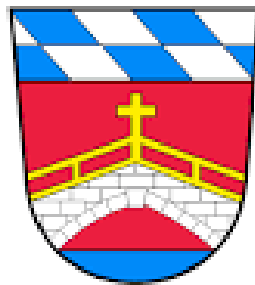


BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“

STADT	FÜRSTENFELDBRUCK
LANDKREIS	FÜRSTENFELDBRUCK
REGIERUNGSBEZIRK	OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:
Stadt Fürstentfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstentfeldbruck

1. Bürgermeister

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

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

Stand: 21.11.2024 – Vorentwurf

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
3.3	Entwicklung 9
4	RAHMENBEDINGUNGEN 11
4.1	Rechtsverhältnisse 11
4.2	Umweltprüfung 11
4.3	Planungsvorgaben 12
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm 12
4.3.2	Regionalplan 13
4.3.3	Flächennutzungsplan 13
4.3.5	Arten- und Biotopschutzprogramm 14
4.3.6	Biotopkartierung 14
4.3.7	Artenschutzkartierung 14
4.3.8	Schutzgebiete 14
4.3.9	Sonstige Planungsvorgaben 14
4.4	Spezielle Aussagen zum Artenschutz 14
5	ALTLASTEN 15
6	DENKMALSCHUTZ 15
6.1.1	Bodendenkmäler 15
6.1.2	Baudenkmäler 15
7	KLIMASCHUTZ 16
8	AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 17
8.1	Städtebauliches Konzept 17
8.2	Planungsinhalte 18
8.2.1	Art der baulichen Nutzung 18
8.2.2	Maß der baulichen Nutzung 18
8.2.3	Höhenentwicklung 18
8.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 18
8.2.5	Örtliche Bauvorschriften 19
8.3	Erschließung 20
8.3.1	Verkehr 20
8.3.2	Abfallentsorgung 20
8.3.3	Wasserwirtschaft 21
8.3.4	Energieversorgung 21
8.3.5	Telekommunikation 22
8.4	Immissionsschutz 22
8.4.1	Verkehrsimmissionen 22
8.4.3	Gewerbliche Immissionen 22
8.4.4	Landwirtschaftliche Immissionen 22
8.4.5	Sport- und Freizeitimmissionen 23
8.5	Brandschutz 23
9	FLÄCHENBILANZ 24
10	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN 24
11	AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN 25
11.1	Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes 25
11.1.1	Arten und Lebensräume 25
11.1.2	Boden und Fläche 25
11.1.3	Wasser 25
11.1.4	Klima und Luft 25
11.1.5	Landschaftsbild 25
11.2	Grünordnerisches Konzept 25
11.3	Artenschutzmaßnahmen 26
12	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG 26
13	QUELLEN 27

ANLAGEN

ANLAGE 1

Vorhaben- und Erschließungsplan „AEZ Heimstättenstraße“, Stand 21.11.2024

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 ungefäh-
rer zentraler Lage.

Das vorliegende Baugebiet befindet sich an der Ecke Heimstättenstraße / Falken-
straße.



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 anzuvisionieren.

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 und die Parkplätze 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 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 Anlieferungszone sowie die Müllsammelstelle. Beide sind eingehaust und über ein Rolltor verschlossen, das lediglich zu den Anlieferungszeiten geöffnet ist. Die Zu- und Abfahrten erfolgen über die Falkenstraße. Mit rund 18,0 m 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 Ebenen verteilt Pflanzungen mit hohen Sträuchern entlang der Dachkante. Die Außenwand des Erdgeschosses nach Westen wird zudem mit einer 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.

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 drei innenliegende Stellplätze mit E-Lade-Säulen angeboten, die somit während der Ladenöffnungszeiten zugänglich und nutzbar sind. Insgesamt stehen im Erdgeschoss des Gebäudes 77 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 etwas zurück, überkragt dafür das Erdgeschoss 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 Espresso-Bar mit Sitzgelegenheiten eingerichtet. Auch die Kundentoiletten sind auf dieser Ebene untergebracht.

Die Dachfläche des ersten Obergeschosses beherbergt noch zwei querlaufende Lichtkuppeln mit seitlich einfallendem Licht. Dies bewirkt einen Markthallencharakter im darunterliegenden Einkaufsbereich. Die Lichtkuppeln sind in der Größe eigenständig zum Teil abgeflacht, jedoch nach Südwesten geneigt. Sie sind begrünt und tragen auf dem abschrägten Teil zusätzlich Photovoltaikmodule.

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 überhaupt 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 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. 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 wird nun das angebotene Sortiment umfangreicher.

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. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 34 BauGB als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen. Im nun vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Somit unterliegt der Planungsbereich dem § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet teilweise als Allgemeines Wohngebiet und teilweise als Sondergebiet ausgewiesen, so dass eine Änderung im Wege einer nachfolgenden Berichtigung erforderlich ist.

4.2 Umweltprüfung

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

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 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.

4.3.2 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.

4.3.3 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.

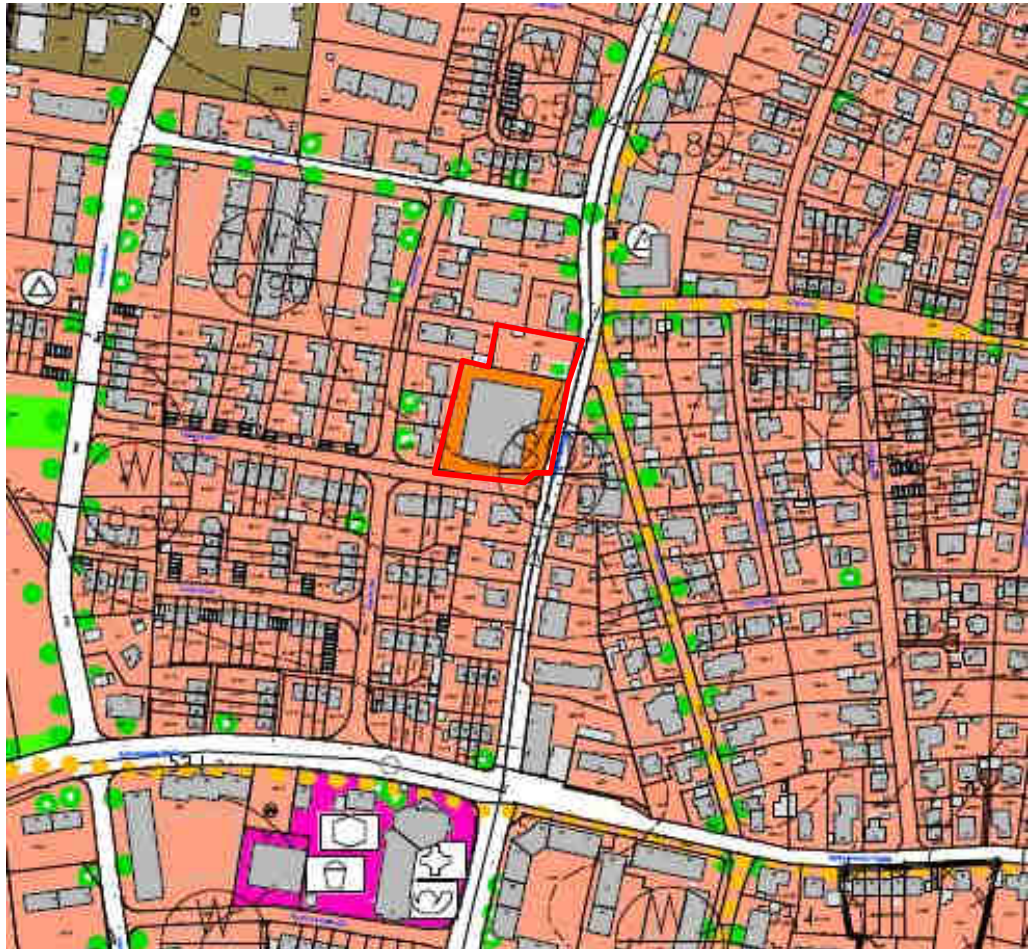


Abbildung: Ausschnitt FNP – Bestand

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

4.3.5 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).

4.3.6 Biotopkartierung

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

4.3.7 Artenschutzkartierung

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

4.3.8 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.4 Spezielle Aussagen zum Artenschutz

Das Gelände ist bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Es fanden daher keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

5 ALTLASTEN

Im Bereich der Tankstelle kann es zu Verunreinigungen des Untergrunds gekommen sein. Sollten bei Aushubarbeiten 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 BayBodSchG). 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.

6 DENKMALSCHUTZ

6.1.1 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.

6.1.2 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.

7 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 drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- nicht fossile Energieträger (Ergänzung auf Anregung des Bund Naturschutz: Energieerzeugung mit Grundwasserwärmepumpen)
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO₂-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

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 Festsetzung von „klimaneutralem Bauen“ wird angeregt, das unterm Strich keinen CO₂-Ausstoß über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes erzeugt. Dafür sind hohe Wärmedämmstandards (z.B. KfW 40) erforderlich, und der alleinige Einsatz von regenerativen Energien wie z.B. Photovoltaik, Solarthermie und Speichertechnik Voraussetzung. Aus klimatischen Gründen wird zudem eine weitgehend CO₂-neutrale Holzbauweise angeregt, die zumindest auf den Dachterrassengeschoßen leicht umsetzbar ist. 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.

8 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

8.1 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 im gesamten, 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 größtmöglich eingehaust ist, 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 der Nebenstraße. 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, wobei in der Planung unverändert von den geltenden 40 km/h ausgegangen wird.

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 lärmschutztechnische Verbesserung erfolgen, da Gebäudestellung und Verkehrsverteilung sich eher positiv auswirken und eine Eigenabschirmung sicherstellen. Zudem entsprechen die neuen TGA-Anlagen dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik.

Alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf Abstandsflächen, ausreichende Belichtung sowie Gewährleistung des Brandschutzes, 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.

8.2 Planungsinhalte

8.2.1 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 sowie Anlieferung und Müllsammelstelle; Großgarage; Technik und Lager
- 1. OG: Einzelhandel inkl. Bäcker, Metzger und Lagerräumen, Getränkemarkt mit Lager; Espresso-Bar mit 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.

8.2.2 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. 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.

8.2.3 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.

8.2.4 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 Planungserfordernis 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.

8.2.5 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 eingehalten. Lediglich auf Grundstück Fl.-Nr. 866 werden somit Abweichungen hinsichtlich der Grenzbebauung für zulässig erklärt.

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.

8.3 Erschließung

8.3.1 Verkehr

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist über die vorhandenen Straßentrasse 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.

Stehender und wartender Verkehr in der Falkenstraße ist durch organisatorische Maßnahmen zu verhindern.

Stellplätze

Am Grundstück können insgesamt 79 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Ausgehend

von der VK (nach Landesplanung maßgebend) von 2.500 m² und der angebotenen 79 Stellplätze werden 32 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. 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.

8.3.2 Abfallentsorgung

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

8.3.4 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

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von unterirdischen Zisternen oder Rigolen auszubilden.

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.

8.3.5 Energieversorgung

Zuständig für die örtliche Versorgung mit elektrischer Energie ist die Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH. 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.

8.3.7 Telekommunikation

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*

8.4 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.

8.4.1 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 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.

8.4.2 Gewerbliche Immissionen

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

Durch den Wegfall der Tankstelle sowie eingebaute 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 abgeschirmt. 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.

8.4.3 Landwirtschaftliche Immissionen

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

8.4.5 Sport- und Freizeitemmissionen

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

8.5 Brandschutz

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:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

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

9 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE 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

10 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.

11 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).

11.1 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

11.1.1 Arten und Lebensräume

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

11.1.2 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.

11.1.3 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.

11.1.4 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.

11.1.5 Landschaftsbild

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

11.2 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. 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.

11.3 Artenschutzmaßnahmen

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

12 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.

13 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