BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“

TEILÄNDERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLANS NR. 43 "AUSJAGBOGEN“

STADT FÜRSTENFELDBRUCK

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

PLANUNGSTRÄGER:
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

_____
Oberbürgermeister

VORHABENTRÄGERIN:
AIV Amper-Immobilien-Verwaltungs GmbH
Kurt-Huber-Ring 12
82256 Fürstenfeldbruck

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: 15.01.2026

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 12
4.3 Planungsvorgaben 14
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm 14
4.3.2 Regionalplan 16
4.3.3 Flächennutzungsplan 16
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm 17
4.3.5 Biotopkartierung 17
4.3.6 Artenschutzkartierung 17
4.3.7 Schutzgebiete 17
4.3.8 Sonstige Planungsvorgaben 17
4.4 Spezielle Aussagen zum Artenschutz 17
5 STARKREGENEREIGNISSE 18
6 ALTLASTEN 18
7 DENKMALSCHUTZ 19
7.1.1 Bodendenkmäler 19
7.1.2 Baudenkmäler 19
8 KLIMASCHUTZ 20
9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 22
9.1 Städtebauliches Konzept 22
9.2 Planungsinhalte 23
9.2.1 Art der baulichen Nutzung 23
9.2.2 Maß der baulichen Nutzung 24
9.2.3 Höhenentwicklung 25
9.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 25
9.2.5 Örtliche Bauvorschriften 25
9.3 Erschließung 34
9.3.1 Verkehr 34
9.3.2 Abfallentsorgung 37
9.3.3 Wasserwirtschaft 37
9.3.4 Energieversorgung 39
9.3.5 Telekommunikation 39
9.4 Immissionsschutz 40
9.4.1 Verkehrsimmissionen 40
9.4.2 Gewerbliche Immissionen 41
9.4.3 Landwirtschaftliche Immissionen 46
9.4.4 Sport- und Freizeitimmissionen 46
9.5 Brandschutz 46
10 FLÄCHENBILANZ 49
11 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN 49
12 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN 50
12.1 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes 50
12.1.1 Arten und Lebensräume 50
12.1.2 Boden und Fläche 50
12.1.3 Wasser 50
12.1.4 Klima und Luft 50
12.1.5 Landschaftsbild und Erholungseignung 51
12.1.6 Kultur- und Sachgüter 51
12.2 Grünordnerisches Konzept 51
12.3 Artenschutzmaßnahmen 52
13 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG 52
14 QUELLEN 53

ANLAGEN

ANLAGE 1

Vorhaben- und Erschließungsplan „AEZ Heimstättenstraße“, Stand 15.01.2026

ANLAGE 2

Schalltechnische Untersuchung, OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, München, Stand vom 15.01.2026

ANLAGE 3

Verkehrstechnische Untersuchung, OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, München, Stand vom 15.01.2026

ANLAGE 4

Ermittlung Stellplatzbedarf, OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, München, Stand vom 15.01.2026

ANLAGE 5

Planunterlagen zur Entwässerungsberechnung, Ingenieurbüro PGH, Dormagen, Stand 28.08.2025

1 LAGE IM RAUM

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

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



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

2 INSTRUKTIONSGEBIET

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

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 4.600 m².

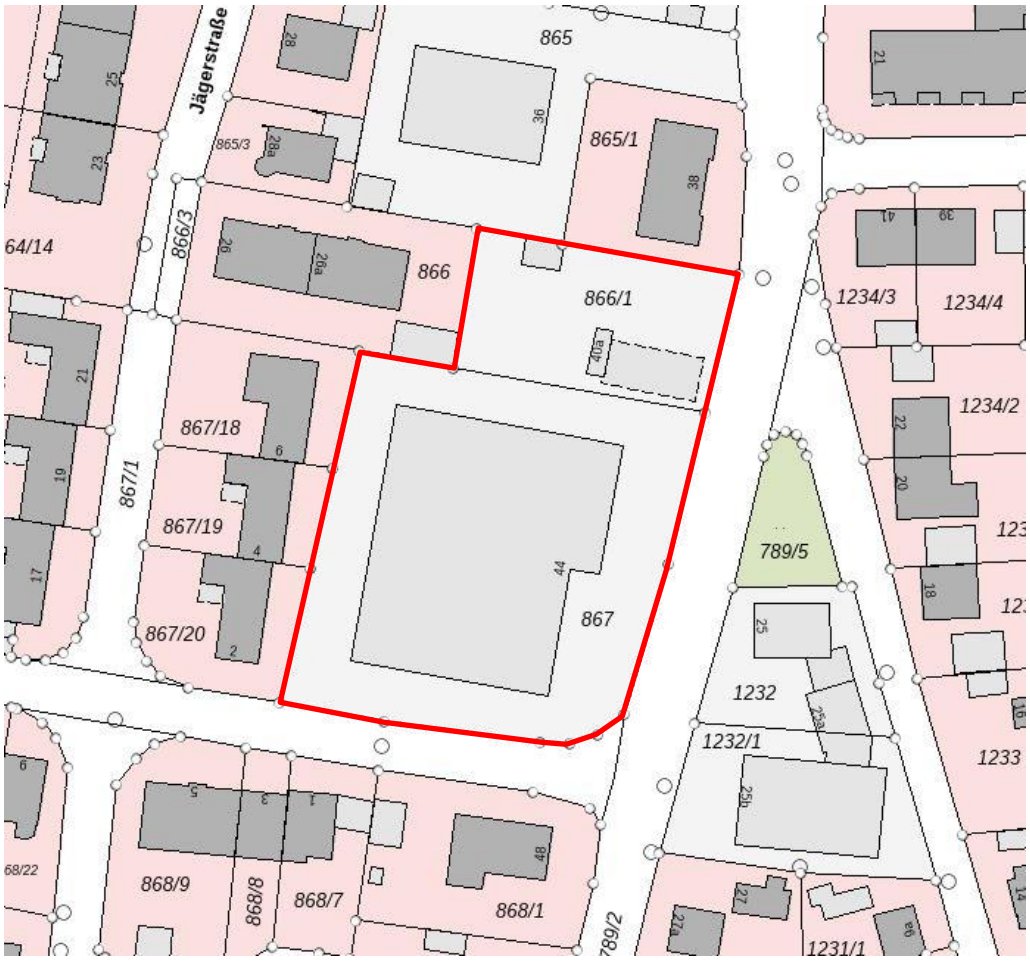


Abbildung: Topografische Karte mit Darstellung des Planungsgebietes. Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

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

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

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

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

3.2 Bestand

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

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

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

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



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



Blick in die Falkenstraße. Im Vordergrund die querende Heimstätenstraße.



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



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

Abbildungen: Januar 2024, KomPlan.



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

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

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

3.3 Entwicklung

Das neue AEZ umfasst drei Geschosse gegenüber dem eingeschossigen Bestandsgebäude. Der Zugang ist über die Heimstättenstraße geplant.

Da das Erdgeschoss einen Winkelversatz bildet, ergeben sich zwei Eingänge entlang und senkrecht zur Heimstättenstraße. Der zentrale Eingangsbereich führt zu den ebenerdigen Kunden- und Mitarbeiterplätzen, sowie zur Treppe, dem Rollsteig und den Aufzügen ins 1. Obergeschoss. Im Erdgeschoss ist an der Ecke Falkenstraße / Heimstättenstraße ein Café mit Außenbestuhlung über Eck vorgesehen. Der Zugang ist direkt von der Falkenstraße aus über den zentralen Eingangsbereich möglich. In der Falkenstraße befindet sich die Anlieferungszone sowie die Müllsammelstelle. Die Zu- und Abfahrten zur Großgarage erfolgen über die Heimstättenstraße. 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 abgetreppt. Die Abschrägung dieser Außenwände um 45° ermöglicht eine Begrünung der Fassade. Zusätzlich finden sich auf beiden Ebenen verteilt jeweils sechs Pflanztröge mit kleineren Laubbäumen. Entlang der Heimstättenstraße befindet sich rechts des Haupteingangs ein weiterer Zugang für einen Dienstleister bzw. Imbiss. Den Anschluss des Gebäudes bildet der durch ein Tor abschließbare Ein- und Ausfahrtsbereich zu den Parkplätzen für Besucher und Mitarbeiter.

Insgesamt stehen im Erdgeschoss des Gebäudes 78 Stellplätze zur Verfügung, wovon zwei als Behindertenstellplätze ausgewiesen sind. Zusätzlich sind zwei Mitarbeiterstellplätze vor dem Müllbereich entlang der Falkenstraße vorgesehen.

Das erste Obergeschoss erstreckt sich über die Fläche des Erdgeschosses und beherbergt vollflächig einen Vollsortimenter mit Getränkemarkt (und zugehörigem Lager), zwei Einheiten für ergänzende Nutzungen (z. B. Dienstleistungsbetriebe, etc.), sowie eine Tages- bzw. Kaffeebar mit Aufenthaltsflächen im Innen- und Außenbereich. Lediglich über dem oben beschriebenen zentralen Eingangsbereich kragt es über und sorgt hier für dessen Überdachung. Das zweite Obergeschoß tritt in seiner Dimension zurück und bildet lediglich entlang der Falkenstraße und über dem Café an der Heimstättenstraße drei Geschosse. Hier sind mit Büro- und Sozialräumen, Lager und Technik untergeordnete Nutzungen untergebracht. Die unbebaute Fläche über dem ersten Geschoss wird begrünt und zusätzlich zur alternativen Energiegewinnung genutzt. Zudem dient sie als 2. Rettungsweg über Dach. Die Fassaden entlang der Falken- und Heimstättenstraße sind großflächig verglast und mit Holzlamellen in unter-schiedlichen Abständen versehen. Dies verleiht dem Baukörper im öffentlichen Bereich eine gewisse Transparenz und Leichtigkeit. Die Fassaden zu den Wohngebieten sind geschlossen gehalten bzw. zu den eingeschossigen Bungalows hin abgeschrägt und begrünt.

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

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

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

Gegenüber dem Haupteingang und neben dem Ein-/ Ausfahrtsbereich zur Großgarage, als auch an der Falkenstraße vor dem Café sind Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen. In der Großgarage werden zusätzlich Aufstellflächen für Lastenfahrräder bereitgestellt. Aufgrund ihrer Maße ist eine im Außenbereich befindliche Abstellmöglichkeit nicht umsetzbar. Insgesamt werden somit 63 Stellflächen für Fahrräder geschaffen.

In den Flächen „Außenbereich Café“ sollen neben den angedachten Gastronomieaußenbereichen im Erdgeschoss Aufenthalts- und Fußwegeverbindungen möglich sein. Im Erdgeschoss sind auf der Fläche auch temporäre untergeordnete Anlagen und Nutzungen (z. B. saisonale Verkaufs- und Aktionsstände) zulässig.

Die Fassaden entlang der Falken- und Heimstättenstraße sind großflächig verglast und mit Holzlamellen in unterschiedlichen Abständen versehen. Dabei tritt die Fassade des ersten Obergeschosses über die Kante des Erdgeschosses nach vorne. Dies verleiht dem Baukörper im öffentlichen Bereich eine gewisse Transparenz und Leichtigkeit. Sofern es konstruktiv und brandschutztechnisch möglich und wirtschaftlich ist, kommen massive Holzwände mit Holzverkleidung zum Einsatz, die eine moderne Fassadengestaltung mit „Wohnbaucharakter“ – anstelle eines „Industriecharakters“ wie bisher – vermitteln.

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

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

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

Bezüglich der Details und Maße zum AEZ-Gebäude ist der Vorhaben- und Erschließungsplan maßgeblich. Dieser ist der vorliegenden Begründung als Anlage 1 beigefügt.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

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

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

Baurechtliche Situation:

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

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

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

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

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

4.2 Umweltprüfung

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

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden weniger als 20.000 m². Der Bebauungsplan fällt daher in den Anwendungsbereich des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nicht nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ausgeschlossen, da das Vorhaben, dessen Zulässigkeit durch den Bebauungsplan begründet werden soll, nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegt. Dies hat eine Vorprüfung des Vorhabens nach Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6 der Anlage 1 UVPG ergeben.

Hierzu wurden vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans 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 überschlägig betrachtet. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen. Dies begründet sich wie folgt:

Schutzgut	Beschreibung	Auswirkung
Mensch	Es ist mit temporärem Baulärm zu rechnen. Anlieferverkehr ist aktuell vorhanden, auch im Planungsfall ist diesbezüglich nicht mit Überschreitungen der immissionsschutzfachlichen Richtwerte zu rechnen, wie ein vorhandenes Immissionsschutzgutachten belegt.	Nicht erheblich
Arten und Lebensräume – Fauna	Das Plangebiet ist vollversiegelt und verfügt über keinerlei Biotopausstattung, relevante Artennachweise sind nicht bekannt. Durch Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Anlage einer Hecke und kleinen Grünfläche werden zusätzliche Lebensräume geschaffen.	Positiv
Arten und Lebensräume – Flora	Das Plangebiet ist vollversiegelt und verfügt über keinerlei Biotopausstattung. Schützenswerte Biotopbestände fehlen vollständig. Durch Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Anlage einer Hecke und kleinen Grünfläche wird Biodiversität geschaffen.	Positiv
Boden / Fläche	Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt. Die Bodenfunktionen sind nachhaltig gestört. Es handelt sich ausschließlich um einen vorbelasteten, urban geprägten Boden.	Keine
Wasser	Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenso nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, jedoch besteht eine Betroffenheit durch Starkregenereignisse. Das anfallende Oberflächenwasser kann aber vor Ort über Rigolen versickert werden.	Nicht erheblich
Klima / Luft	Das Plangebiet ist vollständig versiegelt. Durch Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Anlage einer Hecke und kleinen Grünfläche wird das Kleinklima positiv beeinflusst.	Positiv
Landschaftsbild / Erholungseignung	Der Planbereich wird bereits im Wesentlichen durch das vorhandene Einkaufszentrum und umliegende	Keine

	Wohnbebauung geprägt. Auch die Neuplanung bewirkt hier keine zusätzlichen, wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum Ist-Zustand.	
Bau-/ Bodendenkmale	Im Plangebiet sind Bodendenkmale nicht bekannt und aufgrund vorangegangener Planverfahren auch nicht zu vermuten. Baudenkmale sind nicht vorhanden.	Nicht betroffen
Natura 2000-Gebiete	Im mittel- und unmittelbaren Umfeld bestehen keine entsprechenden Strukturen.	Nicht betroffen
Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete	Im mittel- und unmittelbaren Umfeld bestehen keine Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope.	Nicht betroffen

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 12.1 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes der vorliegenden Begründung wird zusätzlich verwiesen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht 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.

5.3.1 ***Lage im Raum***

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.
Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

Die Stadt Fürstenfeldbruck ist ein Zentraler Ort im Sinne des LEP 2023. Das Vorhaben steht als Betrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO mit 5.3.1 (Z) im Einklang.

5.3.2 ***Lage in der Gemeinde***

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.
Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.*

Bei dem Vorhabenstandort in der Heimstättenstraße/Ecke Falkenstraße handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB v. 28.03.2023, S. 107). Dem vorstehenden Ziel wird daher entsprochen.

5.3.3 ***Zulässige Verkaufsflächen***

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Die gegenständliche Bauleitplanung ist auch mit 5.3.3 (Z) des LEP 2023 vereinbar. Sie führt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Fürstenfeldbruck wurden die verflechtungsbereichsverträglichen Verkaufsflächen für Einzelhandelsgroßprojekte ermittelt (Untersuchungsbericht CIMA Beratung + Management GmbH, S. 35). Demnach erweist sich etwa eine Verkaufsfläche von 2.570 m² bis 6.610 m² für einen Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter) als verflechtungsbereichsverträglich. In diesem Rahmen hält sich das hiesige Vorhaben. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Fürstenfeldbruck hat schließlich bestätigt, dass der bestehende AEZ in der Heimstättenstraße „sowohl im Hinblick auf seine Größe als auch seinen Marktauftritt als nicht mehr zeitgemäß und attraktiv einzustufen ist“ (Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2023, S. 62).

Die Vereinbarkeit mit 5.3.3 (Z) hat die höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB für den seinerzeitigen Planstand mit 2.500 m² zulässiger Verkaufsfläche bereits bestätigt. Aber auch der zwischenzeitliche Aufwuchs der festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 2.695 m² entspricht weiterhin den Zielen der Landesplanung, da sich die Verkaufsfläche im o. g. verflechtungsbereichsverträglichen Rahmen bewegt und insofern nur Flächen noch bilanziell berücksichtigt wurden, die bereits zuvor in den Plänen dargestellt waren und untergeordnete, ergänzende Nutzungen zum Vollsortimenter ermöglichen (z. B. zwei kleinere Einheiten im OG).

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. Im Rahmen der Ausweisung eines Standorts für großflächigen Einzelhandel sind u. a. folgende Ziele relevant:

3 Einzelhandel

Z 3.1 Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten.

Die gegenständliche Bauleitplanung erfolgt für einen städtebaulich integrierten, zentralörtlichen Standort.

Z 3.2 Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben.

Das Vorhaben ermöglicht eine integrierte und angesichts der umliegenden Wohnbebauung auch wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der in der Begründung zu Z 3.2 in den Blick genommene soziale Funktion von Einzelhandelsstandorten als Stadtteilzentren kommt das Vorhaben mit den vorgesehenen Gastronomienutzungen (z. B. Café im EG) nach.

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.

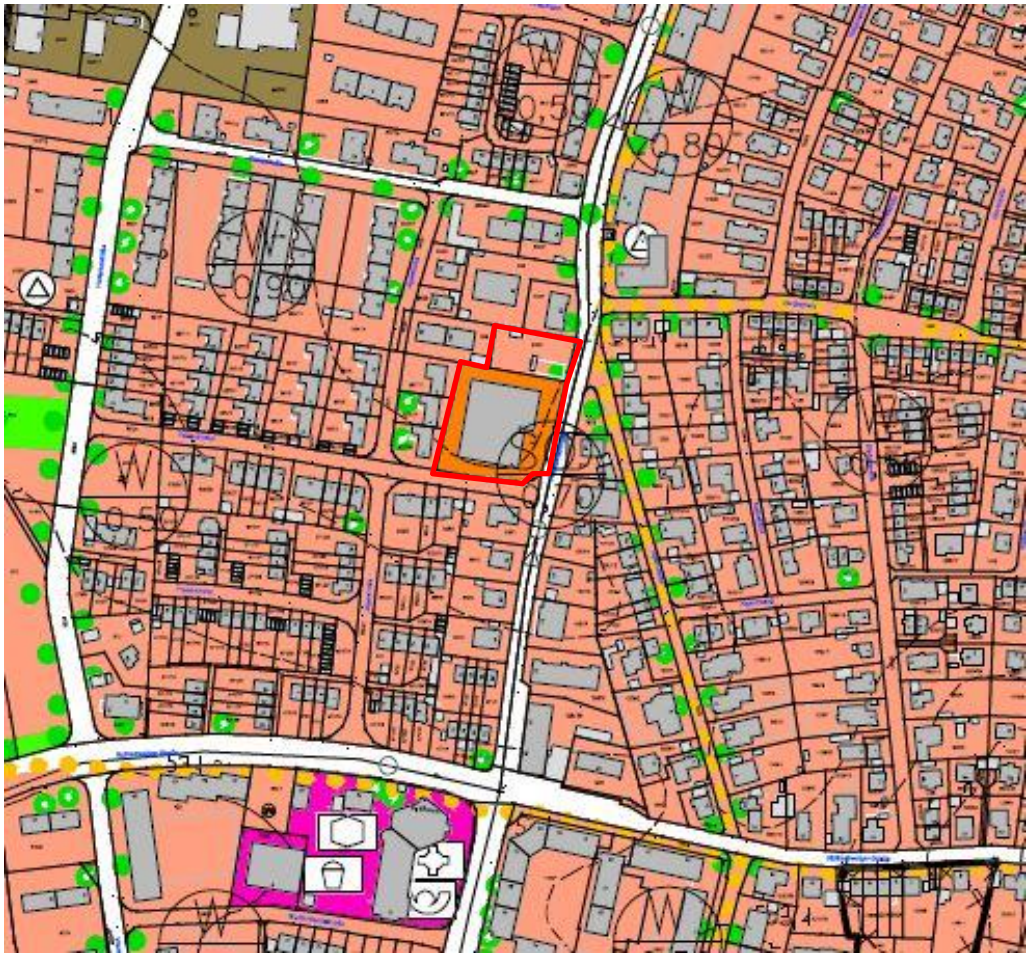


Abbildung: Ausschnitt FNP – Bestand

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

4.3.4 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).

4.3.5 Biotopkartierung

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

4.3.6 Artenschutzkartierung

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

4.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.4 Spezielle Aussagen zum Artenschutz

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

5 STARKREGENEREIGNISSE

Der Umgang mit Starkregenereignissen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unter Berücksichtigung der städtischen Starkregenkarte bzw. des integralen Sturzflut-Risikomanagementkonzepts fachlich bewertet. Im Bestand kommt es im Bereich der bestehenden Anlieferzone aufgrund der künstlich abgesenkten Geländesituation zu einem Aufstau von bis zu ca. 1,10 m. Durch die im Rahmen der Planung vorgesehene Angleichung des Geländeniveaus sowie zusätzliche Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung kann die Aufstauhöhe deutlich reduziert werden. Nach derzeitigem Planungsstand ist von einer Verbesserung bzw, eines Absinkens der bestehenden maximalen Einstauhöhe auszugehen. Potentielle Starkregenereignisse wurden im Planungsverfahren daher berücksichtigt.

Von vornherein stehen einer Rücknahme der dort vorhandenen künstlichen Geländeabsenkung im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 43/5 und einer Angleichung auf das angrenzende Geländeniveau dabei keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegen. Insbesondere § 37 WHG, wonach der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil tieferliegender Grundstücke verändert wird, wird durch die Plankonzeption nicht berührt. Denn der Aufstau im Bereich der aktuellen Andienungszone nicht auf einen natürlichen Ablauf, sondern auf eine künstlich geschaffene Senke zurückzuführen. Ein „natürlicher Ablauf“ i. S. d. § 37 WHG kann daher durch die Änderung des Geländeniveaus nicht berührt werden.

Zudem nimmt das Plankonzept auf die Betroffenheit im Starkregenfall Rücksicht und bewirkt Verbesserung bei der Bewältigung von Starkregenereignissen im Vergleich zum Status quo. So führt die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung bereits zu einem verbesserten Regenrückhalt. Anders als im Bestand sind die unbebauten Oberflächen auch nicht mehr vollständig versiegelt. So werden insbesondere im westlichen, im Bestand aufstaubetroffenen Grundstücksbereich private Verkehrsflächen festgesetzt, die mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden und so zu einem verbesserten Abflussverhalten im Vergleich zum Bestand führen. Zudem ist es technisch möglich, die Rigolen so auszulegen, dass auch oberflächiges Niederschlagswasser (z. B. westliche private Verkehrsfläche) dort eingeleitet und weitere Verbesserung der Starkregenbewältigung erzielt werden kann. Die grundsätzliche Eignung der vorgesehenen Maßnahmen zur Starkregenbewältigung wurde im Bebauungsplanverfahren bewertet.

Zusätzlich wird im Durchführungsvertrag die Vorlage eines Überflutungsnachweises im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Schließlich wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 867 eine Mauer als Einfriedung vorhanden ist, die einen Abfluss des anfallenden Starkregens gegenwärtig begrenzt und erst den Aufstaubereich in der künstlich geschaffenen Senke begünstigt. Die Planung nimmt insoweit auf diese Situation Rücksicht, als dass der Bestand dieser Mauer im Durchführungsvertrag zumindest so lange hinterlegt wird, bis ein Überflutungsnachweis deren Entbehrlichkeit aus entwässerungstechnischer Sicht bestätigt. Darüber hinaus möchte die Vorhabenträgerin die fragliche Mauer nach hiesigem Kenntnisstand ohnehin erhalten.

6 ALTLASTEN

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt. Jedoch kann es im Bereich der Tankstelle zu Verunreinigungen des Untergrunds gekommen sein. Sollten bei Aushubarbeiten daher optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Fürstenfeldbruck zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 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.

7 DENKMALSCHUTZ

7.1.1 Bodendenkmäler

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

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

7.1.2 Baudenkmäler

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

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

8 KLIMASCHUTZ

Die Stadt Fürstenfeldbruck misst der Energiewende und dem Klimaschutz große Bedeutung zu.
Im Jahr 2022 wurde das Ziel der bilanziellen Klimaneutralität bis 2035 ausgerufen. Neue Bauvorhaben sollten daher entsprechend nachhaltig geplant werden und nicht nur erneuerbare Energien, sondern auch eine klimaangepasste, zukunftsfähige Planung beinhalten.
CO_2-Emissionen können im Energiebereich auf nachstehende Arten reduziert werden:

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

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO_2-Ausstoßes bei:

- Für die geplanten Gebäude wird ein hoher Energieeffizienzstandard der Gebäude angestrebt. Gesetzlich gelten die Vorgaben des GEG 2024, die Stadt gibt allerdings die Klimaneutralität im Betrieb vor, dies bedeutet:
  - Heizanlage, die erneuerbare Energien nutzt oder Fernwärmeanschluss der Stadtwerke Fürstenfeldbruck (die Fernwärme wird perspektivisch klimaneutral bereitgestellt, entsprechend den Zielsetzungen der Stadtwerke Fürstenfeldbruck).
  - Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen (oder Solarthermie) und/ oder Dachbegrünung.
- Bauen mit Nachhaltigen Materialien, Platzsparend und ressourceneffizient werden gewünscht.

Die Wärmeversorgung erfolgt wie vorstehend ausgeführt zu 100 % aus erneuerbaren Energien. Die Stromversorgung wird über die Nutzung der PV-Anlagen und über Ökostrom der Stadtwerke sichergestellt, so dass das Gebäude perspektivisch CO_2-neutral betrieben wird. Der Bebauungsplan kommt damit dem Auftrag aus § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB nach, zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten. Auf eine CO_2-Bilanzierung wird deshalb verzichtet.

Detaillierte Vorgaben zur Umsetzung werden im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) unter dem Punkt „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 festgesetzt.

Der Bebauungsplan führt zu keinen emissionsrelevanten Landnutzungsänderungen. Bereits heute handelt es sich um ein Siedlungsgebiet i. S. d. LULUCF-Sektors, der zudem großflächig versiegelt ist. Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden die Versiegelungswirkung und das Lokalklima im Vergleich zum status quo erheblich verbessert. Die nachzuweisenden Fahrradstellplätze und die Gebietsausweisung in einer städtisch gut angebundenen Lage und nahegelegenen ÖPNV-Haltestellen zielen auf eine Reduzierung des Emissionsbeitrags im Bereich Verkehr.

Bei der Planung der Gebäude und Außenanlagen wird empfohlen auf nachhaltiges Bauen Wert zu legen. Auf den Umweltkatalog der Stadt Fürstenfeldbruck wird verwiesen.

Die schalltechnische Konzeption (Bauausführung, Anordnung der Schallquellen, Schallschutzmaßnahmen) strebt eine Minimierung der Betriebskosten und damit des Energiebedarfs an.

Ein „klimaneutrales Bauen" wird angeregt. Dafür sind hohe Wärmedämmstandards erforderlich und der Einsatz von regenerativen Energien wie z. B. Photovoltaik, Solarthermie und eine Speichertechnik eine Voraussetzung dafür. Aus klimatischen Gründen wird zudem eine weitgehend CO_2-neutrale Holzbauweise angeregt. Alle geeigneten Flachdächer, Dach- und eventuell auch Fassadenflächen der Ausrichtungen Ost, Süd und West sollten mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen bestückt werden.

Überschüssige Energie kann ins Stromnetz eingespeist werden. Fassadenbegrünungen können einen gestalterisch gliedernden wie kleinklimatisch positiven Effekt haben. Fassaden- und Dachbegrünung dient als Wärmedämmung, Schutz gegen Witterung, UV-Strahlung, Verlangsamung des Wasserkreislaufes, Kühlung, vielfältiger Lebensraum und blühende Flächen. Auch die schallabsorbierende Wirkung ist nicht zu vernachlässigen.

9 AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

9.1 Städtebauliches Konzept

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

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

Von den Grundstücksgrenzen wird weitestmöglich abgerückt, soweit es mit den übrigen städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar ist. Dies bewirkt mehr Platz zur Straße hin und eine Nischenbildung im Bereich des Cafés, was wiederum die Attraktivität und dortige Verweilqualität erhöht.

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

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

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

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

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

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

9.2 Planungsinhalte

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche (VK) beträgt 2.695 m². Eine Überschreitung der festgesetzten Verkaufsfläche 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.

Das Sondergebiet dient dabei der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Form eines Vollsortimenters inkl. Getränkemarkt sowie zugehöriger Anlagen und ergänzender, untergeordneter Betriebe. Dem folgend wird ein Vollsortimenter inkl. Getränkemarkt für zulässig erklärt. Angesichts der festgesetzten Verkaufsfläche stellt der Vollsortimenter insofern einen „Großen Supermarkt“ i. S. d. Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Fürstenfeldbruck aus dem Jahr 2023 dar. Ergänzende gastronomische Betriebe wie Cafés, Imbiss, Espressobar, inkl. Freischankflächen sind im SO ebenfalls zulässig. Hierdurch soll u. a. die im Regionalplan beschriebene soziale Funktion von Einzelhandelsstandorten als Stadtteilzentren gestärkt werden.

Daneben sind Betriebe und Nutzungen zulässig, die einen Vollsortimenter ergänzen und diesem untergeordnet sind (z. B. Post, Reinigung, Lotto/Toto, Verkauf von Zeitungen, Tabak- und Schreibwaren, Schuhreparaturservice, Blumenladen, Schlüsseldienst). Derartige Nutzungen und Betriebe sind etwa im „Vorkassenbereich“ im OG (z. B. zwei im VEP dargestellte kleinere Ladeneinheiten zu je rd. 27 m²) oder im Bereich einer separaten Nutzungseinheit im EG in Richtung Heimstättenstraße (im VEP unterhalb der Rolltreppe und als Imbiss dargestellt) denkbar. Der Bebauungsplan soll insofern den Rahmen schaffen, dass solche untergeordneten, typischerweise häufiger wechselnden Kleinbetriebe auch ohne Änderung des Bebauungsplans den (dauerhaften) Vollsortimenter flexibel ergänzen können.

Ferner sind Anlagen, Einrichtungen und Nebenanlagen im Sondergebiet zulässig, die üblicherweise mit einem Einzelhandelsbetrieb und den untergeordneten Kleinbetrieben einhergehen (z. B. Lagerflächen, Stellplätze, Müllsammelstelle, Anlieferbereich).

Eine nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzungsverteilung im Gebäude kann sich etwa wie folgt darstellen:

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

Über die Gesamtverkaufsfläche hinaus werden keine zusätzlichen Flächenangaben in den Festsetzungen getroffen, da die Abgrenzung von Verkaufsflächen sowie von Gastronomieflächen in sich noch veränderbar sind. Auf die Festsetzung durch Text Ziffer 1.1 wird dazu verwiesen. Dabei wird grundsätzlich von einer Verkaufsfläche von rund 2.530 m² für den Vollsortimenter inkl. Getränkemarkt ausgegangen. Die darüberhinausgehende Verkaufsflächenfestsetzung berücksichtigt zudem die im VEP dargestellten beiden kleinen Vorkasseneinheiten im OG. Zudem soll die festgesetzte zulässige Verkaufsfläche eine Flexibilität für etwaige Umnutzungen ermöglichen, die sich im Laufe der Jahre ergeben können. Danach könnten etwa die im VEP dargestellte Espressobar inkl. Sitzbereich im EG und die zur Heimstättenstraße gerichteten Imbisseinheit im EG

auch als Verkaufsflächen bzw. für kleine Verkaufsbetriebe (z. B. Lotto inkl. Schreibwaren) genutzt werden (z. B. mangels Pächters für den Gastrobetrieb).

Hingegen sollen die Flächen im EG, für die ein Café/Foodcourt inkl. Freischankflächen durch die Vorhabenträgerin geplant ist, gastronomisch genutzt werden. Sie wurden daher bilanziell in den festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen nicht berücksichtigt.

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

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Damit ergibt sich jedoch eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen zur Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO, die in sonstigen Sondergebieten eine GRZ von 0,8 vorsieht. Für die GRZ I wird der Grenzwert vollständig ausgeschöpft. Unter der Zugrundelegung der GRZ I und GRZ II werden 0,96 bei einer Grundstücksfläche von ca. 4.600 m² erreicht. Zweckgebundene Anlagen wie die Außentreppe im Nordwesten und der überwiegende Teil der Fahrradstellplätze können nicht innerhalb der Hauptbaugrenze untergebracht werden. Die Überschreitung wird aber unter Berücksichtigung der verfolgten Planziele als städtebaulich vertretbar angesehen, zumal diese keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft hervorruft.

Die maximale Geschossfläche umfasst 7.950 m². Pro Quadratmeter Grundstücksfläche ergibt dies einen Wert von 1,7. Die BauNVO sieht hier gemäß § 17 einen Orientierungswert für die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 vor. Der Orientierungswert für die GFZ wird damit deutlich unterschritten.

Die Kubatur und Dimension des Baukörpers sind allen Planungsbeteiligten bekannt. Gleichwohl hält man die Größe für angemessen. Die zur benachbarten Wohnbebauung orientierten Gebäudeseiten werden in den Obergeschossen abgeschrägt und weichen demzufolge gegenüber den Wohngebäuden zurück. Zudem werden sie extensiv und intensiv begrünt, so dass der Blick auf eine begrünte Fläche und verteilt stehende Sträucher fällt. Des Weiteren befinden sich in dieser Richtung keine Fensteröffnungen und die Technik ist vollständig eingehaust. Ungeachtet der optischen Nähe wird eine erdrückende Wirkung daher nicht angenommen.

In der Gesamtschau kann die gesamte bauliche Entwicklung daher im Umfeld als städtebaulich vertretbar beurteilt werden.

9.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren zentralen Schwerpunkt in vorliegender Planung und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt. Definiert wird daher im Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe. Sie ist zu messen ab der Oberkante Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss bis zum oberen Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden 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 wird für die Höhenentwicklungen weitgehend der vorhandene Bestand im Siedlungsbereich aufgenommen und insbesondere durch die Festsetzung von zurückversetzten Geschossen und geneigten und begrünten Dachebenen fortentwickelt.

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

9.2.4 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 unter Berücksichtigung umliegender Strukturen und nachbarlicher Belange. So sind überbaubare Flächen für die Hauptnutzungen und Anbauten differenziert festgelegt und geben eine Staffelung der Gebäudehöhe vor. Es werden Aussagen zur Positionierung von Nebenanlagen getroffen.

Um eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf die Fassadengestaltung entlang der öffentlichen Straße zu ermöglichen, können die zur Heimstättenstraße und zur Falkenstraße gerichteten Baugrenzen für vorgehängte Fassaden bis 0,7 m überschritten werden.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird zugleich eine abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die u. a. die Ausbildung eines einheitlichen Baukörpers über die Grundstücksgrenzen der Fl.-Nr. 866/1 und 867, je Gemarkung Fürstenfeldbruck, ermöglicht. Zudem wird auf einen seitlichen Grenzabstand zwischen der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 866 und der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 866/1, je der Gemarkung Fürstenfeldbruck, verzichtet. Dies scheint insb. mit Blick auf das auf Fl.-Nr. 866 bereits ohne Grenzabstand bestehende Gebäude in der Gesamtschau vertretbar (vgl. auch 9.2.7 zu Abstandsflächen).

9.2.5 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:

<u>Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen</u>

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 werden die Wucht und Dimension der jeweiligen Wände gemindert und für die Nachbarn erträglicher gestaltet. 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.

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

Im Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck ergeben sich die einzuhaltenden Abstandsflächen zunächst aus der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck“ (AStS) vom 25.05.2025 und aus Art. 6 BayBO. Nach § 2 S. 1 AStS soll die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen im Stadtgebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten grundsätzlich 1 H, mindestens jedoch 3 Meter, betragen. Damit gilt innerhalb von Kerngebieten und festgesetzten urbanen Gebieten weiterhin die gesetzliche Abstandsflächentiefe von 0,4 H aus Art. 6 Abs.5 S. 1 Alt. 1 BayBO, in Gewerbe- und Industriegebieten die gesetzliche Abstandsflächentiefe von 0,2 H aus Art. 6 Abs. 5 S. 1 Alt. 2 BayBO. Vorliegend wird mit dem Sondergebiet Einzelhandel zwar kein MU, MK, GE oder GI festgesetzt, auf das die vorgenannten Abstandsflächenerleichterungen unmittelbar anwendbar wäre. Das Sondergebiet lässt jedoch ausschließlich gewerbliche Nutzungen, insbesondere einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, zu, der sonst in einem Kerngebiet oder – im Falle einer Entkräftung der Vermutung aus § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO – in einem Gewerbegebiet zulässig wäre. Aufgrund des gewerblichen Gepräges kommt das SO daher eigentlich einem MK oder GE gleich, für das eine Abstandsflächentiefe von nur 0,4 H (MK) bzw. lediglich 0,2 H (GE) einzuhalten wäre. Im vorliegenden Fall orientiert sich die Abwägung an einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H.

Im Sinne einer umfassenden städtebaulichen Würdigung des Bebauungsplans werden für die Abwägung der Festsetzung nach Ziff. 4.2 die AStS und Art. 6 Abs. 5 S. 1 Alt. 1 BayBO (0,4 H) in den Blick genommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans bemisst sich die Tiefe erforderlicher Abstandsflächen nach Ziff. 4.2 der textlichen Festsetzungen entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) entsprechend Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO. Insofern kommt es zu einer verkürzenden Regelung im Vergleich zur städtischen Abstandsflächensatzung (§ 2 S. 1 AStS), die § 3 S. 2 AStS jedoch ausdrücklich zulässt. Diese erscheint zur Ermöglichung einer baulichen Dichte, zur Sicherung eines zukunftsfähigen und wohnortnahen Einzelhandelsstandorts und zur Nachverdichtung bereits versiegelter Flächen aber vertretbar. Hinsichtlich der durch die AStS auch in den Blick genommenen Freibereiche inkl. deren Klimawirksamkeit kann durch die gegenständliche Planung ohnehin eine deutliche Verbesserung zum Bestand erzielt werden. Besondere ortsgestalterische Gründe, die im hiesigen Fall für die Beibehaltung der Abstandsflächenregelung aus der AStS sprechen würden, sind im Übrigen nicht ersichtlich. Die Plankonzeption wird gemessen am Bestand zu einer deutlichen gestalterischen Aufwertung führen.

Schließlich stellt sich die Festsetzung 4.2 in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen auch in Ansehung des Art. 6 Abs. 5 S. 1 Alt. 1 BayBO in der Gesamtschau als sachgerecht und städtebaulich vertretbar dar, um unter Wahrung nachbarlicher Interessen eine bauliche Nachverdichtung zur Entwicklung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandorts zu ermöglichen.

Im Einzelnen:

— Im Nordwesten schließt die festgesetzte Baugrenze direkt an die Grenzgarage des Grundstückes Jägerstraße 26a (Fl.-St. Nr. 866) an und überragt diese noch um knapp einen Meter. Die Grenzgarage hat eine Länge von knapp 11,0 m und eine Breite von ca. 6 m. Damit überschreitet die Garage auf Fl.-St. Nr. 866 die Grenzen aus Art. 6 Abs. 7 BayBO, innerhalb derer Garagen u. a. auch ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind. Jedenfalls nach heutiger Rechtslage wäre eine (neue) Garage in einer derartigen Kubatur mit eigenen Abstandsflächen

zu errichten. Die wechselseitigen Grundstücksgrenzen zwischen Fl.-St. Nr. 866, 866/1 und 867 sind insofern abstandsflächenrechtlich um eine Bebauung ohne Einhaltung einer Abstandsfläche vorbelastet. Der Bebauungsplan greift diese Ausgangssituation auf. Weitgehend spiegelbildlich wird die Bebauung der Grundstücksgrenze zwischen Fl.-St. Nr. 866 und 867 durch die festgesetzte Baugrenze gestattet. Die festgesetzte Baugrenze überragt die Bestandsgarage in Richtung Westen lediglich um einen Meter und ermöglicht in Verbindung mit der festgesetzten Wandhöhe eine höhere Bebauung. Ferner würde der festgesetzte Baukörper gemessen an 0,4 H Abstandsflächen in einer Tiefe von bis zu rd. 1,33 m über die westliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 866/1 auf das Grundstück Fl.-Nr. 866 werfen. Hiervor fällt ein gewisser Anteil auf die Bestandsgarage und nimmt insofern die abstandsflächenrechtliche Vorbelastung auf.

Unabhängig von der dargestellten abstandsflächenrechtlichen Vorbelastung ist zudem zu berücksichtigen, dass nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans im westlich angrenzenden Bereich keine Hauptnutzungen zulässig sind. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume können dort somit weder im Bestand noch künftig entstehen. Eine Beeinträchtigung der Belange der Belichtung, Belüftung, Besonnung oder des Sozialabstands im Hinblick auf schutzwürdige Nutzungen ist daher insoweit ausgeschlossen.

Im Übrigen erscheint eine Verkürzung im Vergleich zu 0,4 H vertretbar, da weiterhin ein substanzieller Freibereich zu der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 zulässigen Wohnnutzung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 866/1 erhalten bleibt. Dabei nutzt das Bestandsgebäude auf Fl.-Nr. 866 die im Bebauungsplan Nr. 43 festgesetzte Baugrenze weitgehend aus, sodass eine Erweiterung des Bestandsgebäudes in Richtung Osten und damit in Richtung der abstandsflächenrelevanten Nachbargrenze zu Fl.-Nr. 866/1 ohnehin nicht mehr in Betracht kommt. Jenseits der im Bebauungsplan Nr. 43 festgesetzten Baugrenzen können auf dem Grundstück Fl.-Nr. 866 in Richtung Osten (Bebauungsplan Nr. 43/5) auch keine neuen schutzwürdigen Hauptnutzungen entstehen. Die Abstandsflächenverkürzung unterhalb von 0,4 H kann daher insofern zu keiner Beeinträchtigung der Fl.-Nr. 866 führen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belange der Belichtung, Belüftung, Besonnung und des Sozialabstands ist nicht ersichtlich. Dem Brandschutz kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (u. a. Art. 28 BayBO) weiterhin nachgekommen werden. Dies gilt insbesondere für die Grenzbebauung zu Fl.-Nr. 866, zu dessen südlicher Grundstücksgrenze die Gebäudewand des neuen AEZ als Brandwand auszubilden ist.

Soweit sich die trotz der vorgenannten planerischen Maßnahmen negative Auswirkungen auf das nordwestlich bzw. westlich angrenzende Grundstück Fl.-St. Nr. 866/1 und 865/1 nicht vollständig vermeiden lassen, erscheinen diese in der Abwägung unter Würdigung der (vorgenannten) nachbarlichen Belange noch städtebaulich vertretbar. Denn das Plangebiet liegt in einer bebauten innerstädtischen Lage, in der eine – nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB grundsätzlich gewünschte – Nachverdichtung regelmäßig zu Spannungen hinsichtlich der Frei- und Abstandsflächen zwischen baulichen Anlagen führt, die bei einer Bebauung „auf der grünen Wiese“ so nicht entstehen würden. Dies bestätigt insofern auch die abstandsflächenrechtliche Vorbelastung durch die Bestandsgarage auf Fl.-Nr. 866/1. In der Gesamtschau der berührten Belange erscheinen etwaige Auswirkungen aus der Festsetzung nach Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO nicht unverhältnismäßig und die Planung städtebaulich vertretbar.

— In Richtung Westen können zu den Nachbargrundstücken Fl.-Nr. 867/18, 867/19, 867/20 sowohl die gesetzliche Mindestabstandsflächentiefe von drei Metern als auch die Abstandsfläche von 0,4 H gemessen an der festgesetzten Kubatur des Bauraums eingehalten werden. Soweit die in der städtischen Abstandsflächensatzung geregelte Abstandsflächentiefe unterschritten wird, erscheint dies in der Abwägung städtebaulich vertretbar.

— Zu den nördlich angrenzenden Grundstücken Fl.-St. Nr. 865 und 865/1 kann die gesetzliche Mindestabstandsflächentiefe von drei Metern eingehalten werden. Gleichwohl führen die Festsetzungen an dieser Stelle im Ergebnis zu einer

geringfügigen Verkürzung im Vergleich zu Art. 6 Abs. 5 S. 1 Alt. 1 BayBO, die sich in der Abwägung jedoch ebenfalls als vertretbar darstellt.

Bei der Zugrundelegung einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H würde das Vorhaben jeweils geringfügig (bis zu rd. 0,45 Meter) Abstandsflächen auf die Grundstücke Fl.-St. Nr. 865 und 865/1 werfen. Das Grundstück Fl.-St. Nr. 865 ist im fraglichen Bereich unbebaut. Der Bebauungsplan Nr. 43 weist dort auch keine überbaubaren Grundstücksflächen aus, sodass eine schutzwürdige Wohnnutzung dort nicht entstehen könnte. Die im Bebauungsplan Nr. 43 für das Grundstück Fl.-Nr. 865 festgesetzte Baugrenze ist rd. 13 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt, das dort im Bestand vorhandene Wohnhaus scheint diese Distanz annähernd zu wahren. Angesichts dieser großen Abstände erscheint die ohne Verkürzung vorliegende Abstandsflächenüberschreitung noch als untergeordnet. Nennenswerte Auswirkungen auf die Belichtung, Belüftung, Besonnung und den Brandschutz des Hauptgebäudes drängen sich daher nicht auf. Eine mögliche Verschattung des Außenwohnbereiches trifft allenfalls einen kleinen Streifen des Grundstücks und wäre allenfalls bei einem Sonnenstand aus südlicher/südöstlicher Richtung zu befürchten. In den Nachmittags- und Abendstunden, in denen der Aufenthalt von Freibereichen regelmäßig häufiger ausfällt als in den Morgenstunden, ist aufgrund der Kubatur und Stellung des Vorhabens allenfalls mit sehr geringer und mit zunehmendem Stand der Sonne im Westen weiter abnehmender Verschattung zu rechnen.

Das Grundstück Fl.-St. Nr. 865/1 ist im betroffenen Bereich ebenfalls unbebaut, wenngleich dort teilweise die giebelseitigen Abstandsflächen des auf diesem Grundstück aufstehenden Gebäudes zu liegen kommen. Dem liegt weder eine Abstandsflächenübernahme, eine Abstandsflächendienstbarkeit noch eine seinerzeit erteilte Befreiung zu Gunsten des Gebäudes Heimstättenstraße 38 zu Grunde. Beidseits der Grundstücksgrenze kann trotz der mit Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO verbundenen Verkürzung die gesetzliche Mindesttiefe von drei Metern aber weiterhin eingehalten werden. Zudem betreffen die Auswirkungen der Festsetzung i. S. d. Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO zuvorderst nur die schmalere Giebelseite des Gebäudes auf Fl.-St. Nr. 865/1, die nahezu parallel zur Grundstücksgrenze verläuft. Ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad in Höhe der Fensterbrüstung von Aufenthaltsräumen wird weiterhin eingehalten. Die Höhe der fraglichen Fensterbrüstung der Heimstättenstraße 38 beträgt ca. 1,90 m, während der Lichteinfallswinkel von 45 Grad ca. in einer Höhe von 0,5 m über dem Gelände auf das Gebäude Heimstättenstraße 38 trifft. Es kann daher von deren ausreichender Belichtung ausgegangen werden.

Zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen der Festsetzungen i. S. d. Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO wurden auf Ebene der Bauleitplanung schließlich planerische Mittel ergriffen. So wird das erste Obergeschoss in Richtung Norden nicht mit voller Wandhöhe ausgebildet, sondern ist ein nördlicher Teilbereich durch ein um 30 Grad geneigtes Schrägdach abzuflachen. Hierdurch wird die wirksame Gebäudehöhe in Richtung Norden reduziert und die Belichtung und Besonnung der nördlich angrenzenden Grundstücke verbessert. Die Festsetzung des Schrägdachs wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhe sowie der zulässigen Giebelhöhe in Richtung Norden ergänzt. Das zweite Obergeschoss wird möglichst weit von der nördlichen Grundstücksgrenze abgewandt im südlichen Teil des Baukörpers platziert, um Verschattungseffekte auf die nördlichen Grundstücke zu vermeiden. Zur Reduzierung der Kubatur des Hauptgebäudes wurde die nordwestliche Treppe nicht in das Gebäude integriert, sondern als Außentreppe situiert. Ungeachtet der Verkürzungswirkung wird der Sozialabstand zu den nördlichen Grundstücken weiterhin gewahrt. Denn das Vorhaben eröffnet auf der nördlichen Seite keine Blickachsen (etwa über Fenster) auf die Nachbargrundstücke, sondern sieht u. a. ein begrüntes Schrägdach vor. Zudem setzt der Bebauungsplan an der nördlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze einen Grünstreifen zur Trennung vor.

Soweit sich die trotz der vorgenannten planerischen Maßnahmen negative Auswirkungen auf die nördlich angrenzenden Grundstücke Fl.-St. Nr. 865 und 865/1 nicht vollständig vermeiden lassen, erscheinen diese in der Abwägung unter Würdigung der (vorgenannten) nachbarlichen Belange noch städtebaulich vertretbar. Denn das Plangebiet liegt in einer bebauten innerstädtischen Lage, in der eine – nach

§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB grundsätzlich gewünschte – Nachverdichtung regelmäßig zu Spannungen hinsichtlich der Frei- und Abstandsflächen zwischen baulichen Anlagen führt, die bei einer Bebauung „auf der grünen Wiese“ so nicht entstehen würden. Zudem dient die Planung dem Erhalt eines andernfalls nicht mehr zeitgerechten, aber wohnortnahen Nahversorgungsstandorts im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“, was auch durch die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts bestätigt wurde. In der danach gebotenen Gesamtschau der berührten Belange erscheinen etwaige Auswirkungen aus der Festsetzung nach Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO jedoch noch nicht unverhältnismäßig und wird der Entwicklung eines zukunftsfähigen Einzelhandelsstandorts in der Abwägung der Vorzug gegeben.

— Zwischen den Vorhabengrundstücken Fl.-St. Nr. 866/1 und 867 sind innerhalb des festgesetzten Bauraums keine Abstandsflächen einzuhalten. Der Bebauungsplan setzt über beide Grundstücke hinweg Baugrenzen i. S. d. § 23 Abs. 3 BauNVO fest, die einen einheitlichen Bauraum definieren. Die Baugrenzen formulieren ferner die festgesetzte abweichende Bauweise aus. Innerhalb des Baufensters ist das Gebäude daher nicht mit seitlichem Abstand an der Grundstücksgrenze zu errichten. Vielmehr kann innerhalb des Baufensters ein einheitliches Gebäude errichtet werden. Innerhalb des Bauraums entsteht an der Grundstücksgrenze zwischen Fl.-St. Nr. 867 und 866/1 keine Gebäudeabschlusswand. Im westlichen Grenzbereich der beiden Grundstücke, in dem der Bebauungsplan die Festsetzung einer Baugrenze entlang der Grundstücksgrenze des Fl.-St. Nr. 867 vorsieht, führt diese Festsetzung i. S. d. Art. 6 Abs. 5 2 BayBO zu einer entsprechenden Verkürzung der Abstandsfläche (s. auch obige Ausführungen zur nördlichen Baugrenze auf Fl.-St. Nr. 867). Ungeachtet der Verkürzung sind abstandsflächenrechtliche Konflikte zwischen den Grundstücken Fl.-St. Nr. 867 und 866/1 in Gestalt der nördlichen Außenwand auf Fl.-St. Nr. 867 und der westlichen Außenwand auf Fl.-St. Nr. 866/1 schon im Lichte des Art. 6 Abs. 3 Hs. 2 Nr. 1 BayBO nicht ersichtlich. Ohne Verkürzung käme es zwar zu einer Überlappung der Abstandsflächen der genannten Wände, die aber nach Art. 6 Abs. 3 Hs. 2 Nr. 1 BayBO zulässig wäre. Insofern führt die abstandsflächenrechtliche Wirkung i. S. d. Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO zu keiner Verschlechterung im Verhältnis der Grundstücke Fl.-St. Nr. 867 und 866/1. Im Übrigen ist bei einer entlang der nördlichen Baugrenze auf Fl.-St. Nr. 867 entstehenden Gebäudeaußenwand weiterhin Art. 28 BayBO (Brandwand) zu beachten. In der Gesamtschau ist das Festsetzungskonzept im Verhältnis der beiden Vorhabengrundstücke untereinander vertretbar und nimmt ferner die Umsetzung des Plankonzepts der dinglich berechtigten Vorhabenträgerin in den Blick.

— In Richtung der südwestlichen Wohnbebauung Jägerstraße 2, 4 und 6 (Fl.-St. Nr. 867/18, 867/19, 867/20) kann die gesetzliche Abstandsflächentiefe von 0,4H, mindestens drei Meter, auf dem Vorhabengrundstück eingehalten werden, sodass die festgesetzten Baugrenzen an dieser Stelle zu keiner Verkürzung, verglichen mit den gesetzlichen Abstandsflächenvorgaben, führen. Vor diesem Hintergrund kann – entsprechend der gesetzgeberischen Intention zu Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO – davon ausgegangen werden, dass Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz und Sozialabstand zu den genannten Grundstücken weiterhin gewahrt sind. Überdies scheint ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45 Grad jenseits der Einhaltung einer Abstandsfläche von 0,4 H auch durch die festgesetzte Dachneigung von 45 Grad gesichert.

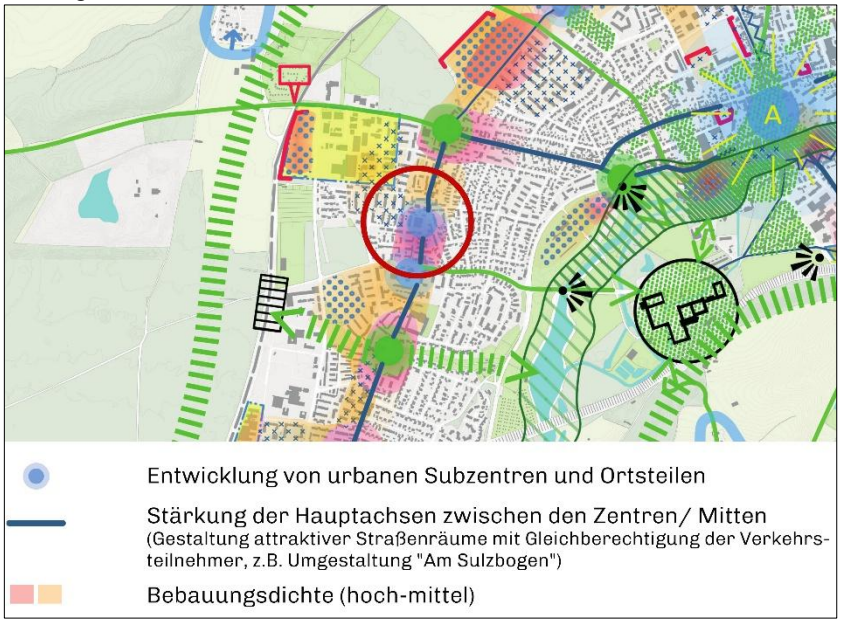
— Nach Osten und Süden schließen sich öffentliche Verkehrsflächen in Gestalt der Heimstättenstraße und Falkenstraße an. Aufgrund des Nutzungscharakters des Neubaus als Einkaufszentrum und damit seiner Erreichbarkeit für die Öffentlichkeit entstehen zwischen Neubau und den angeführten Verkehrsflächen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers, der AIV, Fußgängerbereiche, die öffentlich zugänglich sein werden, aber weiterhin auf den Vorhabengrundstücken liegen. Die Abgrenzung ist dem Lageplan 3 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen. Auch in Richtung Süden und Osten wird die gesetzlich Abstandsflächentiefe ungeachtet der Festsetzung der Baugrenzen nicht unterschritten. Maßgeblicher Bezugspunkt für die Anwendung des Art. 6 Abs. 2 S. 2 BayBO ist dabei die Mitte der öffentlich gewidmeten Ortsstraßen (Falken- und Heimstättenstraße). Sollte sich durch

eine Widmung von Flächen die Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen verschieben, ergibt sich daraus keine Verschlechterung hinsichtlich der Lage der Abstandsflächen für die Vorhabenträgerin.

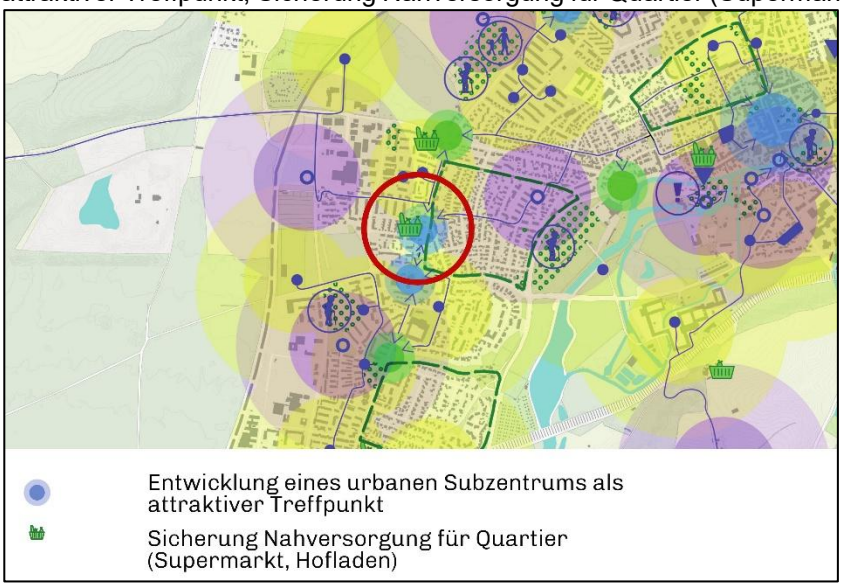
Ergänzend zu den vorstehenden Ausführungen erfolgt eine städtebauliche Einordnung des Standorts, abgeleitet aus dem ISEK 2050 der Stadt Fürstenfeldbruck:

Der Vorhabenstandort ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2050) mehrfach als Entwicklungsbereich mit gesamtstädtischer Bedeutung ausgewiesen:

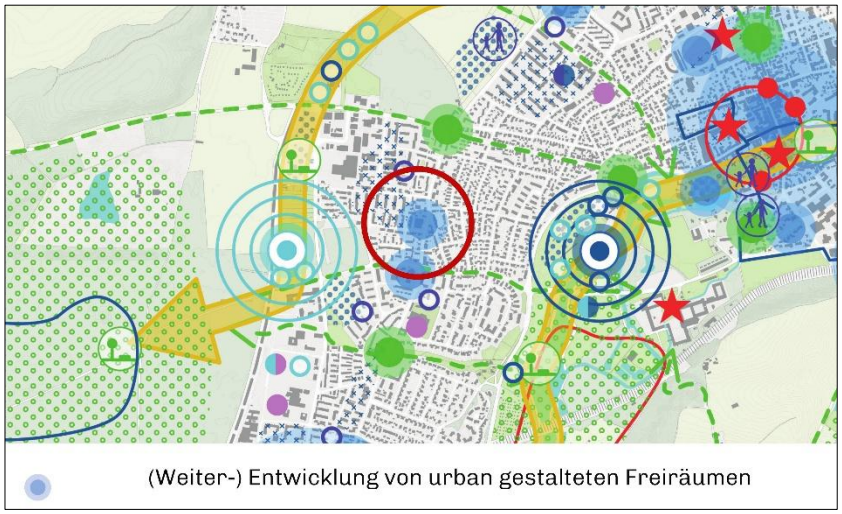
— Strukturplan „Stadtstruktur und Quartiere“: Entwicklung von urbanen Subzentren, Stärkung der Hauptachsen zwischen den Zentren/ Mitten (Gestaltung attraktiver Straßenräume mit Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer), Bereich mit hoher Bebauungsdichte.



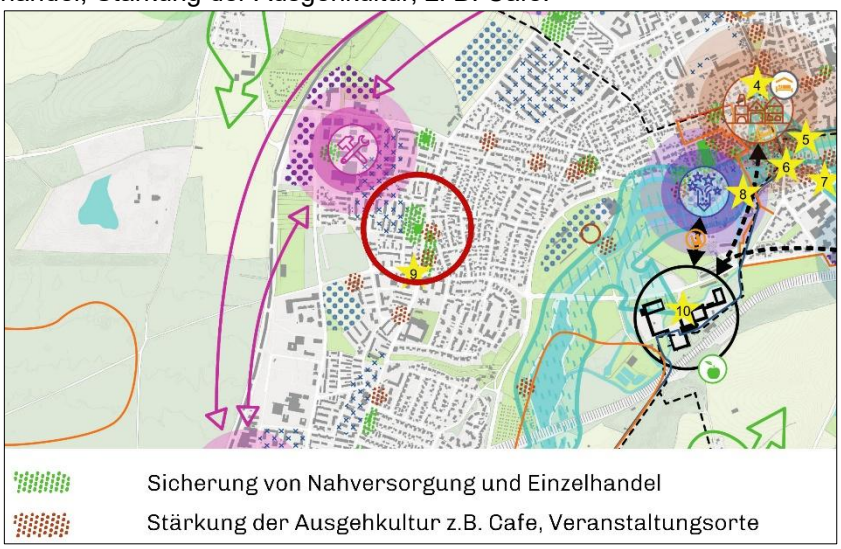
— Strukturplan „Wohnen und Soziales“: Entwicklung eines urbanen Subzentrums als attraktiver Treffpunkt, Sicherung Nahversorgung für Quartier (Supermarkt, Hofladen).



— Strukturplan „Freiraum und Sport“: (Weiter-) Entwicklung von urban gestalteten Freiräumen.



— Strukturplan „Wirtschaft und Tourismus“: Sicherung von Nahversorgung und Einzelhandel, Stärkung der Ausgehkultur, z. B. Café.



Das ISEK weist den Bereich ausdrücklich als Standort zur Sicherung der Nahversorgung für das Quartier (Supermarkt, Hofladen) aus (Strukturplan „Wohnen und Soziales“). Zudem ist er im Strukturplan „Wirtschaft und Tourismus“ als Bereich zur Sicherung von Nahversorgung und Einzelhandel markiert.

Die geplante bauliche Entwicklung dient der langfristigen Sicherung dieser Versorgungsfunktion. Neben dem Lebensmittelmarkt ist auch eine ergänzende gastronomische Nutzung in Form einer Bäckerei mit Café vorgesehen, wodurch das Nahversorgungsangebot funktional erweitert und ein zusätzlicher Aufenthaltsort im Quartier geschaffen wird. Eine wirtschaftlich tragfähige Dimensionierung des Baukörpers ist hierfür erforderlich. Die stellenweise Unterschreitung der Abstandsflächen (bezogen auf 0,4 H) steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dieser funktionalen Anforderung.

Vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Zielsetzung zur Sicherung wohnortnaher Versorgungsstrukturen überwiegt das öffentliche Interesse an der Realisierung des Vorhabens die durch die Abweichung berührten nachbarlichen Belange, zumal diese nur in dem Umfang betroffen sind, der sich aus der Unterschreitung gegenüber 0,4 H ergibt.

Mit dem Leitziel 2F verfolgt das ISEK das Ziel, entlang der Heimstättenstraße / Am Sulzbogen punktuelle Subzentren zu entwickeln und diese städtebaulich zu qualifizieren. Die Gestaltung des Platzes gegenüber dem AEZ (Maßnahme 308) ist dabei als Schlüsselmaßnahme definiert. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist seitens der Stadt eine Umgestaltung des Straßenraums mit Baumreihe auf der Westseite sowie eine Aufwertung und Neugestaltung des Platzbereichs vorgesehen (vgl. nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die geplante Bebauung trägt zur räumlichen Fassung und Ausbildung eines urbanen Platzraums bei. Eine städtebaulich wirksame Platzkante setzt eine entsprechende Baukörperstellung voraus. Die vollständige Einhaltung der Regelabstandsflächen nach 1,0 H würde zu einer deutlichen Zurücksetzung des Baukörpers führen und die angestrebte Platzbildung sowie die Ausbildung eines urban gefassten Straßenraums erheblich beeinträchtigen.

Die gewählte Baukörperanordnung unterstützt hingegen:
— die Ausbildung klarer Raumkanten,
— die funktionale Verknüpfung von Einzelhandel und öffentlichem Raum,
— die Stärkung der Identität als Subzentrum.

Hierin liegt ein gewichtiger städtebaulicher Grund für die Abweichung von den Regelabstandsflächen.

Das ISEK benennt im Rahmen der Maßnahme 243 ausdrücklich die „Straßenraumgestaltung der Verbindung der Subzentren als urban, aktive Straßen“ (u. a. Am Sulzbogen, Heimstättenstraße).

Die geplante Bebauung unterstützt diese Zielsetzung durch:

- eine städtebaulich wirksame Fassung des Straßenraums,
- die Stärkung der Aufenthaltsqualität,
- die Ausbildung eines aktiven Erdgeschossbereichs mit publikumsbezogener Nutzung.

Eine größere Rückstaffelung des Baukörpers zugunsten der Regelabstandsflächen würde dem Ziel einer urban gefassten, aktiven Straßenraumgestaltung entgegenstehen.

Im Strukturplan „Landschaft und Umwelt“ ist der Bereich als Fläche mit Handlungsbedarf zur Klimaanpassung (Entsiegelung und Begrünung, mittlere Dringlichkeit gemäß Stadtklimaanalyse 2024) gekennzeichnet. Darüber hinaus sieht Maßnahme 5A die Begrünung relevanter Straßenzüge (u. a. Am Sulzbogen und Heimstättenstraße) vor.

Die geplante Entwicklung integriert diese Zielsetzungen durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und halböffentlichen Raum. Die städtebauliche Dichte steht damit nicht im Widerspruch zu Klimaanpassungszielen, sondern wird durch qualitative Freiraumgestaltung und Begrünung ergänzt.

Die Unterschreitung der Regelabstandsflächen beschränkt sich weitgehend auf die Betrachtung der Differenz zwischen 0,4 H und den rechnerisch ermittelten Abständen. Eine weitergehende Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen ist, insbesondere aufgrund der planungsrechtlichen Situation der angrenzenden Grundstücke, nicht zu erwarten.

Den berührten nachbarlichen Belangen stehen folgende gewichtige städtebauliche Gründe gegenüber:

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung gemäß ISEK 2050.
- Entwicklung eines urbanen Subzentrums (Schlüsselmaßnahme 2F / 308).
- Qualifizierung des Platzraums.
- Ausbildung eines urbanen, aktiven Straßenraums (Maßnahme 243).
- Umsetzung stadtklimatischer und freiraumplanerischer Zielsetzungen.

In der Gesamtabwägung überwiegen die öffentlichen Belange der Stadtentwicklung die durch die Abweichung betroffenen privaten Belange. Die Abweichung von den Regelabstandsflächen ist daher städtebaulich begründet, differenziert hergeleitet und rechtlich vertretbar.

9.3 Erschließung

9.3.1 Verkehr

Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist über die vorhandenen Straßentrassen 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 entlang der Heimstättenstraße ein Haltepunkt für Taxi und Krankenwagen eingerichtet. Der Haltepunkt befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, wird aber informatorisch auf dem VEP skizziert. Im Übrigen werden sich die Stadt und die Vorhabenträgerin über diese Maßnahme auf öffentlichem Grund abstimmen.

Für die Heimstättenstraße wird derzeit eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 40 km/h angeordnet. Gleichwohl wurde dem Verkehrsgutachten und der Berechnung des Sichtfeldes der Tiefgarage eine zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h und insoweit ein „konservativer“ Ansatz zu Grunde gelegt. Die uneingeschränkte Sicht bei der Ausfahrt ist danach sichergestellt.

Im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen und den Anlieferungsverkehr ist festzustellen, dass aktuell eine problematische Verkehrssituation herrscht und diese eine erhebliche Gefahr für Fußgänger darstellt.

Der gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan soll diese Situation wesentlich verbessern. So stehen künftig 78 Stellplätze im Garagengeschoss zur Verfügung, deren Einhausung insbesondere unter Lärmgesichtspunkten (z. B. Türenknallen bei Ein-/Aussteigevorgängen) deutlich verbessern wird. Daneben wird es zwei Mitarbeiterstellplätze im Freien an der Falkenstraße geben. Die Anzahl der Anlieferbereiche wird im Vergleich zum Bestandsmarkt auf zwei Slots verdoppelt. Die Anlieferslots entlang der Falkenstraße sowie der dortige Wertstoff- und Müllsammelbereich werden künftig jedoch eingehaust und durch ein Rolltor jenseits der Anliefervorgänge abgeschottet.

Ferner wurde ein Anlieferkonzept erstellt, welches über einen städtebaulichen Vertrag geregelt wird und eine Verbesserung im Vergleich zur bestehenden Anliefersituation bewirken soll.

Die festgesetzten öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen sollen primär dem AEZ und dessen Kundeverkehr dienen, daneben als Wegeverbindung parallel zu den Ortsstraßen aber auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Die privaten Verkehrsflächen binden insbesondere die Außentreppen als Rettungswege an. Im westlichen Bereich können sie daher naturnah mit versickerungsfähigem Belag ausgeführt werden.

Verkehrstechnische Untersuchung

Die planbedingten verkehrlichen Auswirkungen wurden durch eine verkehrstechnische Untersuchung betrachtet und diese zwischenzeitlich fortgeschrieben (Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, Bericht Nr. 30784.13 v. 15.01.2026). Die Verkehrsuntersuchung ermittelt dabei die Verkehrszahlen anhand anerkannter Methoden (Hinweise FGSV, Hessischer Leitfadens zur Abschätzung der Verkehrserzeugung nach Bosserhoff) unter Zugrundelegung der Nutzungsverteilung nach der aktuellen Vorhabenplanung. Eine alternative, nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzungsverteilung (z. B. höherer Verkaufsflächenanteil durch Nutzung des Imbisses und/oder Espressobar als Laden) führt nach fachgutachterlicher Einschätzung voraussichtlich nicht zu einem höheren Verkaufsaufkommen und wird daher nicht maßgebend. Dies erscheint auch in der Abwägung vertretbar, da für gastronomische Nutzungen im Verkehrsgutachten eine Verbundwirkung von nur 30 Prozent angesetzt wird und insofern ohnehin bereits ein konservativer Ansatz berücksichtigt ist.

Um die Verkehrsbelastung für den Prognosehorizont 2035/2040 zu ermitteln, wurde mit Hilfe der Daten des Verkehrsmodells der Stadt Fürstenfeldbruck die Prognosefaktoren bestimmt und mit dem spezifischen Verkehrsaufkommen des AEZ überlagert (Planfall 2035/2040). Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung wurde das spezifische Verkehrsaufkommen des geplanten AEZ (inkl. Aller Nutzungen) auf ca. 2.900 Kfz–Fahrten/24h geschätzt, davon sind ca. 23 Schwerverkehrsfahrten/24h (>3,5t) und ca. 22 Lieferverkehrsfahrten (<3,5t) zu erwarten.

Zur Berechnung der Leistungsfähigkeit der Einmündungen entlang der Heimstättenstraße wurden die Belastungen im Planfall 2035/2040 in der maßgebenden Spitzenstunden (abends) zugrunde gelegt. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeit sind

- Heimstättenstraße / Siedlerplatz: QSV A
- Heimstättenstraße / Tiefgarage AEZ: QSV B
- Heimstättenstraße / Falkenstraße: QSV A

Somit besitzen die drei Einmündungen auch bei einer Realisierung der Planung eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeiten mit hoher Kapazitätsreserven. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens erscheinen in der Abwägung daher vertretbar.

Für die schalltechnische Untersuchung wurden die Lärmkennwerte im betrachteten Straßennetz nach RLS-19 aufbereitet.

Stellplätze

Die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck (GAStS) verweist für die Zahl der notwendigen Stellplätze in § 2 Abs. 2 GaStS grundsätzlich auf die aktuell gültige Fassung der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV). In § 1 Abs. 2 GAStS wird jedoch bestimmt, dass Regelungen in Bebauungsplänen, die von Regelungen in der Satzung abweichen, Vorrang haben.

Nach der GaStS bzw. der GaStellV ergäbe sich unter Zugrundelegung der im Vorhaben- und Erschließungsplan aktuell dargestellten Nutzungsaufteilung (rd. 2.510 m² Verkaufsfläche Vollsortimenter inkl. Getränke, rd. 338 m² Gastfläche, zwei Ladeneinheiten zu je ca. 27 m²) ein Bedarf von 101 Stellplätzen. Davon würden lediglich 63 Stellplätze auf die Verkaufsfläche des AEZ als angedachte Hauptnutzung entfallen. Für die nur als Ergänzung gedachten gastronomischen Nutzungen (z. B. Café, Imbiss, Espressobar) wären nach dem Stellplatzschlüssel der GaStellV 34 Stellplätzen erforderlich.

Zur Abbildung eines realistischen Stellplatzbedarfs wird im Bebauungsplan ein eigner Stellplatzschlüssel festgesetzt:

- Für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Läden ein Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr.
- Für Gastronomie ein Stellplatz je 20 m² Gastfläche innerhalb eines Gebäudes und ein Stellplatz je 40 m² Gastfläche im Außenbereich.

Für die Verkaufsflächen übernimmt die Festsetzung im Wesentlichen den Stellplatzschlüssel der GaStellV von 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche, verzichtet aber auf eine Mindestvorgabe von zwei Stellplätzen je Laden. Ferner wird ein von der GaStellV abweichender Stellplatzschlüssel für die Gastflächen festgesetzt und dabei zwischen Gastflächen im Gebäude und Gastflächen im Außenbereich differenziert.

Die aktuell gültige Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck (FAbS) gibt grundsätzlich gem. § 4 Abs. 1 FAbS i. V. mit der Richtzahlenliste in Anlage 1 zur FAbS die Anzahl der herzustellenden Fahrradstellplätze vor. In § 2 Abs. 2 FAbS wird jedoch bestimmt, dass Festsetzungen in Bebauungsplänen, die von Regelungen in der Satzung abweichen, Vorrang haben.

Nach der FAbS ergäbe sich unter Zugrundelegung der im Vorhaben- und Erschließungsplan aktuell dargestellten Nutzungsaufteilung (rd. 2.510 m² Verkaufsfläche Vollsortimenter inkl. Getränke, zwei Ladeneinheiten zu je ca. 27 m², Gastflächen) ein Bedarf von 79 Fahrradabstellplätzen, wobei als konservative Annahme im Bereich der Gastronomieinnenflächen 94 Sitzplätze (Café EG, Imbiss EG, Espressobar OG) und im Bereich der Gastronomieaußenflächen (Terrasse Café EG und Balkon OG) unterstellt werden. Von den danach erforderlichen 79 Stellplätzen würden lediglich 38 Fahrradabstellplätzen auf die Verkaufsflächen als angedachte Hauptnutzung entfallen. Für die nur als Ergänzung gedachten gastronomischen Nutzungen (z. B. Café, Imbiss, Espressobar) wären nach dem Fahrradabstellplatzschlüssel der FAbS hingegen 41 Stellplätze erforderlich. Dies ist u. a. auf den hohen Zuschlag für Sitzplätze im Gastronomieaußenbereich zurückzuführen.

Zur Abbildung eines realistischen Stellplatzbedarfs wird im Bebauungsplan ein eigner Fahrradabstellplatzschlüssel für die Gastronomieflächen festgesetzt:

— Für Gaststätten, Cafés und Bars ist ein Fahrradabstellplatz je 10 Sitzplätze im Innenbereich herzustellen, für zugehörige Gaststättenbetriebe außen zusätzlich ein Stellplatz je 6 Sitzplätze im Außenbereich.

Der Fahrradabstellplatzschlüssel der FAbS für Verkaufsflächen bleibt hingegen unberührt.

Der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarf der Hauptverkaufsfläche des Vollsortimenters inkl. Getränke wird durch den Bebauungsplan nicht reduziert, sondern orientiert sich an den Vorgaben der GaStellV bzw. der FAbS. Nur für die ergänzenden und untergeordneten Nutzungen (z. B. Ladeneinheiten, Gastronomiebetriebe) ergibt sich durch die Festsetzungen ein im Vergleich zur GaStellV bzw. FAbS reduzierter Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarf. Dies berücksichtigt insbesondere eine sog. Verbundwirkung, wonach ein großer Anteil der Kunden der Gastronomiebetriebe und der ergänzenden Laden- bzw. Dienstleistereinheiten die jeweiligen Leistungen im Rahmen eines Besuchs des Vollsortimenters in Anspruch nehmen und insofern kein zusätzlicher Fahrverkehr inkl. Stellplatz- oder Fahrradabstellplatzbedarf entsteht. Die Verbundwirkung wird durch das Büro Obermeyer mit 50 Prozent angesetzt. Die damit vorgenommene Reduzierung des Stellplatz- und Fahrradabstellplatzschlüssels aufgrund der integrierten städtebaulichen Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit und der vorhandenen ÖPNV-Anbindung vertretbar. Aufgrund der Verbundwirkung wird ein anderer Schlüssel für die Gastronomiebetriebe festgesetzt und dabei zwischen Außen- und Innenbereich differenziert. Eine Nutzung der Freischankflächen in den Sommermonaten korrespondiert regelmäßig mit einer geringen Auslastung der Gastroinnenflächen und umgekehrt, sodass insoweit eine Reduzierung als vertretbar erscheint.

Die Stellplatzanalyse des Büro Obermeyer bestätigt im Wesentlichen, dass für das Vorhaben ein Kfz-Stellplatzbedarf zwischen 74 und 80 Stellplätzen aus fachlicher Sicht prognostiziert werden kann. Dafür werden unterschiedliche Verbundszenarien, Kfz-Stellplatzschlüssel und eine Kfz-Stellplatzermittlung anhand der Verkehrsabschätzung inkl. Tagesganglinie untersucht. Die Festsetzung des Stellplatzschlüssels greift diese Betrachtung auf und führt – abhängig von der Verteilung der Verkaufs- und Gastflächen – zu einem entsprechenden Stellplatz- bzw. Fahrradabstellplatzbedarf. Die vom Büro Obermeyer für die Pkw-Bewegungen getroffenen Annahmen und Bewertungen erscheinen auf den Bedarf an Fahrradabstellplätzen für die ergänzenden Gastronomienutzungen übertragbar.

Die festgesetzten Kfz-Stellplatzschlüssel berücksichtigen dabei auch eine gewisse Flexibilität für Umnutzungen einzelner Bereiche (z. B. Verkaufsfläche zu Gastfläche und umgekehrt). Durch die Unterbringung der Kfz-Stellplätze im Garagengeschoss können im Falle späterer Nutzungsänderungen zusätzlich erforderliche Stellplätze jedoch nicht mehr ohne Weiteres errichtet werden. Nach Auffassung der Stadt und in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin kann die Flexibilität für Umnutzungen (z. B. Espressobar in Verkaufsfläche und zurück) aber bei einer Herstellung von 80 Stellplätzen im Zuge des Neubaus gewahrt werden, ohne dass sich bei späteren Umnutzungen einzelner Flächen Konflikte mit dem Stellplatznachweis ergeben.

Daher verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag, 78 Stellplätze im Garagengeschoss und zwei Stellplätze im Freien mit dem Vorhaben herzustellen.

Der festgesetzte Fahrradabstellplatzschlüssel gewährt aus planerischer Sicht ebenfalls eine hinreichende Flexibilität für spätere Umnutzungen. Indes ist die Bereitstellung weiterer Fahrradstellplätze, etwa im Wege von Sondernutzungen im Außenbereich, ohnehin nicht derart baulich limitiert wie die Herstellung von Pkw-Stellplätzen.

Im Hinblick auf das Nutzungskonzept wurde aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen auf eine Tiefgaragenebene verzichtet. Dies entspricht heutigem Bauen, da sämtliche Rampenbauwerke wegfallen und die Baumasse deutlich reduziert wird. Die Lage der Stellplätze im Erdgeschoss entspricht auch einer kundenfreundlichen Erschließung. So ist das Angebot auf kurzen Wegen erreichbar.

Die Kfz-Stellplätze sollen nur während der Ladenöffnungszeiten nutzbar sein.

Zusätzlich werden innerhalb der Großgarage und im Außenbereich in der Summe 63 Fahrradabstellflächen zur Verfügung gestellt. Sie sind nachrichtlich im Vorhaben- und Erschließungsplanaufgenommen und bedürfen noch der genauen Festlegung hinsichtlich ihrer Zahl und Lage. Daher sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen entsprechend großzügig bemessen. Im Bereich der Baufelder für Stellplatzanlagen, die an der Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks FlNr. 867 zu den städtischen Grundstücken der Heimstätten- und der Falkenstraße liegen, erstrecken sich die in der FAbS vorgegebenen Fahrradstellplatzlängen teilweise auf die städtischen Grundstücke. Die Stadt und die Vorhabenträgerin werden die erforderlichen straßen- und wegerechtlichen Regelungen im Durchführungsvertrag treffen.

9.3.2 Abfallentsorgung

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

9.3.3 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

- Schmutzwasserbeseitigung

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

- Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet auf den privaten Flächen (z. B. private Verkehrsflächen, Flächen in den Bauräumen) anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 55 Abs. 2 WHG im Plangebiet zu versickern. Nach einer im Zuge der Vorhabenplanung vorgelegten exemplarischen Entwässerungsplanung ist dies durch ein Rigolen-Zisternen-System möglich. Die Zisternen dienen dabei als Puffer, zudem ist eine Einspeicherung in die entsprechend dimensionierten Flächenrigolen möglich. Die Rigolen sind dabei frostsicher in einer Tiefe von ca. 1,20 m zu platzieren. In die Hinweise wurde entsprechend einer Anregung des WWA u. a. aufgenommen, dass Wartungszugänge ausreichend zu dimensionieren sind.

Statt einer Bodenplatte findet im Bereich der Großgarage ein durchlässiger Bodenbelag mit Eignungsnachweis Verwendung (sog. abwasserbehandelnde Flächenbeläge). Dieser erlaubt im Bedarfsfall neben den Revisionsschächten einen weiteren Zugang zu den Rigolen.

Der exemplarischen Entwässerungsberechnung wurde das normale Regenereignis r5,5 (5-minütiges Regenereignis, 5-jährig), aber auch das Starkregenereignis r5,100 (5-minütiges Regenereignis, 100-jährig) zu Grunde gelegt. Die Angabe und Dauer der Regenspanne entsprechen den Vorgaben der DWA-A 138. Zudem können die Rigolen so ausgelegt werden, dass auch Oberflächenwasser (z. B. aus der westlichen privaten Grünfläche) eingeleitet werden kann.

In der Gesamtschau ist daher eine hinreichende Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen der späteren Objekt- und Detailplanung technisch möglich und gesichert. Weitergehende Festsetzungen erscheinen in der Abwägung daher nicht erforderlich.

Vor Festlegung der Lage der Rigole werden noch Altlastenuntersuchungen durchgeführt, damit in den unbelasteten, gewachsenen Boden versickert wird. Ein Überflutungsnachweis wird im Zuge der Entwässerungseingabe vorgelegt.

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

Details sind vom Vorhabenträger im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beantragen und zu klären.

Die vorliegende Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Das Niederschlagswasser der öffentlich gewidmeten Flächen soll nicht im Plangebiet versickert werden, sondern auf die öffentlichen Flächen bzw. in die Anlagen der Stadt abgeleitet werden.

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 TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Eine detaillierte Prüfung der Unterlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung findet im entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren statt.

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

9.3.4 Energieversorgung

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

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

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

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

9.3.5 Telekommunikation

Die Telekom weist auf vorhandene Telekommunikationslinien im Planbereich und etwaige künftige Rohrverlegungen im Gehwegbereich entlang der Heimstättenstraße hin. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Sowohl auf der FI-Nr. 866/1 wie auch auf der 867 verlaufen kleinere Kupferkabel zu den Bestandsgebäuden.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, wird darum gebeten gesondert mit der Telekom in Verbindung zu treten.

Zusätzlich wird auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen.

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

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

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

zu setzen.

9.4 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.

9.4.1 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 (Bericht-Nr. 30291 v. 15.01.2026). Die maximale Erhöhung der Beurteilungspegel beträgt demnach 1,4 dB(A) am Tag bzw. 1,3 dB(A) in der Nacht. Insbesondere an den Immissionsorten mit den höchsten Pegelerhöhung (s. zuvor) werden auch die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV eingehalten. Außerdem liegen keine Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht vor. Es besteht daher kein Anspruch auf Lärmvorsorge an den Bestandsgebäuden. Zugleich führt eine Realisierung des Vorhabens zu einer abschirmenden Wirkung des (neuen) Baukörpers insbesondere zugunsten der westlich davon gelegenen Wohnbebauung vor Verkehrslärm. So reduziert sich z. B. der Beurteilungspegel an bestimmten Fassaden der Gebäude Jägerstraße 26 und Jägerstraße 26a um bis zu 11 dB(A) tags bzw. bis zu 13 dB(A) nachts. In der Abwägung erscheinen die planbedingten Auswirkungen auf den Verkehrslärm daher städtebaulich vertretbar.

Zudem ergibt die Untersuchung, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) sowie die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV von 69 dB(A) an den schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Bebauungsplans aufgrund des Verkehrslärms eingehalten werden. Der maximale Beurteilungspegel am Tag beträgt 55 dB(A) an der Gebäudefassade und 58 dB(A) auf der Dachterrasse für Mitarbeiter im 2. OG. Da keine Nutzung im Nachtzeitraum stattfindet, ist dafür keine Beurteilung notwendig. Im Zuge der weiteren Planung sind gleichwohl für schutzbedürftige Räume die erforderlichen Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109-1 zu bestimmen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) an den schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Bebauungsplans werden ebenfalls aufgrund des Gewerbelärms der umliegenden Gewerbebetriebe eingehalten. Sie entsprechen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm am Tag. Der maximale Beurteilungspegel beträgt 49 dB(A). Da keine Nutzung im Nachtzeitraum stattfindet, ist keine Beurteilung notwendig.

Die Verkehrslärmuntersuchung ist Bestandteil der schalltechnischen Untersuchung und ist den Verfahrensunterlagen beigefügt. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan unter der Ziffer 16.2 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

9.4.2 Gewerbliche Immissionen

In der Schalltechnischen Untersuchung wurden auch gewerbliche Immissionen untersucht (Bericht-Nr. 30291 v. 15.01.2026).

Planbedingte Emissionen

Der Gewerbelärm findet danach u. a. Berücksichtigung in der Regelungstiefe der Emissionskontingentierung nach DIN 45691:

- Beurteilungsgrundlage sind die Gesamt-Immissionswerte L_{GI} – sie entsprechen den Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm.
- Die kontingentierte Fläche entspricht dem Gebiet des gesamten Bebauungsplans. Für den Tag- und Nachtzeitraum sind Lärmemissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ definiert.

Beachtet wurden

- die Anforderungen der TA Lärm,
- der Stand der Lärmminderungstechnik,
- praktikable Schallschutzmaßnahmen,
- die Vorbelastung durch das umliegende Gewerbe.

Die in der Bebauungsplanumgebung repräsentativen Immissionsorte (IO) mit ihrer Gebietseinstufung, den Gesamt-Immissionswerten L_{GI} (entsprechen den IRW) sowie den Planwerten L_{PI} für das AEZ (maximal zulässig / berechnet) sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Immissionsort IO	Gebiets-einstufung	Gesamtimmissionswert L_{GI} in dB(A)		Planwert L_{PI} in dB(A)		Berechnete Pegel in dB(A) aus L_{EK} und $L_{EK,zus}$ berechnet	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
Alpenstraße 18, West	WA	55	40	52	37	52	37
Alpenstraße 20, West	WA	55	40	53	39	53	38
Alpenstraße 22, West	WA	55	40	53	39	53	38
Falkenstraße 1, Nord	WA	55	40	55	40	55	40
Falkenstraße 2, Ost	WA	55	40	55	40	55	40
Falkenstraße 2, Süd	WA	55	40	55	40	54	39
Falkenstraße 3, Nord	WA	55	40	55	40	52	38
Falkenstraße 4, Ost	WA	55	40	55	40	55	40
Falkenstraße 6, Ost	WA	55	40	55	40	54	39
Heimstättenstraße 25, Gebäude 1, Nord	WA	55	40	52	38	52	38
Heimstättenstraße 25, Gebäude 1, West	WA	55	40	52	38	51	37
Heimstättenstraße 38, Süd	WA	55	40	55	39	55	39
Heimstättenstraße 48, Nord, östl.	WA	55	40	54	40	54	40
Heimstättenstraße 48, Nord, westl.	WA	55	40	54	40	54	40

Tabelle 7 aus der Schalltechnischen Untersuchung: Immissionsorte: Gebietseinstufungen, Gesamtimmissionswerte, Planwerte (maximal zulässig / berechnet).

Für die Festlegung der L_{PI} wurde die Vorbelastung durch die umliegenden Gewerbebetriebe berücksichtigt. Das Vorgehen wurde mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck abgestimmt.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt hinsichtlich des Gewerbelärms zu folgenden Kernaussagen:

- Für das Bebauungsplangebiet sind nach DIN 45691 eine Fläche, die Lärmemissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ definiert. Die fraglichen Parameter wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und durch Planzeichen sowie durch die textliche Festsetzung 16.1 verbindlich vorgegeben.
- Mit den oben genannten Festlegungen ist sichergestellt, dass an allen IO die für das AEZ maximal zulässigen L_{PI} eingehalten bzw. unterschritten werden.
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Beurteilungspegel (definiert nach TA Lärm) die aus den o.g. L_{EK} mit Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ resultierenden vorhabenbezogenen Planwerte L_{PI} nicht überschreiten.
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in nachgelagerten Bau- und Genehmigungsverfahren mittels Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens.
- Eine Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben ist nur zulässig, wenn mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung/Nutzungsänderung anhand eines schalltechnischen Gutachtens die Einhaltung der o.g. immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen nachgewiesen wird. Davon ausgenommen sind reine Bürogebäude.

Im Verlauf der weiteren Detailplanung müssen im TA-Lärm-Rechenmodell die Schallemissionen der Einzelschallquellen (Klima- und Lüftungsanlagen, Verladeschleusen etc.) daher so positioniert und konzipiert werden, dass mit Berücksichtigung des aktuellen Standes der Lärmminderungstechnik in Summe die aus der Bebauungsplankontingentierung resultierenden, maximal zulässigen Planwerte an den Immissionsorten eingehalten werden. Die Einhaltung der Kontingentierung muss die Vorhabenträgerin dabei im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachweisen. Hierzu plant die Vorhabenträgerin u. a. die Umsetzung einer entsprechenden Anlagenkonzeption mittels schalltechnisch eindeutig formulierter Spezifikationen in der Phase der Ausschreibung. So soll vertraglich sichergestellt werden, dass die für die Einzelschallquellen konzipierten Schallemissionen im Betrieb nicht überschritten werden. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sollen die Spezifikationen folgende Lose umfassen (nachrichtlich):

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

Andienung

In Kap. 6.4 der schalltechnischen Untersuchung wird zudem das vorhabenspezifische Andienungskonzept beschrieben. So ist ein eingehauster Anlieferbereich mit zwei Anlieferpositionen für große Lkw geplant. Die rechte Rampe ist auch für Sattel- und Lastzüge ausgelegt. Westlich der beiden Rampen ist ein separater Müll- und Entsorgungsbereich für zwei Container, die separat angefahren werden können, angedacht. Auf der westlichen Seite des Entsorgungsbereich sind parallel zur Falkenstraße noch zwei zusätzliche Stellplätze für Beschäftigte vorgesehen. Die Befahrbarkeit der Andienungspositionen wurde für die maßgebenden Bemessungsfahrzeuge im Rahmen des Andienungskonzepts überprüft.

Als Datengrundlage für das Andienungskonzept dienen der schalltechnischen Untersuchung neben einer Bestandsbetrachtung des Standorts Heimstättenstraße auch die Analyse des Anlieferverkehrsaufkommens des AEZ an den Standorten Puchheim und Buchenau. Für das AEZ Puchheim wurde etwa der Mittelwert der Anlieferungen über fünf Werktage einer exemplarischen Woche im Oktober 2025 herangezogen. Unter Berücksichtigung der strukturellen und funktionalen Vergleichbarkeit des AEZ Puchheim mit dem geplanten Vorhaben werden in der schalltechnischen Untersuchung aus den Lieferbewegungen bestehender Standorte Prognosewerte für das künftige Anlieferer- und

Entsorgungsverkehrsaufkommen für das AEZ Heimstättenstraße nach einer Umsetzung des Bebauungsplans abgeleitet (vgl. Kap. 6.4 der schalltechnischen Untersuchung).

Danach wird das Verkehrsaufkommen für den Bereich Anlieferzone/Müll AEZ auf ca. 20 - 22 Anlieferfahrzeuge/Tag (= 40 - 44 Kfz-Fahrten/Tag) geschätzt. Unter der Annahme einer ähnlichen Verteilung zwischen Fahrzeugen < 3,5 t und ≥ 3,5 t wie im Bestand, wird mit einem Aufkommen von ca. 12 Lkw/Tag ≥ 3,5 t (davon ca. 4-5 Lkw >7,5 t und ca. 7 - 8 Lkw ≥ 3,5 t < 7,5 t) und ca. 10 Lieferfahrzeugen/Tag (< 3,5 t) gerechnet. Im Zeitraum zwischen 6:00 - 7:00 Uhr ist wie im Bestand mit einem großen Lkw/Tag (= 2 Fahrten) + 1 - 2 Sprinter / kleine Lkw zu rechnen. Zusätzlich ist für den geplanten Food-Court/Café mit einer Anlieferung / Tag durch einen Lieferwagen / Sprinter zu rechnen. Insgesamt ist damit von einer Verkehrszunahme hinsichtlich des Liefer- und Entsorgungsverkehrs für den Neubau AEZ von ca. 5 - 7 Lieferfahrzeugen (von im Mittel 15 Fahrzeugen / 24h im Bestand auf ca. 20 bis 22 Fahrzeugen / 24h) auszugehen.

Die Betrachtung der Bestandssituation und der Vergleich mit dem Standort AEZ Puchheim Lochhausener Straße zeigen ferner, dass es durch eine Verdoppelung der Verkaufsflächen nicht zu einer Verdoppelung der Lieferfahrten kommt. Die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche um den Faktor von ca. 2,1 führt nach der Untersuchung zu einer voraussichtlichen Zunahme des Lieferverkehrs um ca. 35 % bis 45 % gegenüber dem Bestand. Gleichzeitig wird aber die Abwicklungskapazität der Lieferzone durch zwei unabhängig voneinander anzufahrende Anlieferpositionen gegenüber dem Bestand verdoppelt, sodass die Waren wesentlich schneller zwischen Lkw und AEZ umgeschlagen werden können. Insgesamt wird damit die Gefahr von im Straßenraum wartenden Lkws aufgrund belegter Anlieferpositionen gegenüber heute erheblich vermindert. Zum Vergleich: Das AEZ-Center Buchenau verfügt ebenfalls über eine Anlieferzone mit zwei Anlieferpositionen für Lkw bei einer Verkaufsfläche von ca. 4.400 m² und einem mittleren täglichen Lieferaufkommen von ca. 33 Lieferfahrzeugen/Tag. Im Betrieb sind an diesem Standort keine Probleme in der Abwicklung des Lieferverkehrs mit im Straßenraum wartenden Lkws bekannt.

Auch die tageszeitliche Abwicklung des Liefer- und Entsorgungsverkehrs erscheint bewältigbar, wobei eine zeitliche Verteilung ähnlich dem AEZ Puchheim unterstellt wird. Das höchste Anlieferungsaufkommen an den beiden Laderampen ist danach im Zeitfenster zwischen 10:00 und 11:00 Uhr mit insgesamt vier Fahrzeugen anzunehmen. In diesem Zeitraum ist jedoch lediglich ein Lkw zu verzeichnen. Durch eine gezielte Priorisierung dieses Lkw an der Laderampe kann dazu beitragen werden, dass kein Schwerlastfahrzeug im öffentlichen Straßenraum (z. B. in der Falkenstraße) warten muss. Ein erhöhtes Anlieferungsaufkommen von jeweils drei Fahrzeugen tritt zudem in den Zeitfenstern zwischen 6:00 und 7:00 Uhr sowie zwischen 12:00 und 13:00 Uhr auf. In beiden Fällen handelt es sich jeweils nur um einen Lkw, sodass auch hier eine entsprechende Steuerung und Priorisierung dazu beitragen kann, dass keine wartenden Lkw im öffentlichen Verkehrsraum entstehen. Auch im Zeitfenster zwischen 7:00 und 8:00 Uhr werden drei Anlieferungsfahrzeuge verzeichnet; hierbei handelt es sich jedoch ausschließlich um Anlieferungen für den Bäcker, die typischerweise mit kleineren Fahrzeugen erfolgen, sodass hier keine Lkw-Fahrzeuge betroffen sind. Im Übrigen lässt die Anzahl der Fahrzeuge je Stunde keinen unmittelbaren Rückschluss auf die Dauer der Belegung einer Laderampe zu. Gerade bei kleineren Anlieferfahrzeugen führt das geringere Ladevolumen auch zu entsprechend kurzen Be- und Entladevorgängen. Bei derartigen Fahrzeugen ist daher auch eine wiederholte Belegung derselben Laderampe innerhalb einer Stunde denkbar ist, ohne dass es notwendiger Weise zu wartenden Fahrzeugen im Straßenraum kommen muss.

In allen übrigen Zeitfenstern liegt das Anlieferungsaufkommen bei maximal zwei Fahrzeugen. Diese können problemlos auf die zwei vorhandenen Laderampen verteilt werden, sodass keine Wartezeiten im öffentlichen Verkehrsraum zu erwarten sind.

Zusätzlich ist von einem weiteren Anlieferungsfahrzeug mit einem zulässigen Gesamtgewicht unter 3,5 t (voraussichtlich Sprinter) für den Food-Court bzw. das Café auszugehen. Aufgrund fehlender belastbarer Vergleichsdaten kann hierfür kein konkretes Zeitfenster benannt werden. Unter Berücksichtigung der insgesamt moderaten Auslastung der Laderampen ist jedoch davon auszugehen, dass auch diese Anlieferung ohne relevante Beeinträchtigungen abgewickelt werden kann. Je nach Fahrzeughöhe erscheint bei diesem Fahrzeugtyp auch eine Andienung über die Tiefgarage denkbar. Grundsätzlich gilt hierbei, dass bei zeitgleichen Anlieferungen Lkw bevorzugt zu behandeln sind und die Laderampe entsprechend freizuhalten ist, um ein Ausweichen in den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden.

Darüber hinaus bestehen zwischen den Zeitfenstern mit Lkw-Anlieferungen in der Regel ausreichende zeitliche Abstände. Dadurch wird das Risiko von Rückstaus infolge verspäteter Anlieferungen zusätzlich reduziert. Sollte es dennoch zu zeitlichen Überschneidungen kommen, wäre im Regelfall lediglich mit kurzzeitigen Wartezeiten von kleineren Lieferfahrzeugen (z. B. Sprintern oder Klein-Lkw) zu rechnen. Es ist zu berücksichtigen, dass es sich wie bereits erwähnt, bezüglich des angenommenen Anlieferungsverkehrs um eine Abschätzung handelt. Aufgrund externer Einflussfaktoren, wie etwa Verkehrsbedingungen oder betrieblicher Abläufe der Lieferanten, kann keine vollständig belastbare Prognose der tatsächlichen Anlieferungszeiten getroffen werden. Der Vorhabenträger wird jedoch geeignete organisatorische Maßnahmen soweit möglich vorsehen, um den Anlieferverkehr zu steuern und die Belastungen für die Anwohnerschaft so gering wie möglich zu halten.
Die Abwicklung der Entsorgungslogistik (Müllabfuhr) erfolgt unabhängig von den Laderampen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die zusätzlichen Nutzungen im Obergeschoss sowie ein Teil der Nutzungen im Erdgeschoss abseits von AEZ und Getränkemarkt (drei Ladengeschäfte und Imbiss) nicht über die Laderampen, sondern über die ebenerdige Parkfläche im Erdgeschoss beliefert werden können.

Insgesamt wird für die Ladenflächen des geplanten Einkaufszentrums von einem täglichen Anlieferungs- und Entsorgungsaufkommen von etwa 20 bis 22 Fahrzeugen ausgegangen. Für die Entsorgungsfahrzeuge steht ein eigener Bereich neben den Laderampen zur Verfügung. Vor dem Hintergrund der potentiellen zeitlichen Verteilung und der vorhandenen Infrastruktur erscheint eine geordnete und konfliktarme Abwicklung der Anlieferverkehre als gewährleistet.

Dies soll wie bereits im Bestand die Ausweisung eines zeitlich begrenzten eingeschränkten Halteverbots auf der Südseite der Falkenstraße unterstützen. Nachdem die Auswertung des Lieferverkehrs für das Andienungskonzept gezeigt hat, dass werktags Anlieferungen vor 7 Uhr mit großen Lkw stattfinden und in geringerem Umfang auch samstags Anlieferungen erfolgen und gleichzeitig die Anlieferung nach Angaben der Betreiber bis 14:00 Uhr abgeschlossen ist, wird im Gutachten für die Beschilderung eine entsprechende Anpassung Mo-Fr 6:00-14:30 Uhr und Sa. 6:00-12:00 Uhr empfohlen. Zudem ist eine Ausweitung des eingeschränkten Halteverbots bis zur Einmündung in die Heimstättenstraße mit der Straßenverkehrsbehörde vorabgestimmt worden. Nach erfolgter stadtinterner Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde wird den gutachterlichen Empfehlungen wie vorstehend ausgeführt vollumfänglich gefolgt.

Das zukünftige Andienungskonzept stellt im Vergleich zum Bestand eine deutliche Verbesserung dar. Dadurch, dass die Lieferfahrten nicht proportional zur Verkaufsfläche ansteigen und sich die Anzahl der Anlieferpositionen verdoppelt, wird es in der Regel keine wartenden Lkws im öffentlichen Straßenraum geben. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, organisatorische Maßnahmen soweit möglich zu ergreifen, um Belastungen der Anwohner aus den Andienungsvorgängen bestmöglich zu reduzieren. Entsprechend schreibt der Durchführungsvertrag folgende Verpflichtungen der Vorhabenträgerin fest:

- Die Vorhabenträgerin wird anstelle der bisher vorhandenen einen Verladeschleuse mit dem Vorhaben zwei Andienungspositionen sowie einen Entsorgungsbereich errichten.
- Die Vorhabenträgerin wird im Andienungsbereich mehrsprachige Hinweise zum möglichst geräuscharmen Verladen anbringen (z. B. Motor aus in den Schleusen, kein lautes Radio, kein lautes Rufen).
- Die Vorhabenträgerin wird eine Hotline einrichten, über die die Anwohner bei Bedarf Kontakt zur Marktleitung aufnehmen können. Gemeldete Mängel im Anlieferablauf sollen baldmöglichst behoben werden.
- Zwischen 06:00 und 07:00 Uhr soll der Andienungsverkehr auf einen LKW und ca. 1-2 Kleinlieferfahrzeuge (z. B. Sprinter, Caddies) der Bäcker begrenzt werden.
- Die Vorhabenträgerin wird die Lieferanten dazu anhalten, möglichst auf eine optische Rückfahrsicherung und E-Fahrzeuge umzustellen sowie dem Lageristen vorab eine E-Mail mit den ungefähren Ankunftszeiten der LKWs des jeweiligen Tages zu schicken.
- Zudem geht die Vorhabenträgerin davon aus, dass der Lagerist im Verlauf fortschreitender Digitalisierung über das Marktportal die Information erhält, welche Firmen an welchem Tag anliefern. Mit einer Kombination aus Erfahrung und vorgegebenen Zeitfenstern soll dadurch der Ablauf der Anlieferung über den Tag koordinieren werden. Beispiele: Obst- und Gemüse-LKW täglich ca. 6:30 Uhr, Rewe Trockenlieferung zwischen 9-10 Uhr.
- Die Vorhabenträgerin stellt die Anfahrbarkeit und Abholung des westlichen Containerstandorts im Müllverladebereich organisatorisch sicher. Dieser kann nur angefahren werden, wenn die beiden Mitarbeiter-Stellplätze nicht belegt sind.

Ergänzender Hinweis zum Andienungskonzept:

Die Ausführungen auf den Seiten 42/43 der vorliegenden Begründung fassen die Ergebnisse des Andienungskonzepts unter Bezugnahme auf die schalltechnische Untersuchung zusammen. Die Verkehrszahlen des Andienungskonzepts basieren nicht auf den allgemeinen Ansätzen in der verkehrstechnischen Untersuchung, sondern resultieren aus einer Hochrechnung vergleichbarer AEZ-Standorte. Dementgegen ermittelt das Verkehrsgutachten auf S. 35 die zu erwartenden Verkehrszahlen anhand allgemeiner und in der Rechtsprechung anerkannter Ansätze (Leitfaden der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung).

Die Abweichungen der Werte – S. 35 der Begründung einerseits und S. 42/43 andererseits – lassen sich somit auf unterschiedliche systematische Vorgehensweisen zurückführen, die aber für sich genommen jeweils richtig sind. Das Andienungskonzept und die dortigen vorhabenbezogenen Ansätze werden auch im Durchführungsvertrag adressiert. Im Übrigen sichert die Festsetzung von Lärmkontingenten, die auch Schallentwicklungen aus Anliefervorgängen umfasst, dieEinhaltung immissionsrechtlicher Anforderungen allgemein ab.

Einwirkungen durch Gewerbelärm auf das Plangebiet

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) an den schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Bebauungsplans werden durch den Gewerbelärm der umliegenden Gewerbebetriebe eingehalten. Sie entsprechen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm am Tag. Der maximale Beurteilungspegel beträgt 49 dB(A). Da keine Nutzung im Nachtzeitraum stattfindet, ist dazu keine Beurteilung notwendig.

9.4.3 Landwirtschaftliche Immissionen

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

9.4.4 Sport- und Freizeitimmissionen

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

9.5 Brandschutz

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

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

Grundsätzlich ist auf folgende Punkte hinzuweisen:

Gemeindliche Feuerwehren
Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz:
(1) Die Gemeinde hat als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).
(2) Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.[...]
Die Feuerwehr ist daher dem örtlichen Risiko entsprechend auszustatten, zu unterhalten und auszubilden.
Wir verweisen hierzu auf die 1.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz zur Erstellung von Feuerwehrbedarfsplänen.
Hilfsfrist: (siehe 1.2 VollzBekBayFwG)
2/Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist).
3/Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmauslösenden Stelle sowie der Ausrücke- und Anfahrtszeit der Feuerwehr.
4/Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde.

Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z. B. Drehleiter):
Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese innerhalb der Hilfsfrist diese erreichen können. (siehe Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)
Sollte kein geeignetes Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist die Einsatzstelle erreichen können, ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu verankern, dass auch die zweiten Rettungswege mit mehr als 8 Meter Brüstungshöhe baulich sicherzustellen sind.

Verkehrsflächen & Zugänglichkeit
Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen BayTB ist zu beachten.

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

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

Im Rahmen der Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle wurde von dieser bestätigt, dass Zufahrten und Bewegungsflächen zu den rückwärtigen Gebäudeteilen nicht erforderlich sind.

Löschwasserversorgung

Die Stadt Fürstenfeldbruck stellt die bestehende Trinkwasserversorgung im Rahmen ihrer technischen Möglichkeiten zur Verfügung. Soweit zur Sicherstellung des Brandschutzes zusätzliche Löschwasserkapazitäten oder Vorhalteeinrichtungen erforderlich sind, sind diese durch die Vorhabenträgerin eigenständig und im erforderlichen Umfang innerhalb des Vertragsgebiets herzustellen.

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

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

Für Tiefgaragen sind mindestens 1.600 1/min bzw. 96 m³/h vorzuhalten.

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

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

Als Löschwasserentnahmestellen kommen in Frage:

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

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

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

Es sind mindestens ein Drittel der Löschwasserentnahmestellen als Überflurhydranten auszuführen.

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

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

10 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	BRUTTOFLÄCHE IN M²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 4.600
Verkehrsflächen	ca. 883
Baugrenze Hauptgebäude EG	ca. 3.564
Baugrenzen Nebenanlagen (Außentreppe, Fahrradstellplätze)	ca. 78
Sonstige Flächen (Grünfläche, Hecke, Pflanztröge)	ca. 75

11 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

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

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

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

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücksflächen für

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

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

12 AUSSAGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

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

12.1 Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

12.1.1 Arten und Lebensräume

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

12.1.2 Boden und Fläche

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

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

12.1.3 Wasser

Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Zudem liegen weder Hochwassergefahrenflächen (HQ_{100}, HQ_{extrem}, $HQ_{häufig}$) noch wassersensible Bereiche vor, d. h. dieser Standort wird nicht von Wasser beeinflusst.
Im Hinblick auf den Umgang mit Starkregenereignissen wird auf die Aussagen unter der Ziffer 5 STARKREGENEREIGNISSE der gegenständlichen Begründung verwiesen.

12.1.4 Klima und Luft

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

Die beabsichtigte Begrünung des Neubaus (Dach- und Fassadenbegrünung sowie Heckenpflanzung) wird im Vergleich zur bisherigen vollständigen Versiegelung eine positive klimatische Wirkung hervorrufen. Ebenso ist die entfallende Tankstelle als klimatische Verbesserung zu werten. Insbesondere leistet die großflächige Dachbegrünung einen Beitrag zur CO_2-Bindung und einer Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität.

Negative Einflüsse auf das Mikroklima werden durch entstehenden Mehrverkehr verursacht. Dies wird jedoch durch den stetig zunehmenden Anteil der E-Mobilität relativiert. Zwar ist der Neubau größer konzipiert als der bestehende Markt, es finden aber in maßgeblichem Umfang Holzmaterialien, und damit ein nachhaltiger und in der CO_2-Bilanz klimaneutraler Baustoff, Verwendung.

Grundsätzlich ist der Baukörper gemäß den Zielen der Energieeinsparung und der Reduzierung von CO_2-Emissionen geplant. Zur Senkung des Primärenergiebedarfes kommen modernste Lüftungsanlagen mit der Möglichkeit der Wärmerückgewinnung zum Einsatz. Auf der Dachfläche leisten Photovoltaikmodule einen Beitrag zur Deckung des Strombedarfs. Die im laufenden Betrieb benötigte Energie wird ausschließlich aus erneuerbaren Energien gedeckt. Dies betrifft die Strom-, Kälte- und Wärmeversorgung.

Mit dem Neubau geht somit eine Modernisierung der Technik einher, die gegenüber der gegenwärtig im Einsatz befindlichen Technik die CO_2-Emissionen mindert.

Im Hinblick der Durchlüftung des Innenstadtbereiches wird auf die Stadtklimaanalyse der Stadt Fürstenfeldbruck verwiesen. Trotz der nun größeren Baumasse wird von keiner Beeinträchtigung der Durchlüftung ausgegangen. Es handelt sich um ein Einzelbauvorhaben und nicht um eine abriegelnde, dichte, geschlossene Zeilen- und Blockbebauung mit überwiegend hohen Baukörpern und Straßenschluchten. Der Neubau wird quasi umströmt und der Abflussweg bleibt erhalten.

Die Stadtklimaanalyse enthält allgemeine Hinweise für die Planung. Empfohlen werden u. a. Entsiegelung sowie Fassaden- und Dachbegrünungen. Des Weiteren soll eine emissionsarme Energieversorgung angestrebt werden.

Alle genannten Aspekte sind in der vorliegenden Planung, wie obenstehend ausgeführt, berücksichtigt.

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

12.1.5 Landschaftsbild und Erholungseignung

Angesichts der innerörtlichen Lage an einer verkehrsträchtigen Straße und der umgebenden Bebauung ist das Landschaftsbild ohne Belang bzw. ist eine Erholungseignung nicht gegeben.

12.1.6 Kultur- und Sachgüter

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut bestehen nicht.

12.2 Grünordnerisches Konzept

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

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

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

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

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

12.3 Artenschutzmaßnahmen

Um einen Beitrag zum Artenschutz zu leisten werden Festsetzungen zur ausschließlichen Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel getroffen. Zudem wird eine Werbe- und Fassadenbeleuchtung in den Nachtstunden zwischen 23:00 und 6:00 untersagt.

Die Beleuchtung darf zudem nicht nach oben abstrahlen und ist in der Beleuchtungsstärke auf ein dezentes Maß zu reduzieren. Im Übrigen ist die Vorhabenträgerin auch an die fachrechtlichen Vorgaben zu Beleuchtungsanlagen, insb. Art. 11a BayNatSchG, gebunden.

13 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

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

14 QUELLEN

LITERATUR

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 84) m.W.v. 02.04.2026

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) 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 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) 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 § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichen 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 15.01.2026

Verkehrstechnische Untersuchung, OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, München, Stand vom 15.01.2026

Ermittlung Stellplatzbedarf, OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, München, Stand vom 15.01.2026

Planunterlagen zur Entwässerung, Ingenieurbüro PGH, Dormagen, Stand 28.08.2025

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