



STADT FÜRSTENFELDBRUCK

Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan Nr. 30 „Aumühle und Lände“

Umweltbericht

zur Planfassung vom 23.07.2024

Projekt-Nr.: 1118.009

Auftraggeber:

Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck

Hauptstraße 31

82256 Fürstentfeldbruck

Telefon: 08141 281-0

Fax: 08141 282-1199

E-Mail: info@fuerstentfeldbruck.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Birgit Buchinger, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	4
1.2	Beschreibung des Plangebiets	4
1.2.1	Lage und Erschließung.....	4
1.2.2	Beschaffenheit.....	5
1.3	Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	5
1.3.1	Naturräumliche Lage	5
1.3.2	Reliefstruktur	5
1.3.3	Boden- und Klimaverhältnisse	5
1.3.4	Potenzielle natürliche Vegetation.....	6
1.3.5	Schutzgebiete.....	6
1.4	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	6
1.4.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	6
1.4.2	Methodik der Umweltprüfung.....	7
2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	8
2.2	Regionalplan (RP)	9
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	9
2.4	Artenschutzkartierung Bayern (ASK)	10
2.5	Waldfunktionsplan	10
2.6	Flächennutzungsplan	10
2.7	Sonstige Fachplanungen	10
3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	11
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	11
3.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	11
3.1.2	Schutzgut Fläche.....	13
3.1.3	Schutzgut Boden	14
3.1.4	Schutzgut Wasser	15
3.1.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene	17
3.1.6	Schutzgut Landschaft.....	18

3.1.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit	19
3.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
3.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	21
3.1.10	Weitere umweltbezogene Auswirkungen	21
3.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	23
3.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen	23
3.2.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	23
3.3	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	24
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	24
4	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	25
5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	25
6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
8	Referenzliste und verwendete Quellen wird zum nächsten	27

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	24
---------	--	----

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Stadtrat der Stadt Fürstenfeldbruck hat in seiner Sitzung am 23.07.2024 auf Empfehlung des Planungs- und Bauausschusses mit Vorberatung am 11.07.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 „Aumühle und Lände“ gefasst.

Die Planung ist zur Umsetzung des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs erforderlich. Mit dem Bebauungsplan werden die geplante Entwicklung gesteuert sowie die Grundlagen für die Bodenneuordnung mit ergänzender Erschließung und Sicherung weiterer öffentlicher Belange, z.B. aus dem Hochwasserschutz, geschaffen.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet "Aumühle und Lände" befindet sich im Westen des Stadtzentrums von Fürstenfeldbruck, südlich der Amper. Das Gebiet bietet eine zentrale Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und wichtige städtische Einrichtungen. Die unmittelbare Nähe zu Naherholungsgebieten und die Integration von historischen Bauten machen das Gebiet zu einem interessanten Standort für eine urbane Quartiersentwicklung.

Der östliche Teil des Plangebiets umfasst Flächen um die Aumühle (Stadtbibliothek) am westlichen Ende der Bullachstraße, mit der Kneippinsel im Norden und dem ehem. Stadtwerke-Areal (Fuchsbau) im Süden. Der westliche Teil des Plangebiets umfasst die sog. Lände, also den östlichen Teil der Amperinsel mit dem ehem. Schlachthof-Areal, das vom Subkultur e.V. genutzt wird im Süden, dem derzeitigen Betriebsgeländes des Stadtbauhofs im Norden und der Vereinsgaststätte des TuS „Wirtshaus auf der Lände“ im Westen. Durchzogen wird der Geltungsbereich von der Amper, einem Seitenarm und dem Werkskanal. Die Wasserflächen werden von prägendem altem Baumbestand begleitet. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Amper und umfasst einige bestehende und geplante Brücken. Ferner grenzt das Plangebiet im Osten an die bestehende Bebauung beiderseits der Bullachstraße, im Süden an den Stadtpark, Villengrundstücke und den Amperteich und das BHKW auf der Lände. Im Westen wird das Plangebiet durch das Football-Stadion begrenzt.

Das Plangebiet liegt mittig im Stadtbereich von Fürstenfeldbruck. Es wird im Westen erschlossen über eine Amperbrücke von der Schöngesinger und im Westen durch die Bullachstraße.

1.2.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet weist eine Größe von etwa 4,75 ha auf und liegt ca. 300 m südwestlich der Hauptstraße an der Amper. Der Bereich Lände bildet eine Insel zwischen Amper und dem Obermühlenkanal. Der Bereich Aumühle wird durch den Werkskanal geteilt. Daran angrenzend liegt der weitläufige Stadtpark sowie lockere Bebauung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig die Grundstücke mit der Fl.Nrn. 44, 44/4, 51, 52/6 Gemarkung Fürstenfeldbruck sowie Teilflächen des Grundstücks mit den Fl.Nrn. 1499 Gemarkung Fürstenfeldbruck.

Geprägt wird das Plangebiet durch denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Schlachthofs auf der Lände und der Aumühle auf der Aumühlenseite und wird bislang vom städtischen Bauhof, von der Aumühle und städtischen Einrichtungen genutzt. Ausgenommen der öffentlichen Grünflächen und Uferbereiche zur Amper sind die Flächen versiegelt. Gehölzstrukturen sind vorhanden und in den vorliegenden Unterlagen kartiert.

1.3 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

1.3.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) und ist dort zum überwiegenden Teil des Plangebiets der Naturraum-Untereinheit „Fürstenfeldbrucker Hügelland“ (050) zuzuordnen. Die östlichen Flächen des Plangebiets befinden sich in der Naturraum-Untereinheit „Münchner Ebene“ (051).

1.3.2 Reliefstruktur

Das Untersuchungsgebiet liegt auf 518 m ü. NN und ist als weitgehend eben anzusehen.

1.3.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Die Geologische Karte von Bayern im Maßstab 1:500.000 verzeichnet als geologische Einheit Flussschotter, holozän.¹

Die digitale Hydrogeologische Karte nennt als Einheit für das Plangebiet „Talschotter“ mit den Merkmalen Kies und Sand, lokal Steine, z. T. sandige bis sandig-schluffige Zwischenlagen. Die Durchlässigkeiten der Grundwasserleiter bewegen sich von hoch bis sehr hoch. Das Filtervermögen ist als sehr gering zu bewerten.²

Die Bodenübersichtskarte beschreibt im Plangebiet fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, braungrau bis graubraun), Bodentyp 84a. Im Bereich südlich der Aumühle befindet

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas (Stand: Oktober 2021)

² Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, unter: www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: März 2024]

sich der Bodentyp (21) fast ausschließlich humusreiche Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke.

Das Klima ist mild, allgemein warm und gemäßigt. Die Durchschnittstemperatur liegt bei 9,4°C, die Niederschlagssumme bei 1010 mm.³

1.3.4 Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre ein Potenzielle natürliche Vegetation F2b Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald anzutreffen.⁴

1.3.5 Schutzgebiete

Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen.

Südlich des Plangebiets befinden sich folgende Schutzgebiete: FFH-Gebiet „Moore und Buchenwälder zwischen Etersschlag und Fürstenfeldbruck“ (Nr. 7833-371), FFH-Gebiet „Ampertal“ (Nr. 7635-301), Naturschutzgebiet „Amperauen mit Leitenwälder zwischen Fürstenfeldbruck und Schöngeising“ (NSG-00511.01, Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Amper, Weiher-Einfang Fürstenfeldbruck“ (LSG 00309.08), Landschaftsschutzgebiet „Untere Amper“ (Nr. 00480.01) und ein Geschützter Landschaftsbestandteil „Amper - Nebenarm beim Kloster Fürstenfeld; Stadt Fürstenfeldbruck“ (LB-00196).

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Jährlichkeit HQ100 mit Ermittlungsdatum 1965, davon ausgenommen sind Flächen innerhalb der Insellage, die vom Bauhof genutzt werden. Die Daten des ÜG werden derzeit vom WWA München überarbeitet. Ähnlichen Umfang weisen die Hochwassergefahrenflächen (HQ100) auf. Das gesamte Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich, es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Westlich des Plangebiets, nördlich und südlich der angrenzenden Sportfläche, sind die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen als amtlich kartierte Biotope dargestellt (Biotopteilflächen Nr. 7833-0152-002 und 7833-0152-003; Gewässerbegleitende Gehölzsäume im Stadtgebiet Fürstenfeldbruck). Innerhalb des Plangebiets befindet sich auf den Flurnummern 8480/44/7, 8480/44/8, 8480/44/3 eine Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 88265) mit dem Entwicklungsziel „B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur“.

1.4 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

1.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich wurde auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt.

³ Klimadiagramm für Fürstenfeldbruck, unter: www.climate-data.org [Abfrage März 2024]

⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potenzielle natürliche Vegetation, Legendeneinheit F2b, unter: fisnat.bayern.de/finweb/ [Abfrage: März 2024]

1.4.2 Methodik der Umweltprüfung

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung (Umweltbericht nach § 2a BauGB) durchzuführen. Geprüft werden die Punkte und Auswirkungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB.

Es wurde eine Ortsbegehung am 20.03.2024 zur Einschätzung des natur- und artenschutzfachlichen Potentials der Fläche und des Umfelds durchgeführt. Die Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes bildet die Prüfungsbasis. Ergänzend wurden zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten folgende natur- und artenschutzfachlichen Unterlagen ausgewertet:

- Biotopkartierung Bayern (Abfrage: 27.03.2024)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Fürstentfeldbruck (März 1999)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK) im Untersuchungsgebiet des TK25-Blattes „7833 Fürstentfeldbruck“ (Stand: 2018)
- saP (Stand: 18.09.2018)

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Planungsgebietes beschränkt. Lediglich beim Schutzgut Landschaftsbild wurde auf weiterreichende Wirkungszusammenhänge geachtet.

Die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d sind im Rahmen der Umweltprüfung die wichtigsten Prüfungsinhalte. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei Vorbelastungen berücksichtigt wurden. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ angelehnt an die ökologische Risikoanalyse.

Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit erfolgt in die drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen. Dabei wird unterschieden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen und Beeinträchtigungen:

- Baubedingte Beeinträchtigungen beginnen mit und dauern während der Bau- phase bis zur Realisierung des geplanten Vorhabens an.
- Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich.
- Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage entstehen und während der Betriebsdauer anhalten.

2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und Fachpläne werden bei der Bewertung der Schutzgüter einbezogen und berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan (RP)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
- Flächennutzungsplan

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die große Kreisstadt Fürstenfeldbruck liegt im Landesentwicklungsplan Bayern (LEP 2023) im Verdichtungsraum um die Metropole der Landeshauptstadt München.

- 2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
 - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenwirkt wird,
 - auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
 - sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
 - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
 - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Als Mittelzentrum zwischen München und Augsburg übernimmt Fürstenfeldbruck für die Bevölkerung der Stadt und des Umlands in zumutbarer Erreichbarkeit die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs.

Zu Natur und Landschaft sind mit möglichem Bezug auf Planungsinhalte folgende Aussagen enthalten:

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

- 7.1.6 (Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

2.2 Regionalplan (RP)

Der Regionalplan gibt für die regionale Entwicklung in seiner Präambel als Leitbild eine ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur vor. Großräumige Dezentralisierung und kleinräumliche Konzentration sollen Überlastungen im Verdichtungsraum verhindern und Entwicklungschancen im ländlichen Raum verbessern.

Der Regionalplan der Region München (14) definiert die Stadt Fürstenfeldbruck als Mittelzentrum, das Stadtgebiet als Verdichtungsraum.

Das Plangebiet ist in der Karte „Siedlung und Versorgung“ als Hauptsiedlungsbereich und als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sonderbauflächen) dargestellt.

Für Siedlung und Freiraum (B II) trifft der Regionalplan folgende zu beachtende Zielvorgaben:

- 1.4 (Z) Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.
- 1.7 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr, zu beachten.
- 2.2 (Z) Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (...).

Siedlungsgliedernde und landschaftsbildprägende Strukturen sind in ihrer Funktion zu erhalten, ebenso Wärmeausgleichsinseln, kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufttransportbahnen. Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und zu vernetzen (4.2-4.6 (Z)).

Entlang der Amper durchzieht ein regionaler Grünzug und ein überörtliches und regionales Biotopverbundsystem die Siedlungsfläche. Für das Plangebiet sind keine besonderen Vorgaben aus den Bereichen Landschaft und Erholung (wie z.B. Schutzgebiete, landschaftliches Vorbehaltsgebiet) zu beachten.

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Eine Ergänzung der Informationen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)⁵ des Landkreises Fürstenfeldbruck für das Stadtgebiet folgt im weiteren Verfahren.

⁵ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Fürstenfeldbruck, [Stand: März 1999]

2.4 Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

Die Belange des Artenschutzes sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 31 - 47 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG) bei allen Planungen und Maßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Eine Ergänzung der Daten aus der Artenschutzkartierung Bayern für das TK-Blatt "7833 Fürstentfeldbruck" folgt im weiteren Verfahren.

2.5 Waldfunktionsplan

Von der Planung sind keine Waldflächen betroffen. Die Ziele des Waldfunktionsplans werden somit nicht berührt.

2.6 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet weitgehend als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Stadtwerke (Aumühle), städt. Bauhof, städt. Warmbad, Schlachthof (Lände Ost) und Jugendherberge (Lände West) dargestellt. Weiterhin sind Wasser- und Grünflächen sowie vorhandener Baumbestand im Bereich der Kneippinsel und im südlichen Bereich auf der Lände dargestellt. Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen durchqueren die Lände von Nord nach Süd und östlich der Aumühle über den Silbersteg zum Stadtpark. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen damit nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Stadt und werden daher geändert. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans soll zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt werden.

2.7 Sonstige Fachplanungen

Gewässerentwicklungsplan

Der Gewässerentwicklungsplan (GEP) für die Amper umfasst Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustands des Flusses⁶. Ziele sind die Strukturverbesserung des Flussbettes, die Reduzierung der Nährstoffbelastung, die Förderung der Durchgängigkeit des Flusses, der Hochwasserschutz, die Förderung der Biodiversität und die Verbesserung des Landschaftsbildes. Der Plan wird vom Wasserwirtschaftsamt München betreut und beinhaltet sowohl Erstellung als auch Umsetzung geförderter Maßnahmen gemäß der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Für das Stadtgebiet von Fürstentfeldbruck bzw. das Plangebiet liegen keine konkreten Ziele oder Maßnahmen vor.

Im Rahmen des Scoping-Termins hat das WWA darauf hingewiesen, dass die Zugänglichkeit zum Wasser bevorzugt an Bereichen mit geringen Fließgeschwindigkeiten ermöglicht werden und das in der Rahmenplanung bereits passend platziert ist (südlich Seufzerbrücke östl. Ufer). Derartige Veränderungen sind als Gewässerausbau wasserrechtlich zu genehmigen (Wasserrechtsverfahren).

⁶ Schober Landschaftsarchitektur, Freising, 2005

Hochwasserschutz

Wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt

Wasserhaushaltsbilanz

Für den Rahmenplan Aumühle & Lände in Fürstfeldbruck wurde eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt⁷. Diese vergleicht den Wasserhaushalt des Ist-Zustandes, sowie des Plan-Zustandes mit einem naturnahen Referenzzustand. Allgemein führt die Beplanung des Geländes Aumühle & Lände zu einer Verbesserung gegenüber dem Bestand, vor allen Dingen bzgl. des Direktabflusses und der Grundwasserneubildung. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Gelände im Bestand überwiegend durch unbegrünte Dachflächen und versiegelte Wege und Plätze gekennzeichnet ist. Die Planung weist dagegen vermehrt Grünflächen, oberirdische Versickerungsmulden und begrünte Dachflächen auf. Der Direktabfluss wird maßgeblich durch die Niederschlagswasserversickerung und dadurch Grundwasserneubildung reduziert.

Die Evapotranspiration bleibt mit 3-10 Prozentpunkten zwar hinter dem naturnahen Referenzzustand zurück, dies wird allerdings als unkritisch bewertet. Die Amper stellt eine große Wasserfläche im Projektgebiet dar, die vor allem durch Kühlungseffekte einen sehr positiven Effekt auf die Evapotranspiration aufzeigt.

Insgesamt erreicht der Rahmenplan Aumühle & Lände daher eine Annäherung an den naturnahen Wasserhaushalt und verbessert diesbezüglich die bestehende Situation.

Im Zuge des anstehenden Bauleitplanverfahrens wird empfohlen, v.a. durch die Wahl der Beläge (teil-/durchlässig) eine Erhöhung der Evapotranspiration zu erwirken.

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird anhand der im Folgenden aufgeführten Schutzgüter vorgenommen.

3.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen sind zentrale Bestandteile des Naturhaushalts. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen. Die biologische Vielfalt steht in vielfältiger

⁷ WipflerPLAN, P-Nr. 1118.007, vom 14.11..2023

Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (Gebietsschutz). Es gilt festzustellen, ob Beeinträchtigungen der gebietsbezogenen Erhaltungsziele vorliegen.

Bestandsaufnahme

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrüteregebieten.

Aktuell ist die Fläche großflächig versiegelt, mit vereinzelt Grünflächen und Altbaumbestand, der vor allem entlang der Gewässerflächen steht. In der vorbereitenden Rahmenplanung wurden bereits der Baumbestand aufgenommen und in der Planung zum Erhalt berücksichtigt. Die zu erhaltenden Gehölzbestand in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt und umfasst auch den gewässerbegleitenden Gehölzsaum.

Des Weiteren sind in der Artenschutzkartierung (ASK) TK-Blatt 7833 „Fürstenfeldbruck“ im direkten Planumgriff eine Zwergfledermauskolonie verzeichnet, weitere saP-relevante Arten sind nicht nachgewiesen.

Um eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können, wurde eine saP erstellt.

Die saP beschreibt Folgendes:

„Bei den Kartierungen wurde eine Vielzahl von Arten der Roten Listen sowie von artenschutzrechtlich relevanten Arten erfasst.“ Insgesamt wurden 14 saP-relevante Fledermausarten, gesicherter Nachweis einer Zwergfledermauskolonie, und 10 saP-relevante Brutvogelarten nachgewiesen, 57 Höhlenbäume darunter 17 Bäume mit „sehr guter“ Quartierseignung und 13 Bäume mit der Bewertung „gut“ kartiert und an 20 Gebäuden ein geringes Quartierpotenzial für Fledermäuse, an vier Gebäuden sehr gute Quartiersmöglichkeiten festgestellt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch Baulärm zu Störungen der im Umfeld lebenden Fauna kommen. Durch die Einhaltung der in der saP beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen minimiert werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt. Betroffen sind dabei versiegelte Flächen, welche aufgrund ihrer intensiven gewerblichen Nutzung als naturferner Biotoptyp zu bezeichnen sind. Die geplanten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Planfläche leisten einen wichtigen Beitrag zur Strukturanreicherung. Die Begrünung von Dachflächen schafft zusätzlich ökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Lebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten.

Durch die getroffenen Maßnahmen wird ein neuer Lebensraum geschaffen und so die Beeinträchtigung vermindert.

Durch Einhaltung und Umsetzung der Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

Aussagen zu anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Avifauna sind in der saP enthalten.

Bewertung

Es ist baubedingt von einer mittleren und anlagen- und betriebsbedingt, unter Einhaltung der beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.2 Schutzgut Fläche

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungs- und Produktionszwecken, als auch zur Herstellung von Verkehrswegen. Um eine Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke zu begrenzen, gilt es Flächen erneut zu nutzen, den Siedlungsbestand nachverdichten und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ergreifen (Umwidmungsklausel).

Bestandsaufnahme

Durch das Vorhaben wird eine rund 4,75 ha große bebaute Fläche in zentraler Stadtlage städtebaulich überplant. Die Fläche wird bislang überwiegend gewerblich genutzt. Erschlossen wird das Baugebiet Lände über die Schöngesinger Straße im Norden und das Baugebiet südlich Aumühle durch die Bullachstraße im Osten.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Umsetzung der Planung hat die Überbauung einer bereits deutlich vorbelasteten Fläche zur Folge. Die reale Vegetation vor Ort ist durch eine anthropogene Nutzung (gewerbliche Nutzungen) geprägt.

Mit der Planung soll zum einen ein neuer und attraktiver Wohnraum mit qualitätvollen Grünflächen unter Berücksichtigung des prägenden Altbaumbestands in zentraler Stadtlage geschaffen werden, zusätzlich sollen die vorhandenen kulturellen Angebote weiter entwickelt werden. Die zentrale und verkehrsgünstige Lage im Gebiet spricht daher für den gewählten Standort. Hinzukommt, dass durch die Darstellung einer gemischten Baufläche der wirksame Flächennutzungsplan das Vorhaben an diesem Standort bereits konzeptionell vorbereitet.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.3 Schutzgut Boden

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient als Lebensraum für Organismen, als Standort und Wurzelraum für Pflanzen, als Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist nachhaltig mit Grund und Boden umzugehen (Bodenschutzklausel). Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Bestandsaufnahme

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt im Plangebiet, sowie in weiten Teilen des Stadtgebiets, fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, braungrau bis graubraun), Bodentyp 84a. Im südöstlichen Plangebiet ist der Bodentyp 21 mit fast ausschließlich humusreicher Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke vorherrschend.

Das Bodenprofil ist aufgrund der bislang gewerblichen Nutzung, insbesondere durch die großflächige Versiegelung bereits verändert und stark anthropogen überprägt.

Es liegt kein Bodentyp (Flugsande, Moorböden) vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Für einzelne Bereiche des Plangebiets liegen mehrere Baugrund- und Altlastenuntersuchungen vor, die im Bezug zu baulichen Veränderungen in den letzten Jahren beauftragt wurden.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen sind bekannt. Im Jahr 2018 erstellte die Firma AquaSoli⁸ ein Baugrundgutachten, das für das Plangebiet ohne Aumühle Süd eine orientierende Altlastenbeprobung und Schadstoffanalyse beinhaltet. Laut Gutachten sind in 7 von 8 Proben Belastungen im Bereich von Z.1.1 bis über Z2 nachgewiesen. Aufgrund dieser Ergebnisse muss der Baugrund besonders behandelt werden, insbesondere in Bezug auf die Entsorgung, um den Anforderungen gerecht zu werden und Umweltbelastungen zu vermeiden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten, vor

⁸ AquaSoli, Baugrundachten, 2018

allem durch großflächige Entsiegelungsmaßnahmen. Dabei werden nicht nur die später überbauten und versiegelten Flächen beeinträchtigt, sondern auch Bereiche, die vorübergehend als Bewegungsflächen der Baumaschinen und als Lagerflächen beansprucht werden. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Garten- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden.

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können die Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Nachdem das Bodenprofil jedoch infolge der langjährigen intensiven Nutzung bereits stark verändert ist, ist der Bodenaufbau bereits gestört. Durch die Planung werden Flächen entsiegelt und einer naturschutzfachlich höherwertigen Nutzung zugeführt.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem und stellt die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen dar.

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt direkt an der Amper, ein Gewässer 1. Ordnung, dem Werkskanal und dem Obermühlkanal und befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100). Neben der Abgrenzung des amtlichen Überschwemmungsgebiets liegt bereits eine unverbindliche Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets aus 2024 vor. Weiterhin liegt das Plangebiet mit Ausnahme weniger kleiner Flecken vollständig in der Hochwassergefahrenfläche (HQextrem).

Der gesamte Geltungsbereich ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. „Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“⁹

⁹ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Wassersensible Bereiche [Abfrage: 31.07.2024]

Aus dem Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser besteht die Vorgabe, dass Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone, oder über eine andere fachgerechte Art mit ausreichender Vorreinigung, zu versickern ist. Eine Einleitung des Oberflächenwassers direkt in die Amper ist nur bei unbelastetem Niederschlagswasser oder nach ausreichender Vorreinigung zulässig.

Zudem sind lt. Konzept für die geplanten Gebäude Sickermulden in den Grünflächen vorzusehen. Diese sind in der Grünordnungsplanung berücksichtigt, ergänzend können je nach Grundwasserstand auch Rigolen unter Stellplatzflächen angeordnet werden.

Die Amper ist ein Gewässer 1. Ordnung. Das Grundwasser ist vor Bauwerken zu schützen, Grundwasserabsenkungen sind zu minimieren und Abflusswege und Fließgeschwindigkeit des Grundwassers sollen erhalten bleiben. Die Qualität des Grundwassers muss geschützt werden. Geplante Tiefgaragen und Keller kommen im Grundwasser zum Liegen. Der Eingriff in das Grundwasser durch vorübergehende und dauerhafte Bauwasserhaltungsmaßnahmen ist erlaubnispflichtig. Wegen der zu erwartenden Schadstoffbelastungen des Baugrundes muss bei nötigen Bauwasserhaltungen das Grundwasser vor Versickerung/Einleitung in die Amper untersucht werden.

Durch das Vorhaben erfolgen vorauss. Baumaßnahmen in direkter Gewässernähe, einschlägige Vorgaben aus dem WHG sind dabei zu berücksichtigen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kommt es vor allem durch umfangreiche Entsiegelungsarbeiten durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Entfernung von schadstoffbelastetem Baugrund zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen größtenteils beseitigt werden.

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden, in nahe gelegene Wasserflächen kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können diese Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im überwiegenden Maße werden Flächen entsiegelt und stehen zukünftig zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung. Eine genaue Gegenüberstellung von Neuversiegelung und Entsiegelung erfolgt im Zuge der Eingriffsbilanzierung.

Um zusätzlich die Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt zu reduzieren, werden im Bebauungsplan begrünte Dachflächen vorgeschrieben. Damit kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser gespeichert werden, teilweise verdunstet es und wird dadurch verzögert abgeleitet. Durch die Anlage von Sickermulden in den Grünflächen kann Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden.

Zudem wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens im Bereich der Stellplatzflächen durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen, vorausgesetzt, dass die Vorgaben zum Bauen am Gewässer eingehalten werden.

3.1.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima sowie eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (*Klimaschutzklausel*).

Bestandsaufnahme

Die neu ausgewiesene Baufläche befindet sich auf derzeit überwiegend genutzten versiegelten Flächen und schließt im Norden und Westen an den derzeitigen Siedlungsbereich an. Bislang haben die Flächen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bedingte klimatische Aufheizungseffekte. Die nahen Wasserflächen haben eine wichtige Bedeutung für die lokale Kaltluftentstehung und somit für die Frischluftversorgung der Siedlungsgebiete, da sie aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung eine große Menge an Kaltluft produzieren. Die hohe Kaltluftproduktivität von Wasserflächen ist zudem mit der Eigenschaft verbunden, dass von hier abfließende Kaltluft in nur geringem Maß durch Strömungshindernisse gebremst wird. Der Kaltluftabfluss und die damit verbundene Versorgung der Umgebung mit Frischluft ist dadurch gewährleistet.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Diese sind auf die Bauzeiten beschränkt und können durch den Einsatz immissionsarmer Maschinen und Techniken minimiert werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die mit dem Planvorhaben verbundene Überbauung und damit einhergehende Entseigerung wird klimatisch bessere Auswirkungen erreichen. Insgesamt sind gemäßigte Temperaturen im Planbereich zu erwarten, zumal die umliegenden Wasserflächen nächtlich für Abkühlung sorgen.

In Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz wird verbindlich geregelt, dass Dachflächen der Hauptgebäude, die als Flachdach ausgestaltet werden, mind. extensiv zu begrünen sind mit einer Substrathöhe von mind. 12 cm. Bei einer Belegung mit PV-Modulen kann ausnahmsweise von der Dachbegrünung abgesehen werden. Im

Vergleich zu harten Bedachungen reduzieren begrünte Dächer die Reflektion, die Wärmeentwicklung sowie Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatische stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld.

Zudem haben die vorgesehenen Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes eine ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima. Weiter ist mit keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses zu rechnen. Die im Norden und Westen benachbarte Bebauung beeinflusst bereits den abend- und nächtlichen Kaltabfluss.

Durch die getroffenen Maßnahmen sind insgesamt nur geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische Funktion. Die Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in zentraler Stadtlage, südlich der Amper und grenzt im Osten an die bestehende Bebauung, im Süden an den Stadtpark und das BHKW, im Westen begrenzt durch das Football-Stadion.

Der östliche Teil des Plangebiets umfasst Flächen um die Aumühle (Stadtbibliothek) am westlichen Ende der Bullachstraße, mit der Kneippinsel im Norden und dem ehem. Stadtwerke-Areal (Fuchsbau) im Süden. Der westliche Teil des Plangebiets umfasst die sog. Lände, also den östlichen Teil der Amperinsel mit dem ehem. Schlachthof-Areal, das vom Subkultur e.V. genutzt wird im Süden, dem derzeitigen Betriebsgeländes des Stadtbauhofs im Norden und der Vereinsgaststätte des TuS „Wirtshaus auf der Lände“ im Westen. Durchzogen wird der Geltungsbereich von der Amper, einem Seitenarm und dem Werkskanal.

Die historische Aumühle mit mehreren dazugehörenden Gebäuden ist das prägende Ensemble im Teilbereich Ost und steht weitgehend unter Denkmalschutz. Im südlichen Teil der Lände liegt der ehemalige, weitgehend denkmalgeschützte Schlachthof. Die einzelnen Gebäude sind über großzügige Hof- und Stellplatzflächen miteinander verbunden.

Gehölzgruppen entlang der Wasserflächen und Einzelbäume bzw. Baumgruppen alter Ausprägung innerhalb des Plangebiets sind zudem landschafts- und gebietsprägend.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch ausgewiesener landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die planbedingte Nutzungsänderung wird bislang versiegelte Fläche überplant bzw. entsiegelt. Damit sich die Gebäude hinsichtlich ihrer Höhe in das unmittelbare bauliche Umfeld einfügen, werden gestalterische Maßnahmen getroffen .

Die Stadtsilhouette wird sich durch das Vorhaben verändern und im innerstädtischen Kontext integriert. Grünflächen werden entwickelt und sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Auch Flächen am Ufer werden zugänglich und führen zu einer Aufwertung. Des Weiteren ist eine innere Durchgrünung des Baugebiets vorgesehen durch private und öffentliche Grünflächen und Baumpflanzungen. Bestehender Baumbestand wird weitestgehend erhalten. Einzelbaumpflanzungen in den privaten Vorgärten tragen zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes bei. Zudem belebt die Begrünung der Dachflächen die Dachlandschaft und erzielt eine gestalterische Einbindung der Gebäude in die Landschaft.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Es gilt die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Schutzgut Mensch (Gesundheit):

Bestandsaufnahme

Laut den vorliegenden Stellungnahmen und Gutachten sind als Emissionsquellen im Projektgebiet das Blockheizkraftwerk und Wasserkraftwerk, das Footballsportfeld sowie die Musikinitiative Subkultur e..V. im Alten Schlachthof zu nennen. Dabei haben den größten Einfluss Veranstaltungen des Vereins subkultur e.V. in den Nachtstunden. Die Emissionen der Kraftwerke und aus Veranstaltungen im Footballstadion haben marginale Auswirkungen auf eine zukünftige Bebauung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt ist es vorübergehend mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Nach schalltechnischen Messungen (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 2008) sind die Emissionen der lt. Genehmigungsbescheid aufgeführten Schalleistungspegel eingehalten. Auch sind nach Überprüfung das BHKW-Modul und dessen Leitungen schwingungstechnisch entkoppelt.

Hinsichtlich der Nutzungen des Alten Schlachthofes durch die Musikinitiative Subkultur e.V. kommt das Ingenieurbüro Greiner in der Stellungnahme vom 29.09.2008 zum Ergebnis, dass gemäß den Anforderungen der TA Lärm erhebliche Bedenken gegen die weitere Nutzung des Alten Schlachthofs für Musikveranstaltungen (Konzertreihen) als auch für Bandproben bestehen. Insbesondere während der Nachtzeit kann davon ausgegangen werden, dass selbst mit umfangreichen Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung nicht sichergestellt werden kann. Während der Tageszeit ist eine wenig geräuschintensive Nutzung für kulturelle Zwecke (z.B. Atelier, vhs-Kurse o.ä.) unproblematisch. In der Stellungnahme vom 06.11.2017 kommt das gleichnamige Büro zu dem Ergebnis, dass mittels eines entsprechenden Schallschutzkonzeptes für die Konzerthalle eine deutliche Verbesserung der schalltechnischen Situation erreicht werden kann und an der geplanten Bebauung des vorliegenden Plankonzeptes Lände die Immissionsrichtwerte für MI-Gebiete eingehalten werden können. Im Bereich Aumühle kann von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete ausgegangen werden.

Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Sportstätte „Auf der Lände“ vom Ingenieurbüro Greiner, vom 22.06.2015, kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der in dem Gutachten genannten Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) eingehalten werden.

Bewertung

Eine finale Bewertung auf die Erheblichkeit des Schutzgutes kann erst nach Vorlage aktueller Verkehrsuntersuchungen und nach Einschätzung der zukünftigen kulturellen Nutzungen erfolgen.

Schutzgut Mensch (Erholung):

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld sind Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungseignung vorhanden (z.B. Kneippinsel, Kletterpark, Stadtpark). Im Zuge der Planung werden die Geh- und Radwegeverbindungen optimiert, vor allem neue Brückenverbindungen sollen das Wegenetz deutlich verbessern. Zudem werden im Plangebiet zusätzliche Aufenthaltsbereiche auf Grünflächen und am Gewässer geschaffen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Bestandsaufnahme

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Im näheren Umfeld befindet sich das Bodendenkmal (Aktennummer: D-1-7833-0359) mit der Kurzbeschreibung „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marksiedlung Fürstenfeldbruck“.

Mitten im Planungsgebiet liegen zwei Baudenkmäler:

Schlachthaus, syn. Schlachthof, Büro- und Verwaltungsgebäude samt Nebengebäude (Aktennummer: D-1-79-121-62)

Getreidemühle, syn. Kornmühle, Kunstmühle, Wassermühle (Aktennummer: D-1-79-121-2)

Weitere Baudenkmäler liegen außerhalb des Untersuchungsgebiets.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: Die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Schlachthofes sind aktuell als Kreativquartier genutzt, in der Aumühle befindet sich die Stadtbibliothek. Die aktuellen Nutzungen sollen beibehalten werden.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen sind nach derzeitigem Planstand keine bekannt, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen. Durch das Vorhaben werden überwiegend versiegelte Flächen überplant und neue Grünflächen nach Entseigerung angelegt, die vor allem für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Klima positive Auswirkungen erzielen werden.

3.1.10 Weitere umweltbezogene Auswirkungen

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich. Die Auswirkungen bezüglich des geplanten Vorhabens sind bei der Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 3) dargelegt.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 3) dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Das Bauvorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung

Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert. Es ist mit keiner erheblichen Zunahme der Abfälle zu rechnen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Es wird auf die unter Pkt. 3.1 vorangegangene Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen verwiesen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabenbedingte Umweltauswirkungen können ggfs. im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, sodass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Planungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes bekannt. Kumulierende Auswirkungen sind demnach nicht vorhanden.

Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klima-wandels

Folge des Klimawandels ist allgemein eine Zunahme des Energie- und Wassergehalts in der Atmosphäre. Die längeren, großräumigen advektiven Niederschläge werden abnehmen, wohingegen kurzweilige, kleinräumige konvektive Niederschläge zunehmen.¹⁰ Für Bayern wird eine damit einhergehende höhere Wahrscheinlichkeit für häufigere Überschwemmungen, Sturzfluten infolge von intensiveren Starkregenereignissen im Winterhalbjahr und längere Trockenphasen in den Sommermonaten prognostiziert. Die räumliche Verteilung ist jedoch stark variabel. Entscheidend für die Betroffenheit einer Region ist dessen Orographie, also die Lage, Höhe und Geländeform vor Ort.¹¹

Die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist gering. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Annahme vor, dass die Folgen des Klimawandels zu einem geminderten Bedarf für die geplante Nutzung führen werden.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Baugebiets werden nur allgemein anerkannte Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

¹⁰ IPCC, 2013/2014: Klimaänderung 2013/2014: Zusammenfassungen für politische Entscheidungsträger. Beiträge der drei Arbeitsgruppen zum Fünften Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC). Deutsche Übersetzungen durch deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, Österreichisches Umweltbundesamt, ProClim, Bonn/Wien/Bern, 2016.

¹¹ Arbeitskreis KLIWA, <https://www.kliwa.de/impressum.htm> [Stand 20.03.2020]

Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von schweren Unfällen und Katastrophen

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen beschrieben. Diese Maßnahmen werden bei der Beurteilung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen berücksichtigt und führen in der Zusammenschau mit den möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens zu einer Gesamtbeurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs.

3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot sichtbarer Zaunsockel und vollflächig geschlossenen Zaunanlagen
- Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlich erheblicher Tötungstatbestände
→ Gehölzbeseitigungen lediglich in den gesetzlich zulässigen Zeiträumen zwischen 01.10 und 28./29.02 zulässig
- der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Fall unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet
- Aufnahme textlicher Hinweise zum Bodenschutz zur Gewährleistung eines fachgerechten Umgangs mit dem Schutzgut Boden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten
- Festsetzung einer Dachbegrünung
- Festsetzung von Fassadenbegrünungen
- Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in das Gewässer gelangen

3.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fassung Dezember 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung sowie die dem Vorhaben zugeordnete Ausgleichsfläche ist der Begründung zu entnehmen und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe:

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	
	Baubedingt	Anlagen- und Betriebsbedingt
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering
Fläche	gering	gering
Boden	gering	gering
Wasser	gering	gering
Klima und Lufthygiene	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Mensch (Gesundheit)	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin versiegelt sind und durch kulturelle und gastronomische Initiativen bzw. durch den städtischen Bauhof genutzt werden.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Stadt Fürstenfeldbruck jedoch die Chance ein Angebot an Einrichtungen und Dienstleistungen der Kultur und Gastronomie in zentraler Stadtlage zu schaffen. Die Stadt sieht sich in der Verantwortung die Daseinsvorsorge durch die Bereitstellung von sozialen Infrastrukturen zu stärken. Des Weiteren soll neuer Wohnraum in fußläufiger Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen, wie der Grundschule mit öffentlichen Sportflächen, einem großflächigen Kinderspielplatz und einem Vollsortimenter, geschaffen werden. Durch die Darstellung einer Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan wird die bauliche Entwicklung an diesem Standort bereits konzeptionell vorbereitet. Hinzukommt, dass die vom Planvorhaben betroffenen Flächen zum Großteil bereits vollversiegelt sind. Der Eingriff in bestehenden Baumbestand soll so gering wie möglich gehalten

werden. Durch Entsiegelung von Fläche u.a zur Anlage öffentlicher und privater Grünflächen werden Räume für den Naturhaushalt neu geschaffen.

4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet weist in innerstädtischer und integrierter Lage für die Stadtentwicklung viele Vorzüge auf, denen mit der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs vorrangige Bedeutung eingeräumt wurde. Insofern ist die Standortentscheidung bereits mit Wettbewerbsauslobung gefallen.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wurden Planungen von unterschiedlichen Büros vorgelegt und damit hochwertig Planungsalternativen für diesen Standort geprüft. Das Bewertungsgremium hat nach städtebaulichen Gesichtspunkten den Entwurf von JOTT Architekten und stern Landschaften ausgewählt. Mit Ausarbeitung der Rahmenplanung wurde der prämierte Wettbewerbsentwurf weiter planerisch optimiert.

Damit entfällt die Prüfung von Standort- und Planungsalternativen in der Bauleitplanung.

5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Laufe des Verfahrens werden ggf. gemäß den Erkenntnissen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung die Unterlagen ergänzt.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungen soll auf eventuell geänderte Bedingungen im Planungsgebiet geachtet werden. Die Umsetzung der im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen soll in diesem Zusammenhang nachverfolgt werden. Die Kontrolle der Ausführung, Pflege und Entwicklung von Ausgleichsflächen ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellungen festzusetzen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat die Überplanung von bereits überwiegend versiegelter Fläche zur Folge, die insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Die Bebauung führt zu einer weiterhin dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch nicht zusätzlich beeinträchtigt, auch geht kein besonders hochwertiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Im Zuge der Planung werden Flächen entsiegelt und qualitativ gestaltet. Die öffentlichen und privaten Grünflächen bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen und werten das Plangebiet auch hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes auf.

Im Rahmen der Bebauungsplanung führt durch Festsetzungen der Eingriff zu einer Aufwertung des Bestandes. Hinsichtlich des Artenschutzes sind konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen, sodass die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben und verbessert werden.

Durch die Planung sind, zusammenfassend betrachtet und nach aktuellem Kenntnisstand, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Sie stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umwelt- und artenschützenden Belange dar.

8 Referenzliste und verwendete Quellen wird zum nächsten

Eine Ergänzung folgt im weiteren Verfahren.