

III. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 94 / 3 f

INDUSTRIEGEBIET HASENHEIDE NORD, FÜRSTENFELDBRUCK

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

Projekt:

Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 94 / 3 f, Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck

Auftraggeber:

Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord Fürstenfeldbruck mbH & Co. KG
Hauptstraße 8, 82254 Fürstenfeldbruck

Planung:

Schultz-Brauns & Partner Otto Schultz-Brauns BDA und Armin Reinhart Dipl.-Inge. Architekten
Friedrichstraße 33, 80801 München

Planungsstand:

B-Plan / GO-Plan Nr. 94 / 3 f - Satzung i.d.F.v. 26.11.1996

INHALT:

I.	EINFÜHRUNG	Seite	3
II.	GESAMTKONZEPT	Seite	4
III.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 94 / 3 f	Seite	23
IV.	BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 94 / 3 f	Seite	39
V.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	Seite	42

I. EINFÜHRUNG**1. BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 94/3 f
VERHÄLTNIS ZUM GESAMTKONZEPT**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94/3 f umfaßt einen Teilbereich, die Baufläche 03, aus dem Gesamtkonzept für das Industriegebiet Hasenheide Nord - Vorläufiger Strukturplan vom 26.11.1996.

Innerhalb dieses Areals wird eine Fläche benötigt, die für die Umsiedlung eines heimischen Investors mit einem Nettobaulandbedarf von ca. 25 000 m² geeignet ist und möglichst schnell erschlossen werden kann.

Zur Zeit stehen nur innerhalb des Geltungsbereiches des Bauungs-/Grünordnungsplanes Nr. 94/3 f eine geeignete Fläche zur Verfügung. Für diesen Bereich sind die Eigentumsverhältnisse und die Altlastensituation geklärt.

Die Anbindung des Grundstückes an die Staatsstraße 2054 ist auf direktem Weg möglich. Geländeänderungen zur Erschließung des Bauquartiers werden aufgrund der vorhandenen topographischen Situation überwiegend nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wegen der Nähe zum militärischen Flughafen Fürstenfeldbruck mit Lärmemissionen beeinträchtigt. Deshalb ist dieser Bereich besonders gut zur Ansiedlung von störendem Gewerbe z.B. einer Großverzinkerei geeignet.

**2. ZIEL DES GESAMTKONZEPTES
ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES / GÜNORDNUNGSPLANES NR. 94/3 f**

Im Nahbereich der Stadt Fürstenfeldbruck und der angrenzenden Region besteht ein Nachholbedarf für ca. 5 200 Arbeitsplätze. Zur Deckung des Nachholbedarfs an Arbeitsplätzen ist eine Fläche von ca. 40 ha für Gewerbebetriebe notwendig. Die Entwicklungsstudie für das Industrie- und Gewerbegebiet Hasenheide Nord (siehe Anlage 1) empfiehlt diese Flächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes und ihrer produktionsorientierten Zulieferer bzw. Dienstleistern auszuweisen.

Ziel des Gesamtkonzeptes ist, mit dem vorläufigen Strukturplan vom 26.11.1996, im Sinne eines angestrebten Leitbildes, die geordnete städtebauliche Entwicklung bei der Aufstellung von Teilbauungsplänen zu gewährleisten. Die Konkretisierung der Maßnahmen zur Stadt- und Landschaftsplanung, z.B. die Festlegung des endgültigen Grünflächenanteils, werden mit der Aufstellung eines Teilbauungsplanes für die jeweilige Teilfläche vorgenommen.

Der Bebauungsplan Nr. 94/3 f hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Industriegebiet auf dem Areal der Hasenheide Nord im Stadtgebiet der Stadt Fürstenfeldbruck zu schaffen. Das Industriegebiet soll sich als erste Teilfläche in das Gesamtkonzept des vorläufigen Strukturplanes „Industriegebiet Hasenheide Nord“ vom 26.11.1996 eingliedern.

II. GESAMTKONZEPT**1. STÄDTEBAU VORLÄUFIGER STRUKTURPLAN VOM 26.11.96****1.1 Einbindung in die bestehende Situation**

Der Entwurf folgt den vorgefundenen topographischen Bedingungen einer durch den Kiesabbau geprägten Landschaft.

Die Bauquartiere liegen in den tiefergelegenen ehemaligen Kiesabbauflächen. Der Wechsel von höher und tiefer gelegenen Bauflächen gliedert das Gesamtgebiet

Die Böschungen, die die unterschiedlichen Geländeebenen miteinander verbinden, bilden natürliche Gliederungselemente und ein kleinteiliges Netz von inneren Grünachsen.

Die Böschungsf lächen an den Grenzen im Norden und im Osten werden zu Grünstreifen ausgebaut. Zusätzlich wird entlang der Ostgrenze des Planungsbereiches ein ca. 25 - 50,00 m breiter Streifen aufgeforstet. Die geplanten Grün- bzw. Waldstreifen gewährleisten die Verbindung des kleinteiligen Netzes von inneren Grünachsen zu der im Osten des Planungsgebietes gelegenen Waldfläche. Zusätzlich schaffen die Grün- und Waldstreifen einen Grünpuffer zwischen den geplanten Industrieansiedlungen und der offenen Landschaft.

1.2 Verkehrserschließung und Infrastruktur

Entlang der Haupteerschließungsachse des Planungsgebietes reihen sich die einzelnen Bauquartiere beidseitig auf.

Die flächensparende Erschließung besteht aus einer Haupteerschließungsstraße mit zentralem Wendekreis als städtebaulichen Endpunkt und einem Nebensystem von Stichstraßen.

Die öffentlichen Straßen werden als Grünachsen in Form von Alleen gestaltet. Sie bilden die „grüne Visitenkarte“ des neuen Industriegebietes und erleichtern die Orientierung.

1.3 Bauliche Gestaltung

Das geplante Industriegebiet soll möglichst dicht bebaut werden. Hierzu werden die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl für die einzelnen Bauquartiere der räumlichen Lage im Planungsgebiet (z.B. Lage am Ortsrand) und dem konkreten Bedarf angepaßt. Ziel ist es, die ausgewiesenen Bauflächen im Flächennutzungsplan möglichst gut auszunutzen. Das Areal der Hasenheide Nord ist aufgrund der vorhandenen Randbedingungen (Lärmbereich des Militärflughafens, Altlastenflächen, Topographie) nur für eine Nutzung als Industriegebiet geeignet.

Eine dichte Bebauung trägt dazu bei, eine Neuausweisung für weitere Gewerbeflächen im Stadtgebiet zu reduzieren. Wertvolle Baulandreserven können einer anderen hochwertigeren Nutzung zugeführt werden.

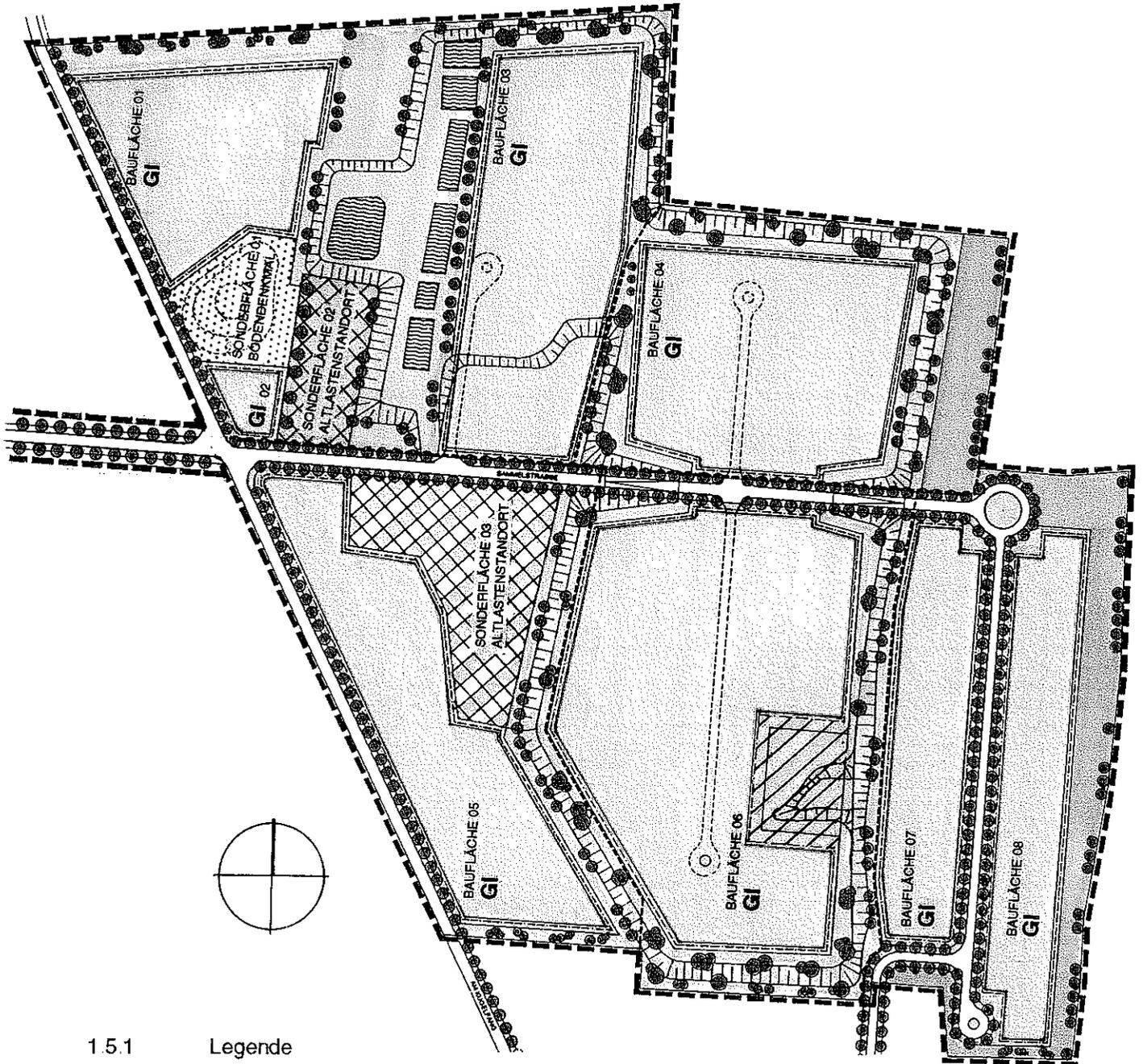
1.4 Teilbauflächen

Die Realisierung der einzelnen Bauquartiere in Bauabschnitten ist möglich. Sie können in loser Reihenfolge an die geplante Hauptsammelstraße angehängt werden. Das geplante kleinteilige Netz von Grünachsen im übergeordneten Gesamtkonzept bildet einen optischen und einen

räumlichen Abschluß zu den unbebauten Flächen des Planungsgebietes und zu der offenen Landschaft.

Innerhalb der einzelnen Bauquartiere, können bei der Aufstellung der jeweiligen Teilbebauungspläne die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. GE, GI, SO, GRZ, GFZ, BMZ), zu der Verteilung der Grün-/Waldflächen und zu anderen Festlegungen variiert werden

1.5 GESAMTKONZEPT - VORLÄUFIGER STRUKTURPLAN VOM 26.11.1996, M 1/5000



1.5.1

Legende

- | | | | |
|---|---|--|--|
|  | Bauflächen |  | Allee |
|  | Öffentliche Grünflächen /
Flächen für den Naturschutz |  | Baugrenze |
|  | Flächen für Wald |  | Grenze des Planungsgebietes |
|  | Flächen unter Vorbehalt für
den Naturschutz (öffentl / priv) |  | Grenze für mögliche Teilbebauungspläne |
|  | Altlastenflächen | | |
|  | Fläche für Bodendenkmal | | |

1.6	FLÄCHENBILANZ GESAMTKONZEPT - VORLÄUFIGER STRUKTURPLAN VOM 26.11.1996		
1.6.1	Fläche des Geltungsbereiches	47,14 ha	100,00 %
	Sonderfläche 01 (Bodendenkmal)	0,89 ha	
	Sonderfläche 03 (Altlastenstandort)	1,78 ha	
1.6.2	Summe der Sonderflächen	2,67 ha	5,66 %
	Öffentliche Verkehrsfläche	2,39 ha	5,00 %
	Grünfläche Sonderfläche 02 (Altlastenstandort)	0,60 ha	1,30 %
	Öffentliche Grünfläche	11,38 ha	24,18 %
	Flächen für Wald	2,92 ha	6,20 %
1.6.3	Summe der öffentlichen Flächen	17,29 ha	36,68 %
	Baufläche 01	2,76 ha	
	Baufläche 02	0,37 ha	
	Baufläche 03	4,18 ha	
	Baufläche 04	3,76 ha	
	Baufläche 05	3,83 ha	
	Baufläche 06**	7,23 ha	
	Baufläche 07	2,25 ha	
	Baufläche 08	2,80 ha	
1.6.4	*Summe der Bauflächen	27,18 ha	57,66 %

* Die Bauflächen (27,18 ha) bestehen aus den überbaubaren (21,74 ha) und den nicht überbaubaren privaten (5,44 ha) Grundstücksflächen.
 Der Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die Festsetzung der geplanten GRZ = 0,8 für den Strukturplan auf max. 80 % (27,18 ha) begrenzt.
 Daraus ergibt sich ein Anteil von mind. 20 % (5,44 ha) nicht überbaubarer Grundstücksflächen, die nach den geplanten Festsetzungen der Grünordnung zum Strukturplan als Grünflächen anzulegen sind.

** Einschließlich „Fläche unter Vorbehalt für den Naturschutz“ = 0,55 ha

2 GRÜNORDNUNG - VORLÄUFIGER STRUKTURPLAN VOM 06.06.1995**2.1 FORDERUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans sieht für den Planungsbereich des künftigen Industriegebietes einen Grünflächenanteil von ca. 50 % vor. Dieser wird unterteilt in die Nutzungen „öffentliche Grünflächen“ und „Flächen zur Aufforstung“.

Angeordnet wird der Grünflächenanteil in einem System bestehend aus 40,00 m breiten Gliederungsgrünstreifen zwischen den Baugebieten und 50,00 m breiten Aufforstungsstreifen an der nördlichen und östlichen Grenze des Planungsbereiches sowie einer ca. 140,00 m breiten Aufforstungsfläche im Osten des Planungsbereiches.

2.2 GEPLANTE UMSETZUNG**2.2.1 Vorgehensweise****2.2.1.1 Abstimmung mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Untere Naturschutzbehörde**
Mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Untere Naturschutzbehörde, wurde einvernehmlich abgestimmt, daß für den Planbereich eine Bestandsaufnahme nach vegetationskundlichen und zoologischen Gesichtspunkten durchgeführt wird.

Die Bestandsaufnahme soll klären, welche Bereiche im Planungsgebiet naturschutzfachlich uninteressant, naturschutzfachlich wertvoll und als Entwicklungsstandorte geeignete sind.

Eine Aufstellung eines gesonderten landschaftspflegerischen Begleitplanes für den Planungsbereich ist nicht erforderlich, da die naturschutzfachlichen Ergebnisse (Festlegung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) in den Festsetzungen zu den jeweiligen Teilbebauungsplänen berücksichtigt werden.

2.2.1.2 Abstimmung mit dem Bayer. Forstamt Fürstenfeldbruck
Der Verkleinerung der 50,00 m breiten Streifen entlang der Nordgrenze und in Teilbereichen der Ostgrenze des Planungsbereiches, die im Flächennutzungsplan zur Aufforstung vorgesehen sind, sowie der anschließenden Zuführung der Streifen für die Ziele des Naturschutzes, stimmt das Bayer. Forstamt zu. Diese Bereiche sind zur Aufforstung nur bedingt geeignet

Die restlichen Flächen, die im Flächennutzungsplan zur Aufforstung vorgesehen sind, können nur weiter reduziert oder in „öffentliche Grünflächen“ umgewandelt werden, wenn entsprechende Ersatzflächen bereitgestellt werden.

Bei der Aufstellung der jeweiligen Teilbebauungspläne wird endgültig festgelegt welche Flächen aufgeforstet bzw. wo Ersatzflächen für eine Aufforstung bereitgestellt werden, wenn eine andere Nutzungsform festgelegt wird.

2.2.1.3 Rechtliche Sicherung der Grünordnung
In den jeweiligen Teilbebauungsplänen erfolgt durch die Festsetzung „öffentlicher Grünflächen“, „Flächen für Wald“ und entsprechender Pflege- und Pflanzmaßnahmen die Umsetzung der Grünordnung zum vorläufigen Strukturplan vom 26.11.1996.

**2.3 FLORISTISCHE UND FAUNISTISCHE BESTANDSAUFNAHME HASENHEIDE NORD
(Stand Oktober 1996)**

In gekürzter Form werden in der Begründung die vier wesentlichen Teil der Bestandsaufnahme zusammengefaßt:

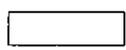
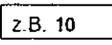
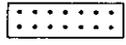
- | | |
|---|----------|
| 1) Lageplan A
Naturschutzfachliche Wertung der einzelnen Bereiche nach
vegetationskundlichen und faunistischen Kriterien. | Seite 10 |
| 2) Lageplan B
Vegetations- und Standortkartierung | Seite 11 |
| 3) Flächen von vorrangigem naturschutzfachlichem Interesse und
mögliche Entwicklungsstandorte | Seite 12 |
| 4) Zusammenfassung der naturschutzfachlichen Wertung | Seite 18 |

Auf die ausführliche „Floristische und Faunistische Bestandsaufnahme Hasenheide Nord“, Oktober 1996, Büro für angewandte Ökologie und Naturschutz, München, (siehe Anlage 2) wird hingewiesen.

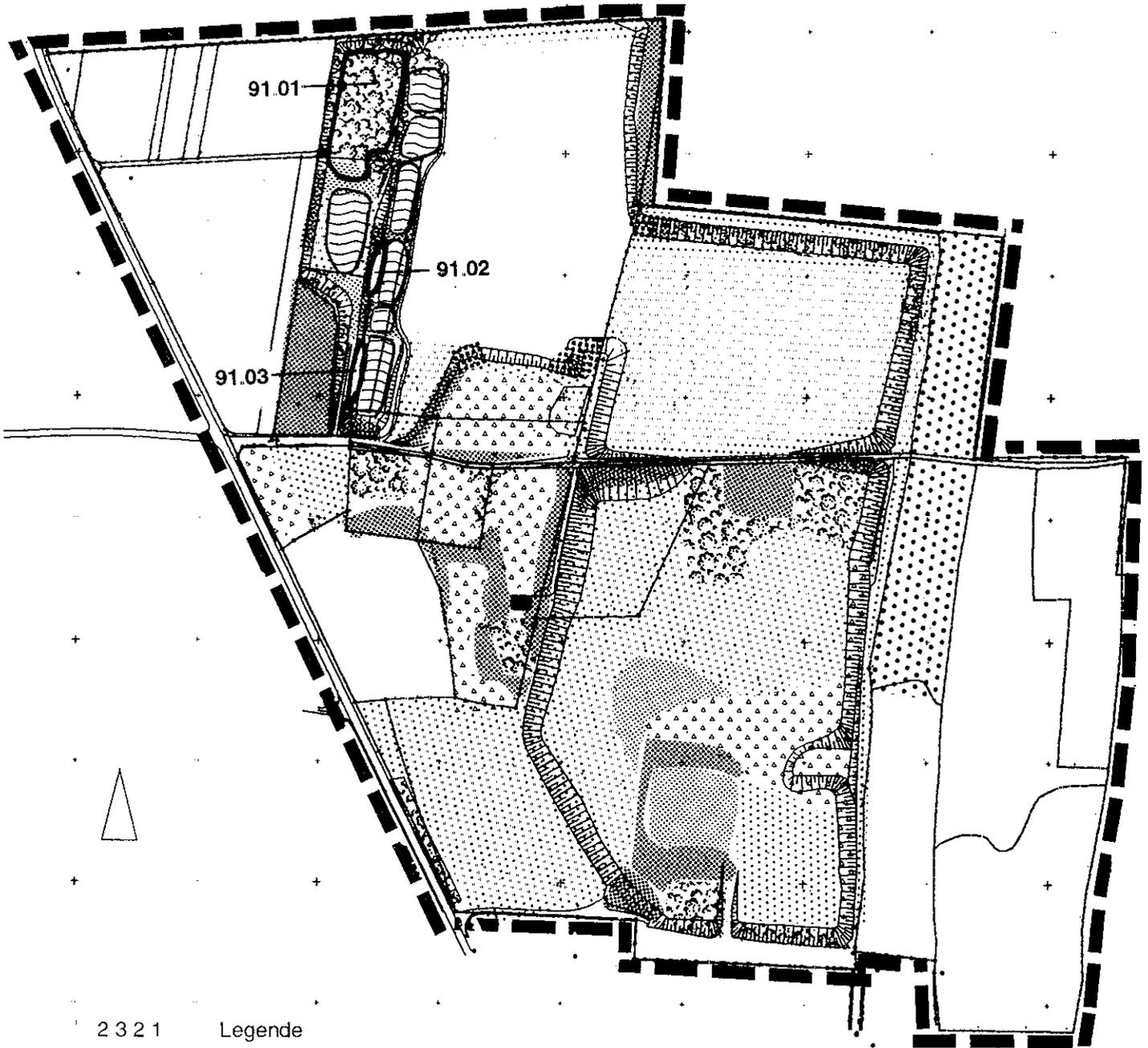
2 3 1 Bestandsaufnahme Lageplan A - Naturschutzfachliche Wertung, M 1/5000



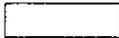
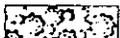
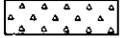
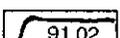
2 3 1 1 Legende

- | | | | |
|---|---|--|--|
|  | Naturschutzfachlich wenig interessante Bereiche |  | Naturschutzf. besonders wertvolle Bereiche (geschützt § 6 d (1) oder Konzentration Rote Liste Arten) |
|  | Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche |  | Fläche 10 (siehe Beschreibung der Fläche unter Endziffer 10 von Pkt 2 3 3) |
|  | Als Entwicklungsstandort geeignete Bereiche | | |
|  | Bereiche mit besonderer Relevanz für seltene oder gefährdete Vogelarten | | |

2 3 2 Bestandsaufnahme Lageplan B - Vegetations- und Standortkartierung, M 1/5000



2 3 2 1 Legende

	Acker / Weg Straße		Gehölzstrukturen
	Landwirtschaftl Grünland (bewirtschaftet)		Offene Kiesflächen
	Grünlandbrache artenarm bis mäßig artenreich		Fischteiche
	Grünlandbrache artenreich relativ mager		Röhricht- und Großseggenbestand
	Magerrasen geschützt (nach § 6 d (1) BayNatSchG)		Kartierte Biotope (Flachlandkartierung Bayern) Biotope 91 01 91 02, 91 03
	Ruderalflur		

2.3.3 FLÄCHEN VON VORRÄNGIGEM NATURSCHUTZFACHLICHEM INTERESSE UND MÖGLICHE ENTWICKLUNGSSTANDORTE (siehe Lageplan A, Nr 1-12)

2.3.3.1 Abbaukante und westexponierte Böschung im Südosten

a) Naturschutzfachliche Wertung

Der gekennzeichnete Bereich ist von hohem naturschutzfachlichem Wert. In der nordwest-exponierten Steilwand nistet eine Uferschwalbenkolonie. Die natürlichen Lebensräume der Uferschwalbe an unverbauten Steilufern und -böschungen sind weitgehend zerstört. Künstliche Steilwände, wie sie bei Trockenaufschlüssen entstehen, sind wichtige Sekundärhabitats. Die Art ist in ihrem Bestand bayernweit gefährdet (Rote Liste 3).

Vegetationsarme Kiesstandorte mit hoher Besonnungsdauer bieten außerdem ausgezeichnete Lebensbedingungen für thermophile Insektenarten, deren Habitate bundesweit stark im Rückgang begriffen sind. So konnte oberhalb der Abbaukante eine ca. 100 Individuen starke Population der stark gefährdeten Blauflügeligen Ödlandschrecke (Rote Liste Bayern, 1993, Gefährdungskategorie 2) festgestellt werden. Die Art ist sehr trockenheitsliebend. Sie tritt primär auf steinig, vegetationsarmen Trockenrasen und Sandfluren auf. Da die natürlichen Lebensräume weitgehend zerstört wurden, stellen aufgelassene Kies- und Sandgruben inzwischen überlebensnotwendige Sekundärhabitats dar. Auch hier sind die Bestände aufgrund von Rekultivierungs- und Umnutzungsmaßnahmen rückläufig, weshalb die Art inzwischen stark gefährdet ist.

Es ist anzunehmen, daß es sich bei einem Teil der Tiere um die Rotflügelige Ödlandschrecke (Rote Liste 1!) handelt. Ein gemeinsames Vorkommen beider Arten wäre typisch.

Daneben findet sich auch der Braune Grashüpfer (*Chorthippus brunneus*), ebenfalls eine typische Art trockener, magerer Standorte, wengleich mit einer größeren standörtlichen Amplitude.

Vom Steinschmätzer (RL1!) wird dieser Bereich (wahrscheinlich regelmäßig) als Durchzugsrastplatz genutzt.

Die Vegetation ist initial und sehr lückig (Deckung ca. 5%). Der extrem trockene, humusarme und stark besonnte Standort wird auch durch das Vorkommen des Scharfen Mauerpfeffers (*Sedum acre*) gut dokumentiert.

In diesem Bereich findet noch Kiesabbau statt. Derzeit besteht eine erhebliche Störung der sensiblen Böschungen durch Moto-cross-Fahrer.

b) Geeignete Maßnahmen

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte der Erhalt der Fläche erste Priorität haben. Sinnvoll erscheint hierzu der Erwerb der bestehenden Abbaurechte, um das Gebiet vor weiterer Nutzung zu sichern.

Für den Fortbestand einer überlebensfähigen Population der Blauflügeligen Ödlandschrecke sind ca. 50-100 Pärchen nötig, die einen Lebensraumanspruch von ca. 500-1000 qm vegetationsarmer Kies- oder Sandfläche besitzen (Landschaftspflegekonzept Bayern, 1995). Die jetzige Individuenzahl stellt somit die Untergrenze für eine stabile Population dar. Wesentlich ist auch ein deutlicher Abstand eventuell errichteter Gebäude oder sonstiger baulicher Einrichtungen vor den Einfluglöchern der Uferschwalben in der nordwest-exponierten

Steilwand, da nur offenliegende, für den Anflug freie Wände als Nistplätze angenommen werden (Landschaftspflegekonzept Bayern, 1995).

c) Pflegevorschlag

Die Fläche kann in ihrem jetzigen Zustand belassen werden, eine belastende Freizeitnutzung (Moto-cross) sollte unterbunden werden. Langfristig sollte, sobald stärkere Gehölzsukzession einsetzt, in größeren Abständen eine vorsichtige Freistellung erfolgen.

2.3.3.2 Unregelmäßige Aufschüttungen mit kleinflächig wechselndem Vegetationsmosaik, offene Kiesfläche, Weidengebüsch, verbuschende Grünlandbrache und Ruderalflora im Südosten

a) Naturschutzfachliche Wertung

Insbesondere die Kuppe des größten der aufgeschütteten Hügel ist von naturschutzfachlichem Interesse. Die Verzahnung von schwachwüchsigen, magerkeitsliebenden Grünlandgesellschaften mit initialen Purpurweidengebüschgruppen verleiht der Fläche einen besonders strukturreichen Charakter. Verschiedene Heuschrecken- und Tagfalterarten konnten hier nachgewiesen werden. Weitere Aufschüttungen tragen nitrophilere, ruderalere Vegetation, z.T. finden sich Brennesselherden, die als Raupennahrung dienen. Ein nördlicher gelegener Sandhaufen bietet Lebensraum für Sandbienen, Grabwespen und andere Insektengattungen. Die offene Kiesfläche in diesem Bereich stellt ein potentielles Bruthabitat für den Flußregenpfeifer dar, der regelmäßig dort beobachtet werden konnte (Richter, mündliche Mitteilung), aber wohl durch Kiesabbau und Moto-Crossfahrer immer wieder vertrieben wurde.

Ein Weidengebüsch (Purpurweide, Salweide, Grauweide u.a.) bildet den Süd-Rand der Fläche und stellt damit eine natürliche Eingrünung des Gebietes dar.

Auch verschiedene, insbesondere insektenfressende Singvogelarten nutzen den insgesamt sehr strukturreichen Bereich als Nahrungs- und Bruthabitat. Als gefährdete Arten sind dabei insbesondere der Neuntöter und der Sumpfrohrsänger (Richter, mündliche Mitteilung) hervorzuheben.

b) Geeignete Maßnahmen

Eine belastende Freizeitnutzung (Moto-cross) sollte unterbunden werden.

c) Pflegevorschlag

Gelegentliche Herbstmahd der konsolidierten Grünlandbereiche. Gelegentlich vorsichtiges Zurückdrängen der Gehölzsukzession.

2.3.3.3 Steilböschungen mit überwiegender Ost- und West-Exposition

a) Naturschutzfachliche Wertung

Die Böschungen tragen magerkeits- bis mehr oder weniger nährstoffliebende Grünlandgesellschaften, die von Glatthafer dominiert werden, nitrophytische Saum- und Ruderalgesellschaften oder lockere bis dichte Gehölzbestände.

Naturschutzfachlich relevant sind insbesondere folgende Bereiche:

Im Nordosten hat sich, wo die Böschung im rechten Winkel abknickt, auf anstehendem Kies kleinflächig Magerrasen angesiedelt (geschützt nach § 6 (d) 1, BayNatSchG). Die Streifen zwischen angrenzendem Militärgelände und Böschungen Streifen im Nordosten werden überwiegend von artenreichen Glatthaferwiesen eingenommen. Magerere Bereiche zeichnen sich durch ausgesprochenen Blütenreichtum aus: Wiesensalbei, Sichelklee, Bunte Kronwicke, Hornklee. Die Gehölzbestände an der süd-exponierten Böschung werden von Rotweide, Liguster und Hasel bestimmt und sind teilweise relativ dicht eingewachsen. Im rechten Winkel dazu befindet sich östlich ein von der Birke bestimmter, lockerwüchsiger Abschnitt Artenärmere, nitrophytischere Bereiche, die momentan von geringerem naturschutzfachlichem Wert sind eignen sich als Ersatzstandorte (vgl. Pkt. 2.3.2.10).

b) Geeignete Maßnahmen

Gezielte Maßnahmen für den Erhalt der naturschutzfachlich relevanten Flächen sind nicht nötig.

c) Pflegevorschlag

Regelmäßige Herbstmahd der mageren Grünlandbestände.

2.3.3.4 Hufeisenförmige Böschung im Zentralteil der Fläche

a) Naturschutzfachliche Wertung

Die Böschung wird von verschiedenen, teilweise magerkeitsliebenden Grünlandgesellschaften eingenommen, in Abschnitten dominieren Getreide-Unkrautgesellschaften. Die Fläche ist insektenreich mit verschiedenen Heuschrecken- und Schmetterlingsarten. Den hohen naturschutzfachlichen Wert der Fläche bestimmen Bereiche mit Magerasen (geschützt nach § 6 d (1) BayNatSchG) und initialer Trockenvegetation. Der Magerrasen am Nordost-Eck des Hufeisens wird von der Aufrechten Trespe beherrscht und besitzt eine Deckung von ca. 80%. Zahlreiche krautige Magerkeitszeiger sind beigemischt. Die Fläche dient verschiedenen Tagfalterarten als Fortpflanzungshabitat (u.a. Zwergbläuling und Geißklebläuling, jeweils RL 4). Das Nordwest-Eck zeichnet sich durch lückige Trockenvegetation mit gehäuftem Vorkommen des Scharfen Mauerpfeffers aus.

b) Geeignete Maßnahmen

Gezielte Maßnahmen für den Erhalt der naturschutzfachlich relevanten Flächen sind z.Z. nicht nötig.

c) Pflegevorschlag

Regelmäßige Herbstmahd der Grünlandbestände.

2.3.3.5 Weiherbereich

a) Naturschutzfachliche Wertung

Die Fläche ist im jetzigen Zustand nur bedingt von hohem naturschutzfachlichen Interesse. Abschnitte mit dichtem Weiden-Feuchtgebüsch im Nordwest-Teil und sich konsolidierende Magerasen an einigen der Uferdämme der Gewässer, desweiteren mesophile Gehölzstrukturen und durch Ruderalflora geprägte Abschnitte, verleihen dem Gebiet eine vielgestaltige Struktur. Insbesondere für zahlreiche Tagfalterarten bieten sich gute Lebensverhältnisse. Sehr störend wirkt

jedoch, daß die Weiher intensiv fischereiwirtschaftlich genutzt werden und durch teilweise Uferbefestigung und fehlende Gewässervegetation wenig als naturnaher Lebensraum geeignet sind. An den Uferböschungen wurden zahlreiche nicht standortheimische Ziergehölze gepflanzt. Die ufernahen Abschnitte werden zum Teil rasenartig gepflegt. Regelmäßige Freizeitnutzung findet statt.

b) Geeignete Maßnahmen

Durch gezielte Maßnahmen ließe sich eine deutliche Verbesserung des aktuellen Zustandes erreichen:

- Gewässer aus der Nutzung nehmen, abfischen. Diese Maßnahme muß aus naturschutzfachlicher Sicht an erster Stelle stehen, da hoher Fischbesatz zu erheblicher Eutrophierung und Wassertrübung führt. Das ökologische Gleichgewicht ist durch das Überhandnehmen einer (nicht standortgerechten) Art nachhaltig gestört.
- Entfernen der Uferbefestigung, evtl. weitere Abflachung der Ufer zur Schaffung einer naturnahen Gewässermorphologie.
- Entfernen von standortfremden Gehölzen.
- Gezielte Auflichtung, bzw. abschnittsweise Entfernung der gewässerbegleitenden Gehölzsäume um der zunehmenden Beschattung entgegenzuwirken.
- Entwicklung einer Verlandungsvegetation zulassen.
- Schaffung einer Pufferzone an der östlichen, der geplanten Industrieansiedlung zugewandten Flanke zur Verringerung von Schadstoffeintrag.
- Sicherung des Wasserhaushaltes. Durch den Bau der geplanten Industrieanlage könnte es zu einer Absenkung des Wasserspiegels kommen, der sich äußerst negativ auf die angestrebte Bestandsstruktur der Gewässer auswirken würde.

c) Pflegevorschlag

Momentan keine Pflege nötig

2.3.3.6 Ackerfläche im Nordwest-Eck

a) Naturschutzfachliche Wertung

Die ebene Ackerfläche wird jährlich von 1-3 Kiebitzpärchen als Bruthabitat genutzt (Richter, mündliche Mitteilung).

b) Geeignete Maßnahmen

Eine möglichst späte Bearbeitung des Ackers (frühestens Mitte Mai) ermöglicht es den Vögeln die Brut hochzubringen.

2.3.3.7 Weidengehölze südlich des Hauptweges

a) Naturschutzfachliche Wertung

Die Gehölze werden von verschiedenen Vogelarten als Rast-, Nahrungs- oder Bruthabitate genutzt.

b) Geeignete Maßnahmen

Keine Maßnahmen erforderlich.

c) Pflegevorschlag

Gelegentliche Auflichtung der Gehölze zur Erhöhung der Strukturvielfalt.

2.3.3.8 Kleine Feuchtfläche im Zentralteil

a) Naturschutzfachliche Wertung

Die sehr kleine Fläche stellt den einzigen flach überstauten Bereich dar. Sie befindet sich im wiederverfüllten Teil der Grube. Rohrkolbenröhricht und Schnabelsegge haben sich angesiedelt. Einigen Wasserfröschen dient der Tümpel als Lebensraum.

b) Geeignete Maßnahmen

Evtl. Vergrößerung der Fläche.

c) Pflegevorschlag

Gelegentlich im Winter vorsichtiges Auflichten des Röhrichts.

2.3.3.9 Grünlandbrache mit Ruderalelementen und Weidensukzession

a) Naturschutzfachliche Wertung

Die Fläche ist durch Wiederverfüllung auf Umgebungsniveau entstanden. Es haben sich mäßig artenreiche, wechselfeuchteliebende Fingerkraut-Queckenrasen entwickelt, die z.T. mit Weiden verbuschen und nach Osten zunehmend von Ruderalelementen durchsetzt sind. Verschiedene Tagfalter und Heuschrecken besiedeln das Gebiet, das daher eine geeignete Nahrungsgrundlage für Vögel bietet.

b) Geeignete Maßnahmen

Die Fläche würde sich für die Anlage von Flachwassertümpeln eignen.

c) Pflegevorschlag

Gelegentlich vorsichtiges Zurückdrängen der Gehölzsukzession.

2.3.3.10 Steilböschungen mit überwiegend Ost- und West-Exposition

a) Beurteilung

Die Abschnitte von nicht eindeutig naturschutzfachlichem Wert, sind im floristischen Bereich artenarm und werden von ausgesprochenen Nährstoff- und Ruderalzeigern beherrscht. Diese Bereiche eignen sich aufgrund von Exposition und Relief gut für die Schaffung von Trockenstandorten, die in ihrem Charakter der früher für das Gebiet typischen nährstoffarmen Heidevegetation angenähert werden könnten. Vorstellbar wären Magerrasen, die von einzelnen Kiefern und Birken überstanden werden, sowie wärmeliebende Gehölzgruppen und -säume.

b) Geeignete Maßnahmen

Für die Schaffung eines Magerstandortes müßte stickstoffbelasteter Oberboden abgetragen werden. Bei magereren Verhältnissen sollte, um die Entstehung von Fäulnis zu verhindern, zumindest die Grasnarbe entfernt werden. Anschließend müßte eine im Minimum 1,00 m dicke Kiesschicht aufgebracht werden. Der Neigungswinkel der bestehenden Böschungen sollte dabei etwas verflacht werden, um eine spätere Pflege zu ermöglichen. Um die Entwicklung zu lenken könnte Mahdgut aus einem gut entwickelten Magerrasen aufgebracht werden. Dies sollte vorzugsweise aus einer in der Umgebung Gelegenen Fläche stammen. Die Pflanzung einzelner Kiefern, Birken und wärmeliebender Straucharten würde wertvolle Vertikalstrukturen schaffen und den Oberboden zusätzlich austrocknen, was sich als Selektionsvorteil für xerotherme Arten erweisen würde.

c) Pflegevorschlag

Sobald sich die Vegetation konsolidiert hat sollte regelmäßige, einschürige Mahd der offenen Böschungsbereiche erfolgen.

2.3.3.11 Offene Kiesbereiche im Zentralteil

a) Beurteilung

Die momentan überwiegend als Lagerplätze genutzten Flächen, mit kiesigem Untergrund und dazwischenliegenden Weidengehölzen, könnten als Sukzessionsflächen belassen werden. Bereits vorhandene Kiesaufschüttungen stellen eine willkommene Strukturbereicherung dar. Vorstellbar wäre hier zusätzlich die Anlage von vegetationsarmen Flachwassertümpeln, die allerdings künstlich abgedichtet werden müßten.

b) Geeignete Maßnahmen

Ablagerungen mit nährstoffreichem Erdaushub (momentan überwiegend mit Brennessel bewachsen) sollten entfernt werden, um die Entwicklung einer magerkeitsliebenden Vegetation zu begünstigen.

Der Standorte ist unter Vorbehalt zu Betrachten, da es sich überwiegend um Altlastenflächen handelt, eine mindestens 1,00 - 2,00 m dicke Auflage aus neutralem, nährstoffarmen Material (Kies) ist Voraussetzung für die Entwicklung einer naturschutzfachlich wertvollen Biozönose.

2.3.3.12 Ehemalige Mülldeponie der Gemeinde Maisach

a) Beurteilung

Die Fläche wird im jetzigen Zustand von lückigen Getreide-Unkrautgesellschaften und üppigen Ruderalgesellschaften besiedelt. Eine Entwicklung zu naturschutzfachlich wertvollen Pflanzengesellschaften ist nicht zu erwarten.

b) Geeignete Maßnahmen

Die Fläche könnte als Sukzessionsfläche belassen werden oder mit mesophilen Gehölzen bepflanzt werden.

Eine Aufwertung könnte der Bereich durch das Aufbringen von Kies erfahren.

Der Standort ist unter Vorbehalt zu Betrachten (siehe Pkt. 2.3.3.11).

3.4 ZUSAMMENFASSUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN WERTUNG

Die naturschutzfachliche Bedeutung des Gebietes liegt überwiegend im faunistischen Bereich. Seine Größe und seinem Reichtum an - insbesondere trockenen - Strukturen, macht es für viele Tierarten besonders attraktiv. Seine geplante Überbauung stellt einen schweren Verlust für die regionale Bestandstruktur dar. Die Umgebung ist weitgehend ausgeräumt. Vereinzelt noch vorhandene, naturnahe Bereiche sind kleinflächiger und strukturärmer ausgebildet. Dem Gebiet kommt demnach wesentliche Bedeutung zu als Inselbiotop und Rückzugsgebiet für seltene und bedrohte Tierarten. Das breite botanische Artenspektrum bietet Nahrung für verschiedene, oft auf bestimmte Futterpflanzen spezialisierte Insektenarten, die wiederum die Nahrungsgrundlage für Eidechsen und zahlreiche, teilweise bedrohte oder stark bedrohte Vogelarten darstellen. Die mosaikartige Vegetations- und Standortstruktur schafft zudem Brutmöglichkeiten für mehrere dieser Vogelarten, anderen dient sie als (überlebens-)wichtiger Rastplatz auf dem Weg von oder zu ihren Winterquartieren (z.B. dem vom Aussterben bedrohten Steinschmätzer (Rote Liste 1)).

Von höchster Wertigkeit ist der südöstliche Teil einzustufen, der das Gebiet um die noch existierende Abbaukante beinhaltet (Lageplan A, Nr. 1+2). Die offenen wärmebegünstigten Kiesflächen bieten Lebensraum für thermophile Insektenarten, deren Bestände landesweit ebenfalls stark rückläufig sind.

Auch das Weihergebiet (Lageplan A, Nr. 5) besitzt durch seine weitgehend abgeschlossene Lage und hohe Strukturvielfalt einen potentiell gewichtigen naturschutzfachlichen Wert. Mit geeigneten Maßnahmen könnte die Fläche deutlich aufgewertet werden.

Geeignete Ersatzmaßnahmen sollten auf die Schaffung von mageren, wärmebegünstigten, möglicherweise auch mageren, feuchten Standorten ausgerichtet sein. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstruktur im Planungsbereich können diese überall dort bevorzugt geschaffen werden, wo das Gelände eine deutliche Inklination aufweist und/oder der Untergrund aus möglichst reinem Kies besteht. Die Anlage von Flachwassertümpeln kann die Strukturvielfalt zusätzlich erhöhen. Vorrangiges Ziel sollte die Ermöglichung einer spontanen, un gelenkten Entwicklung haben, da diese in der manipulierten Kulturlandschaft selten geworden ist.

Das „Grünflächenkonzept - Vorläufiger Strukturplan“ sollte den Schwerpunkt auf den weitgehenden Erhalt der bestehenden Ökosysteme legen und eine Vernetzung der einzelnen Biotopflächen und Ersatzstandorte fördern, z.B. durch einschürig genutzte Randstreifen, Gebüsch- bzw. Heckenabschnitte oder Steinwälle zwischen den Straßenbegleitgehölzen. So könnten Migrationswege für verschiedene Tiergruppen geschaffen werden, deren Bestände sonst verinseln und durch fehlenden genetischen Austausch nicht überlebensfähig wären.

2.4 GRÜNORDNUNG GESAMTKONZEPT - VORLÄUFIGER STRUKTURPLAN VOM 26.11.1995

2.4.1 Ortsrandeingrünung

An den Grenzen im Norden und teilweise an den Grenzen im Osten des Planungsgebietes werden bis zu 50,00 m breite, im Mittel 25,00 m breite, Grünflächen zur Randeingrünung des Industriegebietes angeordnet. Die Randgrünstreifen verknüpfen die inneren Grünachsen mit der im Osten an das Planungsgebiet angrenzenden Waldfläche.

Durch eine standortgerechte Ausbildung der Randeingrünung werden hochwertige Biotopflächen, z. B. Magervegetationen überstanden mit einzelnen Kiefern und Birken, Waldsaumbereiche, Wald, entstehen.

2.4.2 Gliederungsgrün

2.4.2.1 Innere Grünachsen

Die geplanten Bauflächen im Planungsgebiet werden mit einem kleinteiligen Netz von inneren Grünachsen entlang der vorhandenen Böschungen und der bestehenden Grünflächen gegliedert. Die Breite der Achsen wird der vorhandenen Topographie angepaßt und beträgt im Mittel 30,00 m.

Die inneren Grünachsen verfolgen vorrangig das Ziel vorhandene Grünstandorte zu erhalten, mit entsprechender Flächenzugabe zu vergrößern und durch geeignete Initialpflanzungen zu optimieren. Überwiegend handelt es sich hierbei um Flächen, die aufgrund ihrer Geländebedingungen (Böschungen) nicht als Bauflächen geeignet sind.

Es ist geplant in diesen Bereichen Magerstandorte anzulegen, die in ihrem Charakter der früheren, für das Gebiet typischen, Heidevegetation angenähert sind (Eignung siehe Seite 16, Pkt. 2.3 3.10).

2.4.2.2 Gliederungsgrünzug

Zwischen den Bauflächen 01 und 03 ist ein Gliederungsgrünzug angeordnet. Im nordwestlichen Teil dieses Grünzuges befindet sich ein kartiertes Biotop. Der Charakter der Fläche wird weitgehend von den vorhandenen Fischzuchtweihern und deren Gehölzbeständen bestimmt.

Der Grünzug wird mit seinem typischen Grünraumcharakter erhalten und in Teilbereichen zu standortgerechten Feuchtbiotopen ausgebaut (Eignung siehe Seite 14, Pkt. 2.3 3.5).

2.4.4 Private Grünflächen innerhalb der Bauflächen

Durch die im Gesamtkonzept geplante Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) verbleibt auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen ein nicht überbauter Flächenanteil von 20 %, der entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan gärtnerisch anzulegen ist (z.B. Grünstreifen zwischen den privaten Grundstücken).

Die privaten Grünflächen, insbesondere die geplanten Gliederungsgrünstreifen zwischen den Einzelgrundstücken (jeweils 3,00 bzw 5,00 m beidseitig der Grundstücksgrenze), tragen wesentlich zu einer optisch ansprechenden Durchgrünung des geplanten Industriegebietes bei und gewährleisten zusätzlich einen kleinteiligen Biotopverbund.

Der Flächenanteil der privaten Grünflächen, bezogen auf den Geltungsbereich, beträgt ca. 12,67 %.

2.4.5 Bewertung des neuen Grünkonzeptes

Mit dem kleinteiligen Netz innerer Grünachsen, dem Gliederungsgrün und dem Ortsrandgrün kann das Planungsgebiet mit einem Grünflächenanteil von ca. 31,60 % durchgrünt werden.

Rechnet man die privaten Grünflächen von ca. 12,67 % - aus dem Anteil der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen - hinzu, ergibt sich eine Gesamtdurchgrünung des Geltungsbereiches von ca. 44,27 %.

Bei der Verwirklichung des Gesamtkonzeptes können einige der aus naturschutzfachlicher Sicht wertvoll eingestuft Flächen (s. Bestandsaufnahme Pkt. 2.3) voraussichtlich nicht bzw. nicht vollständig erhalten werden. Das sind insbesondere die Flächen:

- „Unregelmäßige Aufschüttungen mit kleinflächig wechselndem Vegetationsmosaik im Südosten“
- „Nordwest-exponierte Steilwand mit einer Uferschwalbenkolonie“
- „Hufeisenförmige Fläche im Zentralteil“

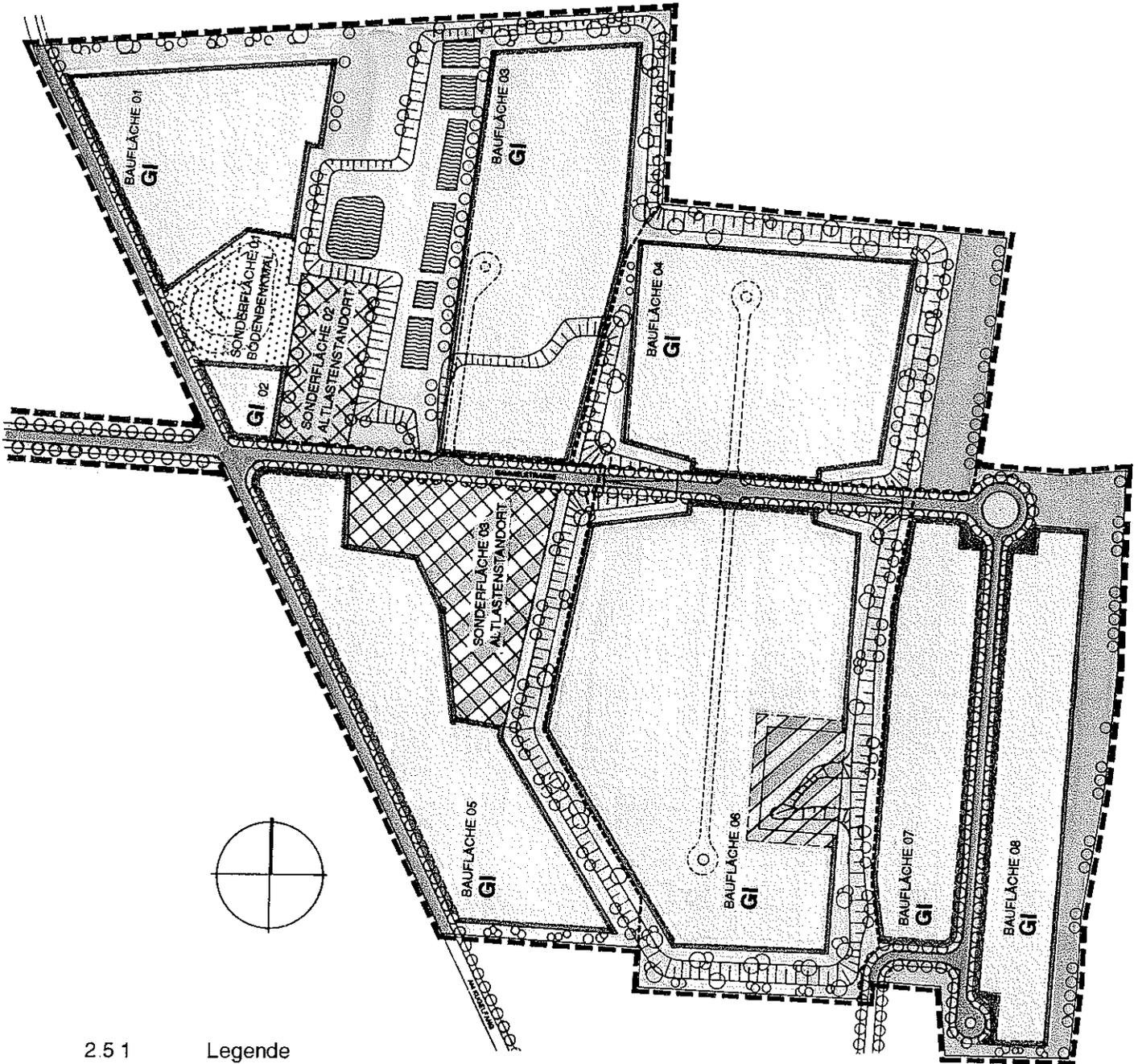
Die aus naturschutzfachlichen Sicht wertvollen Bereiche der Hügel und Böschungen, innerhalb der beiden zuerst genannten Flächen, stellen Kieszwischenlager bzw. Restabbauflächen dar. Die Abbaugenehmigungen sind noch nicht abgelaufen. Der anstehende Kies wird zur Zeit temporär abgebaut. Es ist davon auszugehen, dass die Kiesrestflächen bis zur geplanten Erschließung der Bauflächen abgebaut sind.

Die naturschutzfachlich wertvollen Flächen sind relativ klein und liegen mitten in den zusammenhängenden, für die Bebauung gut geeigneten, Flächen. Eine Erhaltung bzw. eine Aussparung der Bereiche aus den Bauflächen würde zu ungünstigen Grundstückszuschnitten führen. Der entstehende technische und finanzielle Mehraufwand für die Erschließung des Planungsgebietes wäre nicht gerechtfertigt.

Dem steht positiv gegenüber, dass innerhalb der geplanten Bebauung des Gesamtkonzeptes wieder große zusammenhängende Grünflächen entstehen werden. Mit der geplanten Ausweisung dieser Grünräume - 31,60 % von der Fläche des Planungsgebietes - als öffentliche Flächen Grünflächen / Wald können langfristig neue Grünräume geschaffen und gesichert werden. Durch eine naturnahe und standortgerechte Gestaltung der Grünräume werden sich neue qualitativ hochwertige Lebensräume für die Pflanzen- und Tiergesellschaften entwickeln, die heute zu den bedrohten und geschützten Arten gehören.

Die „Flächen unter Vorbehalt für den Naturschutz“ werden nach Möglichkeit in das Grünordnungskonzept der jeweiligen Teilbebauungspläne eingeordnet. Die Berücksichtigung dieser Standorte kann jedoch erst mit der Aufstellung des jeweiligen Teilbebauungsplanes geklärt werden.

2.5 GRÜNFLÄCHENKONZEPT - VORLÄUFIGER STRUKTURPLAN VOM 26.11.1996, M 1/5000



2.5.1

Legende

	Private Grünflächen		Flächen für Wald
	Öffentliche Grünflächen/ Flächen für den Naturschutz		Öffentliche Verkehrsflächen
	Flächen unter Vorbehalt für den Naturschutz (öffentl. / privat)		Überbaubare Flächen privat

2.6 GRÜNFLÄCHENBILANZ
 GESAMTKONZEPT - VORLÄUFIGER STRUKTURPLAN VOM 26.11.1996

2.6.1	Fläche des Geltungsbereiches	47,14 ha	100,00 %
	Private Grünflächen (= 20 % von 27,18 ha u. 2,67 ha)	5,97 ha	12,67 %
	Öffentliche Grünflächen	11,98 ha	25,40 %
	Waldflächen	2,92 ha	6,20 %
2.6.2	Summe der Grünflächen / Waldflächen	20,87 ha	44,27 %
	Bauflächen, privat (27,18 ha - 20 % priv. Grünfl.)	21,74 ha	46,12 %
	Sonderfläche 01 und 03 (2,67 ha - 20 % Grünfl.)	2,14 ha	4,54 %
	Verkehrsflächen, öffentlich	2,39 ha	5,07 %
2.6.3	Summe der überbauten Flächen	26,27 ha	55,73 %

**III. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 94 / 3 f
INDUSTRIEGEBIET HASENHEIDE NORD FÜRSTENFELDBRUCK****1. GELTUNGSBEREICH**

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94/3f umfaßt einen Teilbereich des Gesamtkonzeptes (Vorläufiger Strukturplan vom 26.11.1996) für das Industriegebiet Hasenheide Nord.

1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94/3f liegt im Norden von Fürstenfeldbruck. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch den militärischen Flughafen Fürstenfeldbruck (Flurstücke 2520/3 und 2520/4).
- Im Osten durch den militärischen Flughafen Fürstenfeldbruck (Flurstück 2530/1) und durch eine ca. 25,00 m breite Teilfläche des Flurstücks 2530.
- Im Süden durch die südliche Grenze des Wirtschaftsweges (Flurstück 2529).
- Im Westen durch die westlich der Fischweiher gelegenen Flurstücke 2493, 2493 und 2497/1.

Zum Geltungsbereich gehören ferner die Flächen für die geplante Anbindungsstraße zur Staatsstraße St 2054 und die Flächen für die geplante Verkehrsanbindung an der Staatsstraße St 2054, Str.-Km 42,381. Diese befinden sich im Bereich des vorhandenen Wirtschaftsweges zwischen der Staatsstraße St 2045 (neu) und der Staatsstraße St 2045 (alt), sowie im Bereich des vorhandenen Wirtschaftsweges zwischen der Staatsstraße (alt) und dem Planungsgebiet.

1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1.1 Der Bebauungsplan ist entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck entwickelt.

1.2 Abweichungen gegenüber dem Flächennutzungsplan

1.2.1 Randeingrünung

Die „Flächen für die Forstwirtschaft“ sind gegenüber der vorgesehenen Tiefe von 50,00 m im Flächennutzungsplan auf 30,00 m verringert und als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt worden.

Auch bei der gewählten anderen Verteilung der Grünflächen ergibt sich im Gesamtplanungsgebiet ein Grünanteil von 44,27 %. Ein Grünstreifen von 30,00 m ist breit, genug um ökologisch wirksam zu werden.

1.2.2 Mager- und Trockenstandorte anstelle Flächen für die Forstwirtschaft

Das Gebiet der Hasenheide Nord ist naturschutzfachlich hoch interessant, da hier ehemals großflächige Heideflächen vorhanden waren, deren Vegetation vorwiegend aus Kalkmagerasen und wärmeliebenden Gebüsch bestand, die heute nach dem BayNatSchG geschützt sind.

Die Empfehlung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, Untere Naturschutzbehörde, wird aufgegriffen. Entgegen den im Flächennutzungsplan vorgesehenen „Flächen für die Forstwirtschaft“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Entwicklung von Mager- und

Trockenstandorten festgesetzt. Das Bayer. Forstamt hat der Nutzungsänderung zugestimmt (siehe II., Pkt. 2.2.1.2, Seite 8).

Die Ausweisung der Flächen erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Bestandsaufnahme für den gesamten Planungsbereich Hasenheide Nord (siehe II., Pkt. 2.3, Seite 9 - 18).

2. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

2.1 Für das Planungsgebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2.2 Schutzbereich Militärflugplatz Fürstenfeldbruck

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Es bestehen verschiedene Auflagen für die einzelnen Bereiche:

- Lärmschutzzone A und B und
- Bauhöhen / Sicherheitszone,

die bei der Realisierung der Einzelbauvorhaben, der Grünplanung und der Freiflächengestaltung zu beachten sind.

Die Bauvorhaben sind durch die Wehrbereichsverwaltung VI, München, zu genehmigen (§ 12 (2) LuftVG). Siehe hierzu B-Plan Festsetzung Pkt. 3.1.

2.3 Vorgeschichtliche Bodenfunde

Bodenfunden aus dem Bodendenkmal (vorgeschichtliche Siedlung) befinden sich in den FI - Nrn. 2491 und 2492. Vermutlich auch in den FI -Nrn. 2493/1, 2493, 2497, 2499 bis 2503, sofern diese Flächen nicht bereits durch Kiesabbau oder ähnliches gestört sind.

Um eine ordnungsgemäße, den Erdarbeiten vorangehende, wissenschaftliche Untersuchung zu gewährleisten müssen alle geplanten Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig mitgeteilt werden. Siehe auch B-Plan Festsetzung Pkt. 3.3.

Hierzu ist folgendes zu erläutern:

Von den oben genannten Flächen sind nur die FI. Nrn. 2491, 2493/1 und 2492 von dem Geltungsbereich des B-Planes teilweise berührt. Die Flurstücke werden an der Südgrenze in einem durchgehenden Streifen von ca. 20,00 m Breite für die vorgesehene Hauptsammelstraße 1 überplant

Auf der Fläche 2493/1 wurde Kies abgebaut und die Fläche anschließend auf das Niveau der Staatsstraße (alt) rekultiviert. Mit Bodenfunden ist nicht zu rechnen.

3. BESTAND

3.1 BESTAND INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

3.1.1 Oberflächenbeschaffenheit, Bodenverhältnisse

Das Gelände des Planungsgebietes befindet sich in einem Areal, das durch Kies- und Sandabbau geprägt ist. Dementsprechend liegt der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches tiefer als das umgebende Gelände. Der Niveauunterschied im Planungsgebiet bzw. zu den umgebenden Gelände (ca. 5,00 m) ist mit Böschungen ausgeglichen. Der Kies- und Sandabbau ist bereits abgeschlossen und die Flächen rekultiviert.

Wegen des reduzierten Abstandes zum Grundwasser und den fehlenden natürlichen Deckschichten in den Flächen des Geltungsbereiches ist eine Versickerung des Oberflächenwassers von Straßen-, Hof-, und Bauflächen unter Umständen nicht möglich, wenn aufgrund örtlicher Emissionen aus Verkehr und baulicher Nutzung mit einer erhöhten Belastung des Niederschlagswassers zu rechnen ist.

3.1.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des ca. 8,35 ha großen Bebauungsplanareals sind zum großen Teil im Besitz der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord Fürstenfeldbruck mbH & Co. KG. Die Gesellschaft möchte die Grundstücke, die sich in sonstigem Privatbesitz befinden, durch Kauf für das geplante Vorhaben nutzbar machen.

3.1.3 Altlasten

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes wird die Fläche zur Zeit als Lagerstätte für Erdmaterial und recycelfähiges Straßenbaumaterial genutzt. Der flächenmäßig größere nördliche Anteil des Planungsgebietes unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Für das gesamte Planungsgebiet Hasenheide Nord wurde im Auftrag der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord Fürstenfeldbruck mbH & Co. KG eine „Historische Erkundung Hasenheide Nord, Stand Juni 1995“ (s. Anlage 3) und für das Flurstück Nr. 2520 (Geltungsbereich B-Plan) eine „Orientierende Altlastenuntersuchung, Stand November 1995“ (s. Anlage 4) von der Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik durchgeführt. Auf die vorliegenden Untersuchungsberichte wird ausdrücklich hingewiesen. Die Pkt. 3.1.3.1 bis 3.1.3.3 der Begründung wurden daraus auszugsweise übernommen.

Aus den Ergebnissen der Untersuchungen ergeben sich folgende Aussagen:

- Für die Baufläche, Flurstück Nr. 2520, des Planungsgebietes ist Altlastenverdacht nicht gegeben.
- Für die Grünflächen des Geltungsbereiches und für die Flächen, die an den Geltungsbereich angrenzen, ist Altlastenverdacht gegeben bzw. begründet.

3.1.3.2 Übersicht - Zusammenfassende Verdachtsbewertung

Flurstück-Nr.	Verdacht	Aktuelle Nutzungen	Gefährdung v. Schutzgütern	Gefährdung v. Nutzungen	Priorität des LfU
2490	nein	Weg			
2491	nein	Landwirtsch.			
2492	gegeben	Landwirtsch.	Grundwasser	Landwirtsch.	
2493	gegeben	Fischweiher	Grundwasser	Fischweiher	
2493/1	begründet	keine	Grundwasser		Priorität 3
2494	gegeben	Fischweiher	Grundwasser	Fischweiher	
2497	gegeben	Grünland	Grundwasser		
2498	nein	Landwirtsch.			
2499	nein	Landwirtsch.			
2500	nein	Landwirtsch.			
2501 und 2501/2	nein	Landwirtsch.			
2502	nein	Landwirtsch.			
2503	nein	Landwirtsch.			
2520	gegeben	Grünland, Landwirtsch., Fischweiher	Grundwasser	Landwirtsch., Fischweiher	
2526	gegeben	Grünland	Grundwasser		
2526/1	begründet	Bauschutt-lager	Grundwasser	Landwirtsch.	Priorität 3
2526/2	gegeben	Lagerplatz	Grundwasser		
2526/4	gegeben	Landwirtsch.	Grundwasser	Landwirtsch.	steht aus
2527	begründet	Kieslager, Brache	Grundwasser	Landwirtsch.	Priorität 3
2527/1	begründet	Bauschutt-lager	Grundwasser		Priorität 3
2527/2	gegeben	Bauschutt-lager	Grundwasser		
2529	gegeben	Weg	Grundwasser		
2529/1	gegeben	Weg	Grundwasser		
2529/2	----	Weg			
2530 u. 2331	gegeben	Kiesabbau, Brachland	Grundwasser	Wasservers., Landwirtsch.	Priorität 1
2535, 2536 u. 2537	nein	Grünland			
2540	nein	Weg			
2542 u. 2543	nein	Landwirtsch.			
2544	nein	Landwirtsch.			

Quelle: „Historische Erkundung Hasenheide Nord, Stand Juni 1995“, Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, München

3 1 3.3 Flurstück Nr. 2520 - Zusammenfassende Verdachtsbewertung

Nach den Ergebnissen der Gebietsinventur befindet sich diese Fläche im Umgriff einer ehemaligen Kiesgrube, die mit Material unbekannter Zusammensetzung teilweise aufgefüllt und rekultiviert wurde

Die Erkundung der Untergrundverhältnisse zeigte, daß diese Auffüllung zu einem erheblichen Teil aus natürlichem Bodenmaterial besteht, dem aber diffus Baureststoffe in Form von Ziegel, Beton, Asphalt, Holz, Metall etc. beigemischt sind.

Der Anteil dieser anthropogenen Fremdstoffe an der Gesamtkubatur der Auffüllung, die bei rund 50.000 m³ liegt, beträgt ca. 10 %.

Eine richtwertüberschreitende Kontamination des aufgefüllten und des gewachsenen Bodens kann nach den Ergebnissen der Laboruntersuchungen derzeit für die Feststoffmatrix und die Gasphase ausgeschlossen werden.

Auch aus den Grundwasseruntersuchungen im südlichen Grundstücksteil lassen sich für die betrachtete Teilfläche keine Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes ableiten.

Ein Grundwassergefährdungspotential ist jedoch im nordwestlichen Grundstücksteil durch die Ablagerung von behandeltem Holz, aus dem möglicherweise Imprägnierungsmittel ausgelaugt werden, gegeben

Quelle: „Orientierende Altlastenuntersuchung Flur-Nr. 2520, Stand November 1995“,
Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, München (s. Anlage 4).

3 1 4 Verkehrsflächen

Folgende Verkehrsflächen liegen auf dem Gelände:

- Der Wirtschaftsweg zwischen Staatsstraße ST 2054 (neu) und Staatsstraße ST 2054 (alt).
- Der Wirtschaftsweg beginnend an der Staatsstraße ST 2054 (alt), der zur Zeit das Areal Hasenheide Nord in Ost-West-Richtung erschließt

3.2 BESTAND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

3.2.1 Zu dem Bestand außerhalb des Geltungsbereiches wird auf die „Entwicklungsstudie für das Industrie- und Gewerbegebiet Hasenheide Nord“, Januar 1994, Stadtbauamt Fürstenfeldbruck - Stadtplanung (Anlage 1), hingewiesen.

3.2.2 Altlasten

Siehe Begründung Pkt. 3.1 3 1 „Lageplan potentieller Altlastenverdachtsflächen“

4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG**4.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG****4.1.1. Anbindung an das bestehende überörtliche Verkehrskonzept**

Die Haupterschließung des Industriegebietes Hasenheide Nord erfolgt über die Staatsstraße St 2054 neu. Von dort gelangen die Kraftfahrzeuge Richtung Süden zur B 2 und B 471 in Fürstenfeldbruck. Richtung Norden führt St 2054 durch Maisach und weiter zur A 8 (Ausfahrt Sulzemoos oder Dachau)

4.1.2 Anbindung an die längerfristige Gesamtverkehrsplanung

Vom Stadtrat Fürstenfeldbruck wurde in der Sitzung vom 19.12.1995 beschlossen für die Erstellung eines Gesamtverkehrskonzeptes den Planungsverband zu beauftragen. Hierfür werden zur Zeit die Voruntersuchungen durchgeführt.

Jedoch hat bereits die „Entwicklungsstudie Hasenheide-Nord“ (siehe Anlage 1) hinsichtlich der überörtlichen Verkehrsanbindung verschiedene Varianten vorgesehen, um die zu erwartende Verkehrszunahme durch das geplante Industriegebiet Hasenheide-Nord zu berücksichtigen. Als erste konkrete Maßnahme hat der Stadtrat Fürstenfeldbruck in der Sitzung vom 22.10.1996 einen Grundsatzbeschluss zur Verwirklichung der Nordumgehung Neu-Lindach gefasst.

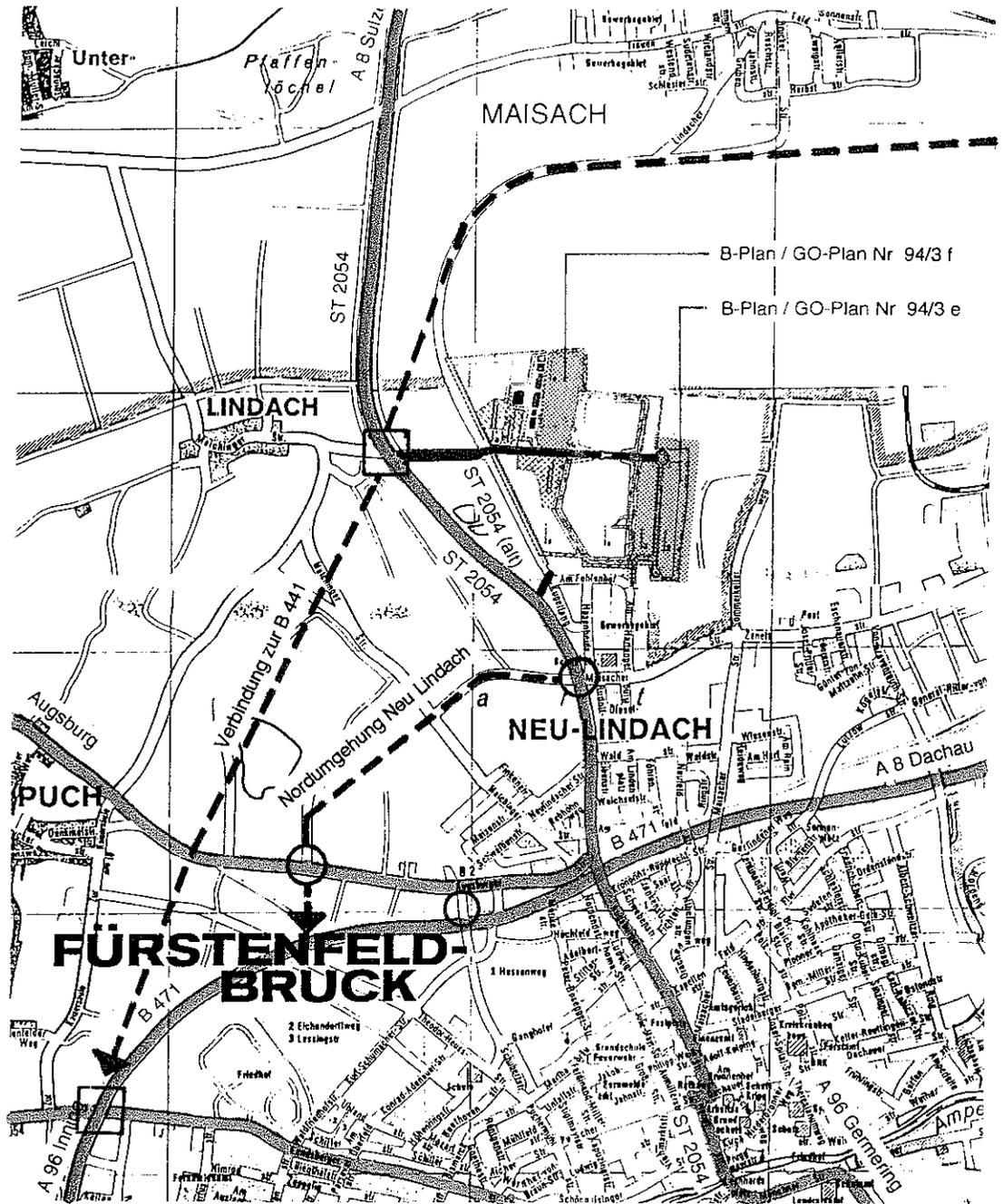
Voraussichtlicher Trassenverlauf (s. Übersichtsplan S. 30):

Kreisverkehr an dem Knotenpunkt St 2054/Maisacher Straße mit Weiterführung der „Äußeren Maisacher Straße“ an die B 2 östlich des Freizeitgeländes „Pucher See“.

Die Verwaltung wurde beauftragt, unverzüglich Kaufverhandlungen mit den Grundstückseigentümern aufzunehmen.

Weitere Maßnahmen zum Schutz vor Lärmbelastigungen aus dem zunehmenden Straßenverkehr für die Bürger der angrenzenden Gemeinden und der Bürger von Fürstenfeldbruck werden mit den laufenden Untersuchungen zum Gesamtverkehrskonzept festgelegt.

4 1 2 1 Übersichtsplan
 Bestehendes überörtliche Verkehrskonzept / längerfristige Gesamtverkehrsplanung



Legende

- | | | | |
|---|---|--|--|
|  | Bestehende überörtliche Straßenanbindungen |  | G geplante Verkehrsanbindung für den B-Plan/GO-Plan Nr 94/3f (mittelfristig auch B-/GO-Plan Nr. 94/3e) |
|  | G geplante überörtliche Straßenanbindungen und Verkehrsknoten | | |

Quelle: „Industriegebiet Hasenheide-Nord - überörtliche Anbindung
 Stadtbauamt FFB, Stadtplanung, 30 05 1996

4.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Zur Zeit befindet sich eine Haltestelle im Bereich der geplanten Kreuzung St 2054 (neu)/ Hauptsammelstraße 1. Siehe auch Begründung Pkt.4.2.5.

4.2 INNERE ERSCHLIESSUNG**4.2.1 In Ost-West-Richtung ist eine Hauptsammelstraße geplant, die direkt an die St 2045 anbindet.**

Bei der Verwirklichung des Gesamtkonzeptes ist geplant die Hauptsammelstraße zu verlängern, um die Erschließung der einzelnen Bauquartiere mit Sammelstraßen, die direkt an die Hauptsammelstraße anschließen, zu ermöglichen.

Der Wendehamer am Endpunkt der Hauptsammelstraße wird bei der geplanten Verlängerung der Hauptsammelstraße verlegt bzw. durch einen Kreisverkehr ersetzt (siehe Gesamtkonzept).

4.2.2 Das Bauquartier wird über eine Stichsammelstraße in Nord-Süd-Richtung erschlossen. Eine Rückfahrmöglichkeit wird über einen Wendehammer gewährleistet.**4.2.3 Die Straßenquerschnitte sind wie folgt festgelegt:**

a) Hauptsammelstraße - Profilbreite:	17,00 m
Fahrbahnbreite:	6,50 m
Längsparkstreifen mit Baumpflanzung beidseitig:	2,00 m
Geh-/ Radweg einschl. Sicherheitsstreifen beidseitig:	3,25 m
b) Sammelstraße - Profilbreite:	15,25 m
Fahrbahnbreite:	6,50 m
Längsparkstreifen mit Baumpflanzung beidseitig:	2,00 m
Geh-/ Radweg einschl. Sicherheitsstreifen einseitig:	3,25 m
Radweg einschl. Sicherheitsstreifen einseitig:	1,50 m

4.2.4 Höhendifferenzen, die durch die Anlage von Verkehrsanlagen entstehend, werden mit Böschungen angeglichen.**4.2.5 Geplante Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr**

Zur Zeit befindet sich eine Haltestelle im Bereich der geplanten Kreuzung St 2054 (neu)/ Hauptsammelstraße. Zusätzliche Haltestellen für den ÖPNV im Planungsgebiet sind aus wirtschaftlichen Gründen erst möglich, wenn weitere Baugebiete im Planungsgebiet erschlossen werden. Bei der weiteren Realisierung des gesamten Planungsgebietes wird die Möglichkeit einer zusätzlichen ÖPNV-Anbindung untersucht.

4.3 RUHENDER VERKEHR

- 4.3.1 Für Kurzzeitparker sind entlang der Hauptsammelstraße und der Sammelstraße Längsparkstreifen angeordnet. Die Parkstreifen werden mit Pflanzbuchten für Alleebäume gegliedert.
- 4.3.2 Der Stellplatzbedarf der einzelnen Betriebe für Besucher und Angestellte wird auf den Privatgrundstücken innerhalb der festgesetzten Baugrenzen gedeckt.

5 VERSORGUNG, ENTSORGUNG

5.1 ERSCHLIESSUNG MIT VERSORGUNGSMEDIEN

Der Anschluß der Versorgungsmedien für das Industriegebiet Hasenheide Nord wird über das bestehende Gewerbegebiet Hasenheide erfolgen. Als Hauptanschlußpunkt ist der Bereich an der Kreuzung „Am Kugelfang“ / „Am Fohlenhof“ geplant.

Zum derzeitigen Planungsstand werden die grundsätzlichen Aspekte der Erschließungsplanung geklärt. Im weiteren Planungsverlauf findet eine Abstimmung über Einzelheiten noch statt.

Die Versorgung des Baugebietes mit Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation liegt in den neu zu bauenden Erschließungsstraßen.

5.2 Energiekonzept

Mit den Stadtwerken Fürstenfeldbruck wurde das Thema „umweltverträgliches Energiekonzept“ besprochen. Dabei hat sich gezeigt, daß es aus folgenden Gründen schwierig ist für das Planungsgebiet Hasenheide Nord ein umweltfreundliches Energiekonzept umzusetzen:

- Die zukünftigen Industriebetriebe und deren Energiebedarf ist nicht bekannt.
- Die Realisierung des Planungsgebietes erfolgt in Teilflächen. Die Ansiedlung der Gewerbebetriebe in den Teilflächen wird voraussichtlich zeitversetzt erfolgen.
- Die Anschlußbereitschaft der Einzelverbraucher an ein Fernwärmenetz kann nicht vorausgesetzt werden.

Auch wenn für das Planungsgebiet kein Energiekonzept erstellt wird, sind die Einzelverbraucher durch Bundesgesetze (z.B. Wärmeschutzverordnung) gefordert den Energieverbrauch nach dem Stand der Technik auf ein Mindestmaß zu beschränken und damit zur CO₂-Reduzierung beizutragen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist es wegen des geringen Umfangs der ausgewiesenen Baufläche (4,18 ha) zur Zeit nicht möglich ein Energiekonzept zu erarbeiten. Sollte die weitere Ausweisung der im Strukturplan vom 26.11.1996 dargestellten Bauflächen wie geplant erfolgen, kann untersucht werden unter welchen Bedingungen ein umweltfreundliches Energiekonzept für das Planungsgebiet Hasenheide Nord zu verwirklichen ist. Dazu gehört neben der Sicherung eines Standortes für ein Block-Heiz-Kraftwerk zur Speisung eines Fernwärmenetzes auch ein ausreichendes Energieanschlußpotential und die Anschlußbereitschaft der Verbraucher.

5.3 Abwasserentsorgung / Entwässerungssystem

Das Ingenieurbüro Königsberger & Partner hat für die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes folgendes vorläufiges Konzept erarbeitet:

- Das Kanalsystem wird im Schmutzwassersystem ausgeführt und an den Mischwassersammelkanal der Stadt Fürstenfeldbruck angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird versickert.
- Das Abwasser wird über Pumpstationen aus den tieferliegenden Baugebieten auf die Anschlußhöhe des Sammelkanals gehoben.
- Oberflächenwasser von den Flächen öffentlicher Straßen, Wege und Parkplätze wird in die angrenzenden Grünflächen geleitet und flächig versickert bzw. über Sickergruben oder Rigolenleitungen versickert.
- Oberflächenwasser von privaten Hof- und Dachflächen wird auf den privaten Einzelgrundstücken versickert
- Verunreinigtes Oberflächenwasser von privaten Flächen z.B. Stellplätzen wird auf den privaten Einzelgrundstücken z.B. mit Benzin- und Ölabscheideanlagen gereinigt.
- Die Zulässigkeit der Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Einzelgrundstück wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Das Konzept berücksichtigt die gültige Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck, die vorschreibt Niederschlagswasser von privaten Hof-, Stellplatz-, Weg-, Zufahrts- und Dachflächen auf dem betreffenden Einzelgrundstück zu versickern.

Eine Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit dem Wasserwirtschaftsamt Freising wird im Rahmen der Vorplanung zu den Erschließungsanlagen erfolgen.

5.4 Elektrizität

Im B-Plan ist in Abstimmung mit den Stadtwerken Fürstenfeldbruck ein Standort für eine 1000 KW Trafostation (3,00 x 6,00 m + Freihaltezone) im Bereich der öffentlichen Grünflächen am Wendehammer vorgesehen worden.

Falls zusätzliche Trafostationen zur Versorgung der Einzelbetriebe erforderlich werden, werden diese in Abstimmung zwischen den Stadtwerken und den betreffenden Einzelbetrieben auf den privaten Einzelgrundstücken errichtet. Hierzu wurde im Bebauungsplan die Festsetzung Pkt. 1.3 1 aufgenommen. Die Festsetzung ermöglicht die Erstellung von Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes dienen.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Industriegebiet (GI)

Innerhalb des Stadtgebietes Fürstenfeldbruck ist die Ausweisung eines Industriegebietes zur Ansiedlung von störendem Gewerbe im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 94 / 3 f und im Bereich des Planungsgebietes Hasenheide Nord aus folgenden Gründen sinnvoll:

- Lärmbelastung durch den Militärflugplatz. Es ist davon auszugehen, daß weiterer Flugbetrieb stattfinden wird.
- Ausweisung im Flächennutzungsplan als Industriegebiet, da die Fläche zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie geeignet ist.
- Das Gewerbegebiet Maisach liegt in unmittelbarer Nähe (ca. 850 m nördlich).
- Vorbelastung mit Altlasten.
- Anschlußmöglichkeit an das vorhandene Gewerbegebiet Hasenheide.
- Lage am Ortsrand.
- Natürliche Lärmschutzwirkung durch Tieflage in ehemaligen Kiesgruben.
- Ausreichende Entfernung zu vorhandenen Wohngebieten (Neu-Lindach, Lindach, Maisach).
- Auf ca. der Hälfte der überbaubaren Fläche des Bebauungsplanes Nr. 94/3 f wird sich die Großverzinkerei Schörg GmbH ansiedeln, die sich aufgrund ihrer Einstufung als störendes Gewerbe nur in einem GI-Gebiet ansiedeln kann.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Baumassenzahl BMZ = 0,8

Die anschließend aufgeführten Gründe zur Ausweisung einer möglichst hohen BMZ, und die Berücksichtigung eines erforderlicher Spielraumes für die Ansiedlung noch nicht bekannter Industriebetriebe, lassen die Festlegung der BMZ mit 8,0 als Höchstmaß angemessen erscheinen:

- Die bereitgestellten Baulandreserven im Flächennutzungsplan sollen maximal ausgenutzt werden. Mit dem vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird ein Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet. Es ist sinnvoll Flächen, die auf Grund ihrer Vorbedingungen (Topographie, Altlasten, Lärmbelastung) nur zur Ausweisung von GI-Gebieten geeignet sind, auch möglichst dicht zu bebauen, damit unbelastete Flächen für hochwertigere Nutzungen (Wohngebiete, Landschaft) zur Verfügung stehen.
- Förderung der Ansiedlungsbereitschaft von Industriebetrieben mit der Möglichkeit eine dichte Bebauung zu verwirklichen.
- Durch die ehemalige Nutzung des Planungsgebietes für den Kiesabbau, liegen die Bauflächen am Ortsrand ca. 5,00 m tiefer als die angrenzenden Flächen zur Landschaft. Bei einer vollständigen Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe von 16,00 m erscheint die Bebauung am Ortsrand nur 11,00 m hoch. Die Gebäuhöhe wird zum Ortsrand zusätzlich durch den vorgelagerten Grünstreifen relativiert.
- Wird die festgesetzte BMZ = 8,0 ausgeschöpft entspricht das bei einer vollständigen Überbauung der bebaubaren Flächen im Bebauungsplan zu 80 % (GRZ = 0,8) einer Gebäudehöhe von 10,00 m.

6.2.2 Grundflächenzahl GRZ = 0,8

Die Festlegung der GRZ = 0,8 als Höchstmaß erfolgte aus den gleichen Gründen, die im vorangehenden Pkt 6.2.1 zur Festlegung der BMZ aufgeführt werden.

Zusätzlich soll mit dieser Festsetzung gerade die Belange der Praxis berücksichtigt werden. Es hat sich gezeigt, daß es notwendig ist eine GRZ von 0,8 festzulegen, um die angestrebte hohe Ausnutzung besonders für kleine Grundstücke zu ermöglichen.

Um dem Bodenschutz und eine ausreichende Durchgrünung der Bauflächen zu gewährleisten wird im Bebauungsplan die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätzen zugelassen. Zusätzlich wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung Pkt. 1.2.2 die Überschreitung der GRZ = 0,8 für die oben genannten Anlagen sowie deren Zufahrten ausdrücklich ausgeschlossen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es noch nicht möglich Flächen für Nebenanlagen festzusetzen, die für die Versorgung des Baugebietes bzw. der Einzelbetriebe erforderlich werden, z.B. Trafostationen oder Abwasserpumpenanlag. Deshalb wird für diese Ausnahme eine Überschreitung der GRZ = 0,8 zugelassen.

6.3 DACHBEGRÜNDUNG

Die festgesetzte Dachbegrünung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94/3 f eine wichtige Ausgleichsmaßnahme für die nach Art. 6 d Abs 1 BayNatSchG geschützten Magerrasenstandorte im Bereich der hufeisenförmigen Böschung. Diese Bereiche werden mit der vorgesehenen Überplanung des Geltungsbereiches zerstört.

Für eine Flachdachbegrünung von leichten Hallendächern kommt in der Regel eine extensive Begrünung als ca. 3 - 20 cm dicker Substrataufbau mit einem Flächengewicht von ca. 120 kg/m² zur Verwendung. Die verwendete Begrünung gehört zu den Pflanzengesellschaften der Extremstandorte z.B. Trockenrasen. Auf diesen Extremstandorten siedeln sich gerne Pflanzen- und Tiergesellschaften an, die heute zu den schutzwürdigen und bedrohten Arten gehören.

Die Festsetzung der Dachbegrünung hat außer der Funktion einer Ausgleichsmaßnahme folgende weitere Vorteile, die sich sowohl für den Einzelbauherrn als auch für die Allgemeinheit positiv auswirken.

Den Vorteilen stehen zwar auch einige Nachteile gegenüber, die sich jedoch bei der konstruktiven Durchplanung des Objektes mit vertretbarem Aufwand lösen lassen und dem Einzelbauherrn zumutbar sind.

Die wesentlichen Vorteile einer Dachbegrünung:

Neuer Lebensraum für thermophile Pflanzen- und Insektenarten, deren Habitate bundesweit stark im Rückgang begriffen sind.

Je nach Speicherkapazität der Substrate kann Regenwasser dauernd bzw. zeitverzögert zurückgehalten werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Privatgrundstück wird erleichtert.

Die Aufwärtstendenzen durch Sonneneinstrahlung, unangenehme Wind-Wirbelbildungen z. B. in Schornsteinnähe werden gemildert. Staub wird gebunden.
Niedrige Gebäudeteile in den tiefer liegenden Bauflächen integrieren sich besser in die Umgebung.

Die Aufheizung der Innenräume wird vermindert durch die zusätzliche Dämmung, die die Begrünung darstellt.

Schutz der Abdichtungsebene des Flachdaches vor UV-Strahlung und thermischer Beanspruchung.

Die wesentlichen Nachteile einer Dachbegrünung:

Aus bauordnungsrechtlichen Gründen (Brandlast durch ausgetrocknete Pflanzenteile) sind die Dächer mit einer erhöhten Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme auszubilden.

Die Abdichtung des Daches kann durch Wurzeln beschädigt werden.

Ein erhöhter Kostenaufwand für den Gründachaufbau und die Bewirtschaftung der Dachfläche

7. FLÄCHENBILANZ
 BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 94/3 f

7.1	Fläche des Geltungsbereiches	8,35 ha	100,00 %
	Öffentliche Verkehrsfläche	1,26 ha	15,09 %
	Öffentliche Grünfläche	2,91 ha	34,85 %
7.2	Summe der öffentlichen Flächen	4,17 ha	49,94 %
	Bauflächen	4,18 ha	50,06 %
7.3	Summe der Bauflächen	4,18 ha	50,06 %

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANNUNG**8.1 Zusammenfassung**

Die Ausweisung des Industriegebietes hat zur Folge, daß sich die Belastung mit Lärm- und Schadstoffimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und für die angrenzenden Gebiete (Gewerbegebiet Hasenheide, Ortsrand Gemeinde Maisach, Ortsgebiet Lindach) erhöhen werden.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Lärm- und Schadstoffimmissionen, da hierzu eine Regelung aufgrund anderer Gesetze (Bundesimmissionsschutzgesetz) erfolgt. Diese Vorschriften gewährleisten, daß die Lärm- und Schadstoffbelastungen, die von den angesiedelten Betrieben ausgehen, das gesetzliche zulässige Maß nicht überschreiten werden.

Der Grundwasserschutz wird ebenfalls durch andere Vorschriften (Bundesimmissionsschutzgesetz) gewährleistet. Die sich ansiedelnden Betriebe sind zur Minimierung der Gefahr von Gewässerverunreinigungen über den Luftpfad gefordert, Maßnahmen zum Grundwasserschutz entsprechend dem Stand der Technik vorzunehmen. Im Baugenehmigungsverfahren wird aufgrund einer Festsetzung im Bebauungsplan zusätzlich geprüft, ob eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswasser zulässig ist.

**IV. BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 94/3 f
INDUSTRIEGEBIET HASENHEIDE NORD FÜRSTENFELDBRUCK****1. ZIELSETZUNG**

1.1 Die Maßnahmen zur Grünordnung für den Geltungsbereich des Grünordnungsplanes ordnen sich in das Gesamtkonzept für das Planungsgebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck, ein (siehe Pkt. II in der Begründung).

1.2 VORGEHENSWEISE ZUR AUSWEISUNG VON GRÜNFLÄCHEN**1.2.1 Bestandsaufnahme**

Die vorliegende Bestandsaufnahme für das Gesamtgebiet (siehe II., Pkt. 2.3, Seite 9 - 18) bildet die Grundlage für die Ausweisung der öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des B-Planes / GO-Planes Nr. 94/3 f.

1.2.2 Kriterien zur Ausweisung von Grünflächen

Die Ausweisung der Grünflächen und die Festlegung der Maßnahmen erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Eignung der Fläche zur Neuanlage von Mager- und Trockenlebensräumen oder zur Optimierung vorhandener Mager- und Trockenstandorte.
- Eignung der Fläche zur Verbesserung des aktuellen Zustandes/standortgerechten Ausbau.
- Die Möglichkeit die ausgewählten Flächen als öffentliche Flächen festzusetzen, damit sich die Maßnahmen verwirklichen und sichern lassen.

1.2.3 Festlegung des Grünflächenanteils

Die Ausweisung der öffentlichen Grünflächen wurde vorrangig an der möglichen Realisierung der Kriterien unter Punkt 1.2.2. orientiert

Der Anteil öffentlicher Grünflächen des B-Planes / GO-Planes Nr. 94 / 3 f beträgt 34,85 % und übersteigt den Anteil öffentlicher Grünflächen/Waldflächen im Gesamtkonzept (31,60 %) leicht.

Wird der Anteil der privaten Grünflächen von 10,06 % (nicht überbaubare Grundstücksflächen) hinzugerechnet ergibt sich ein Gesamtgrünflächenanteil von 44,91 %, der der Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan (50 %) weitgehend angenähert ist.

Mit der Ausweisung der Grünflächen sind die Bauflächen des Geltungsbereiches an allen Seiten mit einer Ortsrandeingrünung bzw. mit einem Gliederungsgrünzug umgeben. Die Eingliederung des Geltungsbereiches in die vorhandene Landschaft wird somit gewährleistet, auch wenn die Verwirklichung des Gesamtkonzeptes nicht erfolgt.

1.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

1.2.4.1 Mit der Überbauung des Geltungsbereiches werden im Bereich der hufeisenförmigen Böschung nach Art. 6 d (1) BayNatSchG geschützte Magerrasenstandorte zerstört. Als Ausgleichsmaßnahme wird im Bebauungsplan die Dachbegrünung verbindlich festgesetzt (siehe Seite 35, Pkt. 6.3).

- 1.2.4.2 Als Ausgleich für den etwas geringeren Grünflächenanteil (44,91 %) gegenüber der Vorgabe des Flächennutzungsplanes (50 %) ist im Grünordnungsplan (Pkt. 2.3.1) festgesetzt worden, mind. drei der sechs bestehenden Fischzuchtweiher im Geltungsbereich zu standortgerechten Feuchtbiotopen auszubauen.
2. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG
DURCHGRÜNUNG DES GELTUNGSBEREICHES
- 2.1 Öffentliche Grünflächen
- 2.1.1 Ortsrandgrün
- Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches wurde ein ca. 25,00 m bis 30,00 m breiter Streifen zur Anlage extensiver Mager- und Trockenstandorte mit Magerrasen und wärmeliebenden Gebüsch festgesetzt. Die Fläche ist nach der vorliegenden Bestandsaufnahme für das Gesamtgebiet (s II., Pkt. 2.3.3.3, Seite 13 u. Pkt. 2.3.3.10, Seite 16) als Entwicklungsstandort geeignet.
- Mit den festgesetzten Maßnahmen im Grünordnungsplan wird eine Ortsrandeingrünung entstehen, die dem ursprünglich typischen Charakter für das Gebiet Hasenheide - der Heidelandschaft - angenähert ist.
- 2.1.2 Gliederungsgrün
- Der Bereich der Fischweiher an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches bildet den ersten Teil eines „Grünpuffers“, der bei der geplanten Verwirklichung des Gesamtkonzeptes zwei benachbarte Bauflächen für Industrie trennt und gliedert.
- Der Grünstreifen verfügt über einen durchgehenden Gehölzbestand östlich der Weiher, der im Nordwesten vorwiegend aus Weidenfeuchtgebüsch besteht. Der Gehölzbestand und die Weiherflächen mit der Böschungskante im Westen tragen wesentlich zur Eingrünung des Gebietes bei
- Mit den Festsetzungen im Grünordnungsplan ist gewährleistet, daß die Grünfläche in ihrer Eigenart gesichert ist. Zusätzlich ist die Anlage standorttypischer Feuchtbiotope verbindlich festgelegt
- 2.1.3 Straßenbegleitgrün
- Die straßenbegleitenden Alleepflanzungen bilden ein übergeordnetes Netz von Gliederungsgrünachsen, sowohl im Geltungsbereich als auch im Gesamtkonzept. Sie tragen wesentlich zur quartiersprägenden Gestaltung des Industriegebietes bei.
- 2.2 Private Grünflächen
- 2.2.2 Flächige Gehölzstreifen
- Die festgesetzten flächigen Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Einzelgrundstücken und entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen tragen zur Erhöhung des Grünflächenanteils im Geltungsbereich bei. Sie gewährleisten die öko-

logisch wirksame Verknüpfung der privaten Grünflächen mit den öffentlichen Grünflächen. Zusätzlich bilden sie ein optisches Gliederungselement zwischen den Einzelgrundstücken.

2.2.3. Dachbegrünung

Siehe Begründung III., Pkt. 6.3, Seite 35 bis 36

3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Zusammenfassung

Der aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Bereich der „Hufeisenförmigen Böschung“ (s. II., Pkt. 2.3.3.4, Seite 14) ist relativ klein und liegt mitten in der zusammenhängenden Baufläche. Die Böschung kann im Rahmen des Massenausgleiches zwischen den beiden Geländeneiveaus und der Straßenbauarbeiten nicht erhalten werden. Eine Erhaltung bzw. eine Aussparung des Böschungsbereiches aus der Baufläche würde zu einer ungünstigen Grundstücksgröße führen. Der entstehende technische und finanzielle Mehraufwand für die Erschließung des Geltungsbereiches wäre nicht gerechtfertigt.

Für den Verlust wurde im Bebauungsplan die Dachbegrünung als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Durch die langfristige Schaffung und Sicherung neuer öffentlicher Grünflächen wird sich in den Grünräumen des Geltungsbereiches eine größere Artenvielfalt entwickeln als auf der zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche (Wiese). Zudem werden sich in den neuen Grünräumen die Pflanzen- und Tiergesellschaften entwickeln, die heute zu den bedrohten und geschützten Arten gehören.

Die neu geschaffenen Grünflächen fördern die Entwicklung von flächenhaften Biotopen. Die landschaftsökologische Struktur im Umfeld des Geltungsbereiches wird damit langfristig und dauerhaft verbessert.

Innerhalb der geplanten Bebauung entstehen nun wieder große begrünte Freiflächen, die in dieser Form und Intensität für das Industriegebiet Hasenheide Nord und den gesamten Siedlungsraum Fürstenfeldbruck sehr wichtig sind.

V. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Der wesentliche Inhalt der angeführten Anlagen ist in gekürzter und zusammengefaßter Form in die Begründung aufgenommen worden. Im Text wird jeweils an entsprechender Stelle ein Verweis auf die Anlagen gemacht.

Zur Ausführlichen Information liegen die Anlagen im Stadtplanungsamt Fürstenfeldbruck zur Einsicht aus.

1. ANLAGE 1

Entwicklungsstudie für das Industrie- und Gewerbegebiet Hasenheide Nord
Stand Januar 1994
Stadtbauamt Fürstenfeldbruck, Stadtplanung
Hauptstr. 31, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: 08141 / 28 440, Fax: 08141 / 28 444

2. ANLAGE 2

Floristische und faunistische Bestandsaufnahme Hasenheide Nord
Stand Oktober 1996
Büro für angewandte Ökologie und Naturschutz
Judith Illig, Dipl.-Biologin
Westendstr. 91, 80339 München

3. ANLAGE 3

Historische Erkundung Hasenheide Nord
Stand Juni 1995
Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik
Dr. Siegfried Rettinger & Partner
Fürstenrieder Straße 266, 81377 München
Tel.: 089 / 719 29 23, Fax: 089 / 719 32 41

4. ANLAGE 4

Hasenheide Nord, Orientierende Altlastenuntersuchung Flurstück 2520
Stand November 1995
Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik
Dr. Siegfried Rettinger & Partner
Fürstenrieder Straße 266, 81377 München
Tel.: 089 / 719 29 23, Fax: 089 / 719 32 41

Aufgestellt
München, den 26.11.1996
Holger Barbi

Schultz-Brauns & Partner
Otto Schultz-Brauns BDA
Armin Reinhart
Dipl.-Inge. Architekten

Friedrichstraße 33
80801 München

Telefon 089 / 38 39 91 - 0
Telefax 089 / 38 39 91 - 33

Fürstenfeldbruck, den 21.04.1997

Sepp Kellerer
1. Bürgermeister

