

GROSSE KREISSTADT FÜRSTENFELDBRUCK

Urschrift/Beglaubigte Abschrift

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94-3d mit Grünordnungsplan Hasenheide Nord (Deuter/Lammich)

betreffend die Flurnummern 2530/8, 2530/9 und die Teilflächen der Flurnummern 2529/5, 2530/2, Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

VORHABENTRÄGER:

Fa. Lammich
Waldstraße 9
82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 08141-22767-0

Fa. Deuter GmbH
August-Wessels-Straße 23-35
86156 Augsburg
Tel: 08141-4600-0

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT Dipl.-Ing. FH
Wolf-Dieter Stollenwerk
Schöngesinger Straße 70
82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: 08141 / 26747
Fax: 08141 / 26702

IN DER FASSUNG VOM:

31.08.2006, 26.09.2006, 27.02.2007, 24.07.2007

PRÄAMBEL:

Die große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i. d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i. d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Textteil und Planzeichnung als

SATZUNG

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gemäß § 12 BauGB i.V. § 9 Abs. 1 BauGB wird ein eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO mit zusätzlich Büro- und Verwaltungsgebäude festgesetzt. Hierbei sind gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB nur die im Durchführungsvertrag aufgeführten Nutzungen zulässig. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden folgende flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

- Unzulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle überschreitet:

maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)					
L_{WA}'' in dB(A) in Richtung					
Süden und Südwesten		Westen		Norden	
tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
70	55	70	55	70	60

- Die Anforderung an die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) ist auch erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den dem Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel (L_{WA,zul}) nicht überschreitet. Hierbei ist jeweils der niedrigste richtungsabhängige Wert L_{WA}'' aus der obigen Tabelle getrennt für die Tages- bzw. Nachtzeit heranzuziehen. Es gilt:
 - $L_{WA,zul} = IFSP + 10 \lg F/F_0$ [dB(A)]
 - Mit F = Fläche des Betriebsgrundstückes innerhalb der Baugrenzen
 - $F_0 = 1 \text{ m}^2$
- Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind unaufgefordert vorzulegen.
- Bei der Berechnung der Schallimmissionen durch die flächenbezogenen Schalleistungspegel ist die Ausbreitungsrechnung nach den Rechenregeln der VDI-Richtlinie 2714 durchzuführen, wobei keine Bebauung, ebenes Gelände und als mittlere Höhe des Schallstrahls über Boden 4 m anzusetzen sind.
- Ausnahmen von den oben genannten Festsetzungen sind zulässig, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten durch einen nach § 26 BImSchG anerkannten Gutachter die schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen wird.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass keine Vergnügungsstätten zulässig sind.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie

- im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetriebe stehen und einen untergeordneten Flächenbedarf haben

oder

- der Nahversorgung der im Gewerbegebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Für die Baugebiete im Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundfläche (§ 19 BauNVO) und die Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) und die Wandhöhe als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Wandhöhe mit maximal 527,50 m üNN betragen darf. Die Firsthöhe darf die Wandhöhe um

- bis zu 2,50 m überschritten werden. Ausnahmsweise kann die Gebäudehöhe um 2,5 m auf 530,0 m üNN überschritten werden.
- 2.3 Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 3 ABSTANDSFLÄCHEN
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 7 Abs. 1 BayBO wird Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO angeordnet.
- 4 BAULICHE GESTALTUNG
- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 3 BayBO sind Flachdächer und bis 10° geneigte Dächer zulässig.
- 4.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 3 BayBO müssen die Flächen von Stellplätzen, Feuerwehrrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen, mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrasen u. Ä.) ausgeführt werden. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.
- 5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN, -RAMPEN UND NEBEN-
GEBÄUDEN
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebengebäude nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.
- 6 ANZAHL DER STELLPLÄTZE
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 1 BayBO wird die Anzahl der Stellplätze wie folgt festgesetzt:
- Büro- und Verwaltungsräume (ersetzt Nr. 2.1 GaStS):
1 Stellplatz je 35 m² Nettonutzfläche,
 - Lagerräume und Lagerplätze (ersetzt Nr. 9.2 GaStS)
1 Stellplatz je 1.500 m² Nettonutzfläche oder je 3 Beschäftigter,
 - weitere Nutzungen richten sich nach denen der „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen“.
- 7 EINFRIEDUNGEN
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 3 BayBO wird festgesetzt, dass Einfriedungen ausschließlich als Metallzäune mit einer Höhe von maximal 1,8 m oder als vorgepflanzten Hecken zulässig sind. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und Oberkante Erdreich/befestigte Fläche muss ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung eingehalten werden. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden.
- Ausgenommen hiervon sind Mauern bis zu einer Höhe von 1,8 m wenn diese innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 8 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- 8.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 3 BayBO wird festgesetzt, dass lange Gebäudefluchten durch vertikale Zäsuren (z.B. betonte Tragwerkselemente, Fassadenteilung, Materialwechsel, Farbgebung, etc.) zu untergliedern sind.
- 8.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 3 BayBO wird festgesetzt, dass großflächige ungegliederte Fassaden unzulässig sind. Fassaden sind durch maßstäbliche und differenzierte Strukturen (z.B. mit Wandöffnungen) zu gliedern und zu proportionieren.

8.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 3 BayBO wird festgesetzt, dass Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in grellfarbigen oder stark reflektierenden Farben nicht zulässig sind.

8.4 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 3 BayBO wird festgesetzt, dass als Dachaufbauten ausschließlich technische Aufbauten, Dachausstiege, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen, Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen zulässig sind. Sie müssen um mindestens 3 m von der Traufe zurückgesetzt sein und sie dürfen die zulässige Wandhöhe um maximal 3 m überschreiten, dabei darf die Höhe von 530,00 m ü.NN nicht überschritten werden.

9 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN/HÖHENLAGE

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 3 BayBO wird für die Aufschüttungen und Geländeangleichungen eine Höhe von max. 517,5 m üNN festgesetzt. Die Aufschüttungen sind durch flach geneigte Böschungen an das angrenzende/bestehende Gelände anzugleichen.

10 WERBEANLAGEN

10.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 3 BayBO wird festgesetzt, dass Werbeanlagen mit blinkendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen unzulässig sind.

10.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 3 BayBO wird festgesetzt dass Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe, je Gebäudeseite, bis zu einer Ansichtsfläche von jeweils max. 6 m² zulässig sind.

11 VERSORGUNGSFLÄCHEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO wird festgesetzt, dass oberirdische Kabelverteilerschränke so aufgestellt werden müssen, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

12 GRÜNORDNUNG UND VERMEIDUNGSMABNAHMEN

12.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 3 BayNatSchG sind fensterlose und ungegliederte Wandflächen über einer Ansichtsfläche von 50 m² mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Je 1 lfm Fassadenlänge ist eine Kletterpflanze zu pflanzen.

12.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V. mit Art. 3 Abs. 4 BayNatSchG wird innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstiger Bepflanzung festgesetzt:

- Anpflanzen flächiger Gehölzpflanzungen mit Solitärgehölzen: Auf mindestens der Hälfte der Fläche sind in Gruppen einer 3-stufigen Anpflanzung mit Sträuchern (H = 100/150 cm) und Bäumen (StU 16/18 cm) pflanzen. Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Davon sind mindestens 5 % der Gehölze als Bäume zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierauf anrechenbar. Hierbei sind räumliche Verschiebungen um bis zu 5 m zulässig.
- Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

12.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V. mit Art. 91 Abs. 3 BayBO ist bei Stellplätze für Kraftfahrzeuge, bei Längsparkern pro 3 PKW bzw. bei Querparkern pro 5 PKW, ein Großbaum StU 18/20 cm (Baumscheibe mind. 2,00 x 3,00 m) zu pflanzen. Bei größeren Parkflächen (mehr als 30 Stellplätze) sind zusätzlich Heckenpflanzungen vorzunehmen.

12.4 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 3 BayNatSchG sind die zu pflanzenden Gehölze sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

- 12.5 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 3 BayNatSchG sind die festgesetzten Bäume und Sträucher zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind den Qualitätsanforderungen der Festsetzungen entsprechend zu ersetzen. Nachpflanzungen gehen zulasten der Grundstückseigentümer.
- 12.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass Thujen und Scheinzypressen nicht zulässig sind.
- 12.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 3 BayNatSchG wird für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft folgendes festgesetzt:
- 12.7.1 Maßnahmenfläche: M1 und M3:
Anpflanzen flächiger Gehölzpflanzungen mit Solitärgehölzen: Auf mindestens der Hälfte der Fläche sind in Gruppen einer 3-stufigen Anpflanzung mit Sträuchern (H = 100/150 cm) und Bäumen (StU 16/18 cm) pflanzen. Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Davon sind mindestens 5 % der Gehölze als Bäume zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierauf anrechenbar. Hierbei sind räumliche Verschiebungen um bis zu 5 m zulässig.
Die Flächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden sind mit einer mageren Wiesenmischung einzusäen (Mahdzeitpunkt ab Ende Juli)
- 12.7.2 Maßnahmenfläche: M2:
Herstellung der ursprünglichen Zustandes eines Magerstandortes im Bereich der Böschungskrone: Hierzu sind zur Förderung licht- und biotopempfindlicher Arten punktuell Entbuschungsmaßnahmen durchzuführen (Entfernung von Gehölzen in Teilbereichen) und der Altgrasfilz zu entfernen. Ggf. ist eine Initalansaat mit mageren Arten vorzunehmen. Der Standort ist zu einem warmen Magerstandort auszuhagern und einmal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Errichtung eines Schutzzaunes nach Süden
 - im südlichen Bereich Höhenangleichung mit Kies bis maximal 517,5 m ü NN.
 - Pflegemaßnahmen im Bereich der Böschungskrone, Herstellung des ursprünglichen Zustands; Durchführung von Entbuschungsmaßnahmen und Entfernung der Altgrasfilz, dauerhafte Unterbindung der Sukzession, ggf. ist eine Initalansaat mit mageren Arten vorzunehmen, Entwicklung eines warmen Magerstandortes
 - Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der Böschung: dauerhafte Unterbindung der Sukzession, Pflegemaßnahmen, 50 % der Gehölze sind zu entfernen und ein südexponierter Magerstandort zu entwickeln.
 - Förderung von licht- und biotopempfindlichen Arten in der gesamten Fläche
 - Aushagerung der gesamten Fläche: einmal jährliche Mahd (Mahdzeitpunkt ab Ende Juli) und Abfuhr des Mahdguts.
- 12.8 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

HINWEISE DURCH TEXT

- 1 PLANGRUNDLAGE
Diesem Bebauungsplan liegen die DFK des Bayerischen Landesvermessungsamtes zu Grunde. Für den Bereich wurden Höhenlinien aus dem Digitale Geländemodell des Bayerischen Landesvermessungsamtes (DGM 2 x 2 m) von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – SATZUNGEN
Auf die Satzung über die „Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstenfeldbruck“ (Dachgaubensatzung – DachgS) wird hingewiesen. Der Bebauungsplan trifft hier abweichende Festsetzungen zur „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen“ (GaStS).

3 GRÜNORDNUNG

Jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Anträge im Zustimmungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizugeben, in dem die durch Festsetzung zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Gehölze nach Art und Standort darzustellen sind.

Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und Art. 13 e Abs. 1 Nr. 2 BayNatSchG Schutz der Lebensstätten wird hingewiesen.

Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist nötig, dass keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen. An/auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Fa. Lammich und Fa. Deuter werden in gegenseitiger Abstimmung Bäume gepflanzt.

4 BEPFLANZUNG

4.1 Artenauswahl

In der faunistisch-floristischen Untersuchung von 1996 wurde die Eignung des Gehölzbestandes als Brutmöglichkeit für Singvögel hervorgehoben.

4.1.1 Großkronige Bäume

Acer platanoides *	SPITZAHORN
Acer pseudoplatanus	BERGAHORN
Carpinus betulus	HAINBUCHE
Fraxinus excelsior	ESCHE
Pinus sylvestris	WALDKIEFER
Quercus robur	STIELEICHE
Tilia cordata	WINTERLINDE

4.1.2 Kleinkronige Bäume

Acer campestre *	FELDAHORN
Malus sylvestris *	WILDAPFEL
Pyrus communis *	GARTENBIRNE
Salix spec.	WEIDEN
Sorbus aria *	MEHLBEERE
Sorbus torminalis *	ELSBEEERE
Sorbus aucuparia *	VOGELBEERE
Ulmus minor	FELDULME

4.1.3 Sträucher

Cornus sanguinea *	ECHTER HARTRIEGEL
Corylus avellana	HASEL
Crataegus monogyna *	EINGRIFFLIGER WEISSDORN
Crataegus laevigata *	ZWEIGRIFFLIGER WEISSDORN
Euonymus europaeus *	PFÄFFENHÜTCHEN
Ligustrum vulgare *	LIGUSTER
Lonicera xylosteum *	HECKENKIRSCHEN
Malus sylvestris *	WILDAPFEL
Myricaria germanica	RISPEKSTRAUCH
Rhamnus cathartica	KREUZDORN
Rosa canina, R. rubiginosa, R. villosa	WILDROSENARTEN
Rosa arvensis	KRIECHENDE ROSE
Prunus spinosa *	SCHLEHE
Viburnum lantana *	WOLLIGER SCHNEEBALL
Viburnum opulus +	GEWÖHNLICHER SCHNEEBALL
Viburnum opulus i. S.	GEMEINER SCHNEEBALL

4.1.4 Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden und Pergolen

Clematis i.S. *	WALDREBE
Hedera helix	EFEU
Lonicera i.S. *	GEISSBLATT
Polygonum aubertii	KNÖTERICH
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	WILDER WEIN
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	WILDER WEIN
Aristolochia dunior	GROSSBL. PFEIFENWINDE

*) Vogelweidegehölze, im Bereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck ist bei der Pflanzung von Gehölzen darauf zu achten, dass Arten, die aufgrund ihrer Früchte besondere Attraktivität für Vögel besitzen, nur beschränkt gepflanzt werden.

5 **BODENDENKMÄLER**
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

6 **BAUSCHUTZBEREICH**
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz. Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S. v. § 15 Abs.1 Satz 1 LuftVG i. V. m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 2 LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen im Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

7 **LÄRMSCHUTZZONE**
Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone A und B des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Dabei umfasst die Schutzzone 1 das Gebiet, in dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel 75 dB(A) übersteigt, die Schutzzone 2 das Gebiet in dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel höchstens 75 dB(A) erreicht.
Zur Lenkung der Bauleitplanung wurden die vorgenannten Schutzzonen in die Zonen A, B und C, die Zone C zusätzlich in die Teilzonen Ci und Ca unterteilt.

	Fluglärmbedingter äquivalenter Dauerschallpegel in dB(A)	
Zone	Verkehrsflughäfen	Militärflughäfen
A	>72	>75
B	67-72	67-75

8 **FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR**
Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 100 kN (entspricht ca. 10 t) gewährleistet ist (DIN 14090). Werden Tiefgaragen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072) erforderlich. Sie müssen ständig in voller Breite, Höhe (Lichtraumprofil) und Länge benutzbar sein.

9 **SCHALLSCHUTZ**
Die anzusetzenden schallemittierenden Flächen sind in den Abbildungen in der Stellungnahme des IB Greiner Nr. 206088 / 2 vom 29.08.2006 (Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel) Anhang A auf der Seite 2 ersichtlich.

10 **GRUNDWASSER**
Der Grundwasserstand im Planungsgebiet wurde aus der Beobachtung der amtlichen Grundwassermessstelle Hasenheide 908/16227 (Am Hartanger 1) mit einer GOK 523,48 ü NN, dem HHW 515,39 ü.NN, dem MW (1990-2004) 514,25 ü.NN. und NNW 513,63 ü.NN. Die Geländehöhe im Bereich des Bebauungsplanes beträgt zurzeit ca. 514,14 m ü NN und wird auf 517,0 m üNN angepasst.
Die besondere Situation des Grundwasserabstandes zum bestehenden Gelände ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich durch geeignete Maßnahmen - insbesondere zu den Aspekten ordnungsgemäße Versickerung von Oberflächenwasser, Überflutungssicherheit und Bauwasserhaltung - zu berücksichtigen.

11 **NIEDERSCHLAGSWASSER**
Für die Versickersicherung von gesammeltem Niederschlagswasser aus Industrie- und Gewerbegebieten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Maßgebend sind das DWA-A-138 und das DWA-M-153. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, dass im hydraulischen Einflussbereich von Altlasten nicht versickert werden darf. Die Antragsunterlagen für das wasserrechtliche Verfahren sollten deshalb aussagekräftige Unterlagen zum Schadstoffgehalt im Untergrund enthalten.

12 ATTLASTEN

Die Flurnummern 2530 liegen auf der Altlastenverdachtsfläche 07.12 des Altlastenkatasters des Landkreises. Im Hinblick auf eine Bebauung des Plangebietes ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der Erdarbeiten Aushubmaterial anfällt, das einer geordneten Verwertung bzw. Beseitigung zugeführt werden muss. Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung (Hasenheide Nord - Orientierende Altlasterkundung Flurstück Nr. 2530 - BF 04, Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, Dezember 1998) zeigen jedoch, dass das Auffüllmaterial im Sinne der Definition nach LAGA einer uneingeschränkten Wiederverwertung zugeführt werden kann. Angesichts von möglicherweise mit den punktuellen Aufschlüssen nicht erfassten Inhomogenitäten wird empfohlen, die Qualität des Aushubmaterials im Zuge evtl. Erdarbeiten sorgfältig zu überwachen und auf Abweichungen von den vorliegenden Untersuchungsergebnissen zu kontrollieren. Sofern bei Erdarbeiten/Bodenbewegungen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, luft-, oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind, müssen diese unverzüglich beim Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt werden.

Im hydraulischen Einflussbereich einer Altlast ist nach den geltenden technischen Regeln eine Versickerung des von den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser nicht zulässig. Werden im Rahmen der Untersuchungen schadstofffreie Bereiche gefunden, dann ist dort möglicherweise eine Versickerung ohne vorherigen Bodenaustausch möglich.

13 VERFÜLLUNG

Bezüglich des Einbaumaterials wird auf die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln - der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ verwiesen. Generell sollte ausschließlich mit unbelastetem Material (Z 0) verfüllt werden. Dieser Nachweis kann durch einen Oberbodenuntersuchung der in der BBodSchV einschlägigen Untersuchungsbereiche oder durch einen aussagekräftigen Herkunftsnachweis von unbelastetem Einbaumaterial erfolgen.

Bei der Verfüllung ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit (Standicherheit, Frostschutz etc.) des zukünftigen Untergrundes zu achten.

Es wird empfohlen eine Baugenehmigung für die Auffüllung separat zur Baugenehmigung erfolgen.

14 SCHNEELAST

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist Schneelastzone II (Schneider, Bautabellen für Ingenieure 3.31) mit einer Geländehöhe von 517,50 m üNN anzusetzen.

15 ÖKOLOGIE**15.1 Alternative Energieformen**

Es wird angeregt alternative Energien in Form von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen einzusetzen.

15.2 Regenwassernutzung

Es wird angeregt das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung bzw. Bewässerung zu nutzen.

15.3 Dachbegrünung

Es wird angeregt Flachdächer und flachgeneigte Dächer ab einer Fläche von 100 m² extensiv, zu mindestens 70 %, extensiv zu begrünen.

Fürstenfeldbruck, 05. April 2011

gez.

Sepp Kellerer
Oberbürgermeister

gez.

Wolf Dieter Stollenwerk
Planverfasser

GROSSE KREISSTADT FÜRSTENFELDBRUCK

Urschrift/Beglaubigte Abschrift

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94-3d mit Grünordnungsplan Hasenheide Nord (Deuter/Lammich)

betreffend die Flurnummern 2530/8, 2530/9 und die Teilflächen der Flurnummern 2529/5, 2530/2, Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

VORHABENTRÄGER:

Fa. Lammich
Waldstraße 9
82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 08141-22767-0

Fa. Deuter GmbH
August-Wessels-Straße 23-35
86156 Augsburg
Tel: 08141-4600-0

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT Dipl.-Ing. FH
Wolf-Dieter Stollenwerk
Schöngesinger Straße 70
82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: 08141 / 26747
Fax: 08141 / 26702

UMWELTBERICHT:

p f l
planungsbüro für freiraum- und landschaftsplanung
Werderstraße 20, 86159 Augsburg
Telefon: 0821. 58 97 199
Mobil: 0179. 88 40 645

BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT

I.D.F. VOM:

31.08.2006, 26.09.2006, 27.02.2007, 24.07.2007

Inhalt

1.	VORBEMERKUNG	3
2.	LAGE UND DERZEITIGE BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES.....	3
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHEN GEGEBENHEIT	3
	3.1. Flächennutzungsplan.....	3
	3.2. Landschaftsplan.....	4
	3.3. Bebauungsplan.....	4
	3.4. Strukturplan	4
	3.5. Bauschutzbereich	4
	3.6. Lärmschutzzone.....	5
	3.7. Vorhandene Untersuchungen	5
4.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES- VORHABEN	5
	4.1. Ziel und Zweck.....	5
	4.2. Vorhaben Fa. Lammich - Betriebsbeschreibung.....	5
	4.3. Vorhaben Fa Deuter - Betriebsbeschreibung.....	6
5.	KONZEPTION.....	7
	5.1. Erschließung.....	7
	5.2. Städtebau, Grünbereiche.....	8
6.	VER- UND ENTSORGUNG	8
7.	FESTSETZUNGEN	8
	7.1. Art der baulichen Nutzung	8
	7.2. Verkehrsfläche.....	9
	7.3. Maß der baulichen Nutzung.....	9
	7.4. Aufschüttung.....	9
	7.5. Bauliche Gestaltung.....	10
	7.6. Werbeanlagen	10
	7.7. Immissionsschutz.....	10
	7.8. Grünordnung.....	10
	7.9. Stellplätze	11
	7.10. Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB).....	11
8.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	11
	8.1. Auswirkungen	11
	8.2. Maßnahmen zur Verwirklichung	11
	8.3. Flächenbilanz.....	12
	8.4. Berechnung der Städtebaulichen Kenngrößen	12
	8.5. Durchführungsvertrag	12
9.	UMWELTBERICHT.....	12
	9.1. Einleitung.....	12
	9.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	12
	9.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	13
	9.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	13
	9.2.1. Schutzgut Klima und Lufthygiene	14
	9.2.2. Schutzgut Boden.....	15
	9.2.3. Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser).....	17
	9.2.4. Schutzgut Fauna und Flora	18
	9.2.5. Schutzgut Landschaftsbild	21
	9.2.6. Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung).....	22
	9.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	23
	9.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	23
	9.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	23
	9.4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	23
	9.4.2. Ausgleichsflächen	25
	9.5. Alternative Planungsmöglichkeiten	35
	9.6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	35
	9.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	36
	9.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	36
10.	QUELLEN	39

1. VORBEMERKUNG

Für das ca. 46 ha große Gebiet des Hasenheide Nord wurde im Jahr 1996 mit dem vorläufiger Strukturplan (Schulz-Brauns, 26.11.1996) ein Gesamtkonzept entwickelt, das die geordnete städtebauliche Entwicklung bei einer Umsetzung von einzelnen Teilbebauungsplänen gewährleisten soll. Seither wurden drei Teilbebauungspläne (94/3 e, e-1, 94/3 f, f-1 und 94/3 g) entwickelt die zu einem Teil bebaut sind. Zwei Teilbebauungspläne (94/3 h und h-1) befinden sich in Aufstellung.

2. LAGE UND DERZEITIGE BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck in einer Entfernung von 2,5 km vom Stadtzentrum und 4,2 km vom Bahnhof Fürstenfeldbruck. Er beinhaltet die ausgebeutete und wiederverfüllte Kiesgrubenflächen.

Begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden durch die bestehende Fraunhoferstraße, im Westen durch das bestehende Industriegrundstück mit der Fa. Schörg (Fl.-Nr. 2520/10, Bebauungsplan Nr. 94/3f-1), im Norden durch die Grenze des Flugfeldes des ehem. Militärischen Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck, im Osten mit einer Bebauungstiefe von ca. 210 m. Der Geltungsbereich ist ca. 210 m lang und 180 m breit. In ca. 80 m Entfernung schließt im Osten der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 94/3g an.

Die Baugrundstücke liegen auf dem ausgebeuteten Niveau mit einer Höhe von ca. 514 m ü. NN und bestehenden Böschungen mit ca. 520 m üNN. Es wird durch die bestehende Fraunhoferstraße begrenzt im Süden fällt zur Mitte des Plangebietes von 518,0 m üNN auf 517,5.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHEN GEGEBENHEIT

3.1. Flächennutzungsplan

Das Areal ist derzeit und zukünftig im Flächennutzungsplan als „Industriegebiet“ dargestellt. Im Norden wird eine ca. 55 m breiter Streifen als „Fläche für Forstwirtschaft“, seitlich flankiert von zwei ca. 30 m breiten „Grünflächen“ mit „Schutz- und Leitpflanzungen geplant“ bzw. „Bäume geplant“ und südlich, straßenbegleitend eine jeweils 15 m breite „Grünfläche“ mit alleeartigen „Bäumen geplant“ dargestellt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans von 2005 wird das Gebiet als „Industriegebiet“ mit einem ca. 40 m breiten „Wald“ nach Norden und im Westen die vorhandenen Böschungen als „allgemeine Grünfläche“ verjüngend von 35 m auf 10 m dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Auf Grund seines Wesencharakters, seiner Grobmaschigkeit und der damit verbunden geringen Detailschärfe des Flächennutzungsplanes einerseits und der gesetzlichen Regelung des „Entwickelns“ (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB) andererseits ist ein gewisser Spielraum gegeben der nicht eine 1 zu 1 Umsetzung erfordert. (So hat der Gesetzgeber nicht die Worte „in Übereinstimmung“ oder „gemäß“ dem Flächennutzungsplan erlassen BVerwG, U. 28.2.1975 - 4 C 74.72). Veränderungen der räumlichen Abgrenzungen liegen im Regenfall noch im Rahmen, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und somit eine gewisse Bandbreite von Abweichungen von vornherein in Kauf nimmt. Allerdings muss die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S. des § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gewährleistet sein.

So wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, da im vorliegenden Fall die Zuordnung der einzelnen Hauptnutzungen hier Bauflächen (GI zu GI) nicht geändert wird und die in dargestellten Grünflächen bzw. Waldflächen keine eigenständige Nutzungsbedeutung (z.B. als freizuhaltende Schutzfläche) besitzen. Damit wird die gesamtstädtischen Koordinierungs- und Entwicklungsfunktion des Flächennutzungsplanes beibehalten. Es entstehen hierdurch keine relevanten und ausgleichsbedürftigen Spannungen.

Wie in der Begründung bereits ausgeführt und wie vom Landratsamt angeregt sollte der Flächennutzungsplan für den Bereich angepasst werden. Dies geschieht im 2. Verfahrensschritt der Neuaufstellung.

3.2. Landschaftsplan

Südlich des Plangebiets ist im Landschaftsplan entlang der Grundstücke 2526/1, /2, 2527/1 und 2527/4 ein west-ost-verlaufender Grünzug dargestellt („Das Stadtgebiet gliedernde Grünzüge und verkehrsberuhigte Verbindungen der Stadtfläche mit den Ampereauen und den Erholungsflächen des Umlandes“). Dieser wird durch die Planung nicht tangiert. Das Plangebiet ist als Fläche für Kiesabbau dargestellt („bei Abbau und Renaturierung Naturschutzziele beachten“). Nördlich der „Fraunhoferstraße“ sowie im westlichen Bereich des Plangebietes sind zu einer geringen Anzahl bestehende Bäume vermerkt. Im nördlichen Planbereich stellt der Landschaftsplan eine Aufforstungsfläche dar.

3.3. Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan 94/3 f-1 vom 20.12.2000 setzt die „Fraunhoferstraße“ als „öffentliche Verkehrsfläche“, „öffentlicher Geh- und Radweg“, „öffentliches Verkehrsbegleitgrün“, „öffentliche Stellplätze“ und „anzupflanzende Baumallee“ fest. Ferner wird Industriegebiet mit einer GRZ von 0,80, einer BMZ von 8,0 und einer Gebäudehöhe von 16,0 m (ab OK Erschließungsstraße) zuzüglich von 4,0 m Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Ferner wird auf Fl.-Nr. 2530 (alt) wird eine dreieckige Fläche als „öffentliche Grünfläche - Ortsrandgrün extensiv“ festgesetzt, dabei ist die Fläche als extensiver Mager- und Trockenstandort mit Magerrasen und wärmeliebenden Gebüsch nach der Artenliste anzulegen. Vorhandene Magerstandorte sind zu erhalten und falls erforderlich zu verbessern. Der Charakter der Grünfläche ist der ursprünglichen, gebietstypischen Heidevegetation anzunähern. Dazu sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Entfernen des Oberbodens und falls notwendig aufbringen von Kies.
- Abflachen der Böschungen
- Initialpflanzungen mit Kiefern und Birken, je ca. 100 m² ein Baum 2 x v m B, StU 18/20.
- Aufbringen von Mahdgut zur Begünstigung der Spontanvegetation.
- Einmalige Mahd pro Jahr bei Bedarf im Spätherbst

3.4. Strukturplan

Der Entwurf des Strukturplanes folgt den vorgefundenen topographischen Bedingungen der durch den Kiesabbau geprägten Landschaft.

Der Wechsel von höher und tiefer gelegenen Bauflächen gliedert das Gesamtgebiet der Hasenheide Nord. Böschungen, die die unterschiedlichen Geländeebenen miteinander verbinden, bilden natürliche Gliederungselemente und ein kleinteiliges Netz von inneren Grünbereichen. Das Konzept sieht für seine Realisierung die Umsetzung in einzelnen Bauabschnitten (Teilbebauungsplänen) vor. Diese können in loser Reihenfolge an die vorhandene „Fraunhoferstraße“ angelagert werden. Das geplante kleinteilige Netz von Grünbereichen im übergeordneten Gesamtkonzept bildet einen optischen und einen räumlichen Abschluss zu den unbebauten Flächen des Planungsgebietes und zu der offenen Landschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94/3 d umfasst zum Teil die Baufläche GI 04 (vorhabenbezogene Nutzung) des Strukturplans.

3.5. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im 1,5 km Halbmesser des Bauschutzbereichs des Flugplatzes Fürstentfeldbruck nach § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (SBP = 516,80 ü.NN). Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S. v. § 15 Abs.1 Satz 1 LuftVG i. V. m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 2 LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen im Landratsamt Fürstentfeldbruck auf.

Im östliche liegenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94/3-g wird eine Gebäudehöhe mit der Wandhöhe maximal 7,50 m über Gelände (Ø 520,0 m üNN) festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Wandhöhe von 527,50 ü NN. Überschreitungen um 3 m (bis 530,5 m üNN) können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im westlichen liegenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94/3f-1 wurde die Gebäudehöhe mit maximal 16,0 über Gelände (Straßenniveau Planstraße g-01 - Fraunhoferstraße mit ca. 518,0 m üNN oder Hugo-Junkers-Straße ca. 516,0 m üNN) festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 534,00 m bzw. 532,00 m üNN. Diese Wandhöhe kann ausnahmsweise um 4 m (bis 538,0 m bzw. 536,0 m üNN) überschritten werden.

3.6. Lärmschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone A und B des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Dabei umfasst die Schutzzone 1 das Gebiet, in dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel 75 dB(A) übersteigt, die Schutzzone 2 das Gebiet in dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel höchstens 75 dB(A) erreicht.

Zur Lenkung der Bauleitplanung wurden die vorgenannten Schutzzonen in die Zonen A, B und C, die Zone C zusätzlich in die Teilzonen Ci und Ca unterteilt.

Der Bebauungsplan liegt im nördlichen Bereich zu 1/3 in der Lärmschutzzone A der südliche Bereich zu 2/3 in der Lärmschutzzone B. Von Seiten der Vorhabenträger wird im nördlichen Bereich der Betrieb einer mobilen Brechanlage vorgesehen, der erhebliche Lärmimmissionen aufweist.

3.7. Vorhandene Untersuchungen

Im Rahmen der Entwicklung des Industriegebiets Hasenheide Nord stehen folgende Untersuchungen zur Verfügung, die auf Grund des Alters stellenweise einer Überarbeitung bedürfen.

- Entwicklungsstudie Hasenheide Nord 1994 (Stadt FFB)
- Rahmenplan/Strukturkonzept 1996 (Schulz-Brauns)
- Schalltechnische Gesamtanalyse 2000 (Steger & Piening)
- Historische Erkundung von 1995 Altlasten Nr. 07.11 (Dr. Rettinger & Partner)
- Orientierende Untersuchungen Flurnummer 2530 Baufläche 04 von 1998 (Dr. Rettinger & Partner)
- Floristische und faunistische Bestandsaufnahme 1996 (Dipl. Biol. Illing)

4. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES- VORHABEN

4.1. Ziel und Zweck

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 94/3 d hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebsverlagerung der Fa. Lammich und Fa. Deuter zu schaffen und das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen. Hierbei wird ein Industriegebiet (ca. 3,72 ha), und Straßenverkehrsfläche (ca. 0,07 ha) festgesetzt.

Dabei sollen die Ressourcen der vorhandenen Straße genutzt, die Nutzung des Altlastenverdachtsgrundstücks geklärt und die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet berücksichtigt werden.

4.2. Vorhaben Fa. Lammich - Betriebsbeschreibung

Die Firma Lammich betreibt seit fast 60 Jahren in der 3.Generation Tief- und Straßenbauunternehmen mit Sitz in der Waldstraße 9 - in Fürstenfeldbruck. Die Firma Lammich beschäftigt z.Zt. ca 85 Mitarbeiter und macht einen jährlichen Umsatz von ca. 11,5 Mio. €. Bereits Mitte der Siebziger Jahre wurde der zum Betrieb notwendige Lagerplatz von der Waldstraße 9 (Wohngebiet) in das ehemalige Kieswerksgelände (1996 stillgelegt) im Ortsteil Puch, Zur Kaisersäule 3, verlegt. Zunächst befristet genehmigt und seit ca. 30 Jahren geduldet. Da sich dieses Gelände im Außenbereich speziell im Grüngürtel um die Stadt FFB befindet, ist es seit Jahren Wunsch der Stadt Fürstenfeldbruck den Lagerplatz an einen anderen Standort zu verlegen. Aus Kostengründen war eine Umsiedlung bisher jedoch nicht möglich. Aufgrund entsprechender Verhandlungen sehen wir nun endlich eine Möglichkeit, den für uns existenziell notwendigen Lagerplatz mit für uns verkraftbarem finanziellem Aufwand in das Gelände der Hasenheide-Nord an der Fraunhoferstraße zu verlegen. Für die Umsiedlung ist ein zeitlicher Rahmen von ca. 5 - 6 Jahren vorgesehen. Auf dem Grundstück an der Fraunhoferstraße in der Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck, soll ein Lagerplatz mit ca. 20.000 m² Bruttofläche errichtet werden. Entlang der Straße soll eine ca. 2.000 m² große Halle entstehen, in der eine Maschinen-Halle mit ca. 1.300 m², eine Werkstatt für Kleinreparaturen mit ca. 150 m², darüber zusätzliche Büroräume, Duschen und Sanitäre Anlagen und ein Lagerbüro untergebracht. Ein Waschplatz für Geräte und Maschinen ist im Anschluss an das Gelände vorgesehen. Der Lagerplatz selbst wird eingezäunt von der Westseite durch einen offenen Schuppen ca. 75 x 6 m für Schalmaterial und sonstige empfindliche Baumaterialien und von der Ostseite durch Garagen für die Baustellenbusse ca. 75 m x 7 m. Daneben sind ca. 25 Werkzeugcontainer je ca. 5,00/2,50/2,50 m z.T. für den Baustelleneinsatz aufgebaut. Dahinter

Stahlbetonschüttboxen max. 1,80 m hoch, ca. 75 m x 12 m für das Natursteinlager und eine unbefestigte Freilagerfläche für Schachtringe, Kanalrohre, Betonpflaster und sonstige Baumaterialien mit einer Fläche von ca. 2.150 m². Die erforderlichen Fahrbahnen werden bituminös befestigt und in die unbefestigten Freiflächen entwässert. Am Nordende des Grundstückes sollen Lageflächen für Schüttgüter entstehen (Fläche ca. 4.000 - 5.000 m²) unter anderem zur Zwischenlagerung von reinem Betonabbruch, bis Asphaltaufruch und Böden Z 0 die durch eine mobile Brech- und Siebanlage recycelt und einer Wiederverwendung zugeführt werden sollen. Diese Flächen bleiben zu 90% unbefestigt. Als Abgrenzung zu dem Grünbereich soll eine ca. 2 m hohe Stützwand errichtet werden, um zu verhindern, das Schüttmaterial in die Grünbereiche gelangt. In der Nordecke soll zusätzlich eine geschlossene Halle von ca. 30 x 15 m entstehen, in der teerhaltiges Aufbruchmaterial zwischengelagert und mit Hilfe einer mobilen Aufbereitungsanlage für den Straßenbau wiedereinbaufähig gemacht werden soll. Zur Verwägung dieser Materialien soll eine Waage installiert werden.

Die Betriebszeiten für den Lagerplatz beginnen in der Regel von Montag bis Samstag ab 6⁰⁰ Uhr und enden von Montag bis Freitag spätestens um 20⁰⁰ Uhr und Samstags um 17⁰⁰. Geringfügige Aktivitäten und Fahrzeugbewegungen finden auch außerhalb dieser Geschäftszeiten, teilweise auch nachts statt. Diese Betriebszeiten sind für die Firma Lammich von existenzieller Bedeutung, da im Baubetrieb nur saisonale gearbeitet werden kann und in der Regel die Leistung für ein Jahr in durchschnittlich 8 - 9 Monaten erbracht werden muss.

Konstruktion der Gebäude:

Die Lagerhallen, ebenso die Garagen werden als Stahlhallen mit Profiblecheindeckung- und -wandverkleidung, im unteren Bereich z.T. in Stahlbeton hergestellt. Die große Lagerhalle wird mit einer Stahl-/Stahlbetonkonstruktion mit wärmegeprägten Sandwichelementen verkleidet, im Personal- und Bürobereich mit Fenstern bzw. Oberlichtern versehen. Der Innenausbau erfolgt in Massiv- bzw. Trockenbauweise. Die Maschinenhalle mit ca. 1.300 m³ bleibt unbeheizt, ansonsten ist die Beheizung durch eine Hackschnitzel- (alternativ Brennholz-) oder Gasheizung vorgesehen. Die Verlegung des Lagerplatzes in die Hasenheide Nord erfordert ein enormer Investitionsvolumen ist von der Firma Lammich nur zu schultern, wenn keine allzu großen Abweichungen von den Eckdaten und den von ums planerischen aufgestellten Vorgaben auch hinsichtlich der zukünftigen Nutzung und Verwertung unseres alten Lagerplatzes vorgenommen werden müssen.

Die Fa. Lammich beabsichtigt zudem den Betrieb einer mobilen Sieb- und Brechanlage zu folgenden Bedingungen:

- für Teer: einmal jährlich für 4 Tage (8 – 10 Std/Tag);
die Anlage wird i.d.R. in den Wintermonaten zum Einsatz kommen.
- für Beton: zweimal jährlich für jeweils 10 Tage (8 – 10 Std/Tag),
die Anlage wird i.d.R. in den Wintermonaten zum Einsatz kommen.

4.3. Vorhaben Fa Deuter - Betriebsbeschreibung

Die Fa. Deuter GmbH mit Sitz in Augsburg beschäftigt sich - neben Gewerbebau, der Verwaltung eigener Immobilien und der Schreinerei - in wesentlichen Bereichen mit dem Zeltbau, und dort mit dem Großzeltbau. Hierzu gehören eine Reihe von Großzelten auf dem Münchner Oktoberfest, die in Holzbauweise errichtet sind, sowie Großzelte des Cannstatter Wasens in Stuttgart. Darüber hinaus erfolgte ein jährlich wechselnder Verleih von mittelgroßen Veranstaltungszelten im gesamten bayerischen Raum.

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Fraunhofer Straße in Fürstfeldbruck einen Lagerplatz mit ca. 15.000 m² Grundstückgröße anzulegen. Dieser befindet sich derzeit in München Neuaubing und muss aus städteplanerischen Gründen von dort verlagert werden.

Die Nutzung des Grundstückes seitens der Fa. Deuter erfolgt zunächst als Lagerfläche, wobei die Lagerhallen zur Lagerung der Zeltkonstruktion, Zeltplanen dienen sowie einer großer Teil der Inneneinrichtung, Fassaden etc. in durchlüfteten Leitbahnhallen gelagert wird. Auf einer Teilfläche des Grundstück soll eine befestigte Fläche entstehen, auf der Seecontainer (4-stöckig) gelagert werden können, in denen die Dekorations- und Betriebsmaterialien für die Festszelte sowie Kleinbauteile befinden.

Zur Leistungsbringung ist eine großzügige Verlademöglichkeit der sperrigen Zeltbauteile notwendige. Dies bedeutet, dass zwischen den Lagerhallen ein Staplerverkehr für Langholzfahrzeuge möglich sein muss.

Die Hauptbetriebszeiten für den Lagerplatz beginnen mit dem Anfang Juli eines jeden Jahres und enden gegen Anfang Dezember eines jeden Jahres mit der endgültigen Einlagerung aller Zeltbauteile, die während eines Jahres in den Sommermonaten ausgeliehen waren.

Die Wintermonate Dezember, Januar und Februar sind in der Regel betriebsfrei. Mit dem März eines jeden Jahres begingen Substanzerhaltungsmaßnahmen an den Mietzelten. Diese bestehen in erster Linie aus Holzarbeiten (Zimmerer- und Scheinerarbeiten), Malerarbeiten sowie Beschlagsarbeiten an den Konstruktionsteilen. Zu diesem Zweck soll auf dem Gelände ein kleiner Verwaltungsbau entstehen, bestehend aus zwei bis drei Büroräumen, einem Personalaufenthaltsraum, Duschen und WC's. Daneben soll dieser Verwaltungsbau Schreibern, Zimmerleuten und Richtmeistern die Möglichkeit bieten, während der Saisonmonate Juli bis November an Ort und Stelle übernachten zu können. Hierzu sind Räume mit Doppelliegen oder Vierfachliegen angedacht, dies eine vernünftige Übernachtungsmöglichkeiten darstellen können. Ein Aufenthalt von mehr als 10 Personen während der Saisonmonate ist nicht vorgesehen.

Soweit erforderlich, ist die Errichtung einer Kleinwerkstatt geplant im Ausmaß von ca. 200 bis 300 m², die beheizt ist und die bei ausreichendem Wetterschutz die Möglichkeit bietet, Kleinreparaturen in einem geschlossenen Raum an den Zeltbauteilen durchzuführen.

Für die Leistungserbringung, insbesondere auf dem Oktoberfest, ist es für Deuter von existenzieller Bedeutung, dass die Grundstücke auch samstags uneingeschränkt benutzt werden können, insbesondere müssen Transportfahrten auch in den Nachtstunden und frühen Morgenstunden während der Hauptarbeitszeit Juli, August, September ermöglicht werden.

4.4. Unterkünfte für Saisonarbeiter

Die Verwaltung hat die vorliegenden Planunterlagen nochmals eingehend geprüft. Nach Ansicht der Verwaltung stehen die in dem Vorhaben Deuter vorgesehenen Unterkünfte den Festsetzungen des Bauungsplanes nicht entgegen, da es sich nicht um Wohnungen im Sinne der Bayerischen Bauordnung handelt, sondern um Unterkünfte für Saisonarbeiter. In einem Gutachten des Büros Greiner wurde der Nachweis erbracht, dass unter Berücksichtigen der im Rahmenkonzept für das Industriegebiet Hasenheide Nord vorgesehen Schallleistungspegel mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können, so dass keine nennenswerte Beeinträchtigung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes zu befürchten ist.

Über Vereinbarungen im Durchführungsvertrag wird die Zulässigkeit derartiger Unterkünfte auch für das Vorhaben Lammich eingeräumt, gleichzeitig aber die maximale Zahl sowie die jährliche Nutzungsdauer geregelt (weniger als sechs Monaten pro Jahr max. 20 saisonale Übernachtungsplätze) und an die Zulässigkeit entfällt, wer in die in oben genanntem Gutachten formulierten Anforderungen bzgl. gesunder Wohnbedingungen in den Gebäuden nicht mehr gewährleistet sind (Beschlussvorlage Nr. 541/2007 S.12).

5. KONZEPTION

5.1. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Sammelerschließung mit gemeinsamen Sichtstraße, darüber hinaus durch die bestehende „Fraunhoferstraße“, die in ihrer Verlängerung an die Staatstraße 2054 (Landsberg - Moosburg) und über die Nordumgehung Neulindach an die Bundesstraße B 2 (München - Augsburg) und B 471 (Inning - Dachau) an das Ortsnetz und die Region (BAB 96 München - Lindau 15 km und BAB 8 München - Augsburg 10 km) anbindet.

Das Planungsgebiet ist durch die Stadtbuslinie 837 (Haltestelle Hugo-Junkers-Straße) an den S-Bahnhaltepunkt Fürstenfeldbruck/Maisach an das überörtliche öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

Die Erschließung für die Fußgänger und Radfahrer erfolgt über nördlichen und südlich der Fraunhoferstraße vorhandenen Geh- und Radweg.

Die Erschließung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Baugrundstücken. Entlang der Fraunhoferstraße sind im Straßenraum, südlich bestehen und nördlich neu zu errichten PKW-Stellplätze.

5.2. Städtebau, Grünbereiche

Das städtebauliche und grünordnerische Konzept reagiert auf die vorhandene Topographie, Fernwirkung und Nähe zum FFH-Gebiet.

Zur weitgehenden Beibehaltung der Böschungskante wird eine 30 m breiter Grünstreifen als räumliche Distanz zum FFH-Gebiet geschaffen. Dieser Grünstreifen wird naturschutzfachlich aufgewertet, indem die Südexposition der Hangkante ausgenutzt wird und der Standort zu einem wertvollen Magerstandort entwickelt wird. Ein Teil der Gehölze wird erhalten, um Einflüsse des Baugebietes auf das FFH-Gebiet zusätzlich durch Gehölze abzupuffern.

Ebenso wird die Fernwirkung der nördlichen Böschungskante (mit zukünftig 3 m) gemildert. Gliedernde Grünstreifen, die mit standortgerechten Gehölze bepflanzt werden, dienen der Gliederung und Verbundmöglichkeit durch das Baugebiet. Durch eine massive Eingrünung durch Pflanzstreifen wird gesichert, dass die vorhabenbezogene industrielle Nutzung insbesondere der Lagerplatz in den Hintergrund treten und somit vom Straßenraum nicht wirksam sind.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch die Stadt Fürstenfeldbruck über den bestehenden Hauptkanal in der Fraunhoferstraße.

Für das vom, Waschplatz der Fa. Lammich, anfallende Abwasser aus der Geräte- und Fahrzeugreinigung kann Mineralölkohlenwasserstoffe enthalten. Die Abwasserentsorgung muss deshalb über die Schmutzwasserkanalisation erfolgen.

Die Trinkwasser- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

Die Löschwasserversorgung ist mittels der 2005 gebauten Zisterne gesichert, darüber hinaus können 60 - 70 m³ aus den Hydranten der Löschwasserversorgungsleitung der Stadtwerke Fürstenfeldbruck bereitgestellt werden und wurde durch das SG 32 Öffentliche Sicherheit und Ordnung mit Schreiben vom 23.01.2007 und 10.05.2007 bestätigt.

Für die Versickersicherung von gesammeltem Niederschlagswasser aus Industrie- und Gewerbegebieten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Maßgebend sind das DWA-A-138 und das DWA-M-153. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, dass im hydraulischen Einflussbereich von Altlasten nicht versickert werden darf.

Die Erdgasversorgung kann über die in der Fraunhoferstraße vorhandene Leitung der Erdgas Südbayern GmbH sicher gestellt werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises.

7. FESTSETZUNGEN

7.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet dient der Unterbringung der Firma Lammich und Firma Deuter, geplant sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Verwaltungsgebäude,
- Garagen und Stellplätze,
- Werkstätten die im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen,
- mobile staubdichte Sieb- und Brechanlage für Beton bis maximal einmal 4 Tage/Jahr
- mobile staubdichte Sieb- und Brechanlage für Teer bis maximal zweimal 10 Tage/Jahr
- Stellplätze, Garagen und
- der Nutzung zugehörige Nebenanlagen.
- Bürogebäude
- Sowie Hausmeisterwohnungen

Dabei wird von den Möglichkeiten des geänderten BauGB 2007 gebrauch gemacht und auf die Regelung der Nutzung im Durchführungsvertrag verwiesen. Um die geplante Nutzung der Investoren zu ermöglichen wird, wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich die Nutzung individuell mit Büro- und Verwaltungsgebäuden ergänzt.

Festsetzungen zum flächenbezogenen Schalleistungspegel, zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und Beschränkung zu Einzelhandelsbetrieben beschränken den Nutzungskatalog.

Diese Nutzungsmischung ist mit einem Industriegebiet zu vergleichen (vgl. Schalltechnische Beurteilung) somit entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

7.2. Verkehrsfläche

Die Einbeziehung der Verkehrsfläche ist erforderlich um die Erschließung zu sichern. Da durch den Bebauungsplan Nr. 94-3 f-1 eine „anzupflanzende Baumallee“ und „öffentliche Stellplätze“ als „Sperrflächen“ festgesetzt sind.

Eine Festlegung von Sichtfeldern gemäß RAS06 (Seite 124 Anfahrtssicht Tabelle 59 mit $V=50$ km/h mit einer Schenkellänge von 70 m) ist nicht erforderlich, da diese im öffentlichen Straßenraum liegen und dieser über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 94-3 f-1 gesichert sind.

Für die Stichstraße wird ein Verkehrsraum von 8,0 m festgesetzt, dieser ermöglicht nach RAS06 ein Begegnungsverkehr von LKW mit LKW bei unverminderter Geschwindigkeit (6,35 m) mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m und seitlichen Schutzabständen von je 0,75 m. RAS06 (5.2.9 Gewerbestraßen, Bild 35, Nr. 9.2) sowie dem Begegnen von LKW/LKW (RAS06, S. 27, Bild 17).

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche und die Baumassenzahl von 6,0 in Verbindung mit der maximalen Wandhöhe über NN bestimmt.

Die Wandhöhe wird mit 10,5 m über dem aufgeschütteten Gelände (ca. 517,5 m) festgesetzt. Dies ergibt eine maximal Wandhöhe von 528,0 m ü NN, diese entspricht der festgesetzten Wandhöhen des östlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 94/3 g (527,5 m üNN bzw. 530,5 m üNN) und liegt unter den westlichen anschließenden Bebauungsplan Nr. 94/3f-1 (534,00 m bzw. 536,00 m üNN)

Die festgesetzten Grundflächen ergeben eine maximale GRZ-Wert von 0,737, dabei werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Industriegebiet (GRZ 0,8) nicht überschritten. Die gesetzliche 50 % Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ für Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO wird bis zu gesetzlichen Regelung (Kappungsgrenze) ermöglicht. Hierbei sind allerdings die festgesetzten Flächen für Maßnahmen und Anpflanzflächen bestimmende Faktoren der Versiegelung.

7.4. Aufschüttung

Es ist geplant im Bereich der Kiesgrube das Gelände durch Aufschüttungen um 3 m zu erhöhen. Die bestehende Geländehöhe liegt bei 514,5 m üNN und damit knapp 1 m tiefer als der höchste zu erwartende GW-Stand. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind folgende Anforderungen zustellen:

- Vor einer Auffüllung des Geländes sollte der Bewuchs und der Mutterboden entfernt werden. Der organische Bodenanteil würde ansonsten nach der Auffüllung im Boden unter Sauerstoffzehrung verrotten, im Grundwasser reduzierende Verhältnisse schaffen und dadurch die Beschaffenheit des Grundwassers nachteilig verändern.
- Nach den Richtlinien der LAGA ist für die Verfüllung der Kiesgrube von 514,5 bis 516,5 m üNN nur Z0-Material zulässig. Der Bereich von 516,7 bis 517,5 m üNN kann auch mit Z 1.1 -Material verfüllt werden, da dann der Abstand zum höchsten Grundwasserstand mindestens 1 m beträgt.

Die Aufschüttung (Trockenverfüllung) ist erforderlich um ein einheitliches Niveau des Geländes herzustellen und das Gelände der dammähnlich verlaufenden Straße anzupassen.

Bei einer vorhandenen Geländehöhe von 514,5 m üNN und einer Straßenhöhe (=zukünftige Geländehöhe) von maximal 517,5 m üNN ergibt sich ein Volumen von ca. 70.000 m³ bis 75.000 m³.

Bezüglich des Einbaumaterials wird auf die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln - der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ verwiesen. Generell sollte ausschließlich mit unbelastetem Material (Z 0) verfüllt werden. Dieser Nachweis kann durch einen Oberbodenuntersuchung der in der BBodSchV einschlägigen Untersuchungsbereiche oder durch einen aussagekräftigen Herkunftsnachweis von unbelastetem Einbaumaterial (z.B. Humusierung) erfolgen. Bei der Verfüllung ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit (Standicherheit, Frostschutz etc.) des zukünftigen Untergrundes zu achten.

Hinweis:

Der Auffüllantrag wurde separat zur Baugenehmigung gestellt.

Den einzelnen Zuordnungswerten liegen zusammengefasst folgende Definitionen zu Grunde:

Z 0-Werte (uneingeschränkter Einbau).

Stoffkonzentrationen unterhalb der Z0-Werte kennzeichnen natürliche Böden. Bei Unterschreitung der jeweiligen Z 0-Werte ist im Allgemeinen eine uneingeschränkte Wiederverwertung des Aushubmaterials möglich, da keine Beeinträchtigung der relevanten Schutzgüter zu erwarten ist. Bei der Verwertung von Stoffchargen aus der Bodenbehandlung bzw. Altlastensanierung soll aus Vorsorgegründen jedoch auf einen Wiedereinbau auf besonders sensible Flächen (z. B. Spielplätze, Klein- und Hausgärten, Trinkwasserschutzgebiete u. a.) verzichtet werden.

Z 1-Werte (eingeschränkter offener Einbau).

Die Zuordnungswerte Z 1.1 und Z 1.2 stellen die Obergrenzen für den offenen Wiedereinbau von Aushubmaterial unter Berücksichtigung bestimmter Nutzungseinschränkungen bzw. Sicherungsmaßnahmen. Bei Unterschreitung der Z1.1-Werte ist ein offener Einbau von Böden auf wenig sensibel genutzten Flächen (z. B. Straßenbau, Industrie- und Gewerbeflächen, Parkanlagen mit geschlossener Vegetationsdecke u. Ä.) zulässig, wobei der Abstand zwischen dem Schüttkörper und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand mindestens 1 m betragen soll.

Bei einer Verwertung bis zum Niveau der Richtwerte Z 1.2 ist aufgrund der höheren Schadstoffgehalte zusätzlich ein Erosionsschutz (z.B. geschlossene Vegetationsdecke) erforderlich. (vgl. Orientierende Untersuchung)

7.5. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich auf ein Mindestmaß und leiten sich aus den bestehenden Bebauungsplänen 94/3f-1 und dem Strukturplan ab.

7.6. Werbeanlagen

Die Festsetzung der Werbeanlagen ist für die Zielsetzung der vorhabenbezogene gewerblich-industrielle Nutzung ausreichend und schließt störende Werbeanlagen oberhalb der Wandkante aus.

7.7. Immissionsschutz

Durch eine schalltechnische Gesamtanalyse von 2000 (Steger&Piening) wurde für die Bauflächen ein flächenbezogener Schalleistungspegel vorgeschlagen.

Diese Gesamtbetrachtung wurde durch da IB Greiner konkretisiert und der Betriebsverlagerungen angepasst. Siehe hierzu die Anlagen.

7.8. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das Planungsgebiet in die Landschaft einzubinden und ein ökologisch und gestalterisch hochwertiges Gebiet planerisch vorzubereiten. Durch zahlreiche Minimierungsmaßnahmen, die im unten stehenden Umweltbericht detailliert aufgeführt sind, soll die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermieden werden.

Planungsziel der Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstiger Bepflanzung ist eine dreistufige Anpflanzung mit den empfohlenen Gehölzen. Die vorgesehenen Anpflanzungen sollen das Gebiet räumlich erfassen und gliedern. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzüge sollen eine lineare Verbundmöglichkeit zum angrenzenden FFH-Gebiet schaffen. Die linearen alleeartigen Pflanzungen entlang der Fraunhofer Straße markiert die unterschiedlichen Nutzungsbereiche zwischen der Gewerbenutzung und dem öffentlichen Straßenverkehrsraum. Durch die begrünten Flächen wird eine Zonierung der unterschiedlichen Flächen geschaffen, die durch die klare Lesbarkeit den Nutzern Verhaltenssicherheit gibt. Zudem sollen dadurch Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild gemildert werden.

In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation werden für die Pflanzmaßnahmen heimische Arten empfohlen, die entsprechend des Standortes tendenziell wärmeliebend sind. Insbesondere in einem gewerblich genutzten Gebiet mit einer hohen Versiegelung kommt

den geplanten Anpflanzungen eine hohe ökologische Bedeutung zu. Sie bieten für die Tier- und Pflanzenwelt zumindest gewisse Ersatzhabitats. Bei der Auswahl der Neupflanzungen sollte im Besonderen auf Vogelnähr- und Nistgehölze geachtet werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Gehölze, die sich durch unterirdische Wurzeläusläufer vermehren, nicht in Kombination mit zu schwachen anderen Gehölzen gepflanzt werden, da sie sich auf die Dauer zu stark durchsetzen und bestandsdominant werden (z.B. Schlehe). Einem Einsatz in abgeschlossenen, begrenzten Pflanzflächen spricht nichts entgegen. Damit sich auch schwächere Arten gegen schnellwüchsige durchsetzen können, wird empfohlen, Pflanzen mit der gleichen Art in kleinen Gruppen zusammenzupflanzen.

7.9. Stellplätze

Um die Auswirkungen der Versiegelung zu minimieren sind Stellplätze wasserdurchlässig zu errichten. Ferner wird festgesetzt, dass bei Längsparkern pro 3 PKW bzw. bei Querparkern pro 5 PKW ein Großbaum zu pflanzen ist. Bei größeren Parkflächen (mehr als 30 Stellplätze) sind zusätzlich Heckenpflanzungen vorzunehmen. Zudem bewirken die Schatten spendenden Bäume, dass sich die Flächen nicht zu sehr aufheizen, und haben damit einen positiven kleinklimatischen Effekt.

7.10. Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Maßnahmenfläche M1 und M3

Die östlich und westlich gelegene Ausgleichsfläche wird abzüglich der technischen Eingrünung entlang der Gebäude in einer Breite von 4 m als Ausgleich herangezogen. Auf mindestens der Hälfte der Fläche ist eine in Gruppen gepflanzte, dreistufige Anpflanzung mit Sträuchern vorgesehen. Davon sind mindestens 5 % der Gehölze als Bäume zu pflanzen. Für die Gruppenpflanzungen ist ein Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m vorgesehen. Die Arten sollten sich nach den in den Hinweis angegebenen Arten richten, da diese für den Standort besonders geeignet sind. Bei der Maßnahmenfläche sollte durch eine magere Initialansaat die Herstellung eines hageren Standorts gefördert werden. Dabei ist zu beachten, dass kein nährstoffreicher Oberboden aufgeschüttet wird (ggf. kann mit Kies oder magerem Substrat angeschüttet werden), damit sich ein magerer Standort entwickeln kann. Die Mahd der Flächen kann einmal jährlich erfolgen. Durch die großzügige Breite der Grünflächen wird eine Vernetzungsmöglichkeit insbesondere zu der nördlichen Ausgleichsfläche mit benachbartem FFH-Gebiet geschaffen.

Maßnahmenfläche M2

Die im nördlichen Bereich gelegene Ausgleichsfläche soll aufgewertet werden. Hierzu soll entsprechend des ursprünglichen Planungsziels ein magerer Standort geschaffen werden. Die Gehölze sollen zur Pufferwirkung zum FFH-Gebiet z.T. erhalten werden. Da sich die Böschung durch die Südexposition besonders eignet, einen Magerstandort wieder herzustellen, soll punktuell der ursprüngliche Zustand hergestellt werden (punktueller Auslichtung zur Erhaltung eines Magerstandortes). Im Bereich der Böschungskrone wird die unerwünschte Sukzession unterbunden und durch Pflegemaßnahmen der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt. Licht- und biotopempfindliche Arten sollen in der Fläche gefördert werden. Die Aushagerung soll durch eine jährliche Mahd mit Abtransport des Mahdgutes gefördert werden. Die Mahd sollte möglichst im Hochsommer durchgeführt werden (Ende Juli/Anfang August), im Zweifelsfall kann alternativ auch eine Herbstmahd (Oktober) erfolgen.

8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

8.1. Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung arbeitenden Menschen. Der durch die vorhabenbezogene gewerblich-industrielle Nutzung hervorgerufene Bedarf an Wohnungen (Harmonisierungsgebot) kann durch Nachverdichtung im Bestand und in Planung befindliche Wohngebiet gedeckt werden.

8.2. Maßnahmen zur Verwirklichung

Eine Neuordnung der Grundstücke durch Umlegung ist nicht notwendig, da sämtliche Grundstücksgeschäfte durch privatrechtliche Vereinbarungen erfolgen.

Daher ist es nicht notwendig ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB durchzuführen.

8.3. Baubeschränkungszone

Die Baubeschränkungszone wurde im vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich in die Planzeichnung und die Hinweise aufgenommen. Für die Baubeschränkungszone nach § 12 LuftVG gilt das gleiche wie für die Lärmschutzzonen. Bezüglich der Lärmschutzzonen wird auf das Verfahren zu Ausnahmen von den Nutzungskriterien in den Lärmschutzzonen in der Gemeinde Maisach verwiesen, das wie folgt ausführt:

„Diese (Lärmschutzzonen) sind nach der inzwischen endgültigen Einstellung des militärischen Flugbetriebs zum 01.10.2003 zwar funktionslos, jedoch formal immer noch in Kraft, da der militärische Flugplatz Fürstenfeldbruck noch nicht entwidmet ist. Auch wenn das demnächst der Fall sein wird, ist eine Zustimmung staatlicher Stellen zur Funktionsloserklärung der Nutzungskriterien so schnell nicht zu erwarten“ (Drucksache 03/07). Die Baubeschränkungszone entfällt zukünftig ebenso, da es sich, auch bei der beantragten fliegerischen Nachfolgenutzung um einen Landeplatz handelt für den gemäß § 12 LuftVG keine Baubeschränkung ausgewiesen werden kann.

In der faunistisch-floristischen Untersuchung von 1996 wurde die Bedeutung der beerentragenden Gehölze als Brutmöglichkeit für Singvögel hervorgehoben. Vogel- und Nistgehölze sind aus ökologischer Sicht daher bedeutsam und explizit erwünscht.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind diese nicht Bestandteil der Festsetzungen sondern lediglich in den Hinweisen enthalten (Beschlussvorlage Nr. 541/2007 S.11).

8.4. Flächenbilanz

Gebietsbezeichnung	Gesamtfläche	Prozent
Fa. Lammich	ca. 20.000 m ²	52,7 %
Fa. Deuter	ca. 17.210 m ²	45,3 %
Verkehrsflächen	ca. 740 m ²	1,9 %
davon vorhandener Bestand 140 m ²		
Gesamtfläche des Geltungsbereich	ca. 37.950 m ²	100,0 %

8.5. Berechnung der Städtebaulichen Kenngrößen

Fa. Lammich GR <small>Gebäude_t</small>	<u>ca. GRZ = 0,734</u>	14.750 m²
Fa. Deuter GR <small>Gebäude</small>	<u>ca. GRZ = 0,721</u>	12.400 m²
GRZ <small>§ 19 (4) versiegelt</small>	<u>Kappungsgrenze von 0,8</u>	
Baumasse:	BMZ 6,0	= 225.090 m³

8.6. Durchführungsvertrag

Im Zuge des Durchführungsvertrages verpflichten sich die Vorhabenträger zur:

- Erstellung der Stichstraße und
- Herstellung, Sicherung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen und Flächen, mit zeitlicher Festlegung.
- Regelung über die zulässige Nutzungen, insbesondere die Unterkünfte für Saisonarbeiter.

9. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

9.1. Einleitung

9.1.1. *Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans*

Wie bereits oben dargestellt, soll durch den Bebauungsplan eine vorhabenbezogene gewerblich-industrielle Nutzung ausgewiesen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche (umgerechnet GRZ 0,8) sowie eine Baumassenzahl von 6,0 fest. Zudem wird die Bebauung durch eine max. Wandhöhe beschränkt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3,86 ha, davon ist die eine vorhabenbezogene gewerblich-industrielle Nutzung ca. 3,75 ha groß.

Das Baugebiet dient der Unterbringung der Firma Lammich und Firma Deuter, zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze, Verwaltungsgebäude, Garagen und Stellplätze, Werkstätten die im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, mobile Brechanlage, Personalwohnungen und Unterkünfte, Stellplätze, Garagen und der Nutzung zugehörige Nebenanlagen. Weiterer Umfang und Art der Bebauung ist den Betriebsbeschreibungen zu entnehmen.

9.1.2. *Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung*

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Artenschutz) ist bei der vorliegenden Planung die Abfall- sowie Immissionsschutzgesetzgebung ausschlaggebend. Bei der geplanten industriellen Nutzung sind für die betriebsbedingten Lärmemissionen und für den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ relevant. Wegen der Altlastenproblematik sind zudem die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung bedeutend. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet ist zudem die FFH-Richtlinie zu beachten.

Südlich des Plangebiets ist im Landschaftsplan entlang der Grundstücke 2526/1, /2, 2527/1 und 2527/4 ein west-ost-verlaufender Grünzug dargestellt („Das Stadtgebiet gliedernde Grünzüge und verkehrsberuhigte Verbindungen der Stadtfläche mit den Amperauen und den Erholungsflächen des Umlandes“). Dieser wird durch die Planung nicht tangiert. Nördlich der „Fraunhoferstraße“ sowie im westlichen Bereich des Plangebietes sind zu einer geringen Anzahl bestehende Bäume vermerkt. Das Plangebiet ist als Fläche für Kiesabbau dargestellt („bei Abbau und Renaturierung Naturschutzziele beachten“). Im nördlichen Planbereich stellt der Landschaftsplan eine Aufforstungsfläche dar. Diese Fläche wird durch den Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt und entsprechend des Entwicklungsziels der Biologen aufgewertet (magerer Standort mit Gehölzen, vgl. Büro für angewandte Ökologie und Naturschutz 1996:11). Die Darstellungen des Landschaftsplanes stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sowie im FNP-Entwurf zur Neuaufstellung ist das Gebiet als Industriegebiet dargestellt. Umweltrelevante Ziele des Flächennutzungsplanes stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

1996 wurde eine floristische und faunistische Bestandsaufnahme durch Dipl. Biol. Illig durchgeführt. 2006 wurde o.g. die Untersuchung durch das Büro AVEGA - Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen, Eichenau - aktualisiert (AVEGA vom 11.05.06 zum Vorkommen des Kiebitzes im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 94-3h-1 sowie abschließende Untersuchung zum Gewerbegebiet Hasenheide Nord vom 06.06.06). Die Untersuchungen wurden berücksichtigt und fließen in den Umweltbericht mit ein.

Der Abstand des nördlichen Geltungsbereiches des Plangebietes zum FFH-Gebiet „Flughafen Fürstenfeldbruck“ (Gebiets-Nr. 7733-371) beträgt abschnittsweise rd. 25 m. Hier sind folgende Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL gemeldet:

- „Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia) (besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)“ (Code 6210)
- „Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)“ (Code 6510)

Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren wird eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung (Vorprüfung/Screening, vgl. Anlage 1) durchgeführt. Hier wird geprüft, ob die Planung erhebliche Auswirkungen auf das Gebiet und seine Erhaltungsziele hätte. Kommt diese zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen sicher ausgeschlossen sind, ist keine weiteres Prüfverfahren erforderlich. Können erheblichen Beeinträchtigungen nicht sicher ausgeschlossen werden, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

9.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

9.2.1. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Alpenvorlandes mit seinem von den Alpen beeinflussten feucht-kühlen Klima. Die große Entfernung vom Atlantischen Ozean durch kontinentale Klimazüge ist hier bedeutend. So sind die Sommerniederschläge (Maximum der Niederschläge im Juli bei 100-120 mm) höher als die Winterniederschläge, und die Sommer relativ warm, die Winter dagegen kalt. Im Frühjahr, Spätsommer und Herbst treten häufig Trockenperioden auf. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 800 – 900 mm. Die Gebietsverdunstung wird mit 613 mm angegeben. Der Anteil des Schnees am Gesamtniederschlag liegt bei ca. 15 %.

Die mittlere Jahrestemperatur (1881/1930, Klimaatlas v. Bayern 1952; vgl. auch Landschaftsplan) beträgt +7° bis +8° C, die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai-Juli) + 14° bis + 15° C. Die mittlere Temperatur im Januar liegt bei –2° C und im Juli bei +19° C. Die Jahresschwankung der Lufttemperatur beträgt 19° C.

Hauptwindrichtungen sind Südwest (23%), West (17%) und Nordost (14 %).

Das noch unbebaute Plangebiet ist klimatisch in der freien Landschaft weitgehend von natürlichen Gegebenheiten abhängig. Topographisch bedingt ist dieser Bereich vermutlich kaum für ein größeres Kaltluftentstehungs- oder -abflussgebiet bedeutend. Das Gebiet wird derzeit als Motocrossstrecke genutzt. Eine temporäre Vorbelastung der Lufthygiene ist bereits gegeben. Aufgrund der bislang noch geringen Bebauung des Gebietes ist insgesamt von einer geringen Verkehrsbelastung auszugehen.

Auswirkungen:

Jegliche Bebauung beeinflusst die einzelnen Klimaelemente. Durch die Bebauung entstehen klimatische Barrieren, die örtlich allerdings kaum den Kaltabfluss behindern. Die in einem Gewerbegebiet übliche Versiegelung großer Flächen führt generell zu einer Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, die in vorliegendem Fall jedoch ohne größere Bedeutung für das Stadtklima bleibt. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, der Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe, der Versiegelung des Bodens sowie durch Abwärme wird das Plangebiet jedoch den Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld des Gebietes lokal verändern (Kleinklima). Da das vorliegende Plangebiet relativ klein ist, wird es vermutlich nur zu geringfügigen Auswirkungen kommen.

Die Verkehrsbelastung wird durch die vorliegende Planung zunehmen. Der Pkw-Verkehr durch-Mitarbeiter sowie der Lkw-Verkehr durch An-/Ablieferung wird sich erhöhen und es werden Emissionen durch innerbetriebliche Fahrzeuge etc. hinzukommen. Die Auswirkungen sind durch die Größenordnung des Gebietes als gering einzustufen.

Durch die Baumaßnahmen und den Baustellenverkehr treten Emissionen von Staub und Luftschadstoffen auf. Diese werden im gesamten Bebauungsplangebiet für die Zeit der Bauphase eintreten. Im östlichen Bereich ist durch den Betrieb der Fa. Deuter kaum mit einer Belastung der Lufthygiene zu rechnen (s.o. Betriebsbeschreibung Fa. Deuter). Im westlichen Bereich (Fa. Lammich) kann während des Betriebes durch innerbetrieblichen Verkehr Staubbentwicklung stattfinden.

Die Fa. Lammich wird im westlichen Bereich eine mobile Sieb- und Brechanlage temporär einsetzen. Diese soll einmal jährlich für Teer an 4 Tagen (8-10 Std/Tag) sowie für Beton zweimal jährlich für je 10 Tage (8-10 Std/Tag) eingesetzt werden. Hierdurch ist es denkbar, dass Staub- und Luftschadstoffen freigesetzt werden könnten. Durch die vorherrschenden Hauptwindrichtungen Südwest, West und Nordost könnten Staub- und Luftschadstoffe weiter transportiert werden.

Bei der mobilen Kaltrecycling-Mischanlage KMA 200 der Firma Kutter findet das Mischen der Materialien in einem geschlossenen Behälter unter Beimengung von Wasser statt. Hier findet nach Herstellerangabe keine Staubbentwicklung statt. Bei Fräsgut Asphalt ist ebenso von keiner Staubbentwicklung auszugehen, da das Material ummantelt ist. Mineralfräsgut staubt nur wenig, durch Befeuchtung des Materials kann diese Staubbentwicklung jedoch unterbunden werden (telefonische Information der Herstellerfirma Kutter, Hr. Krasser, Telefonat vom 09.08.2006).

Generell ist festzustellen, dass Luftschadstoffe, die durch den Betrieb der Anlagen freigesetzt werden können, den gesetzlichen Emissionsbegrenzungen unterliegen. Die Einzelvorhaben, die dem BImSchG unterliegen, benötigen eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung. Die Sieb- und Brechanlage wäre vermutlich nach 4. BImSchV genehmigungspflichtig (§ 1 i.V. mit Anhang Spalte 2 Nr. 2.1 sowie 8.11 b (Aa)). Hierzu wären Lärmschutzgutachten sowie möglicherweise Luftgutachten erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität im Plangebiet gewährleistet ist und die durch die Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB).

Um eine Belastung durch Staub- und Luftschadstoffe definitiv auszuschließen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Anlage staubdicht zu betreiben ist. Durch die Möglichkeit von Filtereinsätzen und die Befeuchtung des zu brechenden Materials kann nach jetzigen Kenntnissen eine Belastung durch Staub- oder Luftschadstoffe ausgeschlossen werden. Vom jetzigen Wissensstand ist daher davon auszugehen, dass durch die mobile Sieb- und Brechanlage keine Belastung durch Staub- und Luftschadstoffe stattfinden wird.

Hinsichtlich des Ausbreitungsverhaltens außerhalb des Untersuchungsraums sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Durch die hohe Versiegelung ist anlagebedingt mit mittleren Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen. Die betriebsbedingten Auswirkungen liegen im mittleren Bereich.

9.2.2. Schutzgut Boden

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Fürstenfeldbruck gehört naturräumlich zum Bereich der Isar-Inn-Schotterplatten und wird im Westen und Osten vom Fürstenfeldbrucker Hügelland, den risszeitlichen und östlich daran anschließenden mindeleiszeitlichen Moränenzügen des Isarvorlandgletschers eingefasst. Dazwischen verläuft eine Schotterzunge der Münchner Ebene, die aus abgelagertem Niederterrassenschotter der Schmelzwasserströme der Würmeiszeit gebildet wurde. Das Plangebiet ist naturräumlich zur Münchener Schotterebene zuzuordnen. Die geologische Raumeinheit ist hier die Paar-Isar-Region. Geologisch ist das Plangebiet dem Hochwürmglazialen Schotter außerhalb der Endmoränen als Niederterrasse zuzuordnen (Geologische Karte von Bayern 1980, M 1:25.000). Das lockere Schottermaterial ist wasserdurchlässig und daher ein sehr guter Grundwasserträger. Der Höchstgrundwasserstand liegt im Plangebiet ca. auf Geländehöhe (s. Kap. Schutzgut Wasser). Den Untergrund bildet Wasser stauender „Flinz“, d.h. glimmerhaltige Mergel und Sande unterhalb des Schotters, die einen Wasserstauer darstellen.

Boden

Die Verwitterungsdecke auf dem Würmschotter ist relativ flachgründig und neigt im Zusammenhang mit dem durchlässigen Schottermaterial zum Austrocknen. In den grundwasserfernen Lagen der würmeiszeitlichen Schotterflächen entstanden Parabraunerden mit rötlich-braunem Bk-Horizont (GROTTENTHALER 1980). Die Bodenkarte Bayern (1:200.000 des Bayer. Geol. Landesamtes) beschreibt als Bodentyp für das Plangebiet fast ausschließlich Parabraunerden und Braunerden aus flacher bis mittlerer Hochflutlehmdecke über carbonatreichem, würmeiszeitlichem Schotter. Die Konzeptbodenkarte 1:25.000 des Bayer. Geol. Landesamtes verweist ebenfalls auf Braunerden und Parabraunerden mit geringer bis mittlerer Entwicklungstiefe, z.T. tiefreichend humos, aus carbonatreichem Schotter, örtlich mit flacher Hochflutlehmdecke. Insgesamt prägen also Parabraunerden auf flach- bis mittelgründigen Schotterböden den Standort. Sie dürften relativ mager ausgeprägt sein. Besonders flachgründige Varianten der Parabraunerde wurden dabei durch Pflugarbeit in AC-Böden umgewandelt, d.h. auf den landwirtschaftlich genutzten Mineralhorizont / Oberboden (A) folgt direkt das feste Ausgangsgestein / Schotteruntergrund (C). Nach ihrer Entstehung bezeichnet man sie auch als Kultorandzinen.

Die orientierende Altlastenuntersuchung (Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik 1998) beschreibt für die gesättigten Schotter (mit Mittel- bis Grobkiesen mit sandigen bis

schluffigen Beimengungen) Durchlässigkeitsbeiwerte k von im Mittel $5 - 10^{-3}$ m/s. Sie sind somit als stark durchlässig zu bezeichnen. Diese Schotter erreichen eine Mächtigkeit von ca. 25 m. Das Liegende der Schotter bilden die schluffigen und feinsandigen Lagen des Tertiär, die auch den Stauer für das oberflächennahe Grundwasser darstellen. Im Umgriff des Planungsgebietes ist der natürliche Untergrundaufbau durch den Kiesabbau und die anschließende Rückverfüllung gestört. Durch die Durchlässigkeit ist eine geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gegeben.

Altlasten

Aufgrund der Ergebnisse der historischen Erkundung wurde das gesamte Grundstück Fl.-Nr. 2530 (alt) als altlastrelevant eingestuft. Gemäß den Ergebnissen der historischen Recherche war das untersuchte Areal Teil einer ehemaligen Kiesgrube, die im Zeitraum von 1971 bis maximal 1980 ausgebeutet und rückverfüllt wurde. Die Rekultivierungsarbeiten umfassten jedoch nur eine Überdeckung der freigelegten Kiesoberfläche, ohne dass die ursprüngliche Geländeoberkante erreicht wurde. Für die Auffüllung (ca. 1 m) wurde gemäß den Erhebungsbögen des Landratsamtes Fürstenfeldbruck Bauschutt und Erdaushub verwendet. Aufgrund der räumlichen Nähe des Geländes zur Wasserversorgung des benachbarten Fliegerhorstes und der zugehörigen Schutzzonen wies das Landesamt für Umweltschutz im Rahmen der Altlastenerhebung Bayern der gesamten Fläche zunächst die Untersuchungspriorität 1 zu.

1998 wurde für das Grundstück Fl.-Nr. 2530 (alt) eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, Gutachten von 1998). Zu diesem Zweck wurden 19 Schürfgruben angelegt und 12 Bodenluftproben entnommen. Im Zuge der Feldarbeiten wurde auf dem gesamten Gelände organoleptisch unauffälliges Auffüllmaterial aufgeschlossen, das eine mittlere Mächtigkeit von 0,6 m erreicht (maximale Mächtigkeit 1,0 m unter GOK). Das teils durchwurzelte Verfüllmaterial wurde nach Beendigung des Kiesabbaus als „Rekultivierungsschicht“ aufgebracht und besteht vorwiegend aus rot-braunem, sandigem, schwach kiesigem Schluff (sog. „Rotlage“). Nur in einer Schürfgrube waren darüber hinaus anthropogene Beimengungen in Form vereinzelter Ziegelbruchstücke zu erkennen. Gemäß den Ergebnissen der chemischen Untersuchungen ist das Auffüllmaterial als unbelastet einzustufen. Die gemessenen Schadstoffkonzentrationen liegen durchweg unter dem Niveau der entsprechenden Stufe-I bzw. Z 0-Werte. Auch im Rahmen der Bodenluftuntersuchungen konnten keine Verunreinigungen durch leichtflüchtige oder gasförmige Substanzen festgestellt werden. Im Hinblick auf eine Bebauung des Untersuchungsgeländes ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der Erdarbeiten Aushubmaterial anfällt, das einer geordneten Verwertung bzw. Beseitigung zugeführt werden muss. Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung zeigen jedoch, dass das Auffüllmaterial im Sinne der Definition nach LAGA einer uneingeschränkten Wiederverwertung zugeführt werden kann. Zusammenfassend kam die orientierende Altlastenuntersuchung zu dem Ergebnis, dass von dem vorgefundenen Auffüllmaterial nach derzeitigem Kenntnisstand keinerlei Gefährdungspotential ausgeht und keine Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren einzuleiten sind. Das Gelände könne somit aus der altlasttechnischen Überwachung entlassen werden.

Angesichts der vorliegenden Untersuchungsergebnisse besteht nach den Ergebnissen der orientierenden Altlastenuntersuchung trotz der Lage des Auffüllmaterials im Grundwasserschwankungsbereich kein wasserwirtschaftliches Gefährdungspotential. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann auch eine Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit ausgeschlossen werden. Angesichts von möglicherweise mit den punktuellen Aufschlüssen nicht erfassten Inhomogenitäten wird empfohlen, die Qualität des Aushubmaterials im Zuge künftiger Erdarbeiten sorgfältig zu überwachen und auf Abweichungen von den vorliegenden Untersuchungsergebnissen zu kontrollieren. An den Stellen, an denen möglicherweise Altlasten vorhanden sind, muss möglicherweise ein Bodenaustausch und eine Auffüllung durchgeführt werden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Angesichts der evtl. nicht erfassten Inhomogenitäten (s.o.) wird empfohlen, das Aushubmaterial zu überwachen und auf Abweichungen von den vorliegenden Untersuchungsergebnissen zu kontrollieren.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Neuausweisung eines Baugebietes bedeutet ein erhöhter Flächenverbrauch, der durch fehlenden unmittelbaren Anschluss an das südlich bebaute Gebiet schwer wiegt. Allerdings grenzen im westlichen Bereich unmittelbar zwei Betriebe an, so dass dies als Vorbelastung berücksichtigt wird. Auch die Erschließung ist bereits vorhanden. Durch die Planung werden bisher unversiegelte Flächen versiegelt und bebaut und der Boden verdichtet.

Nachdem kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden ist, sind die Bodenfunktionen in Bezug auf Versickerungsvermögen, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit des Bodens bereits im Bestand gestört. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind daher vermutlich nur gering. Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zu dem Schutzgut Wasser.

Ergebnis:

Baubedingt sind durch das vermutlich durchgängig problemlose Verfüllmaterial Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit möglich. Betriebsbedingt sind durch die Vorbelastung Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. In Bezug auf die Versiegelung des Bodens und den Flächenverbrauch werden die anlagebedingten Auswirkungen als hoch beurteilt.

9.2.3. Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten am 13. November 1998 lag der aktuelle Grundwasserstand zwischen 0,5 m und 0,8 m unter GOK (Ingenieursozietät 1998).

Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Fürstenfeldbruck generell nach Nordosten in Fließrichtung der Amper. Nördlich der Amper fließt es mit einem Gefälle von 2 bis 3 % nach Osten in einem Winkel von etwa 45° auf die Amper zu (GROTTENTHALER 1980). Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserstand im Planungsgebiet wurde aus der Beobachtung der amtlichen Grundwassermessstelle Hasenheide 908/16227 (Am Hartanger 1) mit einer GOK 523,48 ü NN, dem HHW 515,39 ü.NN, dem MW (1990-2004) 514,25 ü.NN und NNW 513,63 ü.NN angegeben. Die Baugrundstücke liegen auf abgegrabenem Niveau mit einer Höhe von 514,5 m ü NN. Es grenzt an die bestehende Fraunhoferstraße, die dammartig von Westen nach Osten von ca. 518,0 m ü. NN. auf ca. 517,0 m ü.NN abfällt. Der Höchstgrundwasserstand liegt ca. auf Geländeniveau. Durch die Auffüllung auf maximal 517,50 m üNN wird ein Grundwasserabstand von 1,61 bis 2,11 m neu geschaffen.

Die Sickerfähigkeit des natürlichen Bodens wird als gut bewertet (s. Kap. Boden). Das Bodenprofil ist zwar gestört, die im Untergrund anstehenden Schotter sind jedoch als stark durchlässig zu bewerten. Dadurch besteht ein Eintragsrisiko aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes in Zusammenhang mit der hohen Durchlässigkeit des Bodens.

Auswirkungen:Baubedingte Auswirkungen:

Das Gelände wird im Höhenniveau angepasst und aufgefüllt. Um die gewünschte frühzeitige Verfüllung zu ermöglichen, wird vom Vorhabenträger mit der Stadt und dem WWA München das Füllmaterial, der Zeitpunkt der Verfüllung und das Genehmigungsverfahren abgeklärt werden müssen.

Durch die Baumaßnahmen wird es zu einer Bodenverdichtung kommen. Der Grundwasserabstand ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauwasserhaltung) zu berücksichtigen. Ferner ist bei der Verfüllung auf eine ausreichende Tragfähigkeit (Standicherheit, Frostschutz etc.) des zukünftigen Untergrundes zu achten.

Gutachten

Die Flurnummern 2530 liegen auf der Altlastenverdachtsfläche 07.12 des Altlastenkatasters des Landkreises. Im Hinblick auf eine Bebauung des Plangebietes Untersuchungsgeländes ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der Erdarbeiten Aushubmaterial anfällt, das einer geordneten Verwertung bzw. Beseitigung zugeführt werden muss. Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung (Hasenheide Nord - Orientierende Altlasterkundung Flurstück Nr. 2530 - BF 04, Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, Dezember 1998) zeigen jedoch, dass das Auffüllmaterial im Sinne der Definition nach LAGA einer uneingeschränkten Wiederverwertung zugeführt werden kann. Angesichts von möglicherweise mit den punktuellen Aufschlüssen nicht erfassten Inhomogenitäten empfehlen wir jedoch, die Qualität des

Aushubmaterials im Zuge evtl. Erdarbeiten sorgfältig zu überwachen und auf Abweichungen von den vorliegenden Untersuchungsergebnissen zu kontrollieren. Sofern bei Erdarbeiten/Bodenbewegungen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, luft-, oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind, müssen diese unverzüglich beim Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die hohe Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung des Oberflächenwassers, der Oberflächenabfluss wird hier vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig ist das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate relativ gering. Der Grundwasserabstand ist bei einer Bebauung des Gebietes durch geeignete Maßnahmen - insbesondere zu den Aspekten ordnungsgemäße Versickerung von Oberflächenwasser, Überflutungssicherheit - zu berücksichtigen. In Gewerbegebieten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung von Niederschlagswasser aus bebauten und befestigten Flächen notwendig, da die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht einschlägig ist. Eine Versickerung (z.B. über Grünstreifen, Versickerungsmulden etc.) wird durch den Bebauungsplan grundsätzlich angestrebt, wobei die Zulässigkeit von der Belastung des Niederschlagswassers abhängig ist.

Ergebnis:

Anlagebedingt wird die Grundwasserneubildung durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt sowie die Rückhaltefunktion der Fläche für Oberflächenwasser vermindert. Es ist mit einer mittleren Eingriffsschwere zu rechnen. Baubedingt sind Auswirkungen in Bezug auf das Grundwasser mittlerer Erheblichkeit, in Bezug auf das Oberflächenwasser geringer Erheblichkeit möglich. Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zu dem Schutzgut Boden.

9.2.4. Schutzgut Fauna und Flora

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation (PNV) versteht man nach TÜXEN (1956) diejenige Vegetation, die sich nach Beendigung anthropogener Einflüsse in einem Gebiet einstellt. Sie ist Ausdruck für das natürliche Potential des Standorts und gibt Informationen über standortheimische Gehölzarten, die vor allem bei Pflanzungen in der freien Landschaft und an Ortsrändern zu verwenden sind. Für das Untersuchungsgebiet weist Seibert ein Galio-Carpinetum typicum aus, ein reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald (Südbayern-Rasse) (SEIBERT 1968). Die Baumschicht besteht hier aus den Arten Stiel-Eiche, Rot-Buche, Hainbuche, Winter-Linde, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Birke und gebietsweise auch Tanne. Die Strauchschicht besteht aus Hasel, Roter Hartriegel, Eingrifflicher und Zweigrifflicher Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Liguster, Faulbaum, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Seidelbast, Feldrose, Wolliger Schneeball und Waldrebe. Der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechende Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wälder existieren heute in der näheren Umgebung kaum noch, da die Baumschicht durch forstliche Maßnahmen mehr oder weniger stark verändert wurde. Der Landschaftsplan weist für die Gegend um die Hasenheide auf die Schotterfläche (Feldgedinger Schotterzunge) mit relativ mageren, gut wasser-durchlässigen Böden. Diese sind ein natürlicher Standort für Heidevegetation und lichte Wäldchen.

Phänologische Beschreibung des Plangebietes:

Die Vegetationsbestände sind neben der naturbürtigen Ausstattung (Boden, Niederschlagsmengen und Temperatur) vor allem durch die Nutzung der Fläche als Moto-Cross-Strecke und durch fehlende Nutzung, also Verbrachung zwischen den „Bahnen“ gekennzeichnet. Die „Bahnen“ der Moto-Cross-Strecke sind typisch für die Zonierung von Trampelpfaden: ausgehend von einer stark genutzten vegetationsfreien Zone schließt ein Streifen mit Beständen der einjährigen Trittrasen an (*Poa annua*, *Sagina procumbens* etc.). Aufgrund der fehlenden „Nischen“ können sich hier keine für den einjährigen Tritt typischen Moosbestände einstellen (z.B. *Bryum argenteum*, *Ceratodon purpureum*). Diese Bereiche werden seltener befahren, so dass einjährige Arten in einer Dauerpioniergesellschaft stabilisiert durch die Tritt (Fahr-)nutzung etabliert werden. Es folgt ein Streifen mit Beständen der mehrjährigen Trittrasen mit Beständen, so z.B. *Plantago major*, *Polygonum aviculare*, *Taraxacum officinalis*. Diese Bereiche werden noch seltener befahren und weisen z.T. schon Arten der angrenzenden Säume auf. Die Vegetationsbestände sind hier schon mehrjährig und sind den Beanspruchungen durch die Nutzung durch flache Wuchsweise und/oder starke Wurzeln angepasst. Darauf

folgend findet man Säume verschiedener Ausbildungen. Deren Bestände sind, wie beim Säumen typisch, durch die angrenzenden Nutzungen bzw. Nichtnutzung gekennzeichnet. Bei angrenzenden Gehölzen findet man hier Arten der schattigen Säume, wie z.B. *Aegopodium podagraria*, *Chelodonium majus* oder auch *Urtica dioica*. Sind die Säume lichter, findet man Bestände mit *Solidago canadensis*, *Galium album*, *Pimpinella major* und *Agropyron repens*. Die zweite phänologische Auffälligkeit der Fläche betrifft die Verbrachung der „Inseln“ zwischen den „Bahnen“. Neben der Mulchschicht aus den Vegetationsbeständen der letzten Jahre ist vor allem zu bemerken, dass die vorhandenen Dominanzstände von Pflanzen gebildet werden, die sich über Wurzelausläufer vermehren (Geophyten), so z.B. *Agropyron repens*, *Urtica dioica*, *Solidago canadensis*, *Rubus spec.* und *Sambucus nigra*. Das häufige Auftreten von *Cornus sanguinea* ist kennzeichnend für lichte, krautreiche Wälder / Gebüsche, sommertrockene Hänge. Er tritt häufig in Saumgesellschaften auf und ist ein Pioniergehölz. Die Art lässt auf nährstoffreichen, kalkhaltigen Boden schließen. Letztere Strauchart bildet zusammen mit *Sambucus nigra* sowie den versch. Weiden (*Salix caprea*, *Salix purpurea* und weitere) die letzte Brachephase auf dieser Fläche, die höheren Strauchbestände in den Mitten der Inseln. Ausnahmen von diesem Bild stellen die Bestände an dem stehenden Gewässer und der Böschung zum Fliegerhorst dar. Insgesamt ist die Fläche in einer Degradationsphase. Die Verbuschung und eingewanderten Arten (insb. Geophyten) sind naturschutzfachlich unerwünscht und stehen gegen das Ziel der Erhaltung einer mageren Wiese.

Die Feuchtstellen im Motocross-Bereich wären potenzielle Nahrungshabitate für den außerhalb des Plangebietes kartierten Kiebitz, sie sind jedoch durch zahlreiche Besucher und Spaziergänger keine störungsarmen Räume (vgl. AVEGA 2006 a).

Die Böschung weist seit dem faunistischen-floristischen Gutachten 1996 einen deutlich gestiegenen Gehölzanteil und Zuwachs an flächigem Gebüsch auf. Hier ist der Wandel von artenreichen, offenen Halbtrockenrasenstrukturen zu mittlerweile verbrachten und ruderalisierten Altgrasfluren sichtbar. Der nördliche Bereich zum FFH-Gebiet, der direkt an das FFH-Gebiet grenzt, enthält eine Krautschicht mit Einfluss der benachbarten Trockenstandorte. Einzelne Sippen trockenwarmer Standorte sind reliktsch mit geringer Mächtigkeit nachzuweisen (genaue Artenbeschreibung s. Eingriffsermittlung). Die Stellungnahme der Biologen (AVEGA 2006 b) wertet diesen Bereich der Böschung u.a. als die artenreichste Fläche im Untersuchungsgebiet Hasenheide. Allerdings wurde in der Untersuchung festgestellt, dass im Vergleich zu 1996 die Blauflügelige Ödlandschrecke mittlerweile völlig verschwunden ist. Die Stellungnahme der Biologen wurde abschließend wie folgt ergänzt:

Aus derzeitiger Sicht besitzt das zu untersuchende Areal im Gewerbegebiet Hasenheide Nord nur mehr eine geringe Funktion als Trittstein- oder Verbundhabitat zum benachbarten "mageren Flachland-Mähwiesen" FFH-Gebiet. Die wertgebenden offenen Kies-Trockenhabitate sind nahezu vollständig verschwunden. Die Bestände sind verbracht, zugewachsen und eutrophiert. Die Fläche besitzt somit keine vergleichbar wertgebenden Strukturen mehr wie noch vor etwa 10 Jahren. Die aktuell staudenreichen Bestände können allenfalls als periodische Rückzugs-, Ruheflächen oder kurzfristige Ausweichflächen für bestimmte Tiergruppen fungieren. Durch den Mountainbike und Motocrossbetrieb in unmittelbarer Grenzlage zum FFH-Gebiet ist auch diese Funktion als Pufferhabitat nur eingeschränkt möglich. In der Umgebung des FFH-Gebietes sind keinerlei extensiv genutzte Glatthaferwiesen mehr vorhanden. Die Brachflächen des Gewerbegebietes können höchstens zu den beiden im Rahmen der Biotopkartierung erhobenen Kiesweihern eine gewisse Überleitungsfunktion erfüllen. (AVEGA 2006 c)

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch fehlende Pflegemaßnahmen das Plangebiet stark verbracht und eutrophiert ist. Im Vergleich zu älteren Kartierungen sind deutliche Dominanzen sowie ein Artenrückgang zu beobachten. Die im Erstgutachten 1996 als naturschutzfachlich wertgebend eingestufteten Flächen (u.a. die nördliche Böschung im vorliegenden Plangebiet) weisen zwar noch einige reliktsche Sippen der damals charakteristischen ‚mageren‘ Artengarnitur auf, doch erreichen diese keine nennenswerten Deckungsverhältnisse. Das Plangebiet ist durch die Nutzung als Moto-Cross-Strecke erheblich belastet. Die Funktion als Pufferhabitat ist nur eingeschränkt möglich.

Prüfung entsprechend der Artenschutzrichtlinie (Anhang IV-Arten der FFH-RL und Anhang I – Arten der Vogelschutz-RL

Entsprechend der EuGH-Entscheidung vom 10.01.2006 wird hinsichtlich der Anwendung des europäischen Artenschutzes bis zur endgültigen Novellierung des BNatSchG in diesem

Planverfahren Rechnung getragen, in dem die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Art. 12, 13 und 16 der FFH-Richtlinie sowie Art. 5 und 9 der Vogelschutzrichtlinie unmittelbar im Rahmen der Eingriffs- bzw. der Umweltprüfung angewendet wird. Demnach erfolgt im Folgenden eine Prüfung der Beeinträchtigung der Anhang II, IV (Artenschutz Tiere [Artikel 12] und Pflanzen [Artikel 13] und V-Arten [Artikel 14] der FFH-Richtlinie, sowie der Anhang I-Arten der Vogelschutz-Richtlinie.

Räumliche Abgrenzung der Lebensstätten

Der Begriff der Lebensstätte ist artspezifisch zu verstehen. Unter der Lebensstätte einer Art versteht man die Fortpflanzungstätten (Nist- und Brutstätten) sowie die Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtsstätten). Nahrungs- bzw. Jagdbereiche gehören grundsätzlich nicht in den Bereich der Definition der Lebensstätte, also auch nicht in den Schutzbereich.

Bearbeitungstiefe

Die Thematik des besonderen Artenschutzes in der Eingriffsregelung erfolgte bisher anhand des Gefährdungsgrades von „Rote Liste“ Arten. Nach EuGH sind grundsätzlich zu allen nach den artenschutzrechtlichen Regelungen geschützten Arten, die vom Eingriff betroffen sind, qualifizierte Aussagen zu treffen. Das zu untersuchende Artenspektrum wird auf die geschützten Arten begrenzt, die tatsächlich vom Eingriff betroffen sein können. Auswahlkriterien für die im Einzelfall (z.B. im Rahmen eines Scoping-Prozesses) festzulegenden „planungsrelevanten“ geschützten Arten sind:

- In Deutschland heimische Arten nach § 10 Abs. 2 Nr. 5 BNatSchG
- Vorkommen bzw. Verbreitung der Art im Bezugsraum
- (potenzielles) Vorkommen der Art in den Lebensräumen des Planungsraumes
- Empfindlichkeit in Bezug auf das Vorhaben und seine Wirkfaktoren

Ermittlung der Arten des Anhangs IV der FFH-RL

(Bayrische Referenzliste, Stand 25.07.06).

Eine aktuelle Kartierung der vorkommenden Tierarten innerhalb des Planungsgebietes existiert derzeit nicht. Die Prüfung erfolgt deshalb auf den Angaben der „Floristischen und faunistischen Bestandsaufnahme Hasenheide Nord“ des Büros für angewandte Ökologie und Naturschutz von 1996, der Stellungnahmen der Biologen AVEGA 2006 und den Angaben über potentiellen Tierarten innerhalb der Lebensraumtypen des unmittelbar angrenzenden FFH - Gebietes „Flughafen Fürstenfeldbruck“ sowie der gebietsbezogenen Konkretisierung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes (vgl. Verträglichkeitsabschätzung; Bayerisches Landesamt für Umweltschutz / Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft 2004).

Anhang IV-Arten der Bestandsaufnahme von 1996:

Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	Reptil	Planungsgebiet
--	--------	----------------

Anhang IV – Arten der charakteristischen Tierarten der Lebensraumtypen des FFH-Gebietes (6210: naturnaher Kalktrockenrasen; 6510 Magere Flachland-Mähwiesen)

Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	Reptil	Lebensraumtyp 6210
Schlingnatter (<i>Coronella austriaca</i>)	Reptil	Lebensraumtyp 6210
Schwarzfleckiger Ameisenbläuling (<i>Maculinea arion</i>)	Schmetterling	Lebensraumtyp 6210
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (<i>Maculinea nausithous</i>)	Schmetterling	Lebensraumtyp 6510
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (<i>Maculinea teleius</i>)	Schmetterling	Lebensraumtyp 6510

Beeinträchtigungen

Für die Beeinträchtigung des Bestandes an Zauneidechsen durch das Planvorhaben kann davon ausgegangen werden, dass sich die Tiere vom Eingriffsbereich weg in das FFH-Gebiet verlagern werden, da dort der Lebensraumtyp 6210 ein potentielles Habitat darstellt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Bestandes kann somit ausgeschlossen werden.

Ermittlung der Arten des Anhangs I der Vogelschutz – RL

(Bayerische Referenzliste, Stand 01.03.2004)

Eine aktuelle Kartierung der vorkommenden Vogelarten innerhalb des Planungsgebietes existiert derzeit nicht. Die Prüfung erfolgt deshalb auf Grundlage der oben angegebenen Quellen.

Anhang IV-Arten der Bestandsaufnahme von 1996:

Flußregenpfeifer (<i>Charadrius dubius</i>)	Vogel	Planungsgebiet
Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	Vogel	Planungsgebiet

Anhang I – Arten der charakteristischen Tierarten der Lebensraumtypen des FFH-Gebietes**(6210: naturnaher Kalktrockenrasen; 6510 Magere Flachland-Mähwiesen)**

Heidelerche (<i>Lullula arborea</i>)	Vogel	Lebensraumtyp 6210
Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	Vogel	Lebensraumtyp 6210
Großer Brachvogel (<i>Numenius arquata</i>)	Vogel	Lebensraumtyp 6510
Kiebitz (<i>Vanellus vanellus</i>)	Vogel	Lebensraumtyp 6510
Wachtel (<i>Coturnix coturnix</i>)	Vogel	Lebensraumtyp 6510
Wachtelkönig (<i>Crex crex</i>)	Vogel	Lebensraumtyp 6510
Wiesenpieper (<i>Anthus pratensis</i>)	Vogel	Lebensraumtyp 6510

Für den Bestand an Vögeln im Planungsgebiet kann davon ausgegangen werden, dass die momentane Beeinträchtigung potentieller Habitats durch die Nutzung der Fläche als Mountainbike- und Motocrossstrecke schon so erheblich sind, dass seit der letzten faunistischen Erhebung des Bestandes keine weiteren Vogelarten heimisch geworden sind. Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass genannte charakteristische Arten des angrenzenden FFH-Gebietes in das Planungsgebiet überwechseln und es als wertvolle Lebensstätte (Nist- und Brutstätten, Wohn- und Zufluchtsstätten) genutzt wird. Die Fläche kann allenfalls periodische Rückzugs-, Ruheflächen oder kurzfristige Ausweichflächen fungieren. Durch den Mountainbike und Motocrossbetrieb ist auch diese Funktion als Pufferhabitat nur eingeschränkt möglich. Die Flächen können höchstens eine gewisse Überleitungsfunktion erfüllen (vgl. AVEGA 2006 c).

Beeinträchtigung

Eine erhebliche Beeinträchtigung der nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten Vogelarten kann anhand der vorhandenen Prüfebene (Bestand von 1996 und FFH-Gebietsarten) somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen:***Baubedingte Auswirkungen:***

Bereits durch die Bauphase wird die Planung den Lebensraum für Tiere und Pflanzen erheblich einschränken bzw. zerstören. Nachdem das Plangebiet erheblich vorbelastet ist, sind die Auswirkungen gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung geht potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung dauerhaft verloren bzw. wird beeinträchtigt. Der hohe Versiegelungsgrad führt zwar zu deutlichen Eingriffen in die Lebensraumqualität und wird die ökologische Bedeutung zerstören. Die Bebauung wird möglicherweise Wechselwirkungen zu den benachbarten Biotopen zeigen, so dass diese in ihrer Funktion als wertvoller Lebensraum eingeschränkt werden (beschränkte Wandermöglichkeiten für Kleinlebewesen, erhebliche Störungen durch künftige Nutzung mit Verkehr, Lärm und Abgasen). Durch die Vorbelastung sind die Auswirkungen im mittleren Bereich einzustufen.

Ergebnis:

Durch unten beschriebene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden Ersatzhabitats geschaffen, die auch als Puffer zum angrenzenden FFH-Gebiet dienen können. Durch anthropogenen Einfluss sind die Flächen jedoch in ihrer Wertigkeit gemindert werden.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind von geringer bis mittlerer Erheblichkeit einzuschätzen. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.

9.2.5. Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild hat im Planungsgebiet eine geringe Bedeutung. Das Plangebiet ist durch die Abgrabung und Wiederverfüllung nicht mehr als ursprünglich zu bezeichnen und durch die Nutzung als Motocrossstrecke belastet. Allerdings schließt das Plangebiet lediglich im Westen an vorhandene Bebauung an (Fl.-Nr. 2520/10, 2520/11). Südlich des Plangebietes

tes befinden sich Acker- und Brachflächen, bis in rund 250 m Entfernung wieder die Bebauung durch das Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide beginnt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als mittel einzuschätzen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die vorliegende Planung wird im nördlichen Bereich des im Flächennutzungsplan dargestellten Industriegebietes Hasenheide ein Baugebiet festgesetzt. Es wird erst nach einer Zäsur (Bauerwartungsland) von rd. 300 m ein neues Gebiet ausgewiesen. Dies ist in Bezug auf das Landschaftsbild zu bedauern. Andererseits sind direkt angrenzend bereits Betriebe vorhanden, so dass zumindest ein gewisser baulicher Zusammenhang gegeben ist bzw. diese als Vorbelastung berücksichtigt werden müssen. Das Landschaftsbild erhält einen neuen Charakter.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von mittlerer Erheblichkeit. Die Vorbelastungen durch angrenzende Betriebe sowie die derzeitige Nutzung als Motocrossstrecke sind zu berücksichtigen.

9.2.6. Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)

Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone B des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Dabei umfasst die Schutzzone 1 das Gebiet, in dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel 75 dB(A) übersteigt, die Schutzzone 2 das Gebiet in dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel höchstens 75 dB(A) erreicht. Zur Lenkung der Bauleitplanung wurden die vorgenannten Schutzzonen in die Zonen A, B und C, die Zone C zusätzlich in die Teilzonen Ci und Ca unterteilt.

Durch eine schalltechnische Gesamtanalyse von 2000 (Steger & Piening) wurde für die Bauflächen ein flächenbezogener Schalleistungspegel vorgeschlagen.

	maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in db(A) in Richtung					
	Süden und Südwesten		Westen		Norden	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	Nachts
GI 04 = vorhabenbezogene gewerblich-industrielle Nutzung	70 db(A)	55 db(A)	70 db(A)	55 db(A)	70 db(A)	60 db(A)

Im Rahmen der Aufstellung vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Lärmimmissionen gutachterlich durch das IB Greiner überprüft und im Verfahren ergänzt.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung in Bezug auf Erholungseignung. Es hat eine Bedeutung als Freizeitgelände für die Motocrossnutzung.

Auswirkungen:*Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauphase ist von einer erhöhten Lärmentwicklung und Erschütterungen auszugehen, so dass die baubedingten Auswirkungen in Bezug auf Lärm mittlerer Erheblichkeit einzustufen sind. Die Auswirkungen auf die Erholungseignung sind gering.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Nutzungskonflikte in Bezug auf Lärm ergeben sich immer dann, wenn unterschiedliche Nutzungen mit gegensätzlichen Ansprüchen aneinander grenzen. Die angrenzenden Nutzungsstrukturen sind im Flächennutzungsplan Industriegebiet, Grünfläche, Waldfläche und Flächen für die Landwirtschaft. Wohngebiete sind im Umfeld weder vorhanden noch im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Nutzungskonkurrenz ist daher nicht gegeben, die Raumpfindlichkeit des Standortes ist gering.

Durch eine Zunahme des Verkehrs durch Beschäftigte, Zulieferer und möglicherweise innerbetrieblichen Verkehr wird es zu einer erhöhten Lärmbelastung kommen.

Die Auswirkungen auf die Erholungseignung sind gering, die Zusatzbelastung durch das vorhabenbezogene gewerblich-industrielle Nutzung betrifft keine Erholungseinrichtungen. Die Nutzung als Freizeitmöglichkeit (Motocrossnutzung) wird nicht mehr möglich sein.

Daher kann insbesondere am Wochenende von einer Verbesserung durch den Wegfall der Motocrossnutzung ausgegangen werden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Lärm sind mittlere Auswirkungen zu erwarten, wohingegen auf das Schutzgut Mensch/Erholungseignung lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Aufstellung vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Lärmimmissionen gutachterlich durch das IB Greiner überprüft.

9.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau- und Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe bekannt.

Auswirkungen:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Das Plangebiet würde vermutlich in der Degradationsphase fortschreiten, weiterhin verbrauchen und als Motocrossstrecke genutzt. Die Sukzession würde weiter fortschreiten, die Fläche weiter eutrophiert und zunehmend verbuschen. Die oben geschilderten Umweltauswirkungen würden bei Nichtdurchführung der Planung nicht auftreten und die Grünflächen bleiben erhalten.

*9.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**9.4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter*Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene

Um Auswirkungen auf das Kleinklima zu reduzieren, wird festgesetzt, dass fensterlose und ungegliederte Wandflächen über einer Ansichtsfläche von 50 m² mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen sind.

Entlang der Fraunhoferstraße werden Flächen zur Anpflanzung festgesetzt. Zudem gliedern nord-süd-verlaufende, standortgerechte Bepflanzungen das Plangebiet. Die Vegetationsflächen können das städtische Kleinklima positiv beeinflussen (z.B. Reduktion der Verdunstung des Bodens durch Schatten spendende Gehölze) und mögliche Schadstoffe und Luftverunreinigungen binden.

Im nördlichen Bereich wird eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die die Wertigkeit der Fläche erhöht und gleichzeitig als Puffer für mögliche Emissionen dient.

Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Minimiert werden die Auswirkungen durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen. Zudem werden die Auswirkungen des Flächenverbrauchs minimiert durch ein vernünftiges Nutzungsmaß des Bebauungsplanes und verdichtete Bauformen, die – innerhalb des Baugebietes – durch eine vernünftige bauliche Ausnutzung den Flächenverbrauch beschränken.

Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Um eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes zu erreichen, wird festgesetzt, dass Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Betriebshöfe, Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, sofern dem keine Rechtsvorschriften entgegenstehen (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.). Zudem werden zahlreiche Grün- und Pflanzflächen geschaffen, die das Gebiet gliedern und den Wasserabfluss verlangsamen. Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades soll die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten werden.

Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna

Zur Vermeidung der Auswirkungen hat die Stadt Fürstenfeldbruck ein biologisches Gutachten für das Gewerbegebiet Hasenheide-Nord erstellt (AVEGA). Zudem wird parallel eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt. Weitere Vermeidungsmaßnahmen bestehen in der Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes mit straßenbegleitenden bzw. baugebietsgliedernden, standortgerechten Anpflanzungen. Die offenen Stellplätze werden begrünt, zudem werden soweit rechtlich möglich wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Fensterlose, ungegliederte Wandflächen über einer Ansichtsfläche von 50 m² mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden. Ferner werden durch den Bebauungsplan tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile bei Zäunen verboten (zwischen der Unterkante der Einfriedung und Oberkante Erdreich/befestigte Fläche muss ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung eingehalten werden. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden). Um visuellen Beunruhigungen und visuelle Beunruhigungen für Fauna zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen mit blinkendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen unzulässig sind. Im nördlichen Bereich wird eine 30 m breite Fläche als Ausgleichsfläche zur Minderung der Einflüsse auf das FFH-Gebiet festgesetzt.

Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen. Das Baugebiet wird über Grün- und Baumstreifen und Beibehaltung der nördlichen Böschungskante landschaftlich gut eingebunden und gut durchgrünt. Die Baukörper können durch Fassadenbegrünung ansprechend gestaltet werden.

Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)

Es wird ein Immissionsschutzgutachten durchgeführt und ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgelegt. Die geplanten Grünstreifen mit Bäumen bieten einen wenngleich nicht messbaren, so doch einen psychologischen Lärmschutz. Als Vermeidungsmaßnahme wird in Bezug auf Schallschutz durch die Hinweise im Bebauungsplan empfohlen, den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Innenschallpegel bei Vorliegen der Eingabeplanung gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu führen.

Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Werden Bodendenkmäler gefunden, so ist im Bebauungsplan der Hinweis enthalten, dass diese gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht unterliegen und alle Beobachtungen und Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Fürstenfeldbruck oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden müssen.

9.4.2. Ausgleichsflächen

Grundlage der Berechnung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist der Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Eingriff, der im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen trotz der Vermeidungsmaßnahme entsteht.

Die Größe der restlichen Flächen wurde anhand der digitalen Flurkarte, dem Luftbild und eigener Kartierungen ermittelt.

Innerhalb des Bebauungsplanes ist eine bauliche Nutzung mit einer GRZ über 0,35 vorgesehen. Hinsichtlich der Eingriffsschwere ist sie dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Mit den vorliegenden grünordnerischen Festsetzungen soll durch zahlreiche Maßnahmen eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Die z.T. reduzierten Ausgleichsfaktoren berücksichtigen die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan getroffen werden. Diese wurden im Kap. Vermeidungsmaßnahmen (A) sowie 9.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung bereits beschrieben. Zusammenfassend können folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen aufgezählt werden:

Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes mit straßenbegleitenden und standortgerechten Anpflanzungen, Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile bei Zäunen, Begrünung der offenen Stellplätze, wasserdurchlässige Beläge, Fassadenbegrünung, Erhalt der Böschung und Entwicklung zum Magerstandort, Ausgleichsfläche zur Minderung der Einflüsse auf das FFH-Gebiet. Nachdem nicht alle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschöpft werden (keine Dachbegrünung), kann bei der Berechnung der Ausgleichsfläche nicht vom untersten Kompensationsfaktor ausgegangen werden.

Nachdem das eigentliche Entwicklungsziel des Plangebietes aufgrund der naturbürtigen bzw. anthropogen beeinflussten Ausstattung ein magerer Standort (Magerwiese) ist, verläuft die unten beschriebene Sukzession (Gehölzaufwuchs, Verbrachung) gegen dieses Entwicklungsziel. Die Verbuschung ist in diesem Fall Ausdruck der Degradationsphase und unerwünscht. Die Verbrachung ist damit weniger wertvoll als die ursprünglich bezweckte Pflege zur Entwicklung eines Magerstandortes. In Absprache mit dem Sachgebiet Landschaftsplanung der Stadt Fürstenfeldbruck wird daher in diesen Fällen der Kompensationsfaktor im unteren Bereich angesiedelt, um dieser gegenteiligen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Zudem führen die massiven Vermeidungsmaßnahmen durch Auffüllung der Kiesgrube durch die Firmen hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser (im speziellen Grundwasser) dazu, dass der von einem unteren Kompensationsfaktor ausgegangen werden kann (vgl. Punkt 9.4.1), gerade im Hinblick auf die zu erwartenden Folgen für das Grundwasser bei Nichtauffüllung des Geländes bei gleicher zukünftiger Nutzung als Gewerbefläche und der Wiederherstellung des ursprünglichen Geländeneiveaus im Vergleich zu den angrenzenden Flächen. Damit wird auch der Tatsache Rechnung getragen, dass mit Maßnahme sowohl die jetzige temporäre Nutzung als Motocrossstrecke als auch die Geländeabsenkung als unerwünschte Zustände beseitigt werden. Zudem wird hierdurch das Landschaftsbild im Vergleich zum heutigen Zustand erheblich verbessert und wieder ansprechend hergestellt. Ein Eingriff gilt als ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 19 Abs. 2 BNatSchG).

Fläche	Beschreibung	Flächengröße	Notwendiger Ausgleichsumfang
Bereich A Kiesfläche, Fl.-Nr. 2531/38 (Tfl.), 2530 (Tfl.)	<p>Nutzung und Zustand:</p> <p>Kiesfläche / Böschung. Im Wesentlichen vegetationsfrei (ständige Erosion der Böschung), am Böschungsfuß geringfügig bewachsen mit <i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn) und <i>Solidago canadensis</i> (Kanadische Goldrute). Die floristische Bedeutung der Fläche ist gering.</p> <p>Auswirkungen auf Schutzgüter:</p> <p>Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung; Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.</p> <p>Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere:</p> <p>Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.</p> <p><u>A I, Kompensationsfaktor 0,3</u></p>	1.735 m ²	521 m ²
Bereich B Böschung, verbracht	<p>Nutzung und Zustand:</p> <p>Böschung zum Nachbargrundstück: schmale verdichtete Kieswege, die durch Motorräder befahren werden. Störung und Degradation, was durch die Vegetation zum Ausdruck kommt: Bewuchs mit <i>Salix spec.</i> (Weiden), <i>Salix caprea</i> (Sal-Weide), <i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder), <i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel), <i>Salix purpurea</i> (Purpur-Weide). Gehölzhöhe 2 – 4 m. Krautschicht mit z.B. <i>Galium lucidum</i> (Glanz-Labkraut), <i>Urtica-dioica</i>-Dominanzen, <i>Lamium album</i>, <i>Cirsium spec.</i> (Disteln), <i>Pimpinella major</i> (Große Pimpinelle), <i>Solidago canadensis</i> (Kanadische Goldrute) – z.T. dominanzbildend, <i>Rubus spec.</i> (Brombeere),</p> <p>Auswirkungen auf Schutzgüter:</p> <p>Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung</p> <p>Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere:</p> <p>Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt, unterer Wert</p> <p><u>A II, Kompensationsfaktor 0,8; nachdem gegenteilig zum Entwicklungsziel 0,6</u></p>	3.140 m ²	1.884 m ²
Bereich C Böschungsfuß mit Verbuschung	<p>Nutzung und Zustand:</p> <p>Böschungsfuß: Kiesfläche mit ca. 3 m hohem Weidenbewuchs. Erhebliche Störung durch benachbarte Motocross-Strecke. Besiedlung durch Pioniergehölze.</p> <p>Auswirkungen auf Schutzgüter:</p> <p>Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung</p> <p>Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere:</p> <p>Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt, unterer Wert</p> <p><u>A II, Kompensationsfaktor 0,8; nachdem gegenteilig zum Entwicklungsziel 0,6</u></p>	150 m ²	90 m ²
Bereich D 1 Verbuschung	<p>Nutzung und Zustand:</p> <p>Verbuschung mit Weiden, ca. 2 – 5 m hoch. Störung und Degradation, was durch die Vegetation zum Ausdruck kommt: Krautschicht zu unterscheiden in oft genutzte Wege (vegetationsfrei, <i>Poa annua</i>, (Einjähriges Rispengras), seltener genutzte Wege (mehnjähriger Trittrasen, z.B. <i>Plantago major</i>) und Wegrand (<i>Pimpinella major</i> (Große Pimpinelle), <i>Solidago canadensis</i> (Kanad. Goldrute) <i>Vicia spec.</i> (Wicke). Erhebliche Störung durch Motocross-Nutzung.</p> <p>Auswirkungen auf Schutzgüter:</p> <p>Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung</p> <p>Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere:</p> <p>Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt, unterer Wert</p> <p><u>A II, Kompensationsfaktor 0,8; nachdem gegenteilig zum Entwicklungsziel 0,6</u></p>	270 m ²	162 m ²

Bereich D 2 Verbuschung	Nutzung und Zustand: Verbuschung mit Weiden, ca. 3 – 5 m hoch. Erhebliche Beeinträchtigung durch Motocross-Nutzung. Auswirkungen auf Schutzgüter: Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt, unterer Wert <u>A II, Kompensationsfaktor 0,8; nachdem gegenteilig zum Entwicklungsziel 0,6</u>	450 m ²	270 m ²
Bereich D 3, Verbuschung	Nutzung und Zustand: Verbuschung mit Weiden, 2-3 m hoch. Erhebliche Störung durch Motocross-Nutzung. Auswirkungen auf Schutzgüter: Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt, unterer Wert <u>A II, Kompensationsfaktor 0,8; nachdem gegenteilig zum Entwicklungsziel 0,6</u>	340 m ²	204 m ²
Bereich E Gehölzstreifen an Wasserfläche	Nutzung und Zustand: Dicht bewachsener Gehölzstreifen an der Wasserfläche. Kraut- und Grasschicht mit: Cirsium arvensis (Acker-Kratzdistel), Symphytum officinalis (Gemeiner Beinwell), Dipsacus fullonum (Wilde Karde), Vicia cracca (Vogel-Wicke), Achillea millefolium (Gemeine Schafgarbe), Solidago canadensis (Kanadische Goldrute), Agropyron (Elytrigia) repens (Gemeine Quecke), Plantago lanceolata (Spitz-Wegerich), Anthriscus sylvestris (Wiesen-Kerbel), Galium album, (Weißes Labkraut), Daucus carota (Wilde Möhre), Alopecurus pratensis (Wiesen-Fuchsschwanz). Strauchschicht mit: Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix caprea (Sal-Weide), Salix spec. (Weide). Auswirkungen auf Schutzgüter: Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt, oberer Wert. Nachdem die beschriebene Sukzession gegen das Entwicklungsziel spricht, eine erhebliche Störung vorhanden ist und umfangreiche Minimierungsmaßnahmen getroffen werden, wird der Wert reduziert auf 0,6 <u>A II, Kompensationsfaktor 0,8; nachdem gegenteilig zum Entwicklungsziel 0,6</u>	285 m ²	171 m ²
Bereich F (a), Gehölzstreifen	Nutzung und Zustand: Strauchschicht in 2-3 m Höhe (Liguster, Traubenholunder, Cornus sanguinea). Krautschicht mit Einfluss der benachbarten Trockenstandorte. Reliktisch trockenliebende Arten wie Ranunculus bulbosus, Origanum vulgare, Dost, Festuca ovina, Petrorhagia prolifera. Außerdem Wolfsmilch, Plantago lanceolata, Geranium (kriechend), Benachbarung zum FFH-Gebiet. Sichtbarer Wandel von ehemals artenreichen, offenen Halbtrockenrasenstrukturen zu mittlerweile verbrachten und ruderalisierten Altgrasfluren. Einzelne Sippen trockenwarmer Standorte sind reliktsch mit geringer Mächtigkeit nachzuweisen. Erhebliche Störung durch Motocross-Nutzung. Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere: ökologische Aufwertung (Ausgleichsfläche), eingriffsneutral Faktor 0	1.515 m ²	0 m ²

<p>Bereich G (a) Böschung mit Gehölzen</p>	<p>Nutzung und Zustand: Böschungsbereich mit flächige Gebüschgruppen im Vorwaldstadium. sichtbarer Wandel von ehemals artenreichen, offenen Halbtrockenrasenstrukturen zu mittlerweile verbrachten und ruderalisierten Altgrasfluren. Einzelne Sippen trockenwarmer Standorte sind reliktsch mit geringer Mächtigkeit nachzuweisen. Die Stellungnahme der Biologen AVEGA, die die Stadt Fürstenfeldbruck zur Hasenheide erstellen hat lassen, wertet diesen Bereich u.a. als die artenreichste Fläche im Untersuchungsgebiet Hasenheide. Allerdings wurde festgestellt, dass im Vergleich zu 1996 die Blauflügelige Ödlandschrecke völlig verschwunden ist. An der Böschung starkes Gehölzaufkommen. V.a. die südexponierten Böschungsabschnitte sind wertgebend: Gehölze: Weiden-Arten, insb. Salix fragilis 10 – 12 m hoch, Corylus avellana, Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Sambucus nigra, Ulmus laevis, Birke und 1 – 2 m hohen Sträuchern (Sambucus nigra, Cornus sanguinea, Heckenkirsche, Salix caprea, Salix purpurea, Rahmnus cathartica, Schlehengebüsche). Krautige: Veronica chamaedrys ssp. Chamaedrys, Pastinaca sativa, Euphorbia cyparissias, Cirsium arvense, Plantago lanceolata, Origanum vulgare, Lotus corniculatus, Achillea millefolium, Trifolium pratense Verastium holosteoides, Capsella bursa-pastoris, Carex muricata (am Hangfuß), Fragaria vesca, Plantago major, Rumex obtusifolius, Potentilla reptans, Myosotis arvensis, Penothera biennis, Ranunculus bulbosus, Daucus carota, Galium verum, Hypericum perforatum Geum urbanum, Geranium pyrenaicum, Urtica dioica, Solidago canadensis, Taracacum sect. Ruderalia, Trifolium repens, Vicia hirsuta, Erophila verna, Alchemilla monticola, Gräser: Arrhenatherum elatius, Poa pratensis, Festuca rubra, Festuca ovina Störung durch Motocross-Nutzung. Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere: Teilerhalt der Böschung, Pufferwirkung zwischen Baugebiet und FFH-Gebiet, ökologische Aufwertung (Ausgleichsfläche), eingriffneutral Faktor 0</p>	1.700 m ²	0 m ²
<p>Bereich H Wasserfläche</p>	<p>Nutzung und Zustand: temporäres Stehgewässer, das aufgrund von Verdichtung entstanden ist. Störung durch Motocross-Nutzung. Fläche ohne Versickerungsleistung Auswirkungen auf Schutzgüter: Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere: Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt, oberer Wert. Durch umfangreiche Minimierungsmaßnahmen reduziert auf 0,4 <u>A I, Kompensationsfaktor 0,4</u></p>	650 m ²	260 m ²
<p>Bereich I Wiesenfläche Fl.-Nr. 60 (Tfl.)</p>	<p>Nutzung und Zustand: Offene Wiesenflächen mit halbfeuchten Bereichen. Durchzogen mit schmalen, verdichteten Wege durch Motocross-Fahrer. mit Wicke, Achillea millefolium, Solidago canadensis (Kanadische Goldrute), Agropyron (Elytrigia) repens (Gem. Quecke), Plantago lanceolata (Spitz-Wegerich), Anthriscus sylvestris (Wiesen-Kerbel), Galium album (Weißes Labkraut) Daucus carota (Wilde Möhre), Alopecurus pratensis (Wiesen-Fuchsschwanz). Wiesenflächen z.T. mit Mulchdecke des vergangenen Jahres. Wegränder, Trittgemeinschaften. Punktuell Hügel, und periodische kleine Nassstellen. Erhebliche Störung durch Motocross-Nutzung. Auswirkungen auf Schutzgüter: Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere: Nach Leitfaden Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Nachdem kein wertvolles Artenspektrum vorhanden ist, die Fläche erheblich gestört ist, die Entwicklung gegenteilig zum Entwicklungsziel verläuft und umfangreiche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden - minimiert auf 0,4 <u>A I, Kompensationsfaktor 0,4</u></p>	3.495 m ²	1.398 m ²
<p>Bereich I (a) Wiesenfläche Fl.-Nr. 60 (Tfl.)</p>	<p>Nutzung und Zustand: wie vor (Fläche I) Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere: ökologische Aufwertung (Ausgleichsfläche), eingriffneutral Faktor 0</p>	310 m ²	0 m ²

Bereich J, Wiesenfläche, Fl.-Nr. 60 (Tfl.)	Nutzung und Zustand: Wiesenfläche mit (Heracleum spondylium (Wiesen-Bärenklau), Epilobium angustifolium (Schmalbl. Weidenröschen), teilweise Frascaria vesca (Wilde Erdbeere), Rumex crispus (Krauser Ampfer) -> Äcker/Schutt), Veronica officinalis (Echter Ehempreis), Prunella vulgaris (Gemeine Braunelle)-> an schutt, Böschungen. Erhebliche Störung durch Motocross-Nutzung. Auswirkungen auf Schutzgüter: Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere: Nach Leitfaden Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Nachdem kein wertvolles Artenspektrum vorhanden ist, die Fläche erheblich gestört ist, die Entwicklung gegenteilig zum Entwicklungsziel verläuft und umfangreiche Minimierungs und Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden - minimiert auf 0,4 <u>A I, Kompensationsfaktor 0,4</u>	12.270 m ²	4.908 m ²
Bereich J (a), Wiesenfläche, Fl.-Nr. 60 (Tfl.)	Nutzung und Zustand: wie vor (Fläche A) Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere: ökologische Aufwertung (Ausgleichsfläche), eingriffsneutral Faktor 0	940 m ²	0 m ²
Bereich K 1, Trittrassen Fl.-Nr. 60 (Tfl.)	Nutzung und Zustand: Mehrheitlich mehrjährige Trittgemeinschaften. Zudem aufgeschüttete Hügel für Motocross-Fahrer. Auswirkungen auf Schutzgüter: Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung. Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere: Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. <u>A I, Kompensationsfaktor 0,3</u>	1.370 m ²	411 m ²
Bereich K 2, Trittrassen Fl.-Nr. 60 (Tfl.)	Nutzung und Zustand: Mehrheitlich mehrjährige Trittgemeinschaften mit Weideaufwuchsflächen Auswirkungen auf Schutzgüter: Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung. Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere: Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. <u>A I, Kompensationsfaktor 0,3</u>	1.435 m ²	431 m ²
Bereich L, Wege, Fl.-Nr. 60 (Tfl.)	Nutzung und Zustand: Verdichtete Wege, genutzt durch Motocross-Fahrer. Erheblich gestört Auswirkungen auf Schutzgüter: Nutzungsveränderung mit Bodenversiegelung. Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere: Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Faktor 0	6.710 m ²	0 m ²
Bereich L (a) Wege, Fl.-Nr. 60 (Tfl.)	Nutzung und Zustand: wie vor (Fläche L) Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere: Pufferwirkung zwischen Baugebiet und FFH-Gebiet, ökologische Aufwertung (Ausgleichsfläche), eingriffsneutral Faktor 0	750 m ²	0 m ²

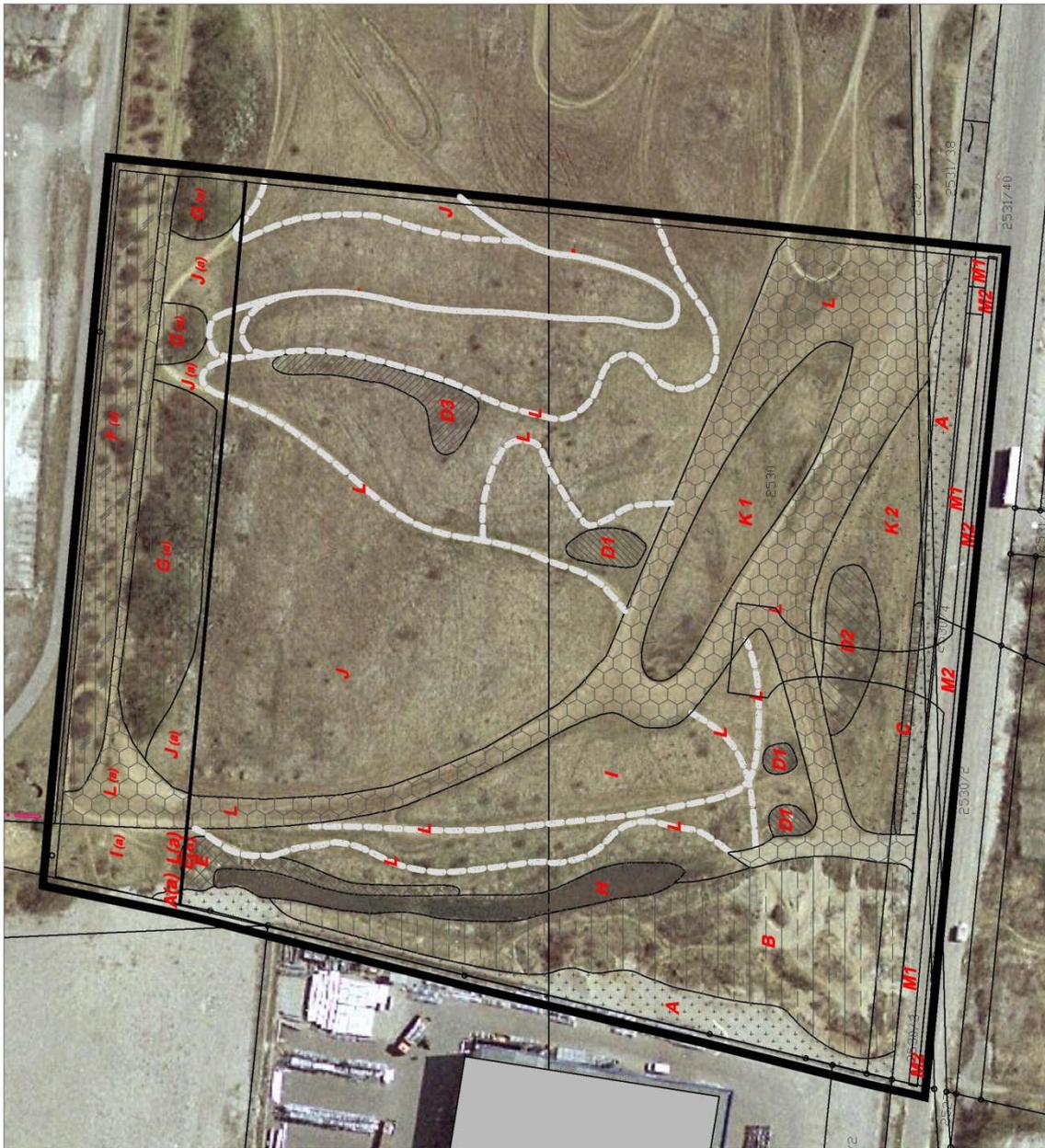
Bereich M 1, bestehende Straße	Nutzung und Zustand: keine Nutzungsänderung, eingriffsneutral Faktor 0	60 m ²	0 m ²
Bereich M 2, bestehende Straße	Nutzung und Zustand: durch bestehenden Bebauungsplan festgesetzter Fuß- und Radweg; durch Planung Verbesserung und Entsiegelung Faktor 0	80 m ²	0 m ²
Summe		37.950 m² 100%	10.709 m²

Plan: Bestandsplan

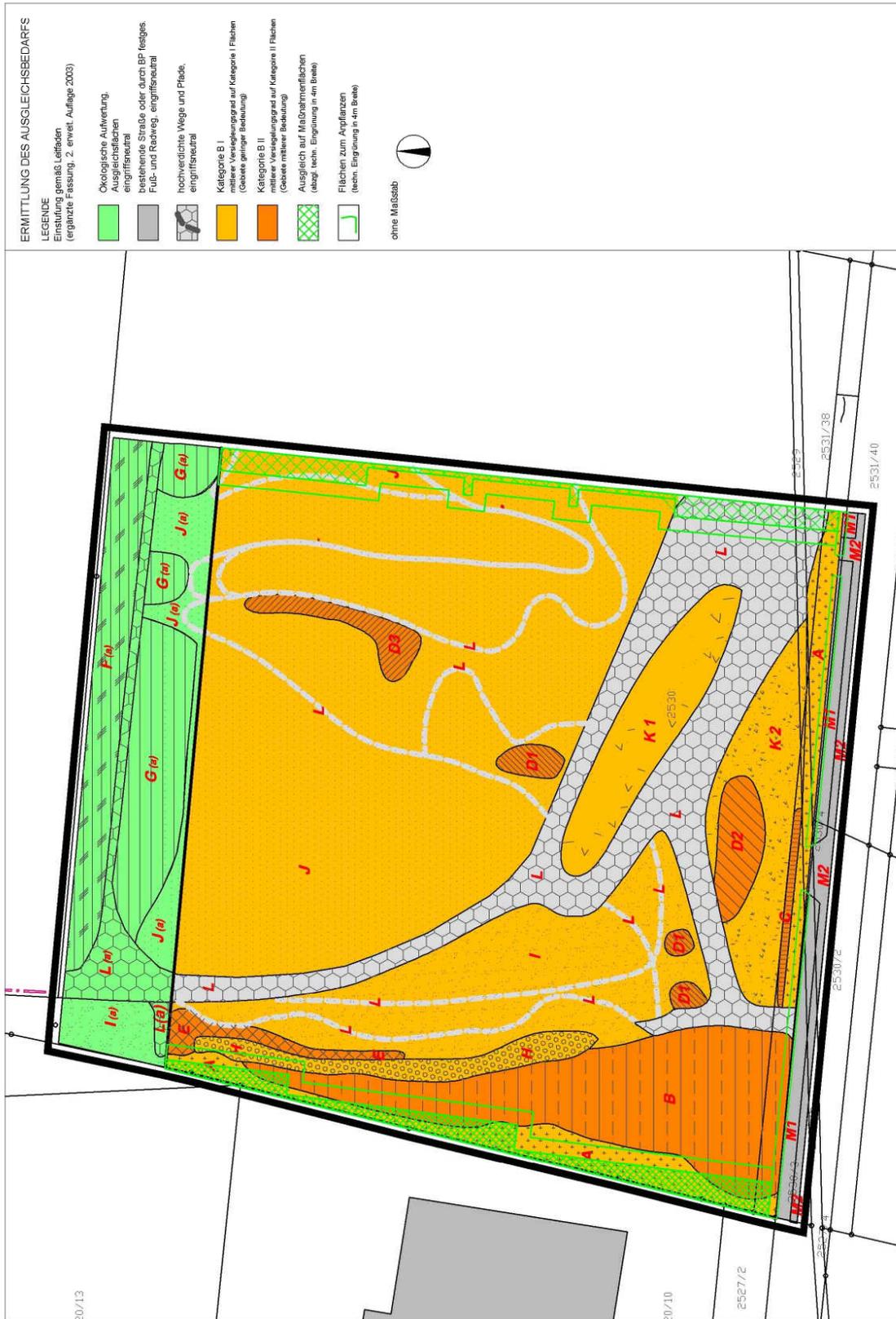
BESTANDSPLAN
 LEGENDE
 Beschreibung der Flächen erfolgt im Kapitel 'Ausgleichsflächen' des Umweltberichtes.

	Fläche A / A(a) Kleisfläche
	Fläche B Boschung, verbracht
	Fläche C Boschungslufl mit Verbuchung
	Fläche D 1 Verbuchung mit Weiden
	Fläche D 2 Verbuchung mit Weiden
	Fläche D 3 Verbuchung mit Weiden
	Fläche E / E(a) Gehölzstreifen am Wasser
	Fläche F / F(a) Gehölzstreifen
	Fläche G(a) Boschung mit Gehölzen
	Fläche H Wasserfläche
	Fläche I / I(a) offene Wiesenfläche
	Fläche J / J(a) Wiesenfläche
	Fläche K 1 Trittrassen
	Fläche K 2 Trittrassen
	Fläche L / L(a) Wegflächen und Pfade
	Fläche M 1 bestehende Straße
	Fläche M 2 durch BP festiges Fuß- und Radweg

ohne Maßstab



Plan: Eingriffsbewertung

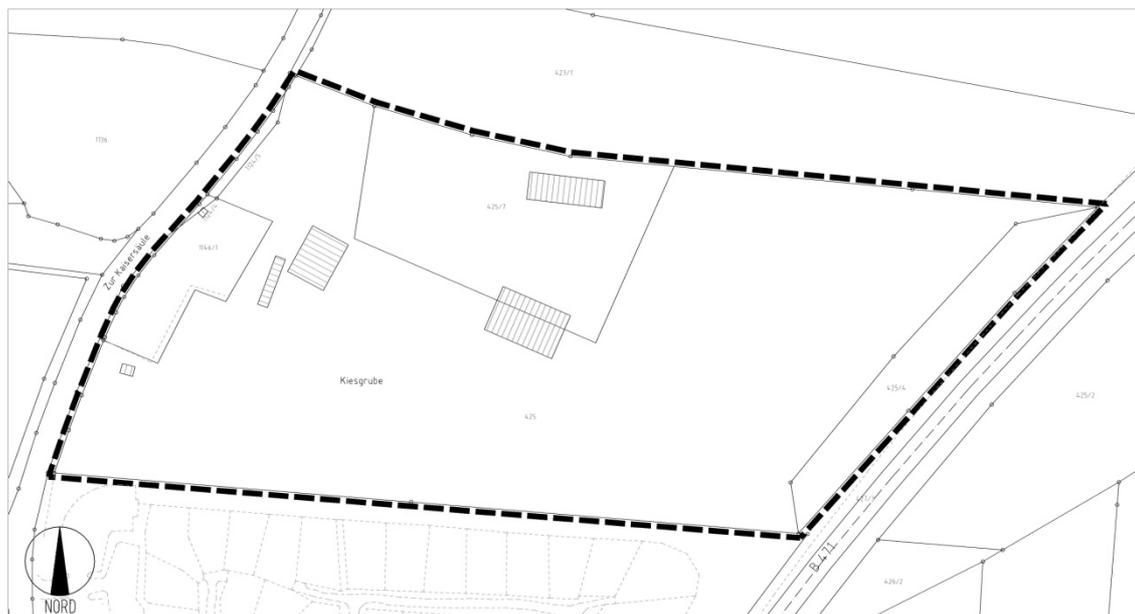


Ausgleich

Als gerechter Ausgleich der u.g. Belange wird ein teilweiser Nachweis der Ausgleichsflächen auf dem Baugrundstück für gerechtfertigt gehalten. Hiernach werden neben der im nördlichen Bereich gelegenen Böschung auch ein Teil der unbebauten Flächen der Baugrundstücke für den Ausgleich herangezogen. Dabei wird die technische Eingrünung des Baugrundstücks (4 m Streifen der Flächen zum Anpflanzen) nicht als Ausgleich herangezogen. Die Anpflanzflächen, die über eine Breite von 4 m hinausgehen (westlicher und östlicher Bereich) werden als Ausgleichsflächen herangezogen.

Die Ausgleichsbilanzierung wird wie folgt nachgewiesen:

Ausgleichsflächenbedarf	10.709 m ²
nachgewiesene Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs	- 6.651 m²
– Ausgleich Maßnahmenflächen M 2 (§ 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB) (Davon Fa. Deuter 2.300 m ² Fläche und Fa. Lammich 2.915 m ²)	- 5.215 m ²
– Ausgleich M 1 und M 2 Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung) abzüglich technischer Eingrünung von 4 m ergibt folgende Flächengröße (davon Fa. Deuter M 1 = 892 m ² Fläche und Fa. Lammich M 3 = 544 m ²)	- 1.436 m ²
nachgewiesene Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs	4.058 m²
– Der Ausgleich erfolgt durch vertragliche Vereinbarung (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB) und wird den Eingriffen auf den Baugrundstücken zugeordnet.	
– Im Bereich der Fl.-Nrn. 425, 425/4, 425/7, 1146/1, 1124/4 und 1124/5, Gemarkung Puch (Kiesgrube Lammich) wird nach Auffüllung eine Fläche von 4.058 m ² als Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen.	



Dabei wird festgestellt, dass die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ins Auge gefassten Maßnahmen im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden und bereits bestehenden Eingriff in einem ausreichenden Umfang zu vermindern, so dass sie nicht mehr als erheblich und nachteilig empfunden werden.

Dies begründet sich aus

- den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, hier unkontrollierbare und nicht sanktionierbare Motocrossnutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

- den Belangen der Gestaltung des Landschaftsbildes, hier das ästhetische Element der ausgebeuteten Landschaftsnarbe der Kiesgrube (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- der Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- den Belangen des Grundwasserschutzes, hier Herstellung eines Abstandes zum Grundwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen und Entwicklungsziele

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

Böschung im nördlichen Bereich (Flächen F(A), G(A), I(A), J(A), L(A)):

Durch die Anpassung der Geländehöhe des Baugrundstücks von ca. 514,14 m ü NN auf 517,5 m üNN wird der südliche Teil der bestehenden Böschung zerstört. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen wird dieser Bereich durch eine magere Ansaat aufgewertet.

Ursprünglich beabsichtigte Ersatzmaßnahme für das Gebiet Hasenheide Nord war die Schaffung von mageren, wärmebegünstigten Standorten. Für das Gesamtkonzept sollte eine Vernetzung der einzelnen Biotopteilflächen und Ersatzstandorte durch Strukturen wie magerer, einschürig genutzte Randstreifen, Gebüsch- bzw. Heckenabschnitte oder Steinwälle zwischen den Straßenbegleitgehölzen angestrebt werden (vgl. Büro für angewandte Ökologie und Naturschutz 1996:11). Die festgesetzte Ausgleichsfläche würde durch die Südexposition sowie den nachgewiesenen Einfluss des mageren Artenspektrums des FFH-Gebietes optimale Voraussetzungen zur Entwicklung eines mageren, wärmebegünstigten Standortes bieten. Durch unerwünschte Sukzession, fehlende Pflegemaßnahmen und dadurch bedingte Eutrophierung ist die Fläche bereits in einer Degenerationsphase (Verbuschung, nur noch einzelne magere Sippen als Restbestände nachweisbar). Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen soll dieser Degeneration entgegengetreten werden und die Fläche dem ursprünglichen Entwicklungsziel angepasst werden. Zu diesem Zweck soll im oberen Bereich der Böschung (Böschungskrone) der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden (Entfernung der Gehölze, Aushagerung, Pflegemaßnahmen). Im Bereich der Böschung soll punktuell der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden (punktueller Entfernung der Gehölze, ggf. magere Ansaat, Aushagerung, Pflegemaßnahmen). Hierzu werden für die Ausgleichsfläche Pflegemaßnahmen, die punktueller Erhaltung des ursprünglichen Zustandes, die Förderung von licht- und biotopempfindliche Arten sowie eine einmal jährliche Mahd mit Abfuhr des Mahdguts festgesetzt. Um Einflüsse des Baugebietes auf das FFH-Gebiet abzupuffern, wird ein Teil der bestehenden Gehölze erhalten und nur punktuell entfernt. Um die Fläche zu schützen (z.B. wilde Ablagerungen etc.) ist im Süden ein Zaun anzubringen.

Zur Wiederherstellung eines Magerstandortes ist folgendes anzumerken: Die Entbuschungen sowie die Beseitigung von Altgrasfilz müssen sowohl vor Aufnahme der Mahd durchgeführt werden (Erstinstandsetzung) als auch begleitend. Nach der Erstinstandsetzung im Winterhalbjahr muss die Pflege der Flächen sofort in der nächsten Vegetationsperiode einsetzen und in den ersten Jahren auf eine frühe Mahd geachtet werden, da die Erstinstandsetzung durch vegetative Vermehrung durch Wurzelbrut sonst ins Gegenteil umschlägt. Die größte Gewähr für eine erfolgreiche Restitution bietet die im Hochsommer durchgeführte Mahd (Mahdzeitpunkt Ende Juli/Anfang August). Alternativ wäre eine Oktobermahd denkbar, sofern sich hierdurch keine Arten durchsetzen (z.B. Trifolio-Geranietea-Saumarten), die bei fortgesetzter Herbstmahd zu unerwünschter Massenausbreitung neigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Westlicher und östlicher Bereich (Maßnahmenflächen / Flächen zum Anpflanzen)

Die Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung wird abzüglich der technischen Eingrünung entlang der Gebäude in einer Breite von 4 m als Ausgleich herangezogen. Auf mindestens der Hälfte der Fläche ist eine in Gruppen gepflanzte, dreistufige Anpflanzung mit Sträuchern vorgesehen. Davon sind mindestens 5 % der Gehölze als Bäume zu pflanzen. Für die Gruppenpflanzungen ist ein Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m vorgesehen. Die Arten sollten sich nach den in den Hinweis angegebenen Arten richten, da diese für den Standort besonders geeignet sind. Bei der Maßnahmenfläche sollte durch eine magere Initialansaat die Herstellung eines hageren Standorts gefördert werden. Dabei ist zu beachten, dass kein nährstoffreicher Oberboden aufgeschüttet wird

(ggf. kann mit Kies oder magerem Substrat angeschüttet werden), damit sich ein magerer Standort entwickeln kann. Die Mahd der Flächen soll einmal jährlich erfolgen (nicht vor Ende Juli). Durch die großzügige Breite der Grünflächen wird eine Vernetzungsmöglichkeit insbesondere zu der nördlichen Ausgleichsfläche mit benachbartem FFH-Gebiet geschaffen.

Außerhalb des Bebauungsplanes:

Im Bereich der Fl.-Nrn. 425, 425/4, 425/7, 1146/1, 1124/4 und 1124/5, Gemarkung Puch (Kiesgrube Lammich) wird nach Auffüllung eine Fläche von 4.058 m² als Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen.

Als Maßnahme zum Ausgleich wird

aus dem Vollzug des Naturschutzrechtes im Straßenbau der Obersten Baubehörde vom 25.01.1996“) auf einzelnen Teilfläche, mit einer Größe von insgesamt 4.058 m², in Gruppen gepflanzte, dreistufige Anpflanzung mit Sträuchern vorgesehen. Davon sind mindestens 5 % der Gehölze als Bäume zu pflanzen. Für die Gruppenpflanzungen ist ein Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m vorgesehen. Die Arten sollten sich nach den in dem Hinweis angegebenen Arten richten, da diese für den Standort besonders geeignet sind. Dabei ist eine Anordnung der Pflanzung denkbar, die gleichzeitig eine Gliederung und Eingrünung der Gesamtfläche fördert. Die Breite der Pflanzungen darf ein Maß von 10 m nicht unterschreiten.

Von einer Realisierung der Maßnahme als Lärmschutzwall muss Abstand genommen werden, da es sich dabei schon um eine technische Maßnahme handelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Maßnahmen innerhalb der 50 m Abstandszone zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 471 nur zur Hälfte angerechnet werden können. („Belastungszone

Nachdem das eigentliche Entwicklungsziel des Plangebietes aufgrund der naturbürtigen bzw. anthropogen beeinflussten Ausstattung ein magerer Standort (Magerwiese) ist, verläuft die Sukzession (Gehölzaufwuchs, Verbrachung) als auch die geplante Ausgleichsmaßnahme gegen dieses Entwicklungsziel. Die Verbuschung ist in diesem Fall Ausdruck der Degradationsphase und unerwünscht. Die Verbrachung ist damit weniger wertvoll als die ursprünglich bezweckte Pflege zur Entwicklung eines Magerstandortes. In Absprache mit dem Sachgebiet Landschaftsplanung der Stadt Fürstenfeldbruck wird allerdings aus Gründen der nicht garantierbaren Pflege potentieller Magerwiesenstandorte auf eine Festlegung hinsichtlich des Entwicklungszieles verzichtet.

Der kartierte Bestand an Zauneidechsen ist in Abstimmung mit dem Sachgebiet Landschaftsplanung der Stadt Fürstenfeldbruck und der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck an einen geeigneten Alternativstandort zu versetzen.

9.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Nachdem es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, konnten keine Standortalternativen geprüft werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden Varianten in Bezug auf die Erschließung (Einzel- bzw. Sammelerschließung) geprüft.

9.6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder. Mögliche andere Vorgehensweisen haben keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis.

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde der Bayerische Leitfaden der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern herangezogen. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurden der Landschaftsplan und die Umweltprüfung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegt. Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) dienten die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau.

Es wurden lediglich eigene Erhebungen als gutachterliche Abschätzungen durchgeführt sowie die aktuellen biologischen Stellungnahmen (AVEGA) herangezogen. Aktuelle faunistische Kartierungen wurden in diesem Rahmen nicht durchgeführt.

Für das FFH-Gebiet wurden keine eigenen Erhebungen durchgeführt. Hierfür wurden die vorhandenen Unterlagen der Naturschutzbehörden herangezogen. Es lagen weder faunistischen und floristischen Kartierungen noch eine genaue Abgrenzung des FFH-Gebietes vor.

9.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es ist spätestens 2 Jahre nach Baubeginn seitens der Stadt Fürstenfeldbruck zu prüfen, ob die Prognose eingetreten ist, wonach die negativen Auswirkungen der hohen Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge und Grünstreifen ausreichend kompensiert sind und der Oberflächenwasserabfluss nach Starkregenereignissen ausreichend verlangsamt werden kann.

Seitens der Vorhabenträger sollte bei Baumaßnahmen insbesondere bei Bodenaushub auf auffällige Verunreinigungen im Erdreich, die nicht gewachsener Boden sind, geachtet werden. Ferner ist die Qualität des Aushubmaterials im Zuge evtl. Erdarbeiten sorgfältig zu überwachen und auf Abweichungen von den vorliegenden Untersuchungsergebnissen zu kontrollieren. Sofern bei Erdarbeiten/Bodenbewegungen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, luft-, oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind, müssen diese unverzüglich beim Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt werden.

Seitens der Stadt Fürstenfeldbruck sollte spätestens Jahre nach Baubeginn geprüft werden, ob durch die vorhabenbezogene gewerblich-industrielle Nutzung unvorhergesehene, erhebliche negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet bestehen (z.B. in Bezug auf Emissionen). Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind hierbei maßgebend. Dadurch könnten im Zweifelsfall frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Zudem ist seitens der Stadt Fürstenfeldbruck spätestens 5 Jahre nach Baubeginn die im Plangebiet nachgewiesene Ausgleichsfläche zu überprüfen, inwieweit die Sukzession der Fläche eingedämmt werden konnte und das Entwicklungsziel gehalten werden konnte.

Die günstige Wirkprognose auf das Ortsbild sowie die Minimierung zum Eingriff von Fauna und Flora ist u.a. auf die grünordnerischen Festsetzungen begründet. Im Rahmen des Monitorings ist von der Stadt zu überprüfen, ob die Gehölze ausreichend gepflegt und in ihrer gepflanzten Dichte ausreichen, um das Ortsbild zu stützen. Dazu ist 2 Jahre nach Fertigstellung der Gebäude ein Ortstermin durchzuführen.

9.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Übersicht in der folgenden Tabelle soll die umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes in einem einfachen Überblick verdeutlichen. Die baubedingten Auswirkungen des Gebietes, also für den Zeitpunkt der Bauphase, sind im niedrigen bis mittleren Bereich einzuschätzen. Betriebsbedingte Auswirkungen werden im geringen bis mittleren Bereich eine Rolle spielen. Anlagebedingt, also bezogen auf das gesamte Vorhabenbezogene gewerblich-industrielle Nutzung und dauerhaft, sind umweltbezogene Auswirkungen insbesondere in Bezug auf Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima, Flora und Fauna sowie auf das Landschaftsbild zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der Minimierungsmaßnahmen werden diese Auswirkungen überwiegend im mittleren Bereich bewertet. Wie dargestellt, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sowie die Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung sind nachstehend schutzgutbezogen in der Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Umweltzustand	allgemeinverständliche Beschreibung der Auswirkungen	Umweltauswirkungen				Vermeidungsmaßnahmen	Monitoring-Maßnahmen
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	Ergebnisbezogen auf die Erheblichkeit		
Klima	kaum eine Bedeutung für ein größeres Kaltluftentstehungs- oder -abflussgebiet.	Veränderung des Kleinklimas, Emissionen (Staub, Luftschadstoffe), Verkehr.	gering	mittel	mittel	mittel	- Begrünung fensterloser und ungegliederter Wandflächen über einer Ansichtsfläche von 50 m ² - Flächen zur Anpflanzung - Ausgleichsfläche als Pufferwirkung	
Boden	flachgründige Böden, durchlässige Schotter. Gestört durch Kiesabbau und anschließende Rückverfüllung. Belastung des Rückfüllmaterials durch orientierende Altlastenuntersuchung widerlegt. Störung des Bodens durch Motocrossnutzung. Geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.	Flächenverbrauch, Bodenverdichtung, Versiegelung.	gering - mittel	hoch	gering	mittel	- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge - vernünftiges Nutzungsmaß und verdichtete Bauformen (Flächenverbrauch)	Überprüfung des Bodenaushubs. Sofern bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind diese unverzüglich beim Landratsamt Fürstfeldbruck anzuzeigen.
Grundwasser	oberflächennahe Grundwasservorkommen geringer Bedeutung. Eintragsrisiko aufgrund geringem Grundwasserabstand in Zusammenhang mit der hohen Durchlässigkeit des Bodens.	möglicherweise Bauwasserhaltung	mittel	mittel	gering	mittel	- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge, sofern dem keine Rechtsvorschriften entgegenstehen	
Oberflächenwasser	gute Versickerungsfähigkeit, allerdings Vorbelastung durch gestörtes Bodenprofil	Abflussverschärfung des Oberflächenwassers, Verminderung des Rückhaltevolumens	gering	mittel	gering	mittel	- Grün- und Pflanzflächen zur Verlangsamung des Wasserabflusses - Reduzierung des Versiegelungsgrades zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens. - Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge	Prüfung, ob negative Auswirkungen der Versiegelung ausreichend kompensiert und Oberflächenwasserabfluss nach Starkregenereignissen ausreichend verlangsamt.
Landschaft	kein natürliches Gelände mehr vorhanden durch Abgrabung und Wiederverfüllung. Nutzung als Motocross-Strecke.	neuer Gebietscharakter durch Bebauung.	mittel	mittel	mittel	mittel	- Einbindung über Grün- und Baumstreifen - Fassadenbegrünung - städtebaulich hochwertige Planung	Überprüfung der Wirkung der Gehölze in Bezug auf das Ortsbild.

Schutzgut	Umweltzustand	allgemeinverständliche Beschreibung der Auswirkungen	Umweltauswirkungen				Vermeidungsmaßnahmen	Monitoring-Maßnahmen
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit		
Flora und Fauna	stark verbrachtes Gelände. Daher geringe bis mittlere Biotopqualität. Böschungsbereich durch Nähe zum FFH-Gebiet von mittlerer Biotopqualität. Insgesamt Störung durch Motocrossnutzung. Nutzung als Pufferhabitat nur eingeschränkt möglich. Unmittelbare Nähe zum FFH-Gebiet	Einschränkung und Zerstörung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen.	gering	mittel	mittel	mittel	<ul style="list-style-type: none"> - biologisches Gutachten für das Gewerbegebiet Hasenheide-Nord. Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung - Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes - Begrünung der Stellplätze - wasserdurchlässige Beläge - Begrünung fensterloser und ungegliederter Wandflächen über einer Ansichtsfläche von 50 m² - Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile bei Zäunen - Zur Vermeidung visueller Beunruhigungen für Fauna: Verbot blinkender Werbeanlagen und Laserlichtanlagen - 30 m breite Ausgleichsfläche im nördlichen Bereich 	<p>Überprüfung der unvorhergesehenen, erheblichen negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet (z.B. in Bezug auf Emissionen).</p> <p>Überprüfung des Pflegezustands der Gehölze sowie deren Dichte in Bezug auf das Ortsbild.</p>
Mensch/Lärm			gering	mittel	mittel	mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Immissionsschutzgutachten - Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels - Grünstreifen mit Bäumen zur Anlage eines wenigstens nicht messbaren, so doch einen psychologischen Lärmschutzes. - Empfehlung zur Führung des Nachweises der Einhaltung der Anforderungen an den Innenschallpegel 	
Mensch/Erholung	keine Bedeutung für Erholungseignung. Bedeutung als Freizeitgelände für die Motocross Nutzung.	Freizeitmöglichkeit (Motocross) nicht mehr möglich. Zusatzbelastung durch das Vorhabenbezogene gewerblich-industrielle Nutzung betrifft keine Erholungseinrichtungen	gering	gering	gering	gering		
Kultur- und Sachgüter	nicht bekannt.		nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	Hinweis zur Meldepflicht von Bodendenkmäler	

10. QUELLEN

- Bayerisches Geologisches Landesamt** 1996: „Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. 1 : 500.000“. München.
- Bayerisches Geologisches Landesamt** 1996: „Geologische Karte von Bayern. 1 : 500.000“. München.
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz / Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft** 2004: „Natura 2000 Bayern. Kartieranleitung für die Lebensraumtypen nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Bayern“. 5. Entwurf.
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003: „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“. München.
- Busley, Drexler Hoffmann, Salzmann, Wollenberg** (Hrsg.)1992: „Der Landkreis Fürstfeldbruck. Natur – Geschichte – Kultur“. Fürstfeldbruck.
- Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid** 2005: „Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung“.
- Grottenthaler, Walter** 1980: „Geologische Karte von Bayern. 1:25000. Erläuterungen zum Blatt Nr. 7833 Fürstfeldbruck“. Bayerisches Geologisches Landesamt. München.
- Grottenthaler, Walter** 1980: „Geologische Karte von Bayern. 1:25000. Blatt 7833 Fürstfeldbruck“. Bayerisches Geologisches Landesamt. München.
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern** (Hrsg.) 2005: „Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“
- Seibert, Paul** 1968: „Übersichtskarte der natürlichen Vegetation von Bayern. 1 : 500.000 mit Erläuterungen“. Schriftenreihe Vegetationskunde 3. Bad Godesberg.
- Tüxen, Reinhold** 1970: „Pflanzensoziologie als synthetische Wissenschaft. Medet. Bot. Tuinenen het Belmonte Arboret. Landbouhogescholl Wageningen (12): S. 141-159. Wageningen.
- Tüxen, Reinhold** 1973: „Dauerpioniergesellschaften als Grenzfall der Initialgesellschaften; in: Sukzessionsforschung; Hrsg. Tüxen, R.; 1975; Seiten 13-30.

Untersuchungen / Planungen:

- AVEGA – Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen** 2006 a: „Stellungnahme zum Kiebitzvorkommen im Umgriff des Gewerbegebiets Hasenheide Nord“ vom 11.05.06
- AVEGA – Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen** 2006 b: „Stellungnahme Gewerbegebiet Hasenheide Nord“ vom 06.06.06
- AVEGA – Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen** 2006 c: „Stellungnahme Gewerbegebiet Hasenheide Nord, Ergänzung“ vom 24.07.2006 (Mail)
- Büro für angewandte Ökologie und Naturschutz**, Judith Illig 1996: „Floristische und Faunistische Bestandsaufnahme. Hasenheide Nord“.
- Ingenieurbüro Greiner**, „Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel“ Bericht 206088/2 vom 29.08.2006, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung „Schallschutz gegen Gewerbegeräusche“ Bericht Nr. 206088/3 vom 29.08.2006, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung „Schallschutz gegen Gewerbegeräusche“ Bericht Nr. 206088/4 vom 29.08.2006 und „Wohnnutzung auf dem Betriebsgrundstück der Firma Lammich“ 206088/5 vom 29.08.2006.
- Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, Dr. Rettinger & Partner** 1995: „Historische Erkundung Hasenheide Nord“.
- Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, Dr. Rettinger & Partner** 1998: „Orientierende Altlasterkundung Flurstück Nr. 2530 BF 04“
- Schulz-Brauns** 1996 „Rahmenplan/Strukturkonzept“.
- Stadt Fürstfeldbruck** 1994: „Entwicklungsstudie für das Industrie- und Gewerbegebiet Hasenheide Nord“.
- Stadt Fürstfeldbruck** 2000: „Landschaftsplan“
- Stadt Fürstfeldbruck** 2005: „Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Entwurf“.
- Steger & Piening** 2000: „Schalltechnische Gesamtanalyse“.

Fürstfeldbruck, 05. April 2011

gez.

Sepp Kellerer
Oberbürgermeister

gez.

Wolf Dieter Stollenwerk
Planverfasser

gez.

Martin Dix
Berichtersteller

GROSSE KREISSTADT FÜRSTENFELDBRUCK

Urschrift/Beglaubigte Abschrift

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94-3d mit Grünordnungsplan Hasenheide Nord (Deuter/Lammich)

betreffend die Flurnummern 2530/8, 2530/9 und die Teilflächen der Flurnummern 2529/5, 2530/2, Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

VORHABENTRÄGER:

Fa. Lammich
Waldstraße 9
82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 08141-22767-0

Fa. Deuter GmbH
August-Wessels-Straße 23-35
86156 Augsburg
Tel: 08141-4600-0

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT Dipl.-Ing. FH
Wolf-Dieter Stollenwerk
Schöngesinger Straße 70
82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: 08141 / 26747
Fax: 08141 / 26702

UMWELTBERICHT:

p f l
planungsbüro für freiraum- und landschaftsplanung
Werderstraße 20, 86159 Augsburg
Telefon: 0821. 58 97 199
Mobil: 0179. 88 40 645

**ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 94-3d gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
I.D.F. VOM :** 31.08.2006, 26.09.2006, 27.02.2007, 24.07.2007

Ziel und Zweck:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 94/3 d hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebsverlagerung der Fa. Lammich und Fa. Deuter zu schaffen und das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen. Hierbei wird ein Industriegebiet (ca. 3,72 ha), und Straßenverkehrsfläche (ca. 0,07 ha) festgesetzt.

Dabei sollen die Ressourcen der vorhandenen Straße genutzt, die Nutzung des Altlastenverdachtsgrundstücks geklärt und die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet berücksichtigt werden.

Verfahren:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	26.09.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	21.12.2006 - 25.01.2007
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	21.12.2006 - 25.01.2007
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.04.2007 - 21.05.2007
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	20.04.2007 - 21.05.2007
Abwägung und Satzungsbeschluss	24.07.2007

Erklärung

Auf Grund des § 10 Abs. 4 BauGB ist es erforderlich bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde. In vorliegendem Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt.

Belange des Umweltschutzes:

Die Übersicht in der folgenden Tabelle soll die umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes in einem einfachen Überblick verdeutlichen. Die baubedingten Auswirkungen des Gebietes, also für den Zeitpunkt der Bauphase, sind im niedrigen bis mittleren Bereich einzuschätzen. Betriebsbedingte Auswirkungen werden im geringen bis mittleren Bereich eine Rolle spielen. Anlagebedingt, also bezogen auf das gesamte Vorhabenbezogene gewerblich-industrielle Nutzung und dauerhaft, sind umweltbezogene Auswirkungen insbesondere in Bezug auf Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima, Flora und Fauna sowie auf das Landschaftsbild zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der Minimierungsmaßnahmen werden diese Auswirkungen überwiegend im mittleren Bereich bewertet. Wie dargestellt, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sowie die Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung sind nachstehend schutzgutbezogen in der Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Umweltzustand	allgemeinverständliche Beschreibung der Auswirkungen	Umweltauswirkungen				Vermeidungsmaßnahmen	Monitoring-Maßnahmen
			bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	Ergebnis bezogen auf die Erheb- lichkeit		
Klima	kaum eine Bedeutung für ein größeres Kaltluftentstehungs- oder -abflussgebiet.	Veränderung des Kleinklimas, Emissionen (Staub, Luftschadstoffe), Verkehr.	gering	mittel	mittel	mittel	- Begrünung fensterloser und ungegliederter Wandflächen über einer Ansichtsfläche von 50 m ² - Flächen zur Anpflanzung - Ausgleichsfläche als Pufferwirkung	
Boden	flachgründige Böden, durchlässige Schotter. Gestört durch Kiesabbau und anschließende Rückverfüllung. Belastung des Rückfüllmaterials durch orientierende Altlastenuntersuchung widerlegt. Störung des Bodens durch Motocrossnutzung. Geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.	Flächenverbrauch, Bodenverdichtung, Versiegelung.	gering - mittel	hoch	gering	mittel	- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge - vernünftiges Nutzungsmaß und verdichtete Bauformen (Flächenverbrauch)	Überprüfung des Bodenaushubs. Sofern bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind diese unverzüglich beim Landratsamt Fürstentfeldbruck anzuzeigen.
Grundwasser	oberflächennahe Grundwasservorkommen geringer Bedeutung. Eintragsrisiko aufgrund geringem Grundwasserabstand in Zusammenhang mit der hohen Durchlässigkeit des Bodens.	möglicherweise Bauwasserhaltung	mittel	mittel	gering	mittel	- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge, sofern dem keine Rechtsvorschriften entgegenstehen	
Oberflächenwasser	gute Versickerungsfähigkeit, allerdings Vorbelastung durch gestörtes Bodenprofil	Abflussverschärfung des Oberflächenwassers, Verminderung des Rückhaltevolumens	gering	mittel	gering	mittel	- Grün- und Pflanzflächen zur Verlangsamung des Wasserabflusses - Reduzierung des Versiegelungsgrades zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens. - Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge	Prüfung, ob negative Auswirkungen der Versiegelung ausreichend kompensiert und Oberflächenwasserabfluss nach Starkregenereignissen ausreichend verlangsamt.
Landschaft	kein natürliches Gelände mehr vorhanden durch Abgrabung und Wiederverfüllung. Nutzung als Motocross-Strecke.	neuer Gebietscharakter durch Bebauung.	mittel	mittel	mittel	mittel	- Einbindung über Grün- und Baumstreifen - Fassadenbegrünung - städtebaulich hochwertige Planung	Überprüfung der Wirkung der Gehölze in Bezug auf das Ortsbild.

Schutzgut	Umweltzustand	allgemeinverständliche Beschreibung der Auswirkungen	Umweltauswirkungen				Vermeidungsmaßnahmen	Monitoring-Maßnahmen
			bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	Ergebnis bezogen auf die Erheb- lichkeit		
Flora und Fauna	stark verbrachtes Gelände. Daher geringe bis mittlere Biotopqualität. Böschungsbereich durch Nähe zum FFH-Gebiet von mittlerer Biotopqualität. Insgesamt Störung durch Motocrossnutzung. Nutzung als Pufferhabitat nur eingeschränkt möglich. Unmittelbare Nähe zum FFH-Gebiet	Einschränkung und Zerstörung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen.	gering	mittel	mittel	mittel	<ul style="list-style-type: none"> - biologisches Gutachten für das Gewerbegebiet Hasenheide-Nord. Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung - Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes - Begrünung der Stellplätze - wasserdurchlässige Beläge - Begrünung fensterloser und ungegliederter Wandflächen über einer Ansichtsfläche von 50 m² - Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile bei Zäunen - Zur Vermeidung visueller Beunruhigungen für Fauna: Verbot blinkender Werbeanlagen und Laserlichtanlagen - 30 m breite Ausgleichsfläche im nördlichen Bereich 	<p>Überprüfung der unvorhergesehenen, erheblichen negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet (z.B. in Bezug auf Emissionen).</p> <p>Überprüfung des Pflegezustands der Gehölze sowie deren Dichte in Bezug auf das Ortsbild.</p>
Mensch/ Erholung	keine Bedeutung für Erholungseignung. Bedeutung als Freizeitgelände für die Motocross-Nutzung.	Freizeitmöglichkeit (Motocross) nicht mehr möglich. Zusatzbelastung durch das Vorhabenbezogene gewerblich-industrielle Nutzung betrifft keine Erholungseinrichtungen	gering	gering	gering	gering		
Mensch/ Lärm			gering	mittel	mittel	mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Immissionsschutzgutachten - Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels f - Grünstreifen mit Bäumen zur Anlage eines wenngleich nicht messbaren, so doch einen psychologischen Lärmschutzes. - Empfehlung zur Führung des Nachweises der Einhaltung der Anforderungen an den Innenschallpegel 	
Kultur- und Sachgüter	nicht bekannt.		nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	Hinweis zur Meldepflicht von Bodendenkmäler	

Ergebnisse der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung

Die tabellarische Übersicht listet die Belange des Umweltschutzes, die Art (mit Querverweis auf die Begründung bzw. Abwägungsvorgang) und in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde auf.

Stellungnahme von	Belang des Umweltschutzes	Art	Weise
Bund Naturschutz e.V. 24.01.2007/13.04.2007	Grünordnungskonzept Größe der Grünflächen	Berücksichtigung	Vergrößerung und Änderung des Grünflächenkonzeptes
	Einhaltung des Ableitungsgebots des FNP	Abwägung 24.07.2007	Entwicklungsgebot ist eingehalten Begründung
	Erhaltung der verbuschten Kiesböschungen durch Festsetzung	Abwägung 24.07.2007	Keine Änderung, Ersatzpflanzungen im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen Festsetzung 12.7.2
	Übernahme der Pflege der breiteren Grünzüge durch Stadtgärtnerei	Kenntnisnahme	Keine Änderung Pflege wird im Durchführungsvertrag geregelt
	Bewertung der Flächen überdenken	Kenntnisnahme	Überarbeitung der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung Keine wesentliche Änderung
	Verhinderung der Motocross- Nutzung	Berücksichtigung	Keine Änderung Festsetzung 1.1
	Begrünung des westlichen Nachbargrundstücks	Kenntnisnahme	Weiterleitung an die Bauaufsichtsbehörde
	Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung, Sonnenkollektoren / PV-Anlagen	Kenntnisnahme	Hinweise 15
LRA FFB, Naturschutz 23.01.2007	teilweise keine Anerkennung der Ausgleichsflächen.	Berücksichtigung	Kein Verzicht auf Ausgleichsflächen Nachweiß von externen Ausgleichsflächen
	Klärung der Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen.	Kenntnisnahme	Regelung im Durchführungsvertrag
	Festsetzung der Pflanzdichte	Berücksichtigung	Festsetzung 12.2
22.05.2007	Zuordnung der externen Ausgleichsfläche und zeitnahe Realisierung fraglich	Abwägung 24.07.2007	Ergänzung des Maßnahmenkonzeptes Sicherung über Durchführungsvertrag
LRA FFB, Immissionsschutz 23.01.2007	Änderung eines Hinweises zu einer Festsetzung	Berücksichtigung	Festsetzung 1.1 4. Spiegelstrich
	Brechanlage unterliegt der BlmSchG Pflicht	Kenntnisnahme	Berücksichtigung im Genehmigungsverfahren
22.05.2007	Aufnahme von Festsetzungen bzgl. Der Lärmschutzzonen.	Abwägung 24.07.2007	Hinweis 7 Nachrichtliche Übernahme
LRA-FFB 24.01.2007	Lage in den Lärmschutzzonen	Berücksichtigung	Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes Nachrichtliche Übernahme
Wasserwirtschaftsamt München, 24.01.2007	Altlastenverdacht, Entfernung von Bewuchs und Mutterboden bei Auffüllung. Beachtung der LAGA	Kenntnisnahme	Kennzeichnung Hinweise 12 und 13 Berücksichtigung im Genehmigungsverfahren
	wasserrechtliche Erlaubnis für Versickerung erforderlich	Kenntnisnahme	Berücksichtigung im Genehmigungsverfahren
	BlmSchG-Verfahren soll sich an einschlägigen Richtlinien orientieren. Abwasserentsorgung vom Waschplatz über Schmutzwasserkanal. Prüfung, ob Genehmigungspflicht besteht.	Berücksichtigung (Im Schreiben vom 03.05.2007 bestätigt das Wasserwirtschaftsamt, dass die bebauungsplanrelevanten Aspekte der Stellungnahme vom 23.01.2007 berücksichtigt wurden).	Hinweise 11 Begründung Berücksichtigung im Genehmigungsverfahren

Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Bezug auf andere Planungsmöglichkeiten (Alternativen) handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, somit konnten keine Standortalternativen geprüft werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden Varianten in Bezug auf die Erschließung (Einzel- bzw. Sammelerschließung) geprüft. Auf Grund der bestehenden und geplanten Höhenlage und deren Eingriff in das Landschaftsbild wurde die Sammelerschließung gewählt.

gez.

Sepp Kellerer
Oberbürgermeister

gez.

Wolf Dieter Stollenwerk
Planverfasser

gez.

Martin Dix
Berichtersteller

Verfahrensvermerke:

Bebauungsplan Nr. 94/3d "Hasenheide Nord"

1. Der Stadtrat hat am 26.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94/3d "Hasenheide Nord" (Deuter/Lammich) beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 21.12.2006 bis 25.01.2007 und vom 20.04.2007 bis 21.05.2007 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB). Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2007 wurde vom Stadtrat am 24.07.2007 gefasst (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 06. April 2011; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 24.07.2007 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 11. April 2006

gezeichnet

i.V. Johann Schilling
2. Bürgermeister

Siegel

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

Fürstenfeldbruck, den 11. April 2011
Im Auftrag

Drexler