

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Hasenheide Nord - Ost (Nr. 94/3i-1)**

B e g l a u b i g t e A b s c h r i f t

Textteil

Planverfasser

werkraum architekten + stadtplaner

Manfred Schrödl - Architekt

Andreas Stammberger - Architekt

Thomas Wild - Architekt + Stadtplaner

Jutta Heinkelmann - Architektin + Stadtplanerin

Barbara Stammberger - Architektin

Leonhardplatz 2

82256 Fürstenfeldbruck

Büro Freiraum

Johann Berger

Landschaftsarchitekt BDLA

Oberer Graben 3a

85354 Freising

Datum

Vorentwurf vom 29.01.2008

Entwurf vom 16.04.2008

Endfassung vom 29.07.2008

Bebauungsplan Hasenheide Nord - Ost (Nr. 94/3i-1)

Inhaltsverzeichnis Textteil

A.	Festsetzungen	
	Planzeichen und Text	
1.	Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung	3
2.	Art der baulichen Nutzung	3
3.	Maß der baulichen Nutzung	4
4.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	5
5.	Bauliche Gestaltung	5
6.	Verkehrsflächen	6
7.	Ver- und Entsorgung	6
8.	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen	6
9.	Einfriedungen	7
10.	Werbeanlagen	7
11.	Grünordnung	7
12.	Immissionsschutz	10
13.	Sonstige Festsetzungen	10
B.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
	Planzeichen und Text	
1.	Militärischer Flughafen Fürstenfeldbruck	11
2.	Hinweise zur Darstellung	11
3.	Textliche Hinweise	11
3.1	Örtliche Bauvorschriften - Satzungen	11
3.2	Schneelast	11
3.3	Hydrologie	12
3.4	Ver- und Entsorgung	12
3.5	Grünordnung	12
3.6	Schallschutz	13
3.7	Feuerwehr	13
3.8	Altlasten - Kampfmittel	13
3.9	Geländeauffüllung	14
3.10	Bodendenkmäler	14
3.11	Solare Energiegewinnung	14
3.12	Energieeinsparung / Wärmedämmung	14
3.13	Dachbegrünung	14
	Kartengrundlage, Unterschriften	15

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Hasenheide Nord - Ost (Nr. 94/3i-1)

Satzungspräambel

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß §§ 2 bis 4, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planteil und Textteil, als

Satzung

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen. Dies betrifft den Bebauungsplan 94/3g sowie in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr. 94/3e-1.

A. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern bzw. die Teilflächen der Flurnummern 2529, 2529/8, 2530, 2531/38, 2536/19, 2536/20, 2537 sowie 2540 Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck. Flurnummer 2541/1 wird im weiteren Verfahren aus dem Planungsumgriff genommen.

1.1 ----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **Gl e** Der Geltungsbereich wird nach § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO als eingeschränktes Industriegebiet (Gl e) festgesetzt (siehe Ziffer 2.2) .

2.2 Beschränkung der Geräuschemissionen gemäß § 1 (4) BauNVO

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

maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener 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

2.2.1 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:

- $L_{WA,zul} = IFSP + 10 \lg \frac{F}{F_0}$ [dB(A)]

- Mit F = Fläche des Betriebsgrundstückes innerhalb der Baugrenzen

- $F_0 = 1 \text{ m}^2$

- 2.2.2 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag (Genehmigungsfreistellungsverfahren wird ausgeschlossen, siehe Sonstige Festsetzungen 13.2) von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind unaufgefordert vorzulegen.

Bei der Berechnung der Schallimmissionen durch die flächenbezogenen Schallleistungspegel 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.

- 2.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

- 3.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. § 16 (2) BauNVO durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) und die Wandhöhe als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) festgesetzt.

3.2 Grundflächenzahl

- 3.2.1 **GRZ 0,8** Die max. zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

- 3.2.2 Flächen von Stellplätzen, Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrasen u. dgl.) ausgeführt werden. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.

3.3 Baumassenzahl

- 3.3.1 **BMZ 6,0** Die max. zulässige Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO wird mit 6,0 festgesetzt.

3.4 Wandhöhe

- 3.4.1 Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 11,0 m. Die Wandhöhe ist traufseitig zwischen festgelegter Geländeoberfläche (ca. Höhenlage Straßenraum Fraunhoferstraße) und Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion bzw. oberem Abschluss der Wand zu messen. Für Verwaltungs- und Sozialgebäude ist ausnahmsweise eine Wandhöhe bis 14,0 m zulässig.

3.4.2 Bezugshöhe ist die Geländehöhe mit 519,00 m üNN.

3.5 Firsthöhe

3.5.1 Die Firsthöhe darf die Wandhöhe um bis zu 2,50 m überschreiten. Die maximale Firsthöhe beträgt 14,0 m über der Bezugshöhe.

3.6 Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage

3.6.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 17 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO wird für die Aufschüttungen und Geländeangleichungen eine Höhe von 519,00 m üNN (ca. Straßengleiche) festgesetzt. Die Aufschüttungen sind durch flach geneigte Böschungen an das angrenzende, bestehende Gelände anzugleichen.
Im Norden und Osten ist ein natürlicher Übergang zu den vorhandenen Böschungen herzustellen, ebenso im Westen zum tiefer liegenden Nachbargrundstück, dessen Höhe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 94/3d auf 517,50 m üNN festgesetzt ist. Stützwände o. dgl. sind nicht zulässig.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

4.1 Baulinien, Baugrenzen

4.1.1 ----- Baugrenze

4.2 Abstandsflächen

4.2.1 Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 (5) Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Baukörper

5.1.1 Gemäß Art. 81 (1) BayBO sind Fassaden und Dachdeckungen mit grellen Farbtönen und spiegelnden Materialien, mit Ausnahme von nicht verspiegelten Glasflächen (Farbton „neutral“), unzulässig.

5.2 Dächer

5.2.1 Dachform

Gemäß Art. 81 (1) BayBO sind Flachdächer und bis 10° geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdächer zulässig.

5.2.2 Dachaufbauten

Gemäß Art. 81 (1) BayBO sind Dachaufbauten ausschließlich als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Kamine, Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Photovoltaik), Antennen- und Satellitenempfangsanlagen etc. zulässig. Zum Dachrand müssen mindestens 3,0 m Abstand eingehalten werden, die Wandhöhe darf um maximal 3,0 m überschritten werden, jedoch nur bis zu einer Höhe von max. 534,5 m üNN.

6. Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung

7.1.1 Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

7.1.2 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlussschränke müssen so auf Privatgrund aufgestellt werden, dass diese von außen von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind. Sie müssen in der Flucht der Einfriedung liegen bzw. baulich oder gestalterisch integriert sein.

7.1.3  Elektrizität / Transformatorenstation

7.2 Entsorgung

7.2.1 Entwässerung

Abwasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Es gilt die „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstfeldbruck“ (Entwässerungssatzung – EWS).

7.2.2 Niederschlagswasser

Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aus Industrie- und Gewerbegebieten ist gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Anfallendes Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

8. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen

8.1 Lage

8.1.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

8.2 Anzahl der Stellplätze

8.2.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) zu ermitteln.

9. Einfriedungen

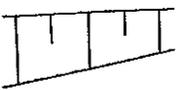
- 9.1.1 Gemäß Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO wird festgesetzt, dass Einfriedungen ausschließlich als Metallzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m oder in Form von Laubhecken zulässig sind.
- 9.1.2 Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten. 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.
- 9.1.3 Ausgenommen von den Festsetzungen nach 9.1.1 und 9.1.2 sind betriebsbedingte freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m, wenn diese innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

10. Werbeanlagen

- 10.1.1 Gemäß Art. 81 (1) Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit blinkendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen unzulässig sind.
- 10.1.2 Ferner wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe sowie je Gebäudeseite bis zu einer Ansichtsfläche von jeweils max. 6 m² zulässig sind.

11. Grünordnung

11.1 Planzeichen

- 11.1.1  Private Freifläche mit besonderer Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche
- 11.1.2  Private Freifläche mit Pflanzbindung
- 11.1.3  Baum Bestand
- 11.1.4  Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Erhaltung von Natur und Landschaft: Ausgleichsfläche
- 11.1.5  Nummerierung der Ausgleichsfläche, z.B. Nr. 1
- 11.1.6  Böschung

11.2 Baumschutz und Gehölzpflanzung

- 11.2.1 Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Als Mindestgröße von Baumscheiben werden 4 m² in Belagsflächen und 8 m² zwischen Stellplätzen festgesetzt. Nach Möglichkeit sind die Baumscheiben als Vegetationsfläche auszubilden.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Fernmeldeleitungen etc.) gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

Baum- und Gehölzpflanzungen

Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden. Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrerschutz vorzusehen.

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs
Stammumfang in 1 m Höhe mind. 20 cm, mit Ballen

Bäume 2.+3. Ordnung

Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs
Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 cm, mit Ballen

Sträucher

Mindestpflanzgröße 60-100 cm

- 11.2.2 Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze sollen nach Möglichkeit aus heimischen Arten bestehen.

Für raumbildende, ortsbildprägende Pflanzungen werden folgende Arten festgesetzt:

Pflanzung entlang Straße
Esche, *Fraxinus excelsior*
Hst, 4xv, mB, StU 20-25

Bei den in den Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäumen ist eine veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume bleibt bindend.

11.3 Freiflächen

11.3.1 Baufeld

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume für das Baufeld ergibt sich aus den beiden folgenden Parametern:

- Pro angefangene 500 m² unbebauter Freifläche ist ein Baum 1./2. Ordnung zu pflanzen. Als unbebaute Freifläche gelten Flächen, die nicht bebaut sind und weder als Flächen für Stellplätze, als private Freiflächen mit Pflanzbindung oder als private Freiflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Ausgleichsfläche dienen.
- Pro 4 oberirdische Stellplätze ein Baum 1./2. Ordnung zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume sind u.a. zur Gliederung von oberirdischen Stellplätzen zu pflanzen und so zu verteilen, daß alle 10 Stellplätze ein Baum 1./2. Ordnung steht. Die restlichen Bäume können auf der Fläche der privaten Freifläche mit Pflanzbindung und der Fläche der privaten Freifläche mit besonderer Zweckbestimmung als Ausgleichsfläche gepflanzt werden.

11.3.2 Private Freiflächen mit Pflanzbindung

Private Freiflächen sind zu mind. 80 % zu begrünen (einzusäen und / oder zu bepflanzen). Hier ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum 2. / 3. Ordnung zu pflanzen.

11.3.3 Private Freiflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche 1

Herstellung des ursprünglichen Zustandes eines Magerstandortes:

- Errichtung eines Schutzzaunes nach Süden
- im südlichen Bereich Höhenangleichung mit Kies bis maximal 519,0 m ü NN.
- Pflegemaßnahmen: Herstellung des ursprünglichen Zustands: Durchführung von Entbuschungsmaßnahmen und Entfernung der Altgrasfilz, dauerhafte Unterbindung der Sukzession
- 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.

Ausgleichsfläche 2

Anpflanzen flächiger Gehölzpflanzungen mit Solitärgehölzen: Auf mindestens 75 % der Fläche sind in Gruppen einer 3-stufigen Anpflanzung mit Sträuchern (H = 60-100 cm) und Bäumen (StU 16/18 cm) zu 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. Einmal jährliche Mahd der Flächen (nicht vor Ende Juli) und Abfuhr des Mahdguts. Die restlichen 25 % der Ausgleichsfläche sind folgendermaßen zu begrünen: Ansaat mit Magerrasensaatgut, Aushagerung der gesamten Fläche durch einmal jährliche Mahd und Abfuhr des Mahdguts.

11.4 Fertigstellung Grünflächen

Für Grünflächen und Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird der Fertigstellungstermin auf spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude festgesetzt.

12. Immissionsschutz

12.1 Lärmschutzzone Militärflughafen

Das Plangebiet liegt in der festgesetzten Lärmschutzzone A und B des Flugplatzes Fürstenfeldbruck gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG). Die Vorschriften der §§ 5,6 und 7 FluglärmG sind zu beachten.

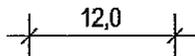
Die Schutzzone A umfasst das Gebiet, in dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel 75 dB(A) übersteigt, die Schutzzone B das Gebiet, in dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel höchstens 75 dB(A) erreicht.

	Fluglärmbedingter äquivalenter Dauerschallpegel in dB(A)	
Zone	Verkehrsflughafen	Militärflughafen
A	>72	>75
B	67-72	67-75

Die Fassaden sind – abhängig von der Schallschutzzone, der Fassadenorientierung sowie der betrieblichen Nutzung – entsprechend auszubilden.

13. Sonstige Festsetzungen

13.1 Maßliche Festsetzung



Maßangabe in Metern, z.B. 12,0 m.

13.2 Genehmigungsfreistellung

Für das Plangebiet wird gemäß Art. 58 (1) Satz 2 BayBO die Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen.

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Planzeichen und Text)

1. Militärischer Flughafen Fürstenfeldbruck

- 1.1  Lärmschutzzone A des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck
- 1.2  Bauschutzbereich - Bauhöhenbeschränkung
Das Plangebiet liegt nach § 12 (2) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im 1,5 km Halbmesser des Bauschutzbereichs des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Die Erteilung der Baugenehmigung (für Bauwerke, Bäume sowie andere Luftfahrthindernisse) sowie das Aufstellen von Kränen bedarf der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 12 (2) und § 15 LuftVG).
Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen bei der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck bzw. im Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

2. Hinweise zur Darstellung

- 2.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2.2  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2.3 2531/38 Flurnummer, z.B. 2531/38
- 2.4  Bestehendes Gebäude
- 2.5  Bestehende Höhenlinie
- 2.6  FFH-Gebiet Flughafen Fürstenfeldbruck

3. Textliche Hinweise

3.1 Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen" (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)

Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck (Entwässerungssatzung – EWS).

Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstenfeldbruck (Dachgaubensatzung – DachgS)

3.2 Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die Schneelastzone II (Schneider, Bautabellen für Ingenieure 3.31) mit einer Geländehöhe von 519,00 m üNN anzusetzen.

3.3 Hydrologie

3.3.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet wurde aus der Beobachtung der amtlichen Grundwassermessstelle Hasenheide 908/16227 (Am Hartanger 1) mit einer GOK von 523,48 üNN, dem HHW von 515,39 üNN, dem MW (1990-2004) von 514,25 üNN und NNW von 513,63 üNN angegeben. Die Geländehöhe im Bereich des Bebauungsplanes beträgt im tiefsten Bereich ca. 514,5 m üNN und wird dort auf ca. 519,00 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 unter den Aspekten ordnungsgemäße Versickerung von Oberflächenwasser, Überflutungssicherheit und Bauwasserhaltung - zu beachten.

3.3.2 Niederschlagswasser

Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aus Industrie- und Gewerbegebieten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Maßgebend sind das DWAA-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.

3.3.3 Nutzung des Niederschlagswassers

Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser bzw. zur Bewässerung zu nutzen.

3.4 Ver- und Entsorgung

3.4.1 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

3.4.2

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern (siehe 3.3.2 und Teil A., Punkt 7.2).

3.4.3

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Fürstentfeldbruck. Es wird angeregt auf den einzelnen Baugrundstücken an geeigneter Stelle Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.

3.5 Grünordnung

3.5.1 Bodenschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er wiederverwendungsfähig bleibt.

Das bedeutet

eine getrennte Lagerung des belebten Oberbodens in niedrigen Mieten in einer Höhe von max. 2,50 m und Begrünung mit einer Leguminosensaat

den Wiedereinbau im Bereich des Baufeldes durch Aufbringung einer max. 40 cm dicken Schicht

einen weitgehenden Massenausgleich durch Wiedereinbau eines Teiles der Aushubmassen, wobei die Festsetzungen und die Anpassung an das Urelände zu beachten sind.

- 3.5.2 Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis 50 ABGB hingewiesen.
- 3.5.3 Nachfolgend angeführte Gehölze sollen nicht gepflanzt werden:
Einfassungshecken aus Nadelgehölzen wie z.B. Thuja, Fichte, Scheinzypresse
Nadelgehölze, soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen
Trauerformen

3.6 Schallschutz

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens ist gemäß Festsetzung 2.2.2 der Nachweis gefordert, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist zu führen für die jeweils nächstgelegenen Grundstücksgrenzen der nördlichsten Wohngebiete der Stadt Fürstenfeldbruck südlich des bestehenden Gewerbegebietes Hasenheide, des Siedlungsbereiches Lindach, des südlichsten Wohngebietes der Gemeinde Maisach sowie für die Nordgrenze des bestehenden Gewerbegebietes Hasenheide aufgrund von zum ständigen Aufenthalt von Personen dienender Räume.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach den Rechenregeln der VDI 2714 durchzuführen, wobei keine Bebauung, ebenes Gelände und als mittlere Höhe des Schallstrahles 4,0 m über Boden anzusetzen sind.

Ferner ist bei der konkreten Anlagenplanung innerhalb des Industriegebietes darauf zu achten, dass vor Gebäuden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen auf den jeweiligen Nachbargrundstücken die Immissionsrichtwerte für Industriegebiete nicht überschritten werden.

Auf den Nachweis soll verzichtet werden, wenn es sich offenkundig um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb handelt.

3.7 Feuerwehr

Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 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.

3.8 Altlasten - Kampfmittel

3.8.1 Altlasten

Das Plangebiet umfasst im seinem westlichen Bereich eine Teilfläche der Flurnummer 2530. Diese liegt auf der Altlastenverdachtsfläche 07.12 des Altlastenkatasters des Landkreises Fürstenfeldbruck.

Im Hinblick auf eine Bebauung des Plangebietes, vor allem im östlichen Bereich der ehemaligen Kiesgrube, 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.

Das Landratsamt ist rechtzeitig, mindestens drei Werkstage vor Aushubarbeiten zu benachrichtigen, bei Verunreinigungen müssen entsprechende Maßnahmen getroffen werden.

Im Landkreis Fürstfeldbruck wurde noch keine Erfassung der Altstandorte durchgeführt.

3.8.2 Kampfmittel

Anhand einer der Stadt zur Verfügung stehenden Luftbildkarte ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsumgriff mit Kampfmitteln bzw. Bombenfunden aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen ist. Da Kampfmittel dennoch nicht völlig auszuschließen sind, ist dies bei den Aushubarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

3.9 Geländeauffüllung

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 eine 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 einen separaten Bauantrag für die Auffüllung zu stellen.

3.10 Bodendenkmäler

Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Große Kreisstadt Fürstfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

3.11 Solare Energiegewinnung

Der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) wird empfohlen.

3.12 Energieeinsparung / Wärmedämmung

Für die Gebäude wird ein über die gesetzlichen Anforderungen (EnEV) hinausgehender Wärmedämmstandard empfohlen.

3.13 Dachbegrünung

Es wird angeregt, insbesondere aus Gründen der Ökologie und des Gebäudeklimas, Dächer mit extensiver Dachbegrünung auszubilden.

Kartengrundlage

Digitale Flurkarte

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Stadt Fürstentfeldbruck

Planverfasser

Fürstentfeldbruck, den 14.10.2008

Fürstentfeldbruck, den 14.10.2008

gez.
Sepp Kellerer
(Oberbürgermeister)

Jutta Heinkelmann, Thomas Wild
werkraum architekten + stadtplaner



Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord - Ost (Nr. 94/3i-1)

B e g l a u b i g t e A b s c h r i f t

Begründung und Umweltbericht

Planverfasser

werkraum architekten + stadtplaner

Manfred Schrödl - Architekt

Andreas Stammberger - Architekt

Thomas Wild - Architekt + Stadtplaner

Jutta Heinkelmann - Architektin + Stadtplanerin

Barbara Stammberger - Architektin

Leonhardplatz 2

82256 Fürstenfeldbruck

Büro Freiraum

Johann Berger

Landschaftsarchitekt BDLA

Oberer Graben 3a

85354 Freising

Datum

Vorentwurf vom 29.01.2008

Entwurf vom 16.04.2008

Endfassung vom 29.07.2008

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Hasenheide Nord - Ost (Nr. 94/3i-1)

Inhaltsverzeichnis Begründung und Umweltbericht

1.	Rahmenbedingungen der Planung	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes	4
1.2.1	Großräumliche Lage und Funktion der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck	4
1.2.2	Infrastruktur	4
1.2.3	Naturräumliche Grundlagen	4
1.2.4	Planungsgebiet	5
1.3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
1.3.1	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	7
1.3.2	Bebauungspläne	8
1.3.3	Lärmschutzzonen	8
1.3.4	Bauschutzbereich - Bauhöhenbeschränkung	9
1.3.5	FFH-Gebiet	9
1.3.6	Wasserschutzgebiet, geplante Neuausweisung	9
1.3.7	Immissionen	9
1.3.8	Altlasten	9
1.3.9	Kampfmittel	10
1.3.10	Bodendenkmäler	10
1.3.11	Sonstiges	10
2.	Vorgeschichte und Anlass der Planung	10
2.1	Vorgeschichte der Planung	10
2.2	Anlass der Planung	11
3.	Ziel und Zweck der Planung - Konzeption	11
4.	Konzeption der Planung	11
4.1	Städtebauliche Konzeption	11
4.1.1	Rahmenplan Hasenheide Nord – Neuaufstellung Flächennutzungsplan	11
4.1.2	Bebauungskonzept	11
4.2	Art der baulichen Nutzung	12
4.2.1	Baugebietskategorie	12
4.2.2	Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3.1	Definition des Maßes der baulichen Nutzung	12
4.3.2	Grundflächenzahl (GRZ)	13
4.3.3	Reduktion der Versiegelung	13
4.3.4	Baumassenzahl (BMZ)	13
4.3.5	Wandhöhe (WH)	13
4.3.6	Firsthöhe (FH)	13
4.3.7	Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage	13
4.4	Bauliche Gestaltung	13
4.4.1	Baukörper	13
4.4.2	Dächer	13
4.4.3	Einfriedungen	14
4.4.4	Werbeanlagen	14
4.5	Verkehrsflächen und Parkierung	14
4.5.1	Erschließung	14
4.5.2	Parkierung und Nebenanlagen	14
4.5.3	Stellplatzschlüssel	14

4.6	Konzept Ver- und Entsorgung	14
4.6.1	Erschließungsträger	14
4.6.2	Trinkwasserversorgung	14
4.6.3	Entwässerung / Abwasser	14
4.6.4	Niederschlagswasser	14
4.6.5	Elektrizität	15
4.6.6	Feuerwehr / Löschwasserversorgung	15
4.7	Grünkonzept	15
4.7.1	Grünordnung	15
5.	Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen	15
5.1	Flächen	15
5.1.1.	Geltungsbereich (vormals West)	15
5.1.2	(Geltungsbereich Ost – entfällt)	15
6.	Umweltbericht	16
	Inhaltsverzeichnis	16
6.1	Einleitung	17
6.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	17
6.1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	17
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach §2, Abs. 4 Satz 1 BauGB	18
6.2.1	Vorgehensweise	18
6.2.2	Umweltprüfung	19
6.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nichtdurchführung der Planung	30
6.2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
6.3	Zusätzliche Angaben	31
6.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	31
6.3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	31
6.3.3	Zusammenfassung	32
7.	Realisierung – Auswirkung der Planung	32
7.1	Auswirkung der Planung	32
7.1.1	Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde	32
7.1.2	Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt	32
7.1.3	Nachfolgelasten	32
7.1.4	Umsetzung	32
7.1.5	Zusammenfassung	33
7.2	Sicherung der Planung	33
7.3	Kosten der Maßnahme	33
8.	Anlagen	34
8.1	Erläuterung Ausgleichsfläche im Bebauungsplan-Umgriff	35
8.2	Erläuterung Ausgleichsfläche außerhalb Bebauungsplan-Umgriff / Ökokonto	36
8.3	Anlage zum Immissionsschutz (Schall)	37
9.	Verweise	41
9.1	Verweis 1 - Quellen	41
9.2	Verweis 2 – Unterlagen und Planungen	41

1. Rahmenbedingungen der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden von Fürstenfeldbruck im nordöstlichen Bereich des Industriegebietes Hasenheide Nord, angebunden an die Fraunhoferstraße im Süden.

Der Bebauungsplan wird auf den westlichen Teil beschränkt, da der östliche Teil der ehemals militärisch genutzten Flächen seitens des Bundes noch nicht entwidmet worden ist und somit derzeit noch keine Planungshoheit besteht. Der Bebauungsplan für den östlichen Teil soll daher ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Der Bebauungsplan für den westlichen Teil trägt nunmehr die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 94/3i-1 "Hasenheide Nord-Ost".

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von nunmehr ca. 25.780 m² umfasst die Flurnummern bzw. die Teilflächen der Flurnummern 2529, 2529/8, 2530, 2531/38, 2536/19, 2536/20, 2537 sowie 2540 Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck. Flurnummer 2541/1 wird im weiteren Verfahren aus dem Planungsumgriff genommen.

1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes

1.2.1 Großräumliche Lage und Funktion der großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck liegt westlich der Landeshauptstadt München. Die Einwohnerzahl beläuft sich derzeit auf ca. 33.500.

Fürstenfeldbruck ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) ein Mittelzentrum und liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und in der überregionalen Entwicklungsachse München – Augsburg.

Entsprechend des Regionalplanes 14, München (RP), sollte bei der Siedlungsentwicklung zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und / oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden (RP, Ziel B II 2.3).

1.2.2 Infrastruktur

Die kommunale und soziale Infrastruktur eines Mittelzentrums sowie die entsprechende Versorgung mit Einzelhandelsbetrieben sind vorhanden.

1.2.3 Naturräumliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Fürstenfeldbruck gehört naturräumlich zum Bereich der Isar-Inn-Schotterplatten.

Das Planungsgebiet ist naturräumlich zur Münchener Schotterebene zuzuordnen.

Die geologische Raumeinheit ist hier die Paar-Isar-Region. Geologisch ist das Planungsgebiet 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 wasserstauender „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.

Es herrschen fast ausschließlich Parabraunerden und Braunerden aus flacher bis mittlerer Hochfultlehmdcke über carbonatreichem, würmeiszeitlichem Schotter vor (Bodenkarte Bayern, des Bayer. Geol. Landesamtes). Diese Schotter erreichen eine Mächtigkeit von ca. 25 m.

Im Umgriff des Planungsgebietes ist der natürliche Untergundaufbau durch den Kiesabbau und die anschließende Rückverfüllung gestört. Durch die Durchlässigkeit ist eine geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gegeben.

Im Planungsgebiet dürfte nur mit gestörten Bodenverhältnissen zu rechnen sein.

Kleinklima

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem feuchten atlantischen und dem trockenen kontinentalen Klima. Weitere wesentliche wetterbestimmende Faktoren sind die Alpen als mitteleuropäische und die Donau als regionale Wetterscheide. Aufgrund dieser Konstellation ist das Wetter relativ wechselhaft. Der Föhn bringt das ganze Jahr hindurch aus südlicher Richtung immer wieder warme und trockene Luftströmungen nach Fürstenfeldbruck. Mai, Juni, Juli und August sind die regenreichsten Monate des Jahres.

Das Gebiet wird durch folgende Daten charakterisiert:

Mittlere Jahrestemperatur: ca. + 7 / 8°C

Mittlere jährliche Niederschlagssumme: ca. 800 l / m²

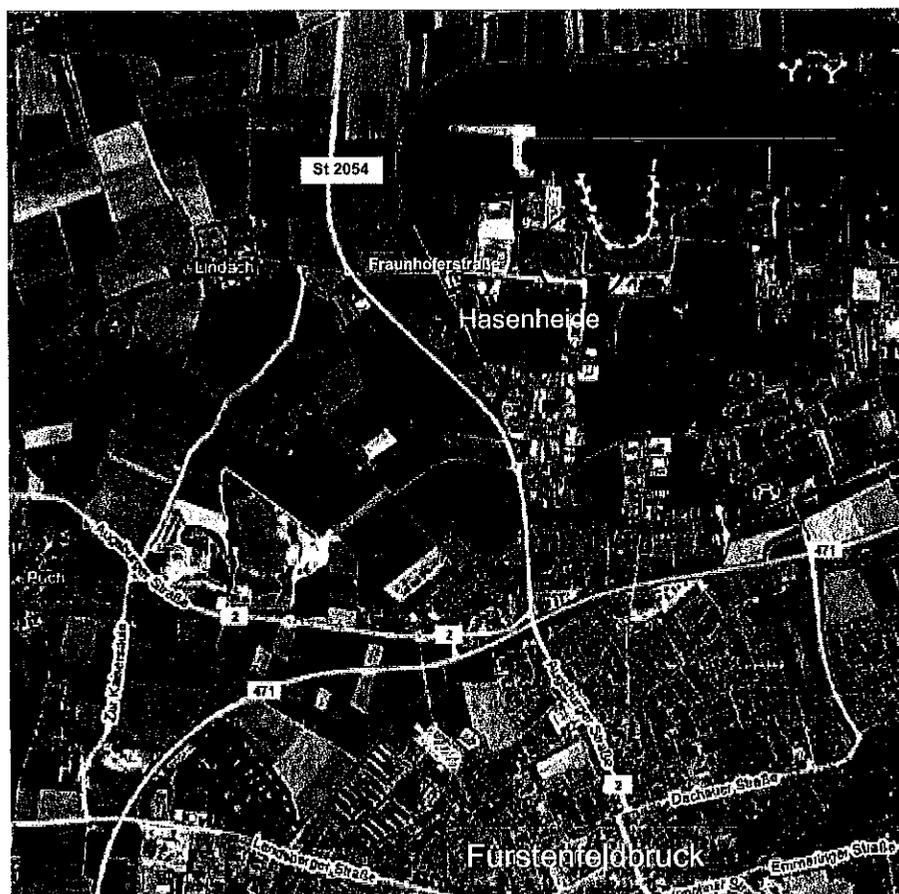
Vegetation

Bei einer natürlichen Entwicklung würden sich wohl Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder (Galio-Carpinetum) einstellen. Diese potentiell natürlicher Vegetation entsprechenden Formationen gibt es in der näheren Umgebung kaum noch. Der Landschaftsplan verweist auf die Felgedinger Schotterzunge mit mageren wasserdurchlässigen Böden als natürlichen Standort für Heidevegetation und lichte Wäldchen.

1.2.4 Planungsgebiet

Lage

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Fürstenfeldbruck im nordöstlichen Bereich des Industriegebietes Hasenheide Nord. Im Süden schließt das Gewerbegebiet Hasenheide an. Im Norden und Nordosten liegt der ehemalige Militärische Flugplatz Fürstenfeldbruck, der sich hauptsächlich auf Maisacher Flur befindet. Westlich der St 2054 liegt der Ortsteil Lindach.



Luftbildausschnitt Fürstenfeldbruck Mitte und Nord

Baulicher Bestand

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut, lediglich auf Flurnummer 2536/20 befindet sich eine Transformatorenstation.

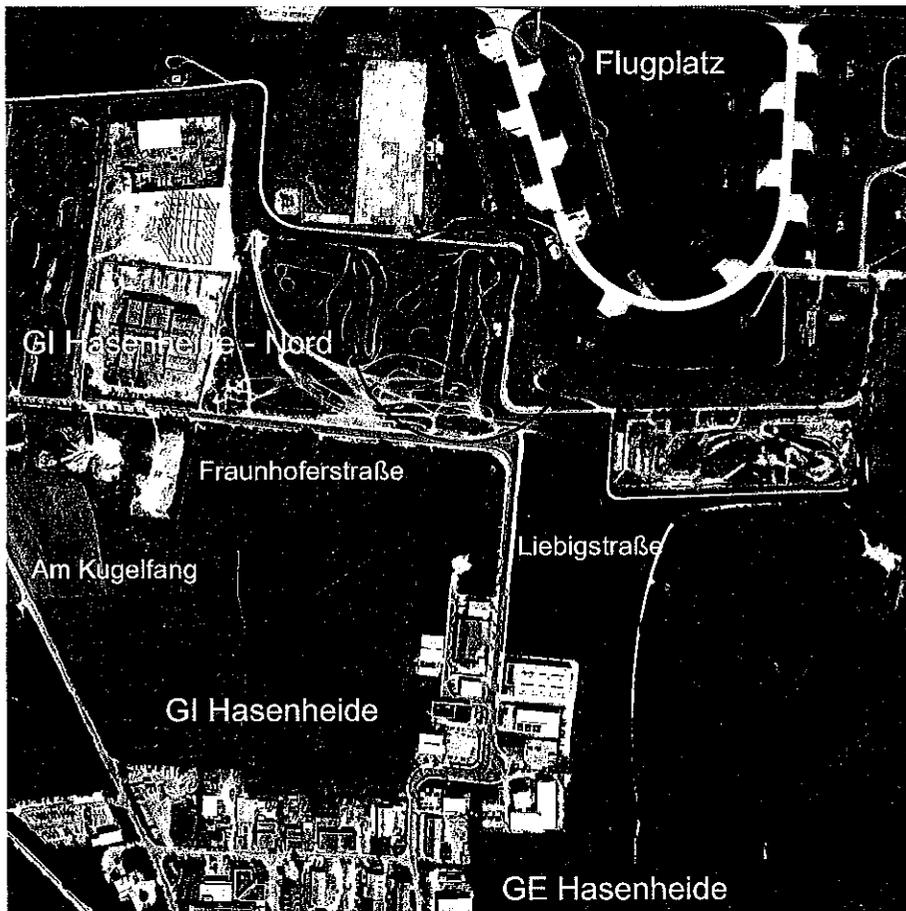
Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Fraunhoferstraße von Westen bzw. über die Liebigstraße von Süden aus dem Gewerbegebiet Hasenheide.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Staatsstraße 2054 im Westen.

Die Verkehrserschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr findet in

Fürstenfeldbruck über Busse statt. Durch die Fraunhofer- und Liebigstraße führt die Buslinie 837. Der S-Bahnhof Fürstenfeldbruck liegt in einer Entfernung von ca. 3,5 km.



Luftbild-Ausschnitt Fürstenfeldbruck - Hasenheide mit Straßenangaben

Grundwasser und Gewässer

Der westliche Bereich des Planungsgebietes befindet sich auf einer Höhe von ca. 514,0 m üNN, das Gelände soll auf Anschlusshöhe Fraunhoferstraße von 519,0 m üNN aufgefüllt werden.

Die generelle Grundwasserfließrichtung verläuft in Fürstenfeldbruck nach Nordosten in Fließrichtung der Amper. Der Grundwasserstand im Planungsgebiet wurde aus der Beobachtung der amtlichen Grundwassermessstelle Hasenheide 908/16227 (Am Hartanger 1) mit einer GOK 523,48 üNN, dem HHW 515,39 üNN, dem MW (1990-2004) 514,25 üNN und NNW 513,63 üNN angegeben. Der westliche Bereich des Planungsgebietes liegt mit abgegrabenem Niveau auf einer Höhe von ca. 514,0 m üNN. Das Planungsgebiet grenzt im Süden an die bestehende Fraunhoferstraße mit einer Anschlusshöhe von ca. 519,0 m üNN. Durch die Auffüllung auf die geplanten 519,0 m üNN wird neu ein Abstand zum Grundwasserhöchststand von ca. 4,5 m geschaffen.

Die Sickerfähigkeit des natürlichen Bodens wird als gut bewertet. In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes liegen keine Fließgewässer.

Vegetation

Das Grundstück weist einen sehr unterschiedlichen Vegetationsbestand auf. Im Norden weist die Böschung zum Flugplatzgebiet verbrachende Magerstandorte mit Einzelbäumen und Gebüschgruppen auf.

Der westliche Teil des Grundstücks ist frisch aufgekieist bzw. abgeschoben.

Der mittlere Teil ist der Rest einer verbrachenden ehemaligen Moto-Cross-Strecke mit einjährigen Dauertrittsengesellschaften, eutrophen Altgrasfluren und nitrophilen Krautschichten.

Ein Strauch- und Baumaufwuchs ist hier nicht mehr vorhanden.

Der südliche Teil innerhalb der Einfriedung des Flugplatzes besteht zum größten Teil aus einer bepflanzten Aufschüttung (Sichtschutz Flugplatz) und einem sehr geringen Anteil aus Altgrasfluren und möglichen Magerrasenstandorten.

Topographie

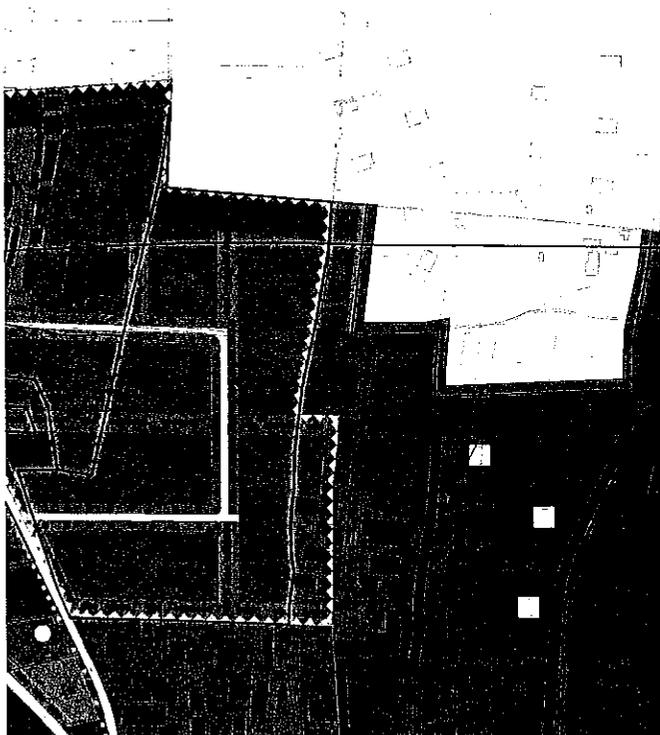
Die bestehende topographische Situation des Planungsgebietes weist Höhenunterschiede von bis zu ca. 6 m auf. Dies resultiert insbesondere aus der ursprünglichen Nutzung des westlichen Bereichs als Kiesabbaufäche.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Das gegenüber dem Vorentwurf auf den westlichen Bereich beschränkte Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstfeldbruck vom 30.07.1983 als Industriegebiet (GI) sowie im Nordwesten eine Teilfläche als Wald dargestellt.

Der aus dem Geltungsbereich herausgenommene östliche Bereich ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Umgrenzung Fläche für den Luftverkehr“ sowie in der Neuaufstellung noch als Sondergebiet für die Landesverteidigung dargestellt.



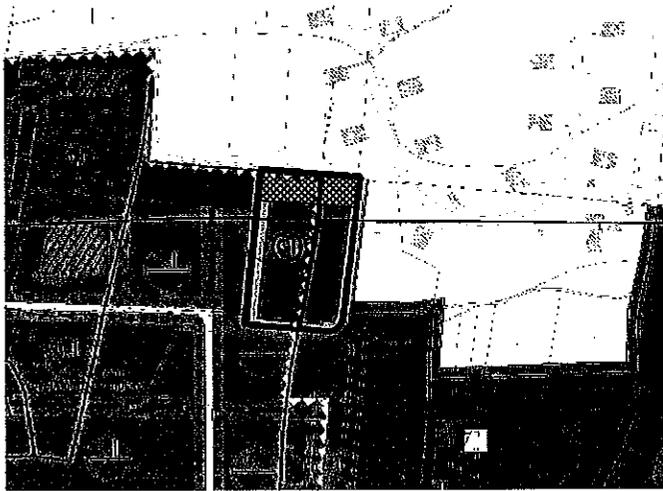
Ausschnitt rechtskräftiger
Flächennutzungsplan von 1983

Die als Wald dargestellte Fläche soll neu nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sowie nach Osten verlängert werden. Auch eine Änderung der östlich anschließenden, mit dem Billigungsbeschluss vom 27.05.2008 aus dem Planungsumgriff herausgenommenen Fläche ist im weiteren Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes - nach der geplanten Entwidmung - weiterhin vorgesehen.

Da jedoch der Abschluss des Verfahrens zeitlich noch nicht absehbar ist, beschloss der Stadtrat am 29.01.2008 nach Vorberatung im Umwelt- und Planungsausschuss am 22.01.2008 zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 94/3i Hasenheide Nord-Ost die Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes Hasenheide Nord-Ost, den Vorentwurf sowie die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Am 27.05.2008 beschloss der Stadtrat nach Vorberatung im Umwelt- und Planungsausschuss am 16.04.2008 die Billigung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes Hasenheide Nord-Ost (ohne östlichen Bereich), den Entwurf sowie die Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Am 29.07.2008 erfolgte der Feststellungsbeschluss zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes Hasenheide Nord-Ost durch den Stadtrat nach Vorberatung im Planungs- und Bauausschuss am 22.07.2008.



Ausschnitt Endfassung
52. Flächennutzungsplan-Änderung

1.3.2 Bebauungspläne

Bebauungsplan Hasenheide Nord-Ost (94/3i-1)

Am 29.01.2008 beschloss der Stadtrat nach Vorberatung im Umwelt- und Planungsausschuss am 22.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes 94/3i, den Vorentwurf sowie die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Am 16.04.2008 beschloss der Umwelt- und Planungsausschuss die Billigung des Bebauungsplanes 94/3i-1 (ohne östlichen Bereich), den Entwurf sowie die Beteiligung von Bürgern und Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen. Dies betrifft den Bebauungsplan 94/3g sowie in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr. 94/3e-1. Im Westen grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 94/3d (Deuter-Lammich) an.

1.3.3 Lärmschutzzonen

Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm sieht in der Umgebung von Flugplätzen die Festsetzung von Lärmschutzbereichen (Schutzzonen) vor.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzonen A und B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Die Fassaden sind – abhängig von der Schallschutzzone, der Fassadenorientierung sowie der betrieblichen Nutzung – entsprechend auszubilden.

1.3.4 Bauschutzbereich - Bauhöhenbeschränkung

Das Plangebiet liegt nach § 12 (2) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im 1,5 km Halbmesser des Bauschutzbereichs des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Die Erteilung der Baugenehmigung (für Bauwerke, Bäume sowie andere Luftfahrthindernisse) sowie das Aufstellen von Kränen bedarf der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 12 (2) und § 15 LuftVG).

1.3.5 FFH-Gebiet

In der Nähe des Planungsgebietes (Norden und Osten) befindet sich der festgesetzte und übernommene Umgriff des FFH Gebietes „Flughafen Fürstenfeldbruck“ (Nr. 7733-371).

Dabei sind folgende Lebensraumtypen gemäß FFH-RL gemeldet:

- „Naturnahe Kalk-Trockenrasen“ (6210) – Festuco-Brometalia

- „Magere Flachland Mähwiesen“ (6510) - Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis

Vor Ort konnte eine fortschreitende Eutrophierung der Flächen festgestellt werden.

Durch die Bebauungsplaninhalte ergeben sich keine oder nur unwesentliche Auswirkungen.

1.3.6 Wasserschutzgebiet, geplante Neuausweisung

Seitens der Bundeswehr ist geplant, das bestehende Wasserschutzgebiet nach Westen auszuweiten. Die geplante Neuausweisung der Wasserschutzzone III nach Westen umfasst nicht nur den östlichen Bereich des Planungsumgriffes, in dem bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht (BBP Nr. 94/3g), sondern reicht auch über den gesamten und größten Teils bereits bebauten Bereich des bestehenden Industriegebietes an der Liebig- und Messerschmittstraße (BBP Nr. 94/3e-1) nach Westen hinaus. Für den Fall, dass die geplante Ausweitung der Wasserschutzzone in diesem Bereich rechtswirksam werden sollte, sind für die geplante Bebauung erhöhte Auflagen (insbes. bzgl. der Zulässigkeit von Bauvorhaben, der baulichen Anforderungen an die Gebäude und der Oberflächenentwässerung) zu beachten. Sofern die Rechtswirksamkeit während des Bebauungsplanverfahrens erfolgen sollte, müssten entsprechende Festsetzungen aufgenommen werden.

1.3.7 Immissionen

Auf das Planungsgebiet wirken derzeit folgende Immissionen ein:

Das Planungsgebiet liegt im Lärmschutzbereich des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck (Lärmschutzzone A und B). Der militärische Flugbetrieb ist seit Ende 2003 eingestellt, die Schutzbereiche bleiben jedoch weiterhin bestehen. Zur zivilen Nutzung liegt noch keine Entscheidung vor.

Des Weiteren liegen gebietstypische Lärmimmissionen aus Ziel- und Quellverkehr des Gewerbe- und Industriegebietes Hasenheide vor.

Die zulässigen gewerblichen Lärmimmissionen aus dem Industrie- und Gewerbegebiet sind durch die jeweiligen Bebauungspläne geregelt.

1.3.8 Altlasten

Das Plangebiet umfasst in seinem westlichen Bereich eine Teilfläche der Flurnummer 2530. Diese liegt auf der Altlastenverdachtsfläche 07.12 des Altlastenkatasters des Landkreises Fürstenfeldbruck.

Im Hinblick auf eine Bebauung des Plangebietes, vor allem im östlichen Bereich der ehemaligen Kiesgrube, 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.

Das Ergebnis der o.g. orientierenden Altlastenuntersuchung ist jedoch, dass von den vorgefundenen Altlasten kein Gefährdungspotenzial ausgeht. Das Landratsamt sollte dennoch rechtzeitig, mindestens drei Werktage vor Aushubarbeiten benachrichtigt werden, bei Verunreinigungen müssen entsprechende Maßnahmen getroffen werden.

Im Landkreis Fürstenfeldbruck wurde noch keine Erfassung der Altstandorte durchgeführt.

1.3.9 Kampfmittel

Anhand einer der Stadt zur Verfügung stehenden Luftbildkarte ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsumgriff mit Kampfmitteln bzw. Bombenfunden aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen ist. Da Kampfmittel dennoch nicht völlig auszuschließen sind, ist dies bei den Aushubarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

1.3.10 Bodendenkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 25.07.2008 die Fläche aufgrund einer archäologischen Untersuchung (**Datum und Inhalt der Untersuchung fehlen uns noch!**) grundsätzlich freigegeben. Es ist damit festgehalten, dass auch nicht mehr im östlichen, vom ursprünglichen Kiesabbau ungestörten Teilbereich, mit Bodendenkmälern gerechnet wird.

1.3.11 Sonstiges

Weitere planungsrechtlich relevante Rahmenbedingungen sind derzeit nicht bekannt bzw. werden im Laufe des Verfahrens an dieser Stelle ergänzt.

2. Vorgeschichte und Anlass der Planung

2.1 Vorgeschichte der Planung

Am 21.09.2005 wurde in der 33. Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses über ein Informationsgespräch mit dem standortältesten Generalmajor Finster zur Aufgabe des militärischen Flugbetriebes des Fliegerhorstes berichtet.

Die zu entwidmenden Flächen des Flugplatzes liegen zum größten Teil auf der Maisacher Flur. Auf Fürstenfeldbrucker Flur befindet sich ein Teil der Fläche im nordöstlichen Bereich des Industriegebietes Hasenheide Nord, welche zukünftig nicht mehr militärisch genutzt werden wird und deshalb entwidmet werden soll. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Entwidmung noch nicht erfolgt, so dass gegenwärtig noch keine Planungshoheit der Stadt besteht. Seitens des Bundes besteht jedoch grundsätzlich Verkaufsbereitschaft. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschließt am 16.04.2008 der Umwelt- und Planungsausschuss jedoch aufgrund der Einwände bzw. Stellungnahmen der IHK und der Regierung von Oberbayern bezüglich der noch nicht vollzogenen Entwidmung und der damit fehlenden Planungshoheit der Stadt für den östlichen Bereich, den Bebauungsplan zunächst auf den westlichen Teil zu beschränken.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes sowie der 52. Flächennutzungsplan-Änderung wurde das Büro werkraum architekten + stadtplaner, Fürstenfeldbruck sowie für die Grünordnung bzw. die Belange des Landschaftsplanes das Büro Freiraum Berger, Freising, beauftragt.

2.2 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll einerseits die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, das Industriegebiet Hasenheide Nord im nordöstlichen Bereich abzurunden und andererseits gegenüber dem Bund der Anstoß gegeben werden, die entsprechende Teilfläche zu entwidmen. Das unten beschriebene Bauungskonzept funktioniert jedoch auch ohne diese östliche Teilfläche. Es ist vorgesehen, das Verfahren für den östlichen Teil mangels derzeitiger Planungshoheit zu gegebener Zeit weiterzuführen, im weiteren Verfahren wird deshalb nur der westliche Bereich unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 94/3i-1 "Hasenheide Nord-Ost" fortgeführt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die gewerbliche Entwicklung der letzten Jahre im Industriegebiet Hasenheide Nord zeigt, dass das Flächenpotenzial der über die bisherigen Bebauungspläne ausgewiesenen Baugebiete mittel- bis kurzfristig erschöpft sein wird. Zum anderen bietet die ursprüngliche Einbeziehung der zu entwidmenden Fliegerhorstfläche die Möglichkeit, im Nordosten das GI abzurunden und mit einer Grünfläche planungsrechtlich zu sichern. Dies soll zu einem späteren Zeitpunkt – wenn Planungshoheit der Stadt besteht – nachgeholt werden.

4. Konzeption der Planung

4.1 Städtebauliche Konzeption

4.1.1 Rahmenplan Hasenheide Nord – Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Der städtebauliche Rahmenplan sowie die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sehen im Bereich der Böschungen, die durch den vorherigen Kiesabbau entstanden sind, Grünflächen mit einer Breite von durchschnittlich ca. 30 m vor.

Im Zuge der Planung ist jedoch vorgesehen, das Baugebiet um bis zu 5,0 m bis auf etwa Straßenhöhe aufzufüllen, so dass die derzeitigen Böschungen größtenteils entfallen werden - mit Ausnahme der nördlichen Böschung sowie der östlichen Böschung, die sich außerhalb des Planungsumgriffes befindet.

Es ist deshalb vorgesehen, diese Grünflächen in der Breite der neuen Situation anzupassen und in der Lage zu verschieben. Ein besonderer Bedarf zur Sicherung größerer öffentlicher Grünflächen, die mehr als eine Gliederung und Grünvernetzung des Gebietes sichern, besteht nicht.

4.1.2 Bauungskonzept

Das Planungsgebiet besteht aus zwei Bereichen. Der westliche Bereich wird als Industriegebiet entwickelt. Hierzu ist wie beim westlich angrenzenden Bebauungsplan 94/3d (Deuter / Lammich) eine Auffüllung der Bauflächen bis auf Straßenhöhe erforderlich, um ein flexibel bebaubares Baugebiet zu schaffen. Dabei werden die derzeitigen Auffüllungen und Böschungen größtenteils entfallen.

Nach Norden zum Fliegerhorst hin ist im Bereich der bestehenden Böschung eine 30 m Breite Grünfläche vorgesehen, die gleichzeitig als interne Ausgleichsfläche dient. Das Baufeld des bestehenden Bebauungsplanes 94/3g wird damit reduziert. Nach Westen ist eine ca. 10 m breite Randeingrünung vorgesehen, so dass zusammen mit dem angrenzenden Baugebiet ein Grünstreifen mit einer Breite von ca. 20 m entsteht.

Zum östlich angrenzenden, derzeit noch militärisch gewidmeten und aus dem Geltungsbereich herausgenommenen Bereich ist eine ca. 3,0 m breite Randeingrünung geplant.

Die Baugrenze im Süden nimmt die Flucht aus dem westlichen Bauungsplangebiet 94/3d auf, stuft sich jedoch nach Norden zurück und reagiert damit auf die Ecksituation im Bereich der Wendeschleife Liebig- / Fraunhoferstraße.

Die Erschließung erfolgt über die Fraunhoferstraße.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Baugebietskategorie

Die Festsetzung eines Industriegebietes (GI) entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan, jedoch wird der Geltungsbereich nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 (9) BauNVO als eingeschränktes Industriegebiet (GI e) festgesetzt mit Beschränkung der Geräuschemissionen gemäß § 1 (4) BauNVO.

In der schalltechnischen Gesamtanalyse (Bericht Nr. 0970/b17hu vom 17.01.1997) sowie in der Ergänzung der Gesamtanalyse vom 31.10.2000 des Ingenieurbüros Steger und Piening wurden für die einzelnen Teilflächen des Industriegebietes „Hasenheide Nord“ flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Entsprechend der daraus abgeleiteten Vorgaben und Festsetzungen des unmittelbar westlich anschließenden Bebauungsplanes 94-3d wird für das Planungsgebiet deshalb festgesetzt, dass diejenigen Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren abgestrahlte Schalleistung je Quadratmeter Grundfläche den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) entsprechend der Angaben in der nachfolgenden Tabelle nicht überschreitet. In der ergänzenden Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung vom 06.05.2008 der Steger & Partner GmbH werden die Werte für den Planungsumgriff nochmals bestätigt (siehe Anlage 8.3):

maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener 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

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag (Genehmigungsfreistellungsverfahren wird ausgeschlossen) 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.

4.2.2 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die unter der Schwelle des § 11 (3) BauNVO liegen, nicht zulässig sind. Damit soll der Gebietscharakter des Industriegebietes Hasenheide Nord mit Vorrang für eher störende oder belästigende Gewerbebetriebe gewahrt bzw. gestärkt werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Definition des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. § 16 (2) BauNVO durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) und die Wandhöhe als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) festgesetzt.

Es soll eine dreigeschossige sowie ausnahmsweise eine viergeschossige Bebauung ermöglicht werden.

Bei einer Grundstücksgröße von ca. 25.750 m² (GI e-Fläche, private Freiflächen mit Pflanzbindung und private Freiflächen mit besonderer Zweckbestimmung Ausgleichsfläche) ergibt sich eine zulässige Kubatur von rd. 154.500 m³. Bei Ausnutzung der fest-gesetzten maximalen Wandhöhe von 11,0 m bedeutet dies eine Gebäude-Grundfläche von ca. 14.000 m². Bei einer angenommenen dreigeschossigen Bebauung wären dies ca. 42.000 m² GF, was einer GFZ von ca. 1,6 entspricht.

4.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt. Durch die Festsetzung der Grünflächen als „private Freiflächen“ und damit Vergrößerung des Baulandes auf das gesamte Baugrundstück beträgt die GRZ nunmehr bezogen auf das Gesamtgrundstück ca. 0,76 gegenüber dem vergleichbaren Wert von bisher ca. 0,67 und liegt demnach ähnlich wie beim westlich angrenzenden Bebauungsplan 94/3d.

4.3.3 Reduktion der Versiegelung

Flächen von Stellplätzen, Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrasen u. dgl.) ausgeführt werden. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.

4.3.4 Baumassenzahl (BMZ)

Die maximal zulässige Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO wird mit 6,0 festgesetzt.

4.3.5 Wandhöhe (WH)

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 11,0 m. Die Wandhöhe ist traufseitig zwischen festgelegter Geländeoberfläche und Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion bzw. oberem Abschluss der Wand zu messen. Bezugshöhe ist die Geländehöhe mit 519,00 m üNN. Für Verwaltungs- und Sozialgebäude ist ausnahmsweise eine Wandhöhe bis 14,0 m zulässig, was u.a. auch mit der besonderen städtebaulichen Ecksituation des Planungsbereiches begründet ist.

Damit ergibt sich eine maximal zulässige Wandhöhe von 530,0 m üNN bzw. ausnahmsweise von 533,0 m üNN. Dies entspricht den absoluten, maximal möglichen Wandhöhen der angrenzenden Bebauungspläne (94-3e-1 bei WH 10,5 m mit 530,5 m üNN und 94/3d bei WH 12,5 mit 530,0 m üNN) sowie 94/3f-1 mit ca. 534,0 m bzw. 536,0 m m üNN).

4.3.6 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe darf die Wandhöhe um bis zu 2,50 m überschreiten. Die maximale Firsthöhe beträgt 14,0 m über der Bezugshöhe bzw. maximal 533,0 m üNN.

4.3.7 Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage

Gemäß § 9 (1) Nr. 17 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO wird für die Aufschüttungen und Geländeangleichungen eine Höhe von 519,00 m üNN (Straßengleiche) festgesetzt. Die Aufschüttungen sind durch flach geneigte Böschungen an das angrenzende, bestehende Gelände anzugleichen.

Im Norden und Osten ist ein natürlicher Übergang zu den vorhandenen Böschungen herzustellen, ebenso im Westen zum tiefer liegenden Nachbargrundstück, dessen Höhe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 94/3d auf 517,50 m üNN festgesetzt ist. Stützwände oder dergleichen sind nicht zulässig.

4.4 Bauliche Gestaltung

4.4.1 Baukörper

Gemäß Art. 81 (1) BayBO sind Fassaden und Dachdeckungen mit grellen Farbtönen und spiegelnden Materialien, mit Ausnahme von nicht verspiegelten Glasflächen (Farbton „neutral“), unzulässig.

Außer den Festsetzungen zur Dachform und zu Dachaufbauten (siehe 4.4.2) werden keine weiteren Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Die Gewerbebetriebe sollen sich innerhalb der Baugrenzen und im Rahmen der Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung frei entwickeln. Als Puffer zum öffentlichen Raum, zu den Nachbargrundstücken sowie zur freien Landschaft sind deshalb zu begrünende private Freiflächen an den Rändern der Baufläche mit entsprechenden Pflanzgeboten festgesetzt.

4.4.2 Dächer

Als Dachform sind gemäß Art. 81 (1) BayBO Flachdächer und bis 10° geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdächer zulässig.

Gemäß Art. 81 (1) BayBO sind Dachaufbauten ausschließlich als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Kamine, Anlagen zur solaren Energiegewinnung

(Kollektoren, Photovoltaik), Antennen- und Satellitenempfangsanlagen etc. zulässig. Zum Dachrand müssen mindestens 3,0 m Abstand eingehalten werden, die Wandhöhe darf um maximal 3,0 m überschritten werden, jedoch nur bis zu einer Höhe von max. 534,5 m üNN.

4.4.3 Einfriedungen

Gemäß Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO wird festgesetzt, dass Einfriedungen ausschließlich als Metallzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m oder in Form von Laubhecken zulässig sind.

Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten. 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 von den Festsetzungen nach 9.1.1 und 9.1.2 sind betriebsbedingte freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m, wenn diese innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.4.4 Werbeanlagen

Gemäß Art. 81 (1) Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit blinkendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen unzulässig sind.

Ferner wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe sowie je Gebäudeseite bis zu einer Ansichtsfläche von jeweils max. 6 m² zulässig sind.

4.5 Verkehrsflächen und Parkierung

4.5.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Fraunhoferstraße von Süden.

4.5.2 Parkierung und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung bzw. der Versiegelungsgrad soll damit eindeutig geregelt und begrenzt werden.

4.5.3 Stellplatzschlüssel

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) zu ermitteln.

4.6 Konzept Ver- und Entsorgung

4.6.1 Erschließung

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.6.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das städtische Versorgungsnetz. Trinkwasserleitungen, Wasserzählerschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Bepflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

4.6.3 Entwässerung - Abwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das städtische Schmutzwasserkanalnetz. Es gilt die „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck“ (Entwässerungssatzung – EWS).

4.6.4 Niederschlagswasser

Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aus Industrie- und Gewerbegebieten ist gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Anfallendes Regenwasser ist gemäß Entwässerungssatzung auf dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern nicht Auflagen aus der wasserrechtlichen

Erlaubnis dem entgegenstehen.

4.6.5 Elektrizität

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck. Auf Flurnummer 2536/20 befindet sich bereits eine Transformatorenstation.

Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so auf Privatgrund aufgestellt werden, dass diese von außen von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind. Sie müssen in der Flucht der Einfriedung liegen bzw. baulich oder gestalterisch integriert sein.

4.6.6 Feuerwehr / Löschwasserversorgung

Die Grundversorgung für den Feuerlöschbedarf ist durch Über- und Unterflurhydranten im Bereich der Erschließung vorgesehen. Die Dimensionierung der Löschwasserversorgung ermittelt sich nach den Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW in Abstimmung mit der Feuerwehr.

Die Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr muss entsprechend BayBO im Einzelfall geklärt werden.

4.7 Grünkonzept

4.7.1 Grünordnung

Das städtebauliche und grünordnerische Konzept reagiert auf die vorhandene Topographie und die Nähe zum FFH-Gebiet. Entsprechend des Strukturkonzeptes für das Gebiet Hasenheide-Nord sollen breite Grünkorridore die übergeordneten Grünverbindungen sicherstellen.

Entsprechend wird mit einem 10 m breiten Gehölzstreifen auf der Westseite reagiert, wovon ein 7 m breiter Streifen als Ausgleichsfläche gilt.

Die Böschung zum Flugplatz mit Einzelgehölzen soll zum Magerstandort weiterentwickelt, als Pufferzone zum Flugplatzgelände dienen und die bestehenden Standortaufwertungsmaßnahmen des B-Plan Gebiets in einer Breite von ca. 30 m im Westen weiterführen. Dieser Bereich gilt als Ausgleichsfläche.

Im Süden und Osten sind lineare Freiflächen entlang der Grundstücksgrenzen mit Baumpflanzungen festgesetzt.

5. Flächenbilanz: Neue Planung in Zahlen

5.1 Flächen

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 25.780 m².

5.1.1 Geltungsbereich (zuvor Geltungsbereich West)

Die Flächenanteile sind wie folgt bei einer Gesamtfläche von ca. 25.780 m² (100 %):

- 5.030 m² (19,51 %) Private Freifläche mit besonderer Zweckbestimmung
Ausgleichsfläche
- 19.350 m² (75,06%) Gl e
- 1.400 m² (5,43%) Private Freifläche mit Pflanzbindung
- 25.780 m² (100 %) Grundstücksfläche (Maß der Nutzung)

5.1.2 Änderungsbereich Ost (zu entwidmende Fläche)

Zum Entwurf aus Geltungsbereich genommen

6. Umweltbericht

(Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (20.Juli 2004)
Entwurf 29.01.2008

Inhaltsverzeichnis

6.1 Einleitung

- 6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
- 6.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 Satz 1 BauGB

- 6.2.1 Vorgehensweise
- 6.2.2 Umweltprüfung
 - 6.2.2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet
 - 6.2.2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt
 - 6.2.2.2.1 Schutzgut Mensch
 - 6.2.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 6.2.2.2.3 Schutzgut Boden
 - 6.2.2.2.4 Schutzgut Wasser
 - 6.2.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 6.2.2.2.6 Schutzgut Landschaft und Ortsbild
 - 6.2.2.2.7 Kulturgüter
 - 6.2.2.2.8 Sonstige Sachgüter
 - 6.2.2.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden können sowie Ersatzmaßnahmen
 - 6.2.2.3.1 Eingriffsregelung
- 6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nichtdurchführung der Planung
- 6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

6.3 Zusätzliche Angaben

- 6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
- 6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
- 6.3.3 Zusammenfassung

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Das Vorhaben umfasst die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes und ersetzt damit alle vorausgegangenen B-Pläne, B-Plan-Teilbereiche und weiteren Planungen und soll das Gewerbegebiet Hasenheide-Nord nach Nordosten abrunden.

Der B-Plan setzt eine GRZ mit 0,8 und eine BMZ mit 6,0 für den westlichen Teilbereich fest. Der Geltungsbereich umfasst ca. 25.750 m².

Das vorgesehene Baufeld umfasst ca. 19.350 m².

Die Erschließung erfolgt über die Fraunhoferstraße.

Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird nördlich und östlich vom Flugplatzgelände begrenzt.

Im Westen liegt das V-E Plangebiet Nr. 94-3d, im Süden die Fraunhoferstraße und weitere Gewerbe- und Industrieflächen.

Bauleitplanung

Der B-Plan mit Grünordnung setzt zeichnerisch ein Baufeld fest.

Die Zufahrt ist anforderungsgemäß situiert und angeschlossen.

Im Plan- und Textteil sind die erforderlichen Grünflächen, und auch (Teil-) Ausgleichsflächen festgesetzt.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im Bauleitplan sind die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser-, der Emissionsschutzgesetze und die Vorgaben der rechtskräftigen Aussagen des FNP der Stadt FFB berücksichtigt.

Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet ist zudem die FFH-Richtlinie zu beachten.

Bei dem Eingriff handelt es sich um eine Baumaßnahme in einem bereits vorbelasteten Gebiet in der Nähe des Umgriffs des FFH-Gebiets (Entfernung zum „festgesetzten Umgriff“ ca. 35-40m). Für die Baumaßnahme werden Flächen herangezogen, die lediglich geringe (- mittlere) Bedeutung für den Naturhaushalt haben, auch in Bezug auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Gebiets.

Die Flächen mit hoher Wertigkeit innerhalb des FFH-Gebiets befinden sich in erheblicher Entfernung, die relevanten Lebensraumtypen werden nicht beeinträchtigt. Ferner besteht durch die Topographie (Böschungen im Norden und Osten mit Bepflanzung) eine abschirmende Wirkung. Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen und Emissionen können als gering betrachtet werden.

Mit der Anlage eines ca. 30 m breiten Pufferstreifens als Ausgleichsfläche mit magerem Standort werden Maßnahmen zur Minderung potentieller Einflüsse ergriffen.

Eine Summationswirkung mit anderen Planungen liegt nicht vor.

In Bezug auf die kennzeichnenden Lebensraumtypen des FFH-Gebiets, die örtliche Fauna und Flora im Umfeld, sowie die nicht vorliegenden Summationswirkung kann eine erhebliche negative Auswirkung durch die Planung ausgeschlossen werden.

Eine weiterführende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

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.

Südlich des Plangebiets ist im Landschaftsplan entlang der Grundstücke 2526/1, 2527/1 und 2527/4 ein west-ost-verlaufender Grünzug dargestellt („Das Stadtgebiet gliedernde Grünzüge und verkehrsberuhigte Verbindungen der Stadtfläche mit den Ampereien und den

Erholungsflächen des Umlandes“). Dieser wird durch die Planung nicht tangiert. Nördlich der „Fraunhoferstraße“ sowie im westlichen Bereich des Plangebietes sind in einer geringen Anzahl bestehende Bäume vermerkt. Das Planungsgebiet ist als Fläche für Kiesabbau dargestellt. Im nördlichen Planbereich stellt der Landschaftsplan eine Aufforstungsfläche dar. Diese Fläche wird durch den Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt und aufgewertet (magerer Standort mit Gehölzen, vgl. Büro f. angewandte Ökologie und Naturschutz). 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.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Im Folgenden werden aus den zu erstellenden Untersuchungen nur die erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben. Dementsprechend werden im Interesse der Übersichtlichkeit nur diejenigen Umweltbestandteile, Projektnutzungen und Konfliktpunkte genannt, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

6.2.1 Vorgehensweise

Die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB genannten Punkte

- a) Angabe der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- b) Angabe der geplanten Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

sind aus fachlichen und systematischen Gründen sowie auf Grund besserer logischer Nachvollziehbarkeit den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und bei diesen, soweit erforderlich, entsprechend abgehandelt. Die Eingriffsregelung ist in einem eigenen Punkt mit entsprechender Berechnung enthalten.

Punkt

- b) Angabe der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.
- und
- d) Angabe der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

wurden den oben genannten Detailbetrachtungen nachgeschaltet und beziehen sich auf den Geltungsbereich des B-Plans.

6.2.2 Umweltprüfung

6.2.2.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage	Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, nördlicher Ortsrand
Naturraum	Isar-Inn-Schotterplatten der Münchner Ebene / Brucker Hügelland geprägt durch Schotterzunge der Münchner Ebene und Moränenzüge
Geologie / Böden	Sandige, schwach schluffige Kiesablagerungen, die einen gut durchlässigen Grundwasserleiter darstellen. Die Kiese werden von einer meist nur wenige Dezimeter mächtigen Braun-, Parabraunerdschicht überdeckt.
Wasserhaushalt	Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 1,5 – 15m (Topographie!) Wasserversorgung: - Wasseranschluß an das städtische Versorgungsnetz - Regenwasserentsorgung findet über dezentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken statt.
Reale Vegetation und Nutzung	Reale Vegetation - Abschubfläche Kies - wenige Einzelbäume - Brache / Wiesen - magere Böschung
Typische Biotope und faunistische Ausstattung	- vom verbrachten Moto-Cross-Gelände ist noch Brachfläche mit geringer Bedeutung vorhanden - Böschung mit gestiegenem Gehölzanteil und Altgrasfluren, kaum noch magere Grasfluren vorhanden - Es ist kein amtliches Biotop erfaßt
Besondere Artenschutzrechtliche Prüfung	Es sind im Plangebiet keine besonderen Arten erfaßt. Bei den Ortsbegehungen wurden keine besonderen Beobachtungen gemacht. Potentielle Arten gemäß „Flor. und Faun. Bestandsaufnahme Hasenheide Nord“ (Büro für angewandte Ökologie und Naturschutz, 1996 / 2006) Weitere Aussagen siehe „Stellungnahme Gewerbegebiet Hasenheide Nord“ (AVEGA, 1996 / 2006)
Kleinklima	Ortsrandlage, Nebelentstehungsgebiet, Ost-West-Frischlufschneise
Ökologische Funktion	Geringe bis mittlere biologische Relevanz
Landschaftsbild/ Erholung	Keine nennenswerte Erholungsfunktion
Öffentliche Nutzbarkeit	Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich
Raumempfindlichkeit	- ökologischer Defizitraum - offene Feldflur - Benachbarung FFH-Gebiet

6.2.2.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die erheblichen Umweltauswirkungen werden erfaßt. Die Umweltbestandteile werden auf Grund bestehenden Datenmaterials und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet.

Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet. Eine Maßnahmenbeschreibung zur Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigungen erfolgt ebenso schutzgutbezogen und beinhaltet auch Gestaltungsmaßnahmen.

6.2.2.2.1 Schutzgut Mensch (Emissionen, Erholung)

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

	maximal zulässige immmissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A) in Richtung					
	Süden und Südwesten		Westen		Norden	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
gewerblich-industrielle Nutzung	70 dB(A)	55 dB(A)	70 dB(A)	55 dB(A)	70 dB(A)	60 dB(A)

Im Rahmen von Genehmigungsplanungen sollen die Lärmimmissionen gutachterlich überprüft werden. Das Plangebiet hat keine Bedeutung in Bezug auf Erholungseignung.

Auswirkungen:

Während einer Bauphase ist von erhöhter Lärmentwicklung und Erschütterung auszugehen. Die Auswirkungen auf den Menschen, wie die Erholungsnutzung sind als gering einzustufen. Eine Nutzungskonkurrenz wie z.B. zwischen Wohnen / Industrie ist nicht gegeben, die Raumempfindlichkeit des Standortes ist gering.

Ergebnis:

Im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch / Lärm und Mensch / Erholung sind lediglich geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten.

6.2.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Natürlicherweise wäre ein Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald (Galio-Carpinetum) als Bestand auf dem Planungsgebiet vorzufinden. Dieser potentiell natürlichen Vegetation entsprechende Wälder existieren heute in der Umgebung kaum noch. Die Schotterflächen der „Felgedinger Schotterzunge“ sind ein natürlicher Standort für Heidevegetation und lichte Wälder.

Phänologische Kurzbeschreibung

- Ein Teil der Planungsfläche ist eine ca. 6-12 Monate alte reine Kiesabschubfläche ohne Vegetation (vorbereitende Maßnahme für B-Plan 94,3-d und angrenzende Flächen).
- Daran anschließend, mit entsprechend topographischen Verwerfungen, findet sich der Rest der ehemaligen Moto-Cross-Strecke mit zunehmender Verbrachung:
 - vegetationsfreie Zone der Cross-Strecke
 - einjährige Trittrasen (*Poa annua*, *Sagina procumbens*)
 - mehrjährige Trittrasen (*Polygonum aviculare*, *Taraxum officinalis*)
 - Säume nitrophil (*Aegopodium podagraria*, *Urtica dioica*)
 - Brachen als „Inseln“ zwischen den Bahnen mit Neophyten (Geophyten, Sträucher wie *Cornus*, *Rubus*, *Sambucus*, *Salix*)

Die degradierten Flächen stehen im Gegensatz zum naturschutzfachlichen Ziel der Entwicklung von mageren Wiesenstandorten im weiten Umgriff des FFH-Gebiets.

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 enthält eine Krautschicht mit Einfluss der benachbarten Trockenstandorte.

Einzelne Arten trockenwarmer Standorte sind reliktsch mit geringer Mächtigkeit nachzuweisen. 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. (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 eingestuft Flächen (u.a. die nördliche Böschung im vorliegenden Plangebiet) weisen zwar noch einige reliktsche Arten der damals charakteristischen ‚mageren‘ Artengarnitur auf, doch erreichen diese keine nennenswerten Deckungsverhältnisse.

Das Planungsgebiet ist durch die Vornutzung erheblich belastet.

Zusammenhängende relevante FFH-Lebensraumstrukturen, wie

- „Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia) (besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)“ (Code 6210)

- „Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)“ (Code 6510) befinden sich in erheblicher Entfernung.

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

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Art. 12, 13 und 16 der FFH-Richtlinie sowie Art. 5 und 9 der Vogelschutzrichtlinie werden unmittelbar im Rahmen der Eingriffs- bzw. der Umweltprüfung angewendet. 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.

Bearbeitungstiefe

Die Thematik des besonderen Artenschutzes in der Eingriffsregelung erfolgte bisher anhand des Gefährdungsgrades von „Rote Liste“ Arten. Grundsätzlich sind 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 festzulegenden „planungsrelevanten“ geschützten Arten sind:

- In Deutschland heimische Arten nach § 10 Abs. 2 Nr. 5 BNatSchG

- Vorkommen bzw. Verbreitung der Art im Bezugsraum

- (potentielles) Vorkommen der Art in den Lebensräumen des Planungsraumes

Räumliche Abgrenzung der Lebensstätten

Der Begriff der Lebensstätte ist artspezifisch zu verstehen.

Unter der Lebensstätte einer Art versteht man die Fortpflanzungsstätten (Nist- und Brutstätten) sowie die Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtsstätten). Nahrungs- bzw. Jagdbereiche gehören grundsätzlich nicht in den Bereich der Definition der Lebensstätte.

Ermittlung der Arten des Anhangs IV der FFH-RL

(Bayrische Referenzliste)

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.

Anhang IV-Arten der Bestandsaufnahme von 1996:

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

~~Beim Kartieren der charakteristischen Tierarten der Lebensraumtypen des FFH-Gebietes sind die Arten der Anhang IV der FFH-RL zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Tiere vom Eingriffsbereich weg in die angrenzenden Flächen verlagern werden, da dort Habitats zur Verfügung stehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Bestandes kann somit ausgeschlossen werden.~~

Ermittlung der Arten des Anhangs I der Vogelschutz – RL

(Bayerische Referenzliste)

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

Anhang IV-Arten der Bestandsaufnahme von 1996:

Wiesenpieper (<i>Anthus pratensis</i>)	Vogel	Lebensraumtyp 6510
--	-------	--------------------

Für den Bestand an Vögeln im Planungsgebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigungen potentieller Habitate durch die Nutzung der Flächen 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) nutzen.

Die Fläche kann allenfalls als periodische Rückzugs-, Ruheflächen oder kurzfristige Ausweichfläche fungieren. 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 Lebensraum für Tiere und Pflanzen einschränken bzw. zerstören. Nachdem das Plangebiet erheblich vorbelastet ist, sind die Auswirkungen als 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 Versiegelungsgrad führt zu deutlichen Eingriffen in die Lebensraumqualität und wird die ökologische Bedeutung beeinträchtigen.

Die Bebauung wird möglicherweise Wechselwirkungen zu den benachbarten Habitaten zeigen, so dass diese in ihrer Funktion als wertvoller Lebensraum eingeschränkt werden (beschränkte Wandermöglichkeiten für Kleinlebewesen, Störungen durch künftige Nutzung mit Verkehr, Lärm und Abgasen).

Durch die Vorbelastung sind die Auswirkungen im geringen Bereich einzustufen.

Ergebnis:

Durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden Ersatzhabitate geschaffen, die auch als Puffer zum angrenzenden FFH-Gebiet dienen.

Durch anthropogenen Einfluss sind die Flächen jedoch in ihrer Wertigkeit gemindert.

6.2.2.2.3 Schutzgut Boden

Das Schottermaterial der einstigen Ablagerungen der Münchner Ebene (hier Felgedinger Schotterzunge) ist locker und wasserdurchlässig, ein sehr guter Grundwasserträger.

Den Untergrund bildet wasserstauender Flinz.

Im und um das Planungsgebiet ist der natürliche Untergrundaufbau durch den Kiesabbau und die anschließende Rückverfüllung gestört.

Die Durchlässigkeit der Böden bedingt eine geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Auswirkungen

Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum, Humus etc. zu achten.

Angesichts der heterogenen Bodenverhältnisse und der möglichen Altlasten wird empfohlen das Material zu überwachen und getrennt zu prüfen.

Die grundsätzliche Erschließung ist mit der Fraunhoferstraße vorhanden. Durch die Planung werden in festgesetztem Umfang bisher unversiegelte Flächen versiegelt / 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 zum Schutzgut Wasser.

Ergebnis:

Baubedingt sind durch das vermutlich durchgängig problemlose Verfüllmaterial Auswirkungen geringer Erheblichkeit möglich. Betriebsbedingt sind durch die Vorbelastungen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. In Bezug auf die Versiegelung des Bodens und den Flächenverbrauch werden die Auswirkungen als geringe bis mittlere Eingriffsschwere betrachtet.

6.2.2.2.4 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserabstand in dem im Bestand topographisch stark bewegten Gelände beträgt ca. zwischen 1,5 m und 15 m.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Fürstenfeldbruck generell nach Nordosten in Fließrichtung der Amper.

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 abgegrabenen Niveau mit einer Höhe von 514,5 m ü NN.

Es grenzt an die bestehende Fraunhoferstraße, die dammartig von Westen nach Osten von ca. 519,0 m üNN. auf ca. 517,0 m ü.NN abfällt.

Der Höchstgrundwasserstand liegt ca. auf Geländenniveau. Durch die Auffüllung auf 519,0 m üNN wird ein mittlerer Grundwasserabstand von ca. 4,5 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. (Eintragsrisiko)

Auswirkungen:

Das Gelände wird im Höhengniveau angepasst und aufgefüllt.

Durch die Baumaßnahmen wird es zu einer Bodenverdichtung kommen.

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

Maßnahmen, bedingt durch auftretende Alllasten (siehe Kapitel „Boden“) sind zu beachten.

Die Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung des Oberflächenwassers.

Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens ist vermindert.

Daher ist die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Der Grundwasserabstand ist bei einer Bebauung des Gebietes durch geeignete Maßnahmen - insbesondere zum Aspekt ordnungsgemäßer Versickerung von Oberflächenwasser - zu berücksichtigen.

Ergebnis:

Anlagebedingt wird die Grundwasserneubildung durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt, sowie die Rückhaltefunktion der Fläche für Oberflächenwasser vermindert.

Es ist mit einer geringen Eingriffsschwere zu rechnen. Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zu dem Schutzgut Boden.

6.2.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

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 höher als die Winterniederschläge, und die Sommer relativ warm, die Winter dagegen kalt.

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 800 mm.

Die mittlere Jahrestemperatur (1881/1930, Klimaatlas v. Bayern 1952; vgl. auch Landschaftsplan) beträgt +7° bis +8° C.

Hauptwindrichtungen sind Südwest, West und Nordost.

Topographisch bedingt ist dieser Bereich als Kaltluftentstehungs- oder -abflussgebiet unbedeutend. Eine temporäre Vorbelastung der Lufthygiene ist bereits gegeben.

Der Individualverkehr wird zunehmen.

Auswirkungen:

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.

Da das vorliegende Plangebiet relativ klein ist, wird es vermutlich nur zu sehr geringfügigen Auswirkungen auf das Kleinklima kommen.

Die Verkehrsbelastung wird durch die vorliegende Planung zunehmen. Der Pkw-Verkehr durch Mitarbeiter sowie der Lkw-Verkehr durch An-/Ablieferung wird sich erhöhen.

Die Auswirkungen sind durch die Größe des Gebietes als gering einzustufen.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Durch die hohe Versiegelung ist anlagebedingt mit geringen – mittleren Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.

6.2.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild hat im Planungsgebiet eine geringe Bedeutung. Das Plangebiet ist durch die Abgrabung und Wiederverfüllung nicht mehr als ursprünglich zu bezeichnen.

Allerdings schließt das Plangebiet lediglich im Westen an vorhandene Bebauung an. Südlich des Plangebietes befinden sich Acker- und Brachflächen, bis in rund 200 m Entfernung wieder die Bebauung durch das Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide beginnt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzuschätzen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die vorliegende Planung wird im nördlichen Bereich des im Flächennutzungsplans dargestellten Industriegebietes Hasenheide ein Baugebiet festgesetzt.

Es sind direkt angrenzend bereits Betriebe vorhanden, so dass ein baulicher Zusammenhang gegeben ist bzw. diese als Vorbelastung berücksichtigt werden.

Das Landschaftsbild erhält keinen wesentlich neuen Charakter.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von geringer Erheblichkeit.

Die Vorbelastungen durch angrenzende Betriebe und die derzeitige Nutzung sind zu berücksichtigen.

6.2.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Ergebnis:

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

6.2.2.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt soweit möglich ausgeglichen werden können sowie Ersatzmaßnahmen

Neben den schon unter den einzelnen Schutzgütern beschriebenen wesentlichen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichbar.

Zur Bearbeitung der hierfür erforderlichen Maßnahmen wird ein Grünordnungsplan erstellt. Begründung, Art und Umfang dieser Maßnahmen gehen aus diesem hervor.

Im Einzelnen werden folgende Begrünungsmaßnahmen durchgeführt:

- Anlage von Baumgräben straßenbegleitend
- Pflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen
- Pflanzung von Gehölzgruppen und -bändern
- Pflegemaßnahmen

Insgesamt ergibt sich mit einem Versiegelungsgrad von ca. 75 % (Bestand 0,14 %, Transformatorenstation) eine erhebliche Verschlechterung der Umweltsituation in Bezug auf die Versiegelung.

Die verbleibenden Grünflächen setzen sich aus privaten Bereichen zusammen, wobei der Anteil an Ausgleichsfläche ca. 19,51 % einnimmt.

Die Begrünungsmaßnahmen sind 1 Jahr nach Ende der Bautätigkeit fertig-, die Ausgleichs- / Ersatzflächen sind bis Ende 2010 herzustellen. Zu Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

6.2.2.3.1 Eingriffsregelung

(Grundlage: Leitfaden Oberste Baubehörde)

Die Größe der 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 bezogen auf das Bau Feld) zuzuordnen.

Mit den vorliegenden grünordnerischen Festsetzungen soll durch zahlreiche Maßnahmen eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Die Ausgleichsfaktoren berücksichtigen die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan getroffen werden.

- Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes mit straßenbegleitenden und standortgerechten Anpflanzungen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile bei Zäunen
- Begrünung der offenen Stellplätze
- Erhalt der Böschung und Entwicklung der Ausgleichsfläche zum Magerstandort zur Minderung der Einflüsse auf das FFH-Gebiet

Nachdem nicht alle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschöpft werden, kann bei der Berechnung der Ausgleichsfläche nicht vom untersten Kompensationsfaktor ausgegangen werden. Da 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 Verbrachung ist weniger wertvoll als die ursprünglich bezweckte Pflege zur Entwicklung eines Magerstandortes. Der Kompensationsfaktor wird im unteren Bereich angesiedelt, um dieser gegenteiligen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Zudem führen die Vermeidungsmaßnahmen durch Auffüllung der Kiesgrube hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser (im speziellen Grundwasser) dazu, dass von einem unteren Kompensationsfaktor ausgegangen werden kann, 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 Geländeniveaus im Vergleich zu den angrenzenden Flächen. Zudem wird hierdurch das Landschaftsbild im Vergleich zum heutigen Zustand erheblich verbessert und wieder ansprechend hergestellt.

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Flora und Fauna

Zur Vermeidung der Auswirkungen hat die Stadt Fürstenfeldbruck ein biologisches Gutachten für das Gewerbegebiet Hasenheide-Nord erstellt (AVEGA). 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. 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). Werbeanlagen mit blinkendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen sind unzulässig. Im nördlichen Bereich wird eine ca. 30 m breite Fläche als

Ausgleichsfläche zur Minderung der Einflüsse auf das FFH-Gebiet festgesetzt.

Schutzgut Wasser

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 Grün- und Pflanzflächen geschaffen, die das Gebiet gliedern und den Wasserabfluss verlangsamen. Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades soll die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten werden.

Schutzgut Boden

Minimiert werden die Auswirkungen durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

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 schattenspendende Gehölze) und mögliche Schadstoffe und Luftverunreinigungen binden. Im nördlichen und westlichen Bereich wird eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die die Wertigkeit der Fläche erhöht und gleichzeitig als Puffer für mögliche Emissionen dient.

Schutzgut Landschaftsbild

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

Schutzgut Mensch

Es werden flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt. Als Vermeidungsmaßnahme wird in Bezug auf Schallschutz der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Innenschallpegel bei Vorliegen der Eingabeplanung gefordert.

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.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Folgenden wird der Umfang für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anhand der unterschiedlichen Flächen ermittelt.

Bereich 1 Kiesfläche

Beschreibung	Flächengröße	Notwendiger Ausgleichsumfang
Nutzung und Zustand: Kiesfläche / Böschung; Vegetationsfrei; Die floristische Bedeutung der Fläche ist gering.		
Kompensationsfaktor / Eingriffsschwere: Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Ökologische Aufwertung der Fläche. Eingriffsneutral		
A I, Kompensationsfaktor 0,0	1.203 m ²	0 m ²

Ausgleich / Ersatz

Die erforderlichen Flächen für die Eingriffskompensation werden zum Einen auf dem Grundstück, zum Anderen über das Ökokonto der Stadt FFB nachgewiesen.

Ausgleichsflächenbedarf: **9.312 m²**

davon im B-Plan-Umgriff:

Ausgleich 1: Böschung / Flächen im nördlichen Teil des B-Plans)	- 3.827 m ²
Ausgleich 2: Gehölzband an westlicher Grenze	- 1.203 m ²

**Restliche (außerhalb des Planungsgebietes)
auszugleichende Fläche:** 4.282 m²

Ausgleich bereits erbracht (siehe Anlage 2):
(Fl.-Nr. 1056/47, Malching) 2.500 m²

Ausgleich bereits erbracht (siehe Anlage 2):
(Teilfläche Fl. Nr. 1056/47, Malching) 1.782 m²

Eine ausreichende Eingriffskompensation ist gewährleistet.

Die privaten Ausgleichsflächen im Bebauungsplan-Bereich sind für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege dinglich zu sichern. Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch und je nach Zweck des Ausgleichs zusätzlich als Reallast gemäß § 1105 BGB auszugestalten.

Ausgleichsfläche 1 Böschung / Flächen im nördlichen Teil des Planungsgebietes

Durch die Anpassung der Geländehöhe des Baugrundstücks von ca. 514,14 m ü. NN auf bis zu 519,0 m ü. NN wird der südliche Teil der bestehenden Böschung zerstört. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen wird dieser Bereich durch eine magere Ansaat aufgewertet.

Die 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 magere, 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 Eutrophierung ist die Fläche bereits in einer Degenerationsphase (Verbuschung, nur noch einzelne als Restbestände nachweisbar). Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen soll dieser Degeneration entgegengetreten werden und die Fläche dem ursprünglichen Entwicklungsziel angepasst werden. Zu diesem Zweck soll in der leicht hängigen Fläche der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden (Entfernung der Gehölze, Aushagerung, ggf. magere Ansaat, Pflegemaßnahmen). Hierzu werden für die Ausgleichsfläche Pflegemaßnahmen, die punktuelle 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 vorzusehen.

Ausgleichsfläche 2 – Gehölzband an westlicher Grenze

Auf mindestens 75% 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. Bei der Maßnahmenfläche sollte durch eine magere Initialansaat die Herstellung eines mageren Standorts gefördert werden. Dabei ist zu beachten, dass kein nährstoffreicher Oberboden aufgeschüttet wird, 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. Die restlichen 25 % der Ausgleichsfläche sind folgendermaßen zu begrünen: Ansaat mit Magerrasensaatgut, Aushagerung der gesamten Fläche durch einmal jährliche Mahd und Abfuhr des Mahdguts.

Freiflächen

Neben den oben beschriebenen privaten Freiflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Ausgleichsfläche werden im Planungsgebiet private Freiflächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Diese sind zu mind. 80% zu begrünen (einzusäen und / oder zu bepflanzen). Durchfahrten sind in diesen Flächen zulässig.

Die Anzahl der Baumpflanzungen wird folgendermaßen geregelt:

- Bei privaten Freiflächen ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum 2./3. Ordnung zu pflanzen.
- Im Bereich des Baufeldes ist pro angefangene 500 m² unbebauter Freifläche ein Baum 1./2. Ordnung zu pflanzen.
Als unbebaute Freifläche gelten Flächen, die nicht bebaut sind und weder als Flächen für Stellplätze, als private Freiflächen mit Pflanzbindung oder als private Freiflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Ausgleichsfläche dienen.
- Zusätzlich ist pro 4 oberirdische Stellplätze ein Baum 1./2. Ordnung zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume sind u.a. zur Gliederung von oberirdischen Stellplätzen zu pflanzen und so zu verteilen, daß alle 10 Stellplätze ein Baum 1./2. Ordnung steht. Die restlichen Bäume können auf der Fläche der privaten Freifläche mit Pflanzbindung und der Fläche der privaten Freifläche mit besonderer Zweckbestimmung als Ausgleichsfläche gepflanzt werden.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Vorhaben wurde die Lage des Planungsgebietes im ausgewiesenen Industriegebiet, die guten Möglichkeiten der Erschließung und die Flächenverfügbarkeit die Entscheidungsgrundlage für die B-Planänderung.

Die Fläche kann mit städtebaulich günstigen Funktionen belegt werden.

Das Gelände wird stark versiegelt, durch Baumpflanzungen können die geringen Phytomassenverluste kompensiert werden.

Bei einem Belassen des Bestandes (Nullvariante) würde es langfristig bei entsprechender Nutzung zu weiterer Sukzession und Verbrachung kommen.

Die versiegelten Flächen würden bei entsprechender Nutzung / Pflege unverändert weiter bestehen.

Die Durchführung der Planung führt zu einer erhöhtem Versiegelung und einem Verlust von Lebensraum mit geringer Bedeutung.

Durch die Planungsmaßnahmen, wie Eingrünung, Baumpflanzungen etc. werden die Ziele der Ersatzmaßnahmen für das Gesamtkonzept Hasenheide Nord unterstützt.

Die Versiegelung wird durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

- Die Erschließungsmöglichkeiten beschränken sich auf Grund verkehrstechnischer Voraussetzungen auf die Fraunhoferstraße
- Die Lage der Grünflächen entspricht den Ansprüchen der planerischen Vorgaben

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Es wurden lediglich eigene Erhebungen als gutachterliche Abschätzungen durchgeführt sowie die aktuellen biologischen Stellungnahmen (AVEGA) herangezogen.

Für den Umweltbericht wurden neben den angegebenen Quellen (siehe Anhang) insbesondere die fachlichen Inhalte des V+E Plans Nr. 93/d (Arch. Stollenwerk W.D. / Büro pfl, Dix Martin, FFB/A. vom 27.02.2007) 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 faunistische und floristische Kartierungen noch eine genaue Abgrenzung des FFH-Gebietes vor.

6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Begrünung nach 2 Jahren

Weiter ist zur Überwachung das Thema Ausgleichsflächenbereitstellung vorgesehen. Die durch die Stadt Fürstfeldbruck bereitgestellten Ausgleichsflächen werden dokumentarisch begleitet. (Pflege / Unterhalt)

6.3.3 Zusammenfassung

Die Planung umfasst die Nutzung von überwiegend Brachflächen im ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide - Nord am Rande zum ehemals militärisch genutzten Flugplatz. Auf dem Gelände sollen sich Betriebe neu ansiedeln. Die Erschließung ist durch die fast fertig ausgebaute Fraunhoferstraße gesichert.

In den eigentlichen Baurahmen kommen die notwendigen Fläche für Zufahrten, Anlieferung und Parkierung. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch angelegt.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

- Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch Emissionen des erhöhten Verkehrsaufkommens
- Lärmemissionen / -immissionen
- Versiegelung
- Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen
- (mögliche Altlasten)

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

- gestalterische Maßnahmen erfolgen
- zusätzliche Baumpflanzungen erfolgen
- extensive Grünflächen entstehen
- Ausgleichsflächen bereitgestellt werden (Ökokonto)

Die Versiegelung wird über das Ökokonto ausgeglichen.

Der FNP wird durch die Stadt FFB geändert um am genehmigt bzw. am bekannt gemacht. Die im B-Planverfahren angewandte Eingriffsregelung kompensiert damit auch die Änderungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht wird dem Verfahrensstand entsprechend angepasst.

Aufgestellt Büro Freiraum, Freising, 11.08.2008, überarbeitet / ergänzt am 22.09.2008

7. Realisierung – Auswirkung der Planung

7.1 Auswirkungen der Planung

7.1.1 Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen

Die Infrastruktureinrichtungen von Fürstenfeldbruck sind in ausreichender Zahl und Kapazität vorhanden.

7.1.2 Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Das Gelände (Teilbereich West) wird stark versiegelt, die geringen Phytomassenverluste werden durch Baumpflanzungen kurz – mittelfristig ersetzt. Die Lärmemissionen steigen in geringem Umfang. Das ehemalige Kiesabbaugebiet wird in diesem Bereich wieder verfüllt und die Gefahr der Grundwasserverunreinigung sinkt. Das angrenzende FFH-Gebiet wird in sehr geringem Umfang tangiert und Pufferflächen geschaffen bzw. erhalten.

Die Begrünungsmaßnahmen entsprechen den Zielen der Strukturkonzepte für das Gebiet Hasenheide-Nord. Die Versiegelung wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf dem Planungsgebiet und des Ökokontos der Stadt FFB kompensiert.

7.1.3 Nachfolgelasten

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als unkritisch betrachtet

7.1.4 Umsetzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

7.1.5 Zusammenfassung

Mit dem neuen Industriegebiet wird dem Mehrbedarf an Gewerbeflächen in der Hasenheide Nord entsprochen.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen sowie durch den Ausgleich können die Auswirkungen auf den Naturraum kompensiert werden. Der sparsame Umgang mit Bodenversiegelung, die Oberflächenversickerung des Niederschlagwassers sowie die mögliche Durchgrünung wirken sich positiv auf Boden und Wasser wie auch auf Klima und Luft aus.

Deshalb lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander zu bewältigen sind.

7.2 Sicherung der Planung

Bodenordnung / Bodenordnende Maßnahmen

Die Umsetzung der Erschließung erfolgte bzw. erfolgt durch die Stadt Fürstenfeldbruck bzw. durch die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord INDUSTHA FFB GmbH & Co. KG.

7.3 Kosten der Maßnahme

Die Kosten für die Umsetzung dieses Bebauungsplanes übernimmt die Stadt Fürstenfeldbruck bzw. die INDUSTHA FFB GmbH & Co. KG.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Hasenheide Nord-Ost 94/3i-1 ist somit gesichert.

Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den 14.10.2008

gez.
Sepp Kellerer
(Oberbürgermeister)

Planverfasser

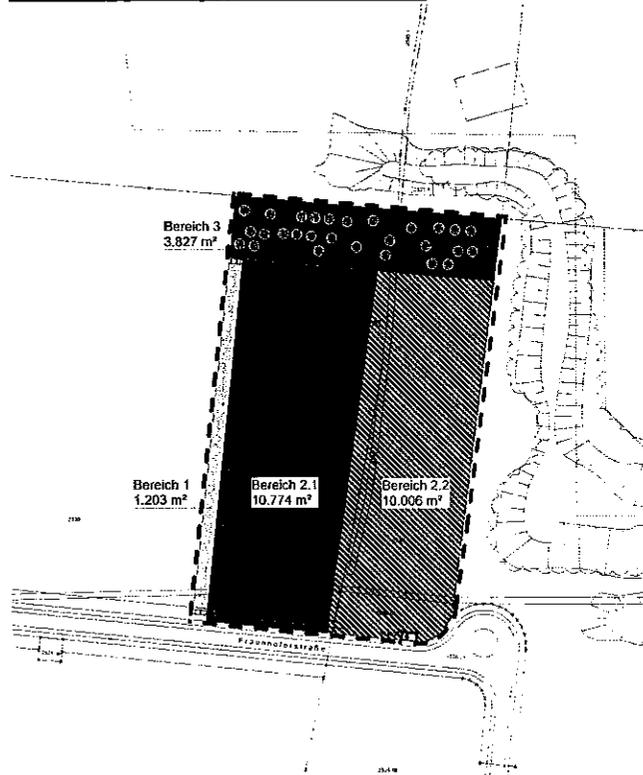
Fürstenfeldbruck, den 14.10.2008

Jutta Heinkelmann Thomas Wild
werkraum architekten + stadtplaner

8. Anlagen

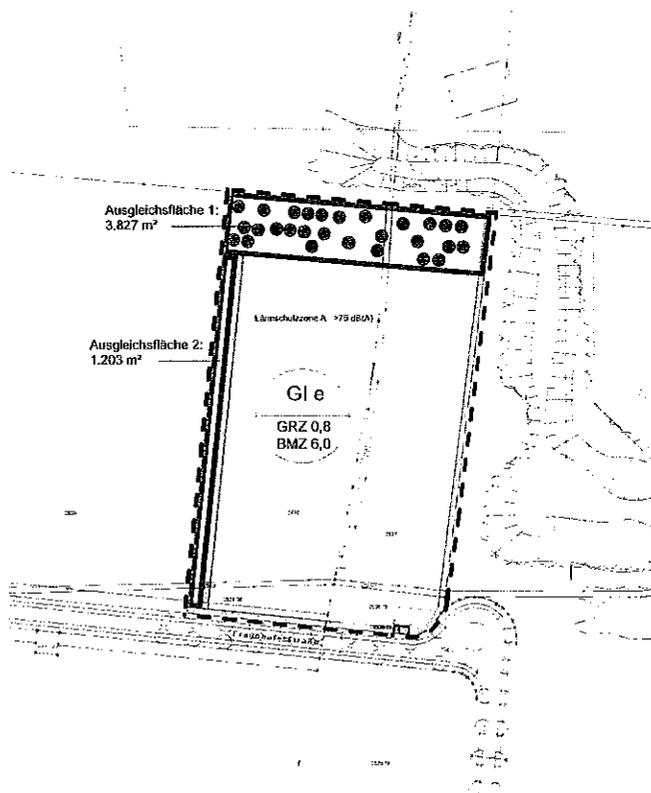
8.1 Anlage 1 Erläuterung Ausgleichsfläche im Bebauungsplan-Umgriff

Bestand: Auszugleichende Flächen



Bereich 1:	1.203 m ²	x 0,0	0 m ²
Bereich 2.1:	10.744 m ²	x 0,4	4.310 m ²
Bereich 2.2:	5.003 m ²	x 0,4	2.001 m ²
	5.003 m ²	x 0,6	3.001 m ²
Bereich 3	3.827 m ²	x 0,0	0 m ²
	25.780 m²		9.312 m²

Planung: Ersatzmaßnahmen im Planungsgebiet



Ausgleichsfläche 1	3.827 m ²
Ausgleichsfläche 2	1.203 m ²
Ausgleichsfläche ges.	5.030 m ²

8.2 Anlage 2 Ausgleichsfläche außerhalb Bebauungsplan-Umgriff / Ökokonto

Auszugleichende Fläche gesamt: 9.312 m²

Ausgleich im Planungsgebiet: - 5.030 m²

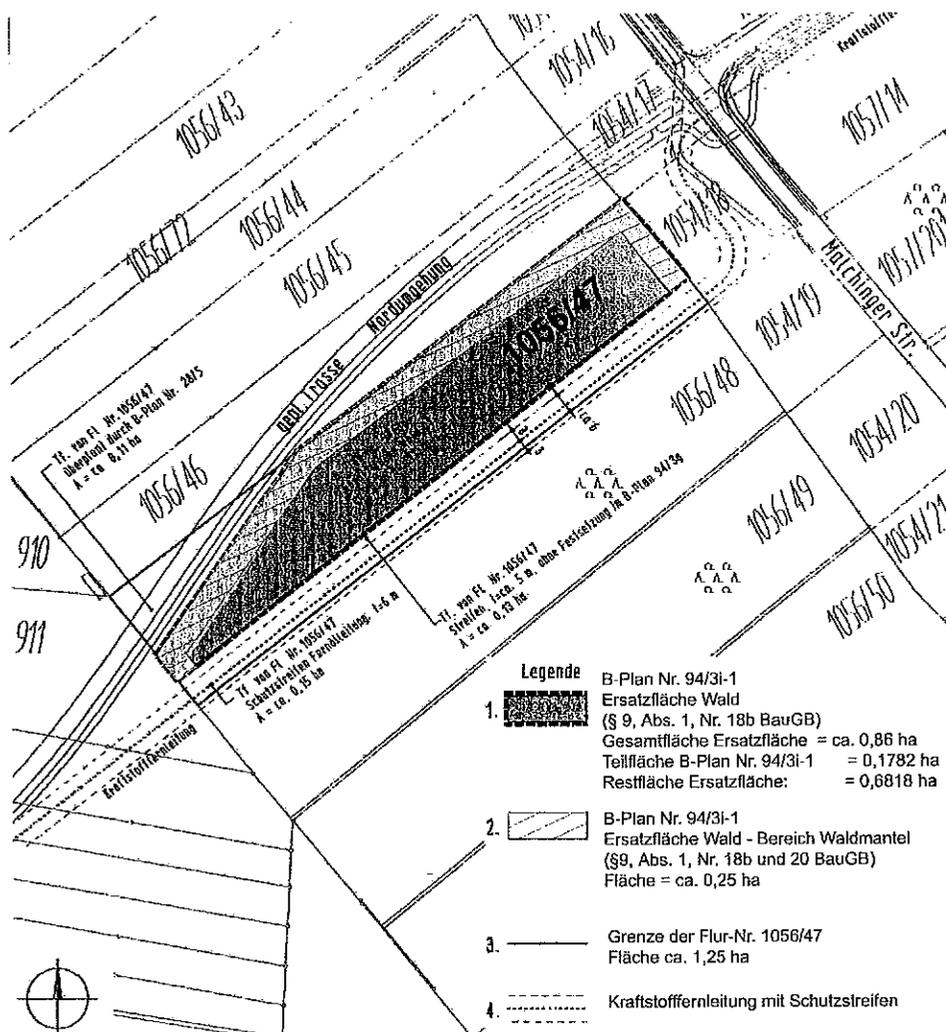
Restliche Fläche
(außerhalb des Planungsgebietes) 4.282 m²

auszugleichen auf folgenden Flächen:

Ausgleich bereits erbracht
(Fl.-Nr. 1056/47, Malching) 2.500 m²
 Naturschutzfachlicher Ausgleich
 Ersatzfläche Wald – Bereich Waldmantel
 mit einer mind. 3m tiefen Zone mit Kräutern und
 einer mind. 6m tiefen Zone mit Sträuchern

Ausgleich bereits erbracht
(Teilfläche Fl.Nr. 1056/47, Malching) 1.782 m²
 Ausgleich nach Waldgesetz
 Ersatzfläche Wald
 Laubmischwald Eichen - Linden

Lageplan ohne Maßstab



8.3 Anlage 3 Unterlagen zum Immissionsschutz (Schall)

Steger & Partner GmbH:

Ergänzende Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung Bereich BPlan 94/3i vom 06.05.2008

zu den vorausgegangenen Untersuchungen (siehe Verweise 9.2):

- Steger & Piening GmbH: Schalltechnische Gesamtanalyse vom 17.01.1997
- Steger & Piening GmbH: Ergänzung vom 31.10.2000 zur Schalltechnischen Gesamtanalyse vom 17.01.1997



STEGER & PARTNER GMBH Lärmschutzberatung

Steger & Partner GmbH Frauenhuberstraße 87 81247 München
vorab per E-Mail an: markus.reize@fuerstenfeldbruck.de

Stadt Fürstenfeldbruck
SG 41 Stadtplanung / Herrn Reize
Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

Lärmmissionsschutz Beratung
§28 BImSchG Messung
Raumakustik Wärmeschutz
Bauakustik Güteprüfstelle DIN4109

Ihre Zeichen:

Ihre Nachricht von:

Unsere Zeichen
0970/L4/hu

Datum:
08.06.2008

Frauenhuberstraße 87
81247 München
Telefon 0 89 / 89 14 63 0
Telefax 0 89 / 8 13 03 87
info@sp-laermschutz.de
www.sp-laermschutz.de

**Bebauungsplan Nr. 94/3i-1 der Stadt Fürstenfeldbruck
Auswirkungen auf die Geräuschemissionskontingentierung**

Sehr geehrter Herr Reize,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu den von Ihnen im Zusammenhang mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans vorgelegten Planunterlagen können wir aus schalltechnischer Sicht Folgendes mitteilen:

Die gewerblich zu nutzende Fläche des Bebauungsplans Nr. 94/3i weicht in gewissem Umfang von den in der Gesamtanalyse der Steger & Piening GmbH aus dem Jahr 1997 bzw. der ergänzenden Stellungnahme aus dem Jahr 2000 angenommenen Flächen ab.

Die gewerblich zu nutzende Fläche ist nun um ca. 7.500 m² größer, als die im damaligen Berechnungsmodell mit GI 04 bezeichnete Fläche. Diese Fläche hatte damals eine Gesamtgröße von 29.870 m².

Durch die Flächenvergrößerung ergibt sich nun bei gleichen Emissionskontingenten eine Erhöhung des zulässigen abgestrahlten Schalleistungspegels der Fläche GI 04 in Höhe von

$$10 \cdot \log \frac{29.870 + 7.500}{29.870} \approx 1,0 \text{ dB(A)}$$

In der in der Anlage zu diesem Schreiben enthaltenen Tabelle sind die Teilbeurteilungspegel der einzelnen gewerblich genutzten Flächen entsprechend unserer Stellungnahme 0970/L3/hu vom 31.10.2000 aufgeführt.

0970 S.doc

Außenstelle Rosenheim,
Königsstraße 23a
83126 Pörsching
Telefon (0 89 34) 7 05 64 85
Telefax (0 89 34) 7 05 64 39
info-RO@sp-laermschutz.de

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Gerhard Steger
Registernummer München
HRB 91 202

Bankverbindung
Genossenschaftsbank eG
München
Kto 51 293
BLZ 701 634 61



Dipl.-Ing. Gerhard Steger
Sachverständiger für
Lärmmissionsschutz
Vor der Industrie- und
Handelskammer für München
und Oberbayern öffentlich
bestellt und vereidigt



Dipl.-Ing. Jens Hanecke
Sachverständiger für
Schallemissionschutz
Vor der Industrie- und
Handelskammer für München
und Oberbayern öffentlich
bestellt und vereidigt

Die grün schraffierten Teilbeurteilungspegel der Fläche GI 04 wurden entsprechend dem oben genannten Ansatz um 1 dB(A) erhöht.

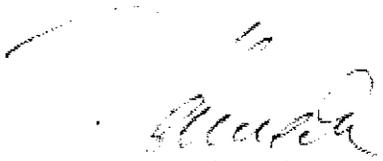
Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerten an den einzelnen Immissionsorten zeigt, dass nach wie vor im Rahmen der erreichbaren Prognosegenauigkeit an allen Immissionsorten die Orientierungswerte eingehalten oder unterschritten werden.

Insbesondere ergeben sich gegenüber den Immissionsberechnungen aus dem Jahr 2000 nahezu keine Veränderungen.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher gegen die Änderung des Flächenzuschnittes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94/3i keine Bedenken.

Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Jens Hunecke



Lärm- und Schwingungsarten	Schallleistungspegel in dB(A) in Richtung																		
	Norden		Norden		Norden		Norden		Norden		Norden		Norden		Norden		Norden		
	W	O	W	O	W	O	W	O	W	O	W	O	W	O	W	O	W	O	
G1.03. BPL 94/20 (Baugrenze)	70	65	70	65	47,0	42,0	46,4	41,4	45,3	40,3	41,4	36,7	32,1	38,7	33,7	41,2	36,2	40,1	35,1
G1.07. BPL 94/20 (Baugrenze)	70	65	70	65	45,0	41,0	41,7	37,1	43,9	39,9	38,7	34,1	40,3	35,3	42,8	37,8	40,7	35,7	
G1.07.1. BPL 94/20 (Baugrenze)	70	65	70	65	43,1	39,1	39,2	34,2	41,9	37,9	36,7	32,1	38,9	33,9	41,7	36,7	39,6	34,6	
G1.09. BPL 94/20 (Baugrenze), neu	70	65	70	65	37,7	33,7	34,2	29,2	36,9	32,9	31,7	27,1	33,9	28,9	36,7	31,7	34,6	29,6	
G1.09. BPL 94/20 (Baugrenze)	70	65	70	65	48,2	44,2	44,1	39,1	46,9	42,9	41,7	37,1	43,9	38,9	46,7	41,7	44,6	39,6	
G1.01. Gesamtkonzept (Baugrenze)	70	65	70	65	42,3	38,3	38,2	33,2	41,0	37,0	35,8	31,2	39,0	35,0	43,8	38,8	41,5	36,5	
G1.02. Gesamtkonzept (Baugrenze)	70	65	70	65	35,6	31,6	31,6	26,6	34,4	30,4	29,2	24,6	32,4	28,4	37,2	32,2	34,9	29,9	
Sonderfläche 01. Dendelkornel	70	65	70	65	40,4	36,4	36,3	31,3	39,1	35,1	33,9	29,3	37,1	33,1	41,9	36,9	39,6	34,6	
G1.04. Gesamtkonzept (Baugrenze)	70	65	70	65	47,5	43,5	43,4	38,4	46,2	42,2	41,0	36,4	44,2	39,6	48,4	43,4	46,1	41,1	
G1.05. Gesamtkonzept (Baugrenze)	70	65	70	65	50,3	46,3	46,3	41,3	49,1	45,1	43,9	39,3	47,1	43,1	51,9	46,9	49,6	44,6	
Sonderfläche 03. Alibatsch	70	65	70	65	50,3	46,3	46,3	41,3	49,1	45,1	43,9	39,3	47,1	43,1	51,9	46,9	49,6	44,6	
G1.06. Gesamtkonzept (Baugrenze)	70	65	70	65	57,3	53,3	53,2	48,2	56,0	52,0	50,8	46,2	54,6	50,6	59,4	54,4	57,1	52,1	
G1 West	70	60	70	60	49,3	45,3	45,3	40,3	48,1	44,1	42,9	38,3	46,1	42,1	50,9	45,9	48,6	43,6	
SB West	85	80	85	80	54,6	50,6	50,6	45,6	53,4	49,4	48,2	43,6	51,4	47,4	56,2	51,2	53,9	48,9	
SO West	80	75	80	75	50,9	46,9	46,9	41,9	49,7	45,7	44,5	39,9	47,7	43,7	52,5	47,5	50,2	45,2	
GE Sud 1	84	80	84	80	58,9	54,9	54,9	49,9	57,7	53,7	52,5	47,9	55,7	51,7	60,5	55,5	58,2	53,2	
GE Sud 2	88	84	88	84	62,9	58,9	58,9	53,9	61,7	57,7	56,5	51,9	59,7	55,7	64,5	59,5	62,2	57,2	
GE Ost 1	85	80	85	80	55,9	51,9	51,9	46,9	54,7	50,7	49,5	44,9	52,7	48,7	57,5	52,5	55,2	50,2	
GE Ost 2	85	80	85	80	55,9	51,9	51,9	46,9	54,7	50,7	49,5	44,9	52,7	48,7	57,5	52,5	55,2	50,2	
GE Hasenheide st. Nord	85	80	85	80	55,9	51,9	51,9	46,9	54,7	50,7	49,5	44,9	52,7	48,7	57,5	52,5	55,2	50,2	
GE Hasenheide st. West 1	85	80	85	80	55,9	51,9	51,9	46,9	54,7	50,7	49,5	44,9	52,7	48,7	57,5	52,5	55,2	50,2	
GE Hasenheide st. West 2	85	80	85	80	55,9	51,9	51,9	46,9	54,7	50,7	49,5	44,9	52,7	48,7	57,5	52,5	55,2	50,2	
GE Hasenheide st. Mitg	85	80	85	80	55,9	51,9	51,9	46,9	54,7	50,7	49,5	44,9	52,7	48,7	57,5	52,5	55,2	50,2	
GE Hasenheide st. Ost	85	80	85	80	55,9	51,9	51,9	46,9	54,7	50,7	49,5	44,9	52,7	48,7	57,5	52,5	55,2	50,2	
Pegelsumme [dB(A)]	70	65	70	65	48,2	44,2	44,2	39,2	47,0	43,0	41,8	37,2	45,0	41,0	49,8	44,8	47,5	42,5	
Schalltechnischer Lärm- und Schwingungspegel [dB(A)]	70	65	70	65	49,8	45,8	45,8	40,8	48,6	44,6	43,4	38,8	46,6	42,6	51,4	46,4	49,1	44,1	
Überschreitung [dB(A)]	-0,8	-1,0	-1,1	-1,6	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	

= geändert gegenüber den Berechnungen in 0970/L4/hu vom 17.01.1997
 = geändert gegenüber den Berechnungen in 0970/L4/hu vom 31.10.2008

9. Verweise

9.1 Verweis 1 - 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 Anhangl 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)“.

Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid 2005:

„Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung“.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2005:

„Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“

9.2 Verweis 2 – Untersuchungen und Planungen

Aus folgenden Untersuchungen und Planungen wurden fachliche Beiträge, Textteile und Tabellen übernommen und teilweise aktualisiert, bzw. den Anforderungen der b-Planung angepasst:

Stadt Fürstenfeldbruck 1994: „Entwicklungsstudie für das Industrie- und Gewerbegebiet Hasenheide Nord“.

Stadt Fürstenfeldbruck 1996, Schultz-Brauns + Reinhart: „Rahmenplan / Strukturkonzept“.

Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, Dr. Rettinger & Partner 1998:

„Orientierende Altlasterkundung Flurstück Nr. 2530 BF 04“

Steger & Piening GmbH 1997: Schalltechnische Gesamtanalyse

Stadt Fürstenfeldbruck 2000: „Landschaftsplan“

Steger & Piening GmbH 2000: Ergänzung zur Schalltechnischen Gesamtanalyse von 1997

Stadt Fürstenfeldbruck 2001, Schultz-Brauns + Reinhart: BPlan Nr. 94/3e-1

Stadt Fürstenfeldbruck 2001, Schultz-Brauns + Reinhart: BPlan Nr. 94/3g

Stadt Fürstenfeldbruck 2005, Planungsverband: „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan - Entwurf“

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“.

Froelich u. Sporbeck 2006: Rahmenplan Konversion Flughafen FFB

Stadt Fürstenfeldbruck 2007, Stollenwerk W.D und Büro pfl, Dix Martin, V+E Plan Nr. 94/3d Hasenheide Nord (Deuter / Lammich) – Entwurf, Fürstenfeldbruck/ Augsburg

Amt für Geoinformationswesen der Bundeswehr 2007: Wasserschutzgebiet mit geplanter Erweiterung der Schutzzone III



Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Hasenheide Nord - Ost (Nr. 94/3i-1)

B e g l a u b i g t e A b s c h r i f t

Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 29.01.2008 gefasst und am 15.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 (1) BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 29.01.2008 hat in der Zeit vom 18.02.2008 bis 18.03.2008 stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.02.2008 aufgefordert, bis zum 18.03.2008 zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 29.01.2008 Stellung zu nehmen (§ 4 (1) BauGB).

Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 16.04.2008 und die zugehörige Begründung (mit Umweltbericht) wurden vom Umwelt- und Planungsausschuss am 16.04.2008 gebilligt.

Die Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 16.04.2008 hat in der Zeit vom 28.05.2008 bis 30.06.2008 stattgefunden (§ 3 (2) BauGB).

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.05.2008 aufgefordert, bis zum 30.06.2008 zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 16.04.2008 Stellung zu nehmen (§ 4 (2) BauGB).

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.07.2008 mit der zugehörigen Begründung (mit Umweltbericht) wurde vom Stadtrat am 29.07.2008 gefasst.

Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 15.10.2008

Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den 15.10.2008

gez.
(Sepp Kellerer, Oberbürgermeister)

Planfertiger

Fürstenfeldbruck, den 14.10.2008

Jutta Heinkelmann Thomas Wild
(werkraum architekten + stadtplaner, Fürstenfeldbruck)

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord - Ost (Nr. 94/3i-1)

B e g l a u b i g t e A b s c h r i f t

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Planverfasser

werkraum architekten + stadtplaner

Manfred Schrödl - Architekt

Andreas Stammberger - Architekt

Thomas Wild - Architekt + Stadtplaner

Jutta Heinkelmann - Architektin + Stadtplanerin

Barbara Stammberger - Architektin

Leonhardplatz 2

82256 Fürstenfeldbruck

Büro Freiraum

Johann Berger

Landschaftsarchitekt BDLA

Oberer Graben 3a

85354 Freising

Datum

29.07.2008

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 94/3i-1 „Hasenheide Nord-Ost“ gemäß § 10 (4) BauGB:

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens folgendermaßen bewertet und entsprechend berücksichtigt:

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung
Vegetation/ Fauna	<p>Ein Teil der Planungsfläche ist eine ca. 6-12 Monate alte reine Kiesabschubfläche ohne Vegetation. Daran anschließend, mit entsprechend topographischen Verwerfungen, findet sich der Rest der ehemaligen Moto-Cross-Strecke mit zunehmender Verbrachung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vegetationsfreie Zone - einjährige Trittrasen, - mehrjährige Trittrasen - nitrophile Säume - Brachen als Inseln zwischen den Bahnen mit Neophyten <p>Die degradierten Flächen stehen im Gegensatz zum naturschutzfachlichen Ziel der Entwicklung von mageren Wiesenstandorten im weiten Umgriff des FFH-Gebiets.</p> <p>Die Böschung im Norden wandelte sich seit dem faunistischen-floristischen Gutachten 1996 von artenreichen, offenen Halbtrockenrasenstrukturen zu verbrachten und ruderalisierten Altgrasfluren. Der Gehölzanteil und Anteil von flächigem Gebüsch ist deutlich gestiegen.</p> <p>Das Planungsgebiet ist durch die Vornutzung erheblich belastet.</p>	<p>Die Kiesabschubfläche ohne Vegetation und die Fläche der ehemaligen Moto-Cross-Strecke gehen im Zuge des Bauvorhabens vollständig verloren. In diesem Bereich befindet sich die geplante Bebauung mit Flächen für die Parkierung und Erschließung. Im Westen entsteht ein 10m breiter Gehölzstreifen, wovon ein 7m breiter Streifen als Ausgleichsfläche gilt. Im Süden und Osten sind lineare Freiflächen entlang der Grundstücksgrenzen mit Baumpflanzungen festgesetzt.</p> <p>Die Böschung zum Flugplatz mit Einzelgehölzen soll zum Magerstandort weiterentwickelt werden, als Pufferzone zum Flugplatzgelände dienen und die bestehenden Standortaufwertungsmaßnahmen des B-Plan Gebiets in einer Breite von ca. 30 m weiterführen. Dieser Bereich gilt als Ausgleichsfläche.</p>	<p>Durch Bebauung und Versiegelung geht potentieller, jedoch vorbelasteter Lebensraum für Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung dauerhaft verloren bzw. wird beeinträchtigt. Durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden Ersatzhabitate geschaffen, die auch als Puffer zum angrenzenden FFH-Gebiet dienen. Durch anthropogenen Einfluß sind die Flächen jedoch in ihrer Wertigkeit gemindert.</p> <p>geringer Eingriff bei entsprechender Eingrünung</p>
Boden	<p>Das Gelände ist nicht versiegelt. Im Bereich der Moto-Cross-Stecke ist der Boden teilweise stark verdichtet. Das Schottermaterial der einstigen Ablagerungen der Münchner Ebene (hier Felgedinger Schotterzunge) ist locker und wasserdurchlässig, ein sehr guter Grundwasserträger. Den Untergrund bildet wasserstauender Flinz. Im und um das Planungsgebiet ist der natürliche Untergrundaufbau jedoch durch den Kiesabbau und die anschließende Rückverfüllung gestört. Die Durchlässigkeit der Böden bedingt eine geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.</p>	<p>Durch die Planung werden im Geltungsbereich Hasenheide Nord-Ost (Nr. 94/3i-1) durch Bebauung, Parkierungs- und Erschließungsflächen bisher unversiegelte, jedoch teilweise verdichtete, Flächen in festgesetztem Umfang versiegelt, bebaut und verdichtet. Der Böschungsbereich im Norden bleibt erhalten, wird aber durch die Anpassung des Höhenniveaus im südlichen Bereich teilweise abgeflacht.</p>	<p>Eingriffe durch Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche (Bebauung, Parkierungs- und Erschließungsflächen). Die Böden sind bereits im Bestand gestört. Es ist kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden. Geringe anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen, in Bezug auf Versiegelung und Flächenverbrauch geringe bis mittlere Eingriffsschwere.</p> <p>gering – (mittel)</p>

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung
Klima	<p>Topographisch bedingt ist dieser Bereich als Kaltluftentstehungs- oder -abflußgebiet unbedeutend. Eine temporäre Vorbelastung der Lufthygiene ist bereits gegeben. Hauptwindrichtungen sind Südwest, West und Nordost.</p>	<p>Durch die Bebauung entstehen klimatische Barrieren, die örtlich allerdings kaum den Kaltabflußbehindern. 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. Da das Planungsgebiet relativ klein ist, wird es vermutlich nur zu sehr geringfügigen Auswirkungen auf das Kleinklima kommen. Die Verkehrsbelastung wird zunehmen.</p>	<p>Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Durch die hohe Versiegelung ist anlagebedingt mit geringen – mittleren Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.</p> <p>gering – (mittel)</p>
Wasser	<p>Der Grundwasserabstand in dem topographisch stark bewegten Gelände beträgt ca. zwischen 1,5m und 15m. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Nordosten in Fließrichtung der Amper. Die Sickerfähigkeit des natürlichen Bodens wird als gut bewertet. Das Bodenprofil ist zwar gestört, die im Untergrund anstehenden Schotter sind jedoch als stark durchlässig zu bewerten (Eintragsrisiko).</p>	<p>Das Gelände wird im Höhengniveau angepasst und aufgefüllt., dadurch wird ein neuer Abstand zum Grundwasserhöchststand von ca. 4,5 m geschaffen. Durch die Baumaßnahmen wird es zu einer Bodenverdichtung kommen. Maßnahmen bedingt durch auftretende Altlasten sind zu beachten. Die Versiegelung führt zu einer Abflußverschärfung des Oberflächenwassers. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens ist vermindert, daher ist die Grundwasserneubildungsrate vermindert. Die Flächen von Stellplätzen, Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen werden mit wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt. Ausgenommen sind Bereiche, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.</p>	<p>Anlagebedingt wird die Grundwasserneubildung durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt, sowie die Rückhaltefunktion der Fläche für Oberflächenwasser vermindert. Es ist mit einer geringen Eingriffsschwere zu rechnen.</p> <p>gering</p>
Land-schaftsbild	<p>Das Landschaftsbild hat im Planungsgebiet eine geringe Bedeutung. Das Planungsgebiet ist durch die Abgrabung und Wiederverfüllung nicht mehr als ursprünglich zu bezeichnen. Im Westen schließt vorhandene Gewerbebebauung an. Südlich des Planungsgebietes befinden sich Acker- und Brachflächen, bis in rund 200m Entfernung wieder die Bebauung durch das Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide beginnt. Im Norden und Osten schließen die Flächen des Flugplatzes an.</p>	<p>Das bisher unversiegelte und unbebaute Gebiet wird in einem Teilbereich mit Gewerbe-/ Industriebebauung, sowie Parkierungs- und Erschließungsflächen belegt. Durch die bereits angrenzenden Betriebe ist ein baulicher Zusammenhang gegeben. Das Landschaftsbild erhält keinen wesentlich neuen Charakter.</p>	<p>Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von geringer Erheblichkeit. Die Vorbelastungen durch angrenzende Betriebe und die derzeitige Nutzung sind zu berücksichtigen.</p> <p>gering</p>

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung
Kultur- und Sachgüter/ Mensch/ Erholung	Es sind keine Bau- und Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe bekannt. Das Planungsgebiet liegt in der Lärmschutzzone B des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Es hat keine Bedeutung in Bezug auf die Erholungseignung.	Während einer Bauphase ist von erhöhter Lärmentwicklung und Erschütterung auszugehen. Die Auswirkungen auf den Menschen, wie die Erholungsnutzung sind als gering einzustufen. Eine Nutzungskonkurrenz wie z.B. zwischen Wohnen / Industrie ist nicht gegeben, die Raumempfindlichkeit des Standortes ist gering.	Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch / Erholung sind lediglich geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten. kein – (gering)

Die Planung umfasst die Nutzung von überwiegend Brachflächen im ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet Hasenheide – Nord am Rande zum ehemals militärisch genutzten Flugplatz. Auf dem Gelände sollen sich Betriebe neu ansiedeln. Die Erschließung ist durch die fast fertig ausgebaute Fraunhoferstraße gesichert. In den eigentlichen Baurahmen kommen die notwendigen Flächen für Zufahrten, Anlieferung und Parkierung. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch angelegt.

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

- Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch Emissionen des erhöhten Verkehrsaufkommens
- Lärmemissionen / -immissionen
- Versiegelung
- Veränderung des Ortsbildes durch Bauwerksmassen

Zur Verminderung bzw. Vermeidung von negativen Auswirkungen werden Maßnahmen getroffen. Das Baugebiet wird durch einen 10m breiten Gehölzstreifen (davon 7m Ausgleichsfläche) im Westen und der ökologisch aufgewerteten Böschung im Norden (Ausgleichsfläche) in die übergeordneten Grünstrukturen des Gewerbe- und Industriegebiets eingebunden, was u.a. der Vernetzung von floristischen und faunistischen Lebensräumen und der Verbesserung von Klima und Lufthygiene dient. Weiter werden soweit möglich wasserdurchlässige Beläge festgesetzt und tiergruppenschädigende Anlagen und Bauteile verboten.

Die vorgesehene Planung verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden müssen. Die Berechnung des Ausgleichsumfanges erfolgt in Anlehnung an den „Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Es werden Ausgleichsflächen (5030 m²) im Planungsgebiet ausgewiesen und durch entsprechende Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die verbleibende Restfläche von 4282 m² kann über das Ökokonto ausgeglichen werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte für den Bebauungsplan Nr. 94/3i-1 in der Zeit vom 18.02.2008 bis 18.03.2008. Vom 28.05.2008 bis 30.06.2008 erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Folgende Stellungnahmen erforderten eine Anpassung bzw. Korrektur der Unterlagen des Bebauungsplanes:

- Stellungnahmen des Bund Naturschutz, der IHK, der Regierung von Oberbayern, des Landratsamtes und des Regionalen Planungsverbandes zum Planungsumgriff:
Im Zuge des Billigungsbeschlusses wurde der Planungsumgriff geteilt, die östliche, zu entwidmende Fläche herausgenommen und zunächst nur der westliche Teil weitergeführt.

- **Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege**
In der Begründung wird unter Punkt 1.3.10 auf das Ergebnis der archäologischen Untersuchung verwiesen.
- **Stellungnahme Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern:**
Die Textfestsetzung 2.1 wird redaktionell angepasst.
- **Stellungnahme Landratsamt Fürstenfeldbruck:**
Die Punkte zur Textfestsetzung, Naturschutz und Landschaftspflege sowie zur Begründung bzgl. Ableitung aus dem FNP werden redaktionell angepasst.
- **Sonstige Änderungen:**
Die Bezugshöhe / Geländehöhe unter der Ziffer 3.4.2 wird auf exakt 519.00 m üNN präzisiert.

Die darüber hinaus eingegangenen Hinweise und Anmerkungen stimmen mit der Konzeption des Bebauungsplanes überein. Sie wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.

Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Die Erschließungsmöglichkeiten beschränken sich auf Grund verkehrstechnischer Voraussetzungen auf die Fraunhoferstraße. Die Lage der Grünflächen entspricht den Ansprüchen der planerischen Vorgaben.

Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den 14.10.2008

gez.
Sepp Kellerer
(Oberbürgermeister)

Planverfasser

Fürstenfeldbruck, den 14.10.2008

Jutta Heinkelmann Thomas Wild
werkraum architekten + stadtplaner