.....	13
4.3.3 Flächennutzungsplan	14
4.3.5 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	15
4.3.6 Biotopkartierung.....	15
4.3.7 Artenschutzkartierung	15
4.3.8 Schutzgebiete.....	15
4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben.....	15
4.4 Spezielle Aussagen zum Artenschutz.....	15
5 HOCHWASSERVORSORGE.....	16
6 ALTLASTEN.....	16
7 DENKMALSCHUTZ.....	16
7.1.1 Bodendenkmäler.....	16
7.1.2 Baudenkmäler	16
8 KLIMASCHUTZ	17
9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	18
9.1 Städtebauliches Konzept	18
9.2 Planungsinhalte.....	19
9.2.1 Art der baulichen Nutzung	19
9.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
9.2.3 Höhenentwicklung.....	19
9.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	20
9.2.5 Örtliche Bauvorschriften	20
9.3 Erschließung	21
9.3.1 Verkehr.....	21
9.3.2 Abfallentsorgung.....	22
9.3.3 Wasserwirtschaft.....	22
9.3.4 Energieversorgung.....	23
9.3.6 Telekommunikation.....	23
9.4 Immissionsschutz	24
9.4.1 Verkehrsimmissionen.....	24
9.4.2 Gewerbliche Immissionen	25
9.4.3 Landwirtschaftliche Immissionen	25
9.4.4 Sport- und Freizeitimmissionen	26
9.5 Brandschutz	26
10 FLÄCHENBILANZ	29
11 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	29
12 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN.....	30
12.1 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes.....	30
12.1.1 Arten und Lebensräume.....	30
12.1.2 Boden und Fläche.....	30
12.1.3 Wasser.....	30
12.1.4 Klima und Luft.....	30
12.1.5 Landschaftsbild.....	30
12.2 Grünordnerisches Konzept.....	31
12.3 Artenschutzmaßnahmen	31
13 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	31
14 QUELLEN	32

ANLAGEN

ANLAGE 1

Vorhaben- und Erschließungsplan „AEZ Heimstättenstraße“, Stand 04.06.2025

ANLAGE 2

Schalltechnische Untersuchung, OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, München, Stand vom 15.11.2024

1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Fürstenfeldbruck liegt innerhalb des gleichnamigen Landkreises in ungefährer zentraler Lage.

Das vorliegende Baugebiet befindet sich an der Ecke Heimstättenstraße / Falkenstraße.



Abbildung: Lage des Planungsgebietes. Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan befinden sich die Grundstücke mit den Flurnummern 866/1 und 867 der Gemarkung Fürstenfeldbruck.

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 4.600 m².



Abbildung: Topografische Karte mit Darstellung des Planungsgebietes. Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Das seit 1968 bestehende AEZ an der Heimstättenstraße in Fürstenfeldbruck entspricht seit längerer Zeit nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Einzelhandelsnutzung sowie an den Brand- und Schallschutz. Dies bezieht sich auf das gesamte Warenangebot, der Präsentation der Waren, den Gangbreiten sowie der grundsätzlichen Parksituation. Aus diesem Grund ist es zur Sicherstellung der Handelsversorgung für den Stadtteilbereich-West dringend notwendig, eine den heutigen Ansprüchen erforderliche und dem Wettbewerb angemessene Umplanung vorzunehmen.

Im Zusammenhang mit einem zwischenzeitlich erfolgten Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der benachbarten Fläche der vorhandenen Tankstellennutzung wurde im Vorfeld eine planerische Voruntersuchung zur Verbesserung der gesamten Bestandssituation am Standort durchgeführt. Danach zeigt sich, dass trotz extrem hoher Umbaukosten erhebliche funktionale Mängel verbleiben und damit eine Sanierung bzw. ein Bestandsumbau aus wirtschaftlichen Gründen ausscheidet. In der Quintessenz ist es daher erforderlich einen grundsätzlichen Neubau anzuvisieren.

Demzufolge wird nun die Beseitigung der Bestandsbebauung einschließlich der Tankstellennutzung sowie deren möglichen Altlasten und Schaffung eines neuen Versorgungszentrums für den Stadtteil-West in die Wege geleitet.

Durch die parallel intendierte Umgestaltung der Heimstättenstraße und der jenseitig bestehenden Grünfläche kann für den Knotenpunkt Heimstättenstraße – Falkenstraße – Alpenstraße zudem eine städtebauliche Aufwertung und Erhöhung der Verweilqualität sowie eine Verbesserung der Wohnqualität im Umfeld herbeigeführt werden.

3.2 Bestand

Der betreffende Standort stellt gegenwärtig eine mehr oder weniger voll versiegelte bzw. bebaute Grundstücksfläche dar, die im Hinblick erforderlicher Natur- und Umweltbelange große Defizite aufweist und letztlich ausschließlich auf Funktionalität ausgerichtet ist.

Neben den am Grundstück bebauten Flächen der Tankstelle im Norden sowie der Handelsflächen als zentraler Bestandteil im südlichen Teilbereich, stellen sich die restlichen Flächen als asphaltierte Park- und Zufahrtsflächen dar. Ein- und Ausfahrten bestehen dabei aus Richtung Osten von der Heimstättenstraße sowie aus Richtung Süden von der Falkenstraße. Der Eingang zum Einkaufsmarkt ist dabei von Osten über die Heimstättenstraße organisiert.

Die Baukörper sind in Flachdachbauweise ausgebildet und wirken im Kontext der umgebenden Kulisse als Fremdkörper und wenig attraktiv.

Auch im Hinblick auf eine Klimawandelanpassung ist die Bestandssituation ungenügend. Das Areal heizt sich angesichts einer nahezu fehlenden Begrünung über die Maßen auf. Versickerung und Verdunstung der Niederschlagswässer werden verhindert, wodurch Kühlungseffekte der Verdunstung ausbleiben und Kanalsysteme bei Starkregen schnell überlastet werden.



Blick auf das Planungsgebiet Ecke Falkenstraße / Heimstättenstraße aus südöstlicher Richtung.



Blick in die Falkenstraße. Im Vordergrund die querende Heimstättenstraße.



Blick aus nordöstlicher Richtung. Im Vordergrund die Tankstelle. Dahinter schließt sich das Einkaufszentrum an.



Vom gleichen Standpunkt mit Blick nach Süden. Am rechten Bildrand das Planungsgebiet.

Abbildungen: Januar 2024, KomPlan.



Abbildung: Darstellung der Bestandssituation. Quelle: BayernAtlas-plus.

Das Umfeld des Grundstückes ist geprägt durch überwiegende Wohnbebauung. Vereinzelt sind angrenzend auch gewerbliche Nutzungen festzustellen. Gegenüber der Eingangssituation des Marktes befindet sich auf öffentlichem Grund eine kleine Grünfläche mit Baumbestand. Diese wirkt sich zwar positiv auf den Standort aus, besitzt aber angesichts einer fehlenden Möblierung und vorhandenen Verkehrssituation keine Aufenthaltsqualität und lässt auch jeglichen Bezug zu ihrer Umgebung vermissen.

Durch die Tankstelle, die Parkplätze und die AEZ-Klimaanlagen im Freien sind die Nachbargrundstücke einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt. Zudem ist die Parksituation insgesamt ungeordnet. Der suchende Verkehr stellt eine erhöhte Gefahrenquelle für Fußgänger und Radfahrer dar.

3.4 Entwicklung

Das neue AEZ umfasst nun drei Geschosse gegenüber dem eingeschossigen Bestandsgebäude. Der Zugang erfolgt weiterhin über die Heimstättenstraße.

Der zentrale Eingangsbereich führt zu den ebenerdigen Kunden- und Mitarbeiterparkplätzen sowie zur Treppe, dem Rollsteig und den Aufzügen ins 1. und 2. Obergeschoss. Zudem sind darüber die Einkaufswägen zu erreichen, die gleich neben dem Rollsteig platziert sind. Nicht zuletzt finden sich hier Toiletten, die dem Markt und Food Court zugeordnet sind.

Im Erdgeschoss ist an der Ecke Falkenstraße/ Heimstättenstraße ein Café/ Foodcourt mit Außenbestuhlung über Eck vorgesehen. Der Zugang ist direkt von der Heimstättenstraße aus oder über den zentralen Eingangsbereich, als auch über die Falkenstraße möglich.

Im Weiteren folgen in der Falkenstraße die Nebenräume mit Technik sowie Müllsammelstelle und Anlieferungszone. Beide sind eingehaust und über ein Rollltor verschlossen, das lediglich zu den Anlieferungszeiten geöffnet ist. Die Zu- und Abfahrten erfolgen über die Falkenstraße. Mit rund 18 m bis zur Grundstücksgrenze ist ein ausreichender Abstand der Anlieferzone zur Wohnbebauung gewahrt. Gegenwärtig reicht die Ladefläche bis an die Grundstücksgrenze.

Rückwärtig grenzt das Gebäude an eine erdgeschossige Wohnbebauung an. Damit der Blick der Bewohner nicht auf eine 8 m hoch aufragende Betonwand fällt, wird das Gebäude in diesem Bereich 2-stufig schräg abgetrept. Die Abschrägung dieser Außenwände um 45° ermöglicht eine Begrünung der Fassade. Zusätzlich finden sich auf beiden horizontalen Ebenen verteilt Pflanzungen mit Sträuchern entlang der Dachkante. Die Außenwand des Erdgeschosses nach Westen wird zudem mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung versehen.

Auch nach Norden schließt sich eine Wohnbebauung an, weshalb auch in diese Ausrichtung eine Abschrägung der Außenwand um 30° erfolgt. Jedoch lediglich im 1. Obergeschoss, da das 2. Obergeschoss aus nördlicher Perspektive weit zurücktritt.

Nach Norden und Nordwesten ist zur Eingrünung und als Sichtschutz zur Nachbarschaft die Anlage einer Hecke vorgesehen.

Die Fassaden zu den Wohngebieten nach Westen und Norden sind bis auf Lüftungsöffnungen geschlossen gehalten und nach Westen hin begrünt.

Im Bereich des nordwestlichen Grundstücksversatzes erfolgt auf ganzer Länge ein direktes Anbauen an die auf dem Nachbargrundstück befindliche Grenzgarage.

Den Abschluss des Gebäudes bildet entlang der Heimstättenstraße der durch ein Gittertor abschließbare Ein- und Ausfahrtsbereich zu den Parkplätzen für Besucher und Mitarbeiter. Hier werden am Ein- und Ausfahrtsbereich auch innenliegende Stellplätze mit E-Lade-Säulen angeboten, die somit während der Ladenöffnungszeiten zugänglich und nutzbar sind. Insgesamt stehen im Erdgeschoss des Gebäudes 78 Stellplätze zur Verfügung, wovon drei als Behindertenstellplätze ausgewiesen sind. Zusätzlich sind 2 Mitarbeiter-Stellplätze vor der Müllsammelstelle vorgesehen, die nur über die Falkenstraße anfahrbar sind.

Das erste Obergeschoss erstreckt sich weitestgehend über die Fläche des Erdgeschosses. Lediglich im Westen springt es zurück, überkragt dafür das Erdgeschoss mit einer Fassadengestaltung aus Holzriegeln über dem zentralen Eingangsbereich und sorgt dadurch für dessen Überdachung. Das erste Obergeschoss beherbergt vollflächig einen Vollsortimenter zzgl. Getränkemarkt und zugehörigem Lager sowie inklusive eines Bäckers und Metzgers. Darüber hinaus wird eine Espressobar mit Sitzgelegenheiten eingerichtet. Auch die Kundentoiletten sind auf dieser Ebene untergebracht.

Die Dachfläche des ersten Obergeschosses beherbergt noch zwei querlaufende Lichtkuppeln mit einfallendem Licht. Dies bewirkt einen Markthallencharakter im darunterliegenden Einkaufsbereich. Die Lichtkuppeln sind in der Größe eigenständig von Norden nach Südwesten geneigt. Sie sind begrünt und tragen auf dem abschrägten

Teil noch Photovoltaikmodule. Zusätzlich wirken sie als Schallschutzbarrieren in Richtung Norden.

Das zweite Obergeschoss tritt in seiner Dimension weit zurück. Da alle Dachflächen mit einer umlaufenden Attika versehen sind, ist auch das zweite Obergeschoss aus Fußgängerperspektive auf Ebene der Heimstättenstraße nur eingeschränkt zu sehen und die beiden erwähnten Lichtkuppeln sind größtenteils nicht wahrnehmbar. Im zweiten OG sind mit Sozialräumen und Büros, Räumen für Lager und Technik, untergeordnete Nutzungen untergebracht. Die Dachfläche des 2. OG wird mit Photovoltaikmodulen überstellt.

Die verbleibende unbebaute Fläche über dem ersten Geschoss wird überwiegend begrünt. Sie dient des Weiteren als 2. Rettungsweg übers Dach und beherbergt in Verbindung mit den Sozialräumen eine Mitarbeiterterrasse.

Gegenüber des Haupteinganges und neben dem Ein-/ Ausfahrtsbereich zur Großgarage, als auch an der Falkenstraße vor dem Café sind Abstellplätze für in der Summe 52 Fahrräder vorgesehen. In der Großgarage werden zusätzlich fünf Aufstellflächen für Lastenfahrräder bereitgestellt. Aufgrund ihrer Maße ist eine im Außenbereich befindliche Abstellmöglichkeit nicht umsetzbar. Insgesamt werden somit 57 Stellflächen für Fahrräder geschaffen.

Die Fassaden entlang der Falken- und Heimstättenstraße sind großflächig verglast und mit Holzlamellen in unterschiedlichen Abständen versehen. Dabei tritt die Fassade des ersten Obergeschosses über die Kante des Erdgeschosses nach vorne. Dies verleiht dem Baukörper im öffentlichen Bereich eine gewisse Transparenz und Leichtigkeit. Massive Holzwände mit Holzverkleidung ab dem 1. OG vermitteln eine moderne Fassadengestaltung mit „Wohnbaucharakter“ anstelle eines „Industriecharakters“ wie bisher.

Nicht zuletzt werden gegenüber dem alten Markt größere Gänge und dadurch mehr Bewegungsfreiheit für die Kundschaft möglich. Zudem entspricht das angebotene Sortiment den heutigen Anforderungen.

Des Weiteren zeigt sich der Neubau mit einem ebenerdigen Zugang ohne Rampen barrierefrei.

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Heimstättenstraße und der gegenüberliegenden Grünfläche werden zusätzliche Pflanzflächen mit Sitzgelegenheiten geschaffen und eine Baumreihe entlang der Heimstättenstraße angepflanzt. Ein erster Entwurf dazu ist in der Plandarstellung als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Dieser spiegelt somit nicht den endgültigen Stand wider!

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Baurechtliche Situation:

Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich der Stadt Fürstenfeldbruck und innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 "Ausjagbogen" für das Gebiet "AEZ Heimstättenstraße" (LRA-Nr. 195). Dieser setzt für das betreffende Plangebiet für das Grundstück Flurnummer 867 ein Sondergebiet (SO), eine höchstzulässige GRZ von 0,30 und eine GFZ von 0,70 fest. Für die Flurnummer 866/1 ist ein Allgemeines Wohngebiet, eine zwingend dreigeschossige Bebauung, ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 18 und 25°, eine Traufhöhe von maximal 10,50 m und eine höchstzulässige GRZ von 0,30 sowie eine GFZ von 0,80 festgesetzt.

Künftig wird ein „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel“ und innerhalb des Bauraums eine maximal zulässige GR von 3.750,00 m² (zzgl. für Nebenanlagen 650,00 m²) und 3 Vollgeschosse mit Flachdach und Begrünung festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht somit nicht die Planung in der vorliegenden Form, so dass eine Neuaufstellung notwendig wird. Durch die vorliegende Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan daher innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständig ersetzt.

Der Planungsbereich unterliegt dem § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Sondergebiet ausgewiesen, so dass eine Änderung im Wege einer nachfolgenden Berichtigung hin zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel erforderlich ist.

4.3 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden weniger als 20.000 m². Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

4.4 Planungsvorgaben

4.4.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein. Das LEP mit Stand vom 01.06.2023 ordnet die Stadt Fürstenfeldbruck nach den Gebietskategorien dem *Verdichtungsraum* zu. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck wird als Mittelzentrum mit zentralörtlichen Aufgaben zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Entfernung ausgewiesen.

Der Stadt Fürstenfeldbruck ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 ***Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen***

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt.

3.2 ***Innenentwicklung vor Außenentwicklung***

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Beim Planungsvorhaben handelt es sich um ein innerörtliches Projekt. Dem vorstehenden Ziel des LEP wird daher vollumfänglich entsprochen.

4.4.2 Regionalplan

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

4.4.4 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fürstenfeldbruck weist den nördlichen Teil, in welchem die Tankstelle angesiedelt ist, als Wohnbaufläche aus. Der Anteil, welcher vom AEZ eingenommen wird, ist als Sondergebietsfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nachträglichen Berichtigung angepasst.



Abbildung: Ausschnitt FNP — Bestand

Quelle: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Stadt Fürstenfeldbruck; bearbeitet KomPlan; die Darstellung ist nicht maßstäblich.

4.4.6 Arten- und Biotopschutzprogramm

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

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

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

(vgl. Kap. 3.10; S. 6).

4.4.7 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (www.lfu.bayern.de) befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

4.4.8 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

4.4.9 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.4.10 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.5 Spezielle Aussagen zum Artenschutz

Das Gelände ist bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Zudem unterliegt es großen Lärm- und Verkehrsbelastungen. Im Ergebnis ist es als Lebensraum für Tiere als nicht geeignet zu werten. Es fanden daher keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

5 HOCHWASSERVORSORGE

Das betroffene Grundstück liegt innerhalb eines starken Abflusses bei Starkregenereignissen. Es liegen somit Erkenntnisse vor, dass bei einem Starkregenereignis mit der Sammlung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück in Geländesenken und Aufstaubereichen zu rechnen ist.

6 ALTLASTEN

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt. Jedoch kann es im Bereich der Tankstelle zu Verunreinigungen des Untergrunds gekommen sein. Sollten bei Aushubarbeiten daher optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Fürstenfeldbruck zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 Bay-BodSchG). Diese sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

7 DENKMALSCHUTZ

7.1.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich und auch im weiteren Umfeld **keine** Bodendenkmäler.

7.1.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Das einzige Baudenkmal ist die ca. 200 m entfernte Kath. Pfarrkirche St. Bernhard an der Rothschaiger Straße. Eine Sichtbeziehung zum geplanten Einkaufszentrum besteht nicht.

8 KLIMASCHUTZ

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

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

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

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- nicht fossile Energieträger (Energieerzeugung mit Grundwasserwärmepumpen oder anderen Wärmepumpentechnologien, insbesondere auch in Kombination mit Photovoltaik)

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

- Für die geplanten Gebäude wird ein hoher Energieeffizienzstandard der Gebäude angestrebt. Dabei sollen in Sinne der ENEC 2021 mindestens die KfW-Effizienzhaus 55 Anforderungen gewährleistet werden. Detaillierte Vorgaben zur Umsetzung werden im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) unter Punkt VI Energiestandard geregelt. Auf diesen wird verwiesen. Der parallel erarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt dabei diese Vorgaben ebenfalls.
- Auf den Flachdächern ist die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikmodulen auch als aufgeständerte Elemente zulässig. Die geplante Begrünung der Flachdächer durch eine Kombination aus intensiver und extensiver Begrünung trägt zu einer deutlichen Verbesserung aus kleinklimatischer Sicht gegenüber den hohen Versiegelungsgrad des Ist-Zustandes bei.
- Zur Förderung des Fahrradverkehrs werden Umgrenzungsflächen für eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen entsprechend den Vorgaben des Fachbeirates der Stadt Fürstenfeldbruck festgesetzt.
- Bei der Planung der Gebäude und Außenanlagen wird empfohlen auf nachhaltiges Bauen Wert zu legen. Auf den Umweltkatalog der Stadt Fürstenfeldbruck wird verwiesen.

Die schalltechnische Konzeption (Bauausführung, Anordnung der Schallquellen, Schallschutzmaßnahmen) strebt eine Minimierung der Betriebskosten und damit des Energiebedarfs an. Die Festsetzung von „klimaneutralem Bauen“ wird angeregt, das unterm Strich keinen CO₂-Ausstoß über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes erzeugt. Dafür sind hohe Wärmedämmstandards erforderlich und der alleinige Einsatz von regenerativen Energien wie z. B. Photovoltaik, Solarthermie und eine Speichertechnik als Voraussetzung dafür. Aus klimatischen Gründen wird zudem eine weitgehend CO₂-neutrale Holzbauweise angeregt. Alle geeigneten Flachdächer, Dach- und eventuell auch Fassadenflächen der Ausrichtungen Ost, Süd und West sollten mit Photovoltaik - oder Solarthermie-Anlagen bestückt werden. Überschüssige Energie ist ins Stromnetz einzuspeisen. Dach- und Fassadenflächen sind nach der aktuellen Gestaltungssatzung der Stadt FFB mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen oder anderen Vertikalbepflanzungen zu begrünen. Möglichkeiten dazu sieht der Bund Naturschutz vor allem an den Nordfassaden. Hier können bereichsweise angebrachte Fassadenbegrünungen einen gestalterisch gliedernden wie kleinklimatisch positiven Effekt haben. Fassaden- und Dachbegrünung dient als Wärmedämmung, Schutz gegen Witterung, UV-Strahlung, Verlangsamung des Wasserkreislaufes, Kühlung, vielfältiger Lebensraum und blühende Flächen. Auch die schallabsorbierende Wirkung ist nicht zu vernachlässigen.

9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

9.1 Städtebauliches Konzept

Anspruch an die Architektur ist es, ein modernes Einkaufscenter mit funktionierenden und kundenfreundlichen inneren Betriebsabläufen zu planen. Gleichzeitig ist es das Ziel, das neue AEZ mit der Integration einer gastronomischen Nutzung in Gestalt eines Cafés mit ansprechendem Außenbereich wieder zum Quartierstreffpunkt im Stadtteilbereich zu machen, wie es in der Vergangenheit einmal war. Eine architektonische Herausforderung ist es, den neuen Baukörper harmonisch in den Kontext der vorhandenen Bebauung einzufügen, das heißt die Maßstäblichkeit im Vergleich zur umgebenden Bebauung zu wahren. Begleitend dazu gilt es die einigermaßen chaotische Parksituation aufzuheben und insgesamt die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsricht- und -grenzwerte einzuhalten. Zudem verbleibt der Anspruch, eine klimawandelangepasste Planung aufzuzeigen.

Darauf aufbauend wurden die umgebenden Gebäudefluchten im Norden und Süden aufgenommen und die Höhenentwicklung auf die benachbarten Gebäude abgestimmt. Des Weiteren nimmt der Rücksprung des zweiten OG die Massivität, wozu auch die transparente Fassadengestaltung durch großzügige Glasflächen und ihre Verkleidung durch Holzlamellen beiträgt. So sieht man von außen Leute im Innern hin und her gehen, was den trennenden Effekt des Gebäudes aufhebt. Durch Wandabschrägungen im Westen und Norden wird auch dort die Massivität gemindert. Eine im Ergebnis niedrigere Traufe gegenüber der nördlichen Nachbarbebauung garantiert die Eingliederung in den umgebenden baulichen Kontext.

Von den Grundstücksgrenzen wird weitestmöglich abgerückt. Dies bewirkt mehr Platz zur Straße hin und eine Nischenbildung im Bereich des Cafés, was wiederum die Attraktivität und dortige Verweilqualität erhöht.

Dadurch, dass die Technik im Dachgeschoss ist und eingehaust ist, ergeben sich ruhige Dachflächen. Somit schafft das neue AEZ ein Fußgängerfreundliches Bild, indem der Blick auf Geschäfte fällt und nicht auf technische Anlagen.

Die Einrichtung einer integrierten Großgarage nimmt den Suchverkehr nach einem Parkplatz aus den Nebenstraßen. Aufgrund dessen werden Gefahren für Fußgänger und Radfahrer minimiert. Fußgänger werden weg von der Heimstättenstraße entlang des AEZ geführt. Radfahrer dagegen verbleiben auf der Straße, die in einem eigenen Verfahren jedoch geschwindigkeitsreduziert umgestaltet werden soll. In der Planung wird unverändert von den geltenden 40 km/h ausgegangen.

Im Hinblick auf die Klimawandelanpassung wird die Nutzung alternativer Energien in Form von Photovoltaikanlagen auf dem Dach umgesetzt. Die vorgesehene Dachbegrünung mit einer Kombination aus intensiver und extensiver Ausprägung mit der Pflanzung von Großsträuchern und der Anlage von Blühwiesen garantiert einen positiven Effekt auf das Kleinklima im Quartier, sorgt für einen Rückhalt des Niederschlagswassers und ist zudem eine Nahrungsweide für Insekten.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aussagen kann im Ergebnis durch die vorliegende Planung eine sinnvolle und durchaus städtebaulich verträgliche Entwicklung ermöglicht werden.

Durch die Anordnung der baustrukturellen Entwicklung und der damit verbundenen Höhenentwicklung und Verkehrsanordnung können die standörtlichen Voraussetzungen entsprechend genutzt werden. Für die umliegenden Nutzungen, insbesondere der Anteil der schutzwürdigen Wohnnutzungen, werden sich im Ergebnis keine unzumutbaren Veränderungen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand ergeben. Vielmehr kann durch die nun geplante bauliche Anordnung, vor allem gegenüber den direkt angrenzenden Nutzungen im Westen und Norden, eine erhebliche lärmschutztechnische Verbesserung erfolgen, da Gebäudestellung und Verkehrsverteilung sich positiv auswirken und eine Eigenabschirmung sicherstellen. Zudem trägt auch die Einhausung der Anlieferung mit zwei Entladestellen zu einer deutlichen Verbesserung bei. Nicht zuletzt sind die neuen TGA-Anlagen mit maximal möglicher Schallabschirmung positioniert und entsprechen zudem dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik.

Alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf Abstandsflächen, ausreichende Belichtung sowie Gewährleistung des Brand- und Schallschutzes, können gleichzeitig sichergestellt werden. Im Ergebnis wird durch die Neuplanung, unter Berücksichtigung aller Anforderungen, die Aufenthalts- und Wohnqualität, aber auch der soziale und kommunikative Austausch im Quartier gefördert.

9.2 Planungsinhalte

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist auf ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgerichtet.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche (VK) beträgt 2.500 m². Eine Überschreitung ist unzulässig. Aufgrund des Umfangs der Gesamtverkaufsfläche ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich, um der aktuellen Rechtslage des Städtebaurechts gerecht zu werden. Das Nutzungskonzept ist somit gegenüber der bisherigen Ausweisung als Wohnbaufläche und Sondergebiet nun auf eine ausschließliche Nutzung als Sondergebiet für den Einzelhandel ausgelegt.

Die Nutzungsverteilung im Gebäude zeigt sich wie folgt:

- EG: Zentraler Eingang, Café / Foodcourt sowie Anlieferung und Müllsammelstelle; Großgarage; Technik und Lager
- 1. OG: Einzelhandel inkl. Bäcker, Metzger und Lagerräumen, Getränkemarkt mit Lager; Espressobar und Kleingeschäften wie Lotto, Tabak, DHL etc. sowie Sitzgelegenheiten, Kunden-WC.
- 2. OG: Raum zum Aufenthalt für Mitarbeiter; Büro, Technik.

Über die Gesamtverkaufsfläche hinaus werden keine zusätzlichen Flächenangaben in den Festsetzungen getroffen, da die Nutzflächen und sortimentspezifischen Verkaufsflächen in sich noch veränderbar sind. Auf die Festsetzung durch Text Ziffer 1.1 wird dazu verwiesen.

Auf die bestehenden Versorgungszentren im Stadtgebiet hat das Vorhaben keinen Einfluss. Um die Nahversorgung im Quartier langfristig sicherzustellen ist es dringend notwendig. Es entspricht dabei vollständig den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürstenfeldbruck.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition der Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Insgesamt ergibt sich eine Grundfläche von 4.400 m². Die jeweils getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden können.

Die Höhenentwicklung passt sich im Wesentlichen an die bestehenden Verhältnisse der benachbarten Grundstücke an und die gesamte bauliche Entwicklung kann daher im Umfeld als städtebaulich vertretbar und sinnvoll beurteilt werden.

9.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren zentralen Schwerpunkt in vorliegender Planung und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt. Definiert wird daher im Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe. Sie ist zu messen ab der Oberkante Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss bis zum oberen Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen.

Für die jeweiligen Geschossebenen wird die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe auf eine konkrete Höhenkote in Meter über NHN festgelegt. Um eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung zu ermöglichen wird eine Abweichung bis 0,3 m eingeräumt.

Grundsätzlich werden hierdurch die Höhenentwicklungen weitgehend auf den vorhandenen Bestand im Siedlungsbereich angepasst.

9.2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Für das gesamte Planungsgebiet wurden überbaubare Flächen in Form von Baugrenzen festgelegt. Diese sind in Abhängigkeit von Nutzung und Planungsanforderungen definiert und ermöglichen dabei grundsätzlich eine Umsetzung der städtebaulichen und vorhabenbezogenen Zielsetzungen. So sind überbaubare Flächen für die Hauptnutzungen und Anbauten differenziert festgelegt. Es werden Aussagen zur Positionierung der privaten Verkehrsflächen, sprich zu den Zufahrten als auch hinsichtlich Fahrradstellplätze getroffen.

Um eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf die Fassadengestaltung zu ermöglichen, können die Baugrenzen für vorgehängte Fassaden bis 0,7 m überschritten werden.

9.2.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Es ist ausschließlich ein Flachdach zulässig. Im 1. und 2. OG sind die nach Westen orientierten Seiten bis 45° und die nach Norden ausgerichtete Seite des 1. OG bis 30° abgeschrägt. Damit wird die Wucht und Dimension der jeweiligen Wände gemindert und für die Nachbarn erträglicher gestaltet.

Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen sind Dachanlagen als aufgeständerte Modulkonstruktionen auf dem Gebäude zulässig. Diese sind für den Fußgänger aufgrund der umlaufenden Attika und der vom Dachrand eingerückten Module nicht wahrnehmbar.

Einfriedungen

Das Grundstück ist zum öffentlichen Raum – Heimstättenstraße und Falkenstraße – hin offen zu halten. Lediglich nach Osten und Westen sind Einfriedungen zu den benachbarten Wohngrundstücken zulässig.

Gestaltung des Geländes

Das Planungsgebiet ist eben. Das Geländeniveau ist den angrenzenden Grundstücksflächen und Erschließungsstraßen anzupassen.

Stützmauern im Bereich von Gebäuden und baulichen Anlagen (Außentreppen/ Anlieferung etc.), sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über fertigem Gelände zulässig. Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Abstandsflächen

Das neue AEZ grenzt im Norden direkt an die Grenzgarage des Grundstückes Jägerstraße 26a an und überragt diese noch um knapp einen Meter. Die Grenzgarage nimmt 11,0 m ein. Gemäß der BayBO sind Nebenanlagen jedoch nur bis zu einer Länge von 9,0 m statthaft.

Die Grenzbebauung des Nachbargrundstückes genießt trotz der Abweichung einen Bestandsschutz. In jedem Fall kann die geplante Bebauung ebenfalls über diese Länge direkt anschließen, da es sich quasi um eine Kommunwand handelt. Geht es darüber hinaus, wie vorgesehen, greift jedoch die Abstandsflächenpflicht. Daher wird die Abstandsflächenthematik in der vorliegenden Planung nicht über die BayBO, sondern über die überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. In diesem Fall ersetzt der Bebauungsplan die BayBO.

Zu diesem Sachverhalt ergeht daher folgende Festsetzung:

„Die Tiefe erforderlicher Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) auf Grundlage des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO.“

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

Die Abstandsflächen zu den Außengrenzen benachbarter Grundstücksflächen werden dabei für die Grundstücke der Fl.-Nr. 865, 865/1, 867/18, 867/19 und 867/20 vollständig nach der BayBO eingehalten. Lediglich auf Grundstück Fl.-Nr. 866 werden somit Abweichungen hinsichtlich der Grenzbebauung für zulässig erklärt.

Ergänzend wird auf die Abstandsflächensatzung der Stadt Fürstenfeldbruck vom 01.02.2023 hingewiesen.

Im Ergebnis kann die Planung entsprechend der vorgesehenen Grundfläche umgesetzt werden.

Ein Nachweis der Abstandsflächen ist dann im Detail im Rahmen der Bauvorlage nicht erforderlich, soweit die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen eingehalten werden.

9.3 Erschließung

9.3.1 Verkehr

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist über die vorhandenen Straßentrasen der Heimstättenstraße sowie der Falkenstraße bereits gegeben und sichergestellt und kann als ausreichend beurteilt werden. Auch für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort gut erreichbar. Zudem befindet sich die Bushaltestelle Dianastraße, die von den Buslinien 840 und 863 frequentiert wird, in fußläufiger Nähe, so dass im Ergebnis die landesplanerischen Gesichtspunkte hinsichtlich einer ÖPNV-Anbindung als ausreichend und gesichert betrachtet werden können.

Die zukünftige Verkehrsabwicklung verteilt sich dabei angemessen am Standort. So wurde die Garagenzufahrt im Norden direkt an die Heimstättenstraße orientiert, während die Anlieferung weiterhin von Süden über die Falkenstraße erfolgt.

In Höhe des zentralen Eingangsbereiches wird ein Haltepunkt für Taxi und Krankenwagen eingerichtet. Dies wird im Zuge der Freiflächengestaltung aufgezeigt und befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

Das Sichtfeld im Ein-/ Ausfahrtsbereich kann bis einschließlich einer Geschwindigkeit von 40km/h auf der Heimstättenstraße vollständig gewahrt werden.

Im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen und den Anlieferungsverkehr ist festzustellen, dass aktuell eine problematische und unregelmäßige Verkehrssituation herrscht und diese eine erhebliche Gefahr für Fußgänger darstellt. Diese Sachlage ist inakzeptabel und daher künftig zu vermeiden. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Danach wird in Verantwortung der künftigen Betreiber festgelegt, zu welchen Zeiten welche Anlieferungen erfolgen, um zu verhindern, dass alle Fahrzeuge gleichzeitig eintreffen und warten müssen. Für die Anlieferung ist daher ein Zeitfenster vorzugeben. Ferner wird seitens des Bauträgers eine Auflistung der Anlieferungen pro Tag erstellt, aufgeschlüsselt nach LKWs, Sprintern, Sattelschleppern usw. als Grundlage für ein Anlieferungskonzept. Stehender und wartender Verkehr in der Falkenstraße ist durch organisatorische Maßnahmen zu verhindern. Zudem stellt die eingebaute Anlieferung mit zwei Verladestellen eine Verdopplung der bisherigen Kapazität dar. Zusammen mit dem o. g. Anlieferungskonzept werden so wartende LKWs in der Falkenstraße vermieden. Beim Rangieren der LKW wird eine zweite Person zugegen sein und die Einweisung übernehmen. Damit kann eine etwaige Gefahr für Fußgänger auf ein Minimum reduziert werden.

Stellplätze

Am Grundstück können insgesamt 80 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Ausgehend von der VK (nach Landesplanung maßgebend) von 2.530 m² und der angebotenen 80 Stellplätze werden 31,6 m² je Stellplatz erreicht.

Gemäß BayBO werden 40 m² je Stellplatz pro m² VK gefordert, was im Ergebnis 63 Stellplätze ergibt.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck werden 25 m² für den Stellplatz für notwendig erachtet. Dies bedeutet im Ergebnis 100 Stellplätze.

Entgegen der Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck wird danach eine geringere Anzahl an Stellplätzen bereitgestellt. Die Anzahl wird jedoch für die in diesem Umfang vorgesehene Nutzung als ausreichend erachtet. Auch im Hinblick des Nutzungskonzeptes wurde aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen auf eine Tiefgaragenebene verzichtet. Dies entspricht heutigem Bauen, da sämtliche Rampenbauwerke wegfallen und die Baumasse deutlich reduziert wird. Die Lage der Stellplätze im Erdgeschoss entspricht auch einer kundenfreundlichen Erschließung. So ist das Angebot auf kurzen Wegen erreichbar. Tiefgaragen werden demgegenüber von Kunden nicht prioritär genutzt.

Die Stellplätze sind nur während der Ladenöffnungszeiten nutzbar.

Zusätzlich werden innerhalb der Großgarage, wie auch im Außenbereich in der Summe aktuell 57 Fahrradabstellflächen zur Verfügung gestellt. Sie sind nachrichtlich in die Planung aufgenommen und bedürfen noch der genauen Festlegung hinsichtlich ihrer Zahl und Lage. Daher sind die dafür ausgewiesenen Baugrenzen entsprechend großzügig bemessen.

9.3.2 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck.

9.3.3 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

— Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der Heimstättenstraße gewährleistet.

— Niederschlagswasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser wird unter der Bodenplatte frostsicher in einer Tiefe von ca. 1,20 m durch eine Flächenrigole versickert. Vor Festlegung der Lage der Rigole werden noch Altlastenuntersuchungen durchgeführt, damit in den unbelasteten, gewachsenen Boden versickert wird. Ein Überflutungsnachweis wird im Zuge der Entwässerungseingabe vorgelegt.

Die Entwässerungsplanung ist mit dem Bauantrag aufzuzeigen. Zudem ist ein Nachweis nach Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu führen.

Hinweise:

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

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

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

9.3.4 Energieversorgung

Zuständig für die örtliche Versorgung mit elektrischer Energie ist die Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH. Aufgrund des vermutlich hohen Leistungsbedarfes des Gebäudes, wird eine Trafostation zur Stromversorgung nötig sein. Diese kann innerhalb des Gebäudes in der Nordwest-Ecke des Erdgeschosses bereitgestellt werden. Die dazu eingereichte Planung wurde von den Stadtwerken bestätigt und zur Ausführung freigegeben.

Vor den geplanten Abrissarbeiten müssen die bestehenden Leitungen stillgelegt werden. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planauskunft über die bestehenden unterirdischen Anlagen einzuholen.

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

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

9.3.5 Telekommunikation

Die Telekom weist auf vorhandene Telekommunikationslinien im Planbereich - deren Bestand und Betrieb gewährleistet werden muss - und etwaige künftige Rohrverlegungen im Gehwegbereich entlang der Heimstättenstraße hin. Zusätzlich wird auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen.

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

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

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

zu setzen.

9.5 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

9.5.1 Verkehrsimmissionen

Basierend auf dem Verkehrsgutachten vom Institut für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik der Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG (OINF) hat das Institut für Immissionsschutz und technische Akustik der OINF die schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms durchgeführt. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen durch den Neubau des AEZ kommt es zu keiner wesentlichen Änderung an den Bestandsgebäuden in Anlehnung an die 16. BImSchV. Dadurch besteht kein Anspruch auf Lärmvorsorge.

Sämtliche überdachte Verkehrsflächen (Ein-/ Ausfahrt, Parkplatz, Schleusen) werden mit einer absorbierenden Deckenverkleidung versehen und sind somit schalltechnisch optimiert.

Durch die Abschirmwirkung des AEZ nach Westen resultiert dort sogar ein erheblich reduzierter Schalldruckpegel (Wahrnehmung beim Empfänger), während nach Osten zur Heimstättenstraße hin ein geringfügig erhöhter Schalldruckpegel festzustellen ist. Nach Norden und Süden bleibt die Situation nahezu unverändert.

Die Verkehrslärmuntersuchung ist Bestandteil der schalltechnischen Untersuchung und ist den Verfahrensunterlagen beigelegt. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan unter der Ziffer 16 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Hinsichtlich der **Anlieferung** werden nachstehende Maßnahmen getroffen, um die Belastung der Anlieger so gering wie möglich zu halten:

- In der Ruhezeit zwischen 06:00 und 07:00 Uhr ist die Anzahl der Fahrzeuge auf 1x LKW Obstanlieferung und ca. 3-6 Sprinter oder Caddies der Bäcker begrenzt.
- Die Lieferanten werden angewiesen, möglichst auf eine optische Rückfahrsicherung und E-Fahrzeuge umzustellen.
- Im Verlauf fortschreitender Digitalisierung weiß der Lagerist über das Marktportal, welche Firmen an welchem Tag anliefern. Mit einer Kombination aus Erfahrung und vorgegebenen Zeitfenstern lässt sich der Ablauf der Anlieferung über den Tag koordinieren. Beispiele: Obst- und Gemüse-LKW täglich ca. 6:30 Uhr, Rewe Trockenlieferung zwischen 9-10 Uhr.
- Die Lieferanten werden angewiesen, dem Lageristen vorab eine E-Mail mit den ungefähren Ankunftszeiten der heutigen LKWs zu schicken.
- Mit dem neuen Markt wird sich das Warenangebot vergrößern – der Warenumsatz wird in etwa gleichbleiben. Was heute mit einer Verladeschleuse bewältigt wird, wird zukünftig mit zwei Schleusen abgewickelt.
- Den Fahrern werden (u. a. mit einem mehrsprachigen Aushang) Hinweise zum möglichst geräuscharmen Entladen vermittelt (z. B. Motor aus in den Schleusen, kein lautes Radio, kein lautes Rufen).
- DHL und Co verwenden zunehmend E-Fahrzeuge – sie geben Pakete wie bei einer Privatperson ab.
- Anwohner können bei Bedarf über Hotline Kontakt zur Marktleitung aufnehmen – Mängel werden möglichst umgehend behoben.

9.5.2 Gewerbliche Immissionen

Nach den heutigen Maßstäben (TA-Lärm 1968 weniger streng und zudem Schallschutz nicht Bestandteil des Bescheids) sind die Immissionsrichtwerte im Bestand überschritten.

Durch den Wegfall der Tankstelle sowie eingehauster Technik und Logistik kann durch die Neuplanung nun eine deutliche Verbesserung des Lärmschutzes erzielt werden.

Durch den Neubau ist die Heimstättenstraße in Richtung Westen optimal abgeschildert. Dies hat eine erhebliche Reduzierung des Verkehrslärms bedingt durch die Heimstättenstraße zur Folge. Die bis dato für die westlich angrenzende Bebauung immissionsbestimmende TGA entfällt mit dem Neubau. Die neue Anordnung im 2. OG führt zu einer optimalen Abschirmung in Richtung Westen und Süden.

Auf das Immissionsschutztechnische Gutachten des Instituts für Immissionsschutz und Technische Akustik der OINF wird dazu im Detail verwiesen. Dieses ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan unter der Ziffer 16 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Bezüglich der Lüftungsanlagen wird belegt, dass der Neubau die gegenwärtige Schallbelastung deutlich verbessert. Die Außenelemente der Lüftungsanlagen werden so gestaltet, dass Schallemissionen minimiert werden. Zudem wird die Abluft des Parkhauses über eine Filteranlage und dann über die Lüftungsanlage auf dem Dach abgeführt.

Das 2. Obergeschoss dient fast ausschließlich als Technikzentrale, wodurch der Lärm "im Gebäude" verbleibt und nach außen nicht hörbar ist. Lediglich ein kleiner Teil der Technik muss außerhalb des Gebäudes untergebracht werden. Dieser ist jedoch beim Technikstockwerk gebündelt und komplett umschlossen und bildet so eine optische Einheit mit dem Stockwerk. Die Belüftung erfolgt über schallabsorbierende Lüftungsöffnungen auf der Nordseite - die Entlüftung erfolgt (ggf. über Schalldämpfer) nach oben ins Freie.

Im Verlauf der weiteren Detailplanung werden in dem TA-Lärm-Rechenmodell die Schallemissionen der Einzelschallquellen (Klima- und Lüftungsanlagen, Verladeschleusen etc.) so positioniert und konzipiert, dass mit Berücksichtigung des aktuellen Standes der Lärminderungstechnik in Summe die aus der Bebauungsplankontingenzierung resultierenden, maximal zulässigen Planwerte an den Immissionsorten eingehalten werden.

Die Konzeption wird in der Phase der Ausschreibung mittels schalltechnisch eindeutig formulierter Spezifikationen umgesetzt. So ist letztendlich vertraglich sichergestellt, dass die für die Einzelschallquellen konzipierten Schallemissionen im Betrieb nicht überschritten werden.

Nach dem aktuellen Kenntnisstand umfassen die Spezifikationen folgende Lose:

- Großflächige absorbierende Auskleidung der Verladeschleusen.
- Großflächige absorbierende Verkleidung der Parkplatz-Ein-/Ausfahrt.
- Großflächige absorbierende Verkleidung der Parkplatzdecke.
- Hauseigene technische Gebäudeausrüstung (TGA, z. B. Klima- und Lüftungsanlagen).
- Mieteranlagen (z. B. Kühlanlagen).
- Schallschutzmaßnahmen für die TGA (z. B. Zu- und Abluftschalldämpfer, absorbierende Umlenkungen).

9.5.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten oder landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Nähe. Es ergibt sich somit keine Beurteilungsrelevanz.

9.5.5 Sport- und Freizeitimmissionen

Sport- und Freizeitanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

9.6 Brandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes nicht bei der Feuerwehr, sondern beim Kreisbrandrat in seiner Funktion als Brandschutzdienststelle liegt. Durch die Aufgabenübertragung auf die hauptamtliche Brandschutzdienststelle liegen diese Aufgaben bei dieser. (siehe Art. 19 Abs. 1 Satz 1 BayFwG i. V. m. 19.1.2 VollzBekBayFwG; Art. 8 Abs. 1 Satz 2 BayFwG).

Es wird empfohlen, bereits frühzeitig die Planung des Bauvorhabens mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten. Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Grundsätzlich ist auf folgende Punkte hinzuweisen:

Gemeindliche Feuerwehren

Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz:

(1) Die Gemeinde hat als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

(2) Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.[...]

Die Feuerwehr ist daher dem örtlichen Risiko entsprechend auszustatten, zu unterhalten und auszubilden.

Wir verweisen hierzu auf die 1.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz zur Erstellung von Feuerwehrbedarfsplänen.

Hilfsfrist: (siehe 1.2 VollzBekBayFwG)

2/Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der alarmanlösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist).

3/Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmanlösenden Stelle sowie der Ausrücke- und Anfahrtszeit der Feuerwehr.

4/Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde.

Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z. B. Drehleiter):

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese innerhalb der Hilfsfrist diese erreichen können. (siehe Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)

Sollte kein geeignetes Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist die Einsatzstelle erreichen können, ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu verankern, dass auch die zweiten Rettungswege mit mehr als 8 Meter Brüstungshöhe baulich sicherzustellen sind.

Besondere Gefahren:

Bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z. B. Labore), die aufgrund der Betriebsgröße, Betriebsart und / oder der gelagerten / hergestellten / zu verarbeitenden Stoffe (z. B. Gefahrstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, ist die vorhandene Ausstattung der Feuerwehr ggf. anzupassen.

Verkehrsflächen & Zugänglichkeit

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Traglast usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Es wird hierzu auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen BayTB verwiesen.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Drehleiterfahrzeuge ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich.

Sollten Teile von Gebäuden weiter als 50 Meter Laufweglänge (Art. 5 Abs. 1 Satz 5 BayBO) von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen bzw. möglich sein, so müssen diese Teile über Feuerwehr-Zufahrten und ggf. Feuerwehr-Bewegungsflächen auf dem Grundstück erschlossen werden.

Durch entsprechende Planung der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. der Aufwand für zukünftige Bauvorhaben vereinfacht werden.

Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Hinweise der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu kennzeichnen (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 BayBO) und amtlich zu siegeln.

Es ist dauerhaft sicherzustellen (z. B. über Verkehrsbeschränkungen und Halteverbote), dass die Flächen für die Feuerwehr ungehindert der Feuerwehr zur Verfügung stehen. Sollten diese mit Sperrpfosten oder ähnlichem abgesichert werden, muss gewährleistet sein, dass die Feuerwehr diese öffnen kann (z. B. Hydrantenschlüssel A oder B nach DIN 3223). Umklappbare Sperrpfosten dürfen im umgeklappten Zustand 8 cm Höhe nicht überschreiten und sind nur außerhalb von Kurvenbereichen oder Ähnlichem möglich. (Nr. 6 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

Löschwasserversorgung

Gemeinden haben gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 die Pflichtaufgabe die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Art. 4 Abs. 3 der Verwaltungsgemeinschaftsordnung (VGemO) und das Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) finden Anwendung.

Sollte die Löschwasserversorgung mit der Trinkwasserversorgung kombiniert werden, ist dennoch sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend leistungsfähig ist.

Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) gibt Auskunft über die notwendige Leistungsfähigkeit zur Erfüllung des Grundschutzes.

Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln.

Für Tiefgaragen sind mindestens 1.600 l/min bzw. 96 m³/h vorzuhalten.

Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind so zu wählen, dass zwischen zwei Löschwasserentnahmestellen im bebauten Gebiet höchstens 150 Meter Laufweglänge liegen.

Sollten im Gebiet Tiefgaragen möglich sein, so sollte die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle in maximal 75 Metern Laufweglänge entfernt zur Tiefgaragenrampe liegen.

Als Löschwasserentnahmestellen kommen in Frage:

- Überflurhydranten nach DIN EN 14384
- Unterflurhydranten nach DIN EN 14339
- Löschwasserbrunnen nach DIN EN 14220
- Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehälter benötigen eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

Die Ausführungsplanung von Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehältern ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Es sind mindestens ein Drittel der Löschwasserentnahmestellen als Überflurhydranten auszuführen.

Der Brandschutzdienststelle und der Feuerwehr ist ein Plan (z. B. Hydrantenplan) mit den öffentlichen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung zu stellen.

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

10 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	BRUTTOFLÄCHE IN M ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 4.600
Verkehrsflächen	ca. 883
Baugrenze Hauptgebäude EG	ca. 3.564
Baugrenzen Nebenanlagen (Außentreppe, Fahrradstellplätze)	ca. 78
Sonstige Flächen (Grünfläche, Hecke, Pflanztröge)	ca. 75

11 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

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

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

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

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücksflächen für

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

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

12 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

Die Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt nach Auswertung der Bestandsdaten /-informationen in Anlehnung an die *Bewertung des Ausgangszustandes* nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München, 2021).

12.1 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

12.1.1 Arten und Lebensräume

Das Planungsareal ist vollständig überbaut. Grünstrukturen sind keine ausgebildet. Der Geltungsbereich hat daher für das Schutzgut Arten und Lebensräume keine Bedeutung.

12.1.2 Boden und Fläche

Das Planungsgebiet ist aktuell vollständig versiegelt. Die Bodenfunktionen sind deshalb bereits nachhaltig gestört.

Es wird keine unbebaute Fläche in Anspruch genommen, da eine vorhandene Bebauung neu geordnet wird.

12.1.3 Wasser

Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Zudem liegen weder Hochwassergefahrenflächen (HQ₁₀₀, HQ_{extrem}, HQ_{häufig}) noch wassersensible Bereiche vor, d. h. dieser Standort wird nicht von Wasser beeinflusst.

12.1.4 Klima und Luft

Der Geltungsbereich befindet sich in Ortslage und ist bereits bebaut. Daher hat dieses Areal keine Wärmeausgleichsfunktion inne. Vorbelastungen der Luft bestehen durch den Tankstellenbetrieb und den motorisierten Verkehr.

Im Ergebnis hat die geplante Bebauung durch die vorgesehene Dachbegrünung und weiteren Pflanzmaßnahmen eine Verbesserung der Ist-Situation zur Folge. Der Aspekt Frischlufttransportweg ist im vorliegenden Fall ohne Belang.

12.1.5 Landschaftsbild

Angesichts der innerörtlichen Lage an einer verkehrsträchtigen Straße und der umgebenden Bebauung ist das Landschaftsbild ohne Belang.

12.2 Grünordnerisches Konzept

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Gebäude visuell in das Ortsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Klimaschutz und Wasserrückhalt zu leisten. Nicht zuletzt profitieren u. a. auch Insekten von den umfangreichen Begrünungsmaßnahmen.

Im Einzelnen werden eine extensive und intensive Dachbegrünung mit Strauchpflanzungen und eine Fassadenbegrünung bei der nach Westen orientierten Wand sowie eine Heckenpflanzung im nördlichen Bereich des Grundstückes umgesetzt. Eine Differenzierung bei der Dachbegrünung in extensive und intensive Bereiche wurde in der Plandarstellung bewusst nicht aufgezeigt, da dies auch abhängig ist von statischen Voraussetzungen und Möglichkeiten. Ergänzend dazu werden jedoch Angaben für mindestens anzulegende extensive und intensive Flächen festgesetzt. Die dargestellten Strauchpflanzungen sind in der Lage variabel. Es sind aber mindestens 50 Stück zu pflanzen. Ein schmales Stück zwischen Hecke und Außentreppe lässt noch Raum für die Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese.

Ziel ist es ferner, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Bis auf den asphaltierten Ein- und Ausfahrtsbereich zur Großgarage werden die Flächen mit wasserdurchlässigem Betonpflaster versehen. Zudem wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein Teilabschnitt mit Rasenpflaster gestaltet.

Grünflächen entlang der Falkenstraße lassen sich angesichts des Verlaufs des Gehweges und dem Bereich der Anlieferungszone nicht umsetzen, da der Gehweg vor der Anlieferzufahrt zum Gebäude hin zuläuft und im Weiteren an den Fahrradständern vorbei zum Café führt. Das erwähnte Rasenpflaster von der Grundstücksgrenze bis zum Beginn der Anlieferungszone mildert jedoch die verbleibenden versiegelten Flächen.

12.3 Artenschutzmaßnahmen

Um einen Beitrag zum Artenschutz zu leisten werden Festsetzungen zur ausschließlichen Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel getroffen.

13 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

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

14 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

GUTACHTEN

Schalltechnische Untersuchung, OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, München, Stand vom 15.11.2024

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

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