

# Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94/31 mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord – Ost (trinks Süd GmbH)

### Beglaubigte Abschrift

#### Vorhabenträger

trinks Süd GmbH  
Zentralverwaltung  
Im Schleeke 115 116  
D – 38640 Goslar

#### Planverfasser

**FRITZ-DIETER TOLLÉ ARCHITEKT BDB**  
Architekten Stadtplaner Ingenieure



Lindhooper Straße 54  
27283 Verden / Aller

Tel 04231 / 969 - 0  
Fax 04231 / 969 -100

planung@arch-tolle.de  
<http://www.arch-tolle.de>

#### **AVEGA**

Arbeitsgem. Vegetation der Alpen  
Puchheimer Weg 11  
D – 82223 Eichenau

#### **Datum**

20.03.2012 Vorentwurf  
31.07.2012 Entwurf  
27.11.2012 Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V. m. BauNVO)	4
2.	Nachrichtliche Übernahmen, sonstige Darstellungen ohne Normcharakter und Hinweise	9
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
4.	Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil	14
4.1	Lage, räumliche Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	14
4.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	20
4.3	Planungsanlass, Planungsziel, verfahrensrechtliche Voraussetzungen	24
4.4	Konzeption der Planungen	26
4.5	Verkehrsinfrastruktur	28
4.6	Grün- und Freiraumkonzept	29
4.7	Technische Infrastruktur	30
4.8	Flächenbilanz	31
4.9	Bebauungsplan	31
4.10	Immissionsschutz	35
4.11	Verfahren	35
5.	Begründung – Umweltbericht	36
5.1	Naturschutzfachliche Belange	36
6.	Zusammenfassende Erklärung	43
7.	Verfahrensvermerke	48
9.	Anlagen	42
10.	Literaturverzeichnis, Quellen	42

## Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); sowie deren Anlagen (Nummerierung der Planzeichen),

Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) und

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30).

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94/3I  
mit integrierter Grünordnung  
Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH)

als

**Satzung**

# 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V. m. BauNVO) mit Zeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

## 1.1 Geltungsbereich, Gebietsabgrenzung

- 1.1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV; s. Planzeichnung)

## 1.2 Art der baulichen Nutzung

- 1.2.1  Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94/3I mit integrierter Grünordnung – Hasenheide Nord-Ost – trinks Süd GmbH (Planteil P1) wird als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.  
Einschränkung des Industriegebietes durch die maximal zulässigen Geräuschemissionen, gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO.  
Einschränkung des Industriegebietes durch die Art der zulässigen Betriebe und Anlagen: Es sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Transport, der Lagerung, Kommissionierung, Sortierung und / oder Verteilung von Getränken und / oder von Getränkeleergut dienen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Nr. 1.3.2. PlanzV; s. Planzeichnung)

- 1.2.2 Zur Beschränkung der Geräuschemissionen gem. § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt:  
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren abgestrahlte Schalleistung je Quadratmeter Grundfläche den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) entsprechend der folgenden Tabelle nicht überschreitet:

maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) $L_{WA}$ in dB(A) in Richtung							
Norden		Osten		Süden		Westen	
tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	Tags	nachts
70	60	70	-	70	52	70	60

- 1.2.3 Zur Einhaltung der IFSP ist während der Nachtstunden Verlade- und Fahrzeugverkehr im Lagerflächenbereich ausgeschlossen.
- 1.2.4 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen nachzuweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Ausgenommen sind Büroräume und Räume mit ähnlicher Nutzung. Die Gutachten sind unaufgefordert vorzulegen. Verfahren zur Genehmigungsfreistellung sind ausgeschlossen.

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 4,00 m über Boden anzusetzen sind.

Ausnahmen von den oben genannten Festsetzungen sind zulässig, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten durch einen nach § 26 BImSchG anerkannten Gutachter die schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen wird.

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

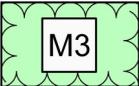
Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO durch die Baumassenzahl (§ 21 BauNVO), die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) festgesetzt.

- 1.3.1 **BMZ 6,0** Die maximal zulässige Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO wird mit 6,0 festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Nr. 2.3. PlanzV; s. Planzeichnung)
- 1.3.2 **GRZ 0,8** Die maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.  
Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl einschl. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie privaten Verkehrsflächen ist nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Nr. 2.5. PlanzV; s. Planzeichnung)
- 1.3.3 Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasengitterstein, großfugiger Pflasterung, ...) auszuführen.  
Entsprechend anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserwirtschaft, Altlasten) sind die Zufahrten, Betriebshöfe u.ä. mit versiegelnden Oberflächen herzustellen.
- 1.3.4 **WH 13,50** Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit 13,50 m festgesetzt. Bezugspunkte für das Maß der Wandhöhe sind:  
- für die Geländeoberfläche die mittlere Höhenlage (Straßenmitte) der Fraunhoferstraße, hier 517,50 m ü. NN,  
- für den oberen Abschluss die Oberkante der obere Abschluss der Wand.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Nr. 2.8. PlanzV; s. Planzeichnung)

### 1.4 Baugrenzen

- 1.4.1  Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; Nr. 3.5. PlanzV; s. Planzeichnung)
- 1.4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Nebenanlagen mit einem Mindestabstand von 3,00 von den Grundstücksgrenzen einzurichten sind.

### 1.7 Grünflächen / Grünordnung

- 1.7.1  M1 - Grünflächen / Stellplatzeingrünung  
(s. 1.9 und Pflanzenliste)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; s. Planzeichnung)
- 1.7.2  M2 - Grünflächen / Bepflanzung RW-Einrichtungen  
(s. 1.9 und Pflanzenliste),  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; s. Planzeichnung)
- 1.7.3  M3 - Grünflächen / Bepflanzung Wall  
(s. 1.9 und Pflanzenliste)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; s. Planzeichnung)

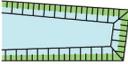
- 1.7.4  M4 - Grünflächen / Bepflanzung Böschung  
(s. 1.9 und Pflanzenliste)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; s. Planzeichnung)

1.7.5 Zur Vermeidung von Brutaktivitäten während der Bauphase sind die Gehölzstrukturen im Zeitraum Oktober bis Februar vollständig zu beseitigen.

1.7.6 Die Freiflächen (mind. 20 %) des Baugrundstücks sind zu vollständig gärtnerisch anzulegen. Vegetationsfremde Flächennutzungen (Lagerflächen, Stellplätze, o.ä.) sind nicht zulässig.

1.7.7 Die Maßnahmenflächen M1 bis M4 sind, neben Gehölzpflanzungen s. 1.9. ff, mit zertifizierten, standorttypischen, autochthonen Kräuter-/Rasenaussaaten anzulegen. Die Nutzung der Flächen erfolgt extensiv, mit Abtransport des Mähgutes und ohne Düngung.

## 1.8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

- 1.8.1  Regenwasser-Entwässerungseinrichtungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; s. Planzeichnung)

## 1.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 1.9.1  Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB; Nr. 13.1. PlanzV;  
s. Planzeichnung – Planteil P2)

- 1.9.2  Anzupflanzende Bäume 1. Ordnung gem. GaStS  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; s. Planzeichnung)

- 1.9.3  Anzupflanzende Bäume 1. u. 2. Ordnung / Standortempfehlung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; s. Freiflächengestaltungsplan)

- 1.9.4  Anzupflanzende Bäume und Heister / Standortempfehlung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; s. Freiflächengestaltungsplan)

- 1.9.5  Anzupflanzende Sträucher / Gehölzgruppen - Standortempfehlungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; s. Freiflächengestaltungsplan)

### 1.9.6 Maßnahme M1 / Stellplatzbegrünung

An den Pkw-Stellplätzen ist zur Gliederung und Eingrünung gem. Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) je 10 Stellplätze ein Baum 1./2. Ordnung zu pflanzen. Diese Pflanzungen sind im straßenseitigen Bereich der Pkw-Stellplätze anzuordnen.

Zur weiteren Eingrünung sind die Baumpflanzungen gem. GaStS um Baumpflanzungen 1./2. Ordnung gem. Freiflächengestaltungsplan zu ergänzen.

Die Baumpflanzungen der Stellplatzanlage sind straßenseitig mit Strauchpflanzungen, als schattenverträgliche Strauchhecke (Pflanzabstände ca. 1,50 m) zu ergänzen.

### 1.9.7 Maßnahme M2 / Bepflanzung RW-Einrichtungen

Die östliche Grundstücksgrenze ist mit 22 Bäumen 1./2. Ordnung gem. Freiflächengestaltungsplan zu bepflanzen.

Die zu pflanzenden Sträucher sind zur Schaffung von Grünverbindungen und zur Eingrünung des Baukörpers als frei wachsende Strauchbepflanzungen (Solitärsträucher) anzuordnen.

Zur Erzielung des charakteristischen Erscheinungsbildes der jeweiligen Sträucher sind diese entlang der RW-Versickerungseinrichtungen in einem Pflanzraster von 1,50 m versetzt zu pflanzen. Bei starkwüchsigen Gehölzen sind Abstände von 2,00 m (Pflanzraster) zulässig.

Zwischen der südlichen RW-Einrichtung und dem Wall (M 3) sind Sträucher mind. zweireihig, im Raster 1,50 x 1,50 m zu pflanzen.

1.9.8 Maßnahme M 3 / Bepflanzung Wall

Der Wall (südliche Grundstücksgrenze) ist vollflächig mit Sträuchern und Heistern / Bäumen zu bepflanzen. 10 % der Gehölzpflanzungen sind als Bäume anzupflanzen. Für die Sträucher ist ein Grundraster von ca. 1,50 m x 1,50 m zu wählen. In Abhängigkeit der Lichtdurchlässigkeit der Bäume und der Wuchsstärke und –größe der Sträucher ist eine Anpassung der Standortdichte zulässig.

1.9.9 Maßnahme M 4 / Bepflanzung Böschung

50 % der Fläche ist mit Gehölzgruppen, vorwiegend im nördlichen Abschnitt, zu überstellen. Von den Gehölzgruppen sind 13 % als Bäume anzupflanzen und innerhalb der Strauchgruppen anzuordnen. Die verbleibenden Freiflächen sind als Magerstandort mit zertifizierten, standorttypischen, autochthonen Rasenaussaaten anzulegen.

1.9.10 In Ergänzung der Funktion als Grünzug sind die Bäume und Sträucher zur Schaffung einer natürlichen landschaftstypischen Gestaltung in Gattung und Art zu gruppieren und zu mischen (Sträucher in 3-5er - Gruppen). Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Pflanzen und für die Sträucher ausschließlich Vogelschutz- und –nährgehölze zu verwenden. Nadelgehölze, außer Pinus sylvestris, sind nicht zulässig.

1.9.11 Die grünordnerischen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

1.9.12 Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen (Verjüngungsmaßnahmen / Rückschnitte, ...) und zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind unter Verwendung gleichartiger Gehölzarten und Mindestpflanzqualitäten gem. der Pflanzliste spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

1.9.13 Im Bauantragsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

1.9.14 Ausgleichsmaßnahmen:

a) Schutzgut Arten (s. Umweltbericht und Planteil P2)

Der mit Planteil P2 bezeichnete Geltungsbereich ist als Ausgleichsfläche - Artenschutz für Eingriffe im Planteil P1 – festgesetzt. Den Maßnahmen werden Teilflächen der Flurstücke mit den Flurnummern 2536/38, 2547, 2548 und 2551 bis 2553 mit einer Gesamtgröße von rd. 15.900 m<sup>2</sup> zugeordnet und vertraglich gesichert.

Als Maßnahmen sind durchzuführen:

- Südlich der Kiesgrube (Kontaktzone zur Kiesgrube) sind Sand-, Kies- und Erdhaufen sowie Alt- bzw. Totholzablagerungen für Eiablageplätze, Winterquartiere, Strukturelemente, Sonnenplätze herzustellen und es einzelne Strauchgruppen (niedrig bleibende Gehölze, z.B. Weißdorn, Wildrosen, Berberitze, Hasel) zu pflanzen.
- An der westlich angrenzenden Kontaktzone ist eine lineare Gebüschpflanzung mit 400 m Länge durchzuführen.
- Im Zentrum der Fläche sind einzelne Strauchgruppen zu pflanzen und Strukturelemente und Sonnenplätzen (evtl. Eiablageplätze) anzulegen.
- Östlicher Waldrand: Es sind Ausbuchtungen (lokale kleinflächige, punktuelle Gehölzentnahmen) zur Schaffung einer langen Randlinie vorzunehmen. Es sind Sand- und Erdhaufen (Ei-

ablageplätze, Winterquartiere im Wald, eingerückt etwa 3-7m vom Waldrand entfernt), sowie Kies- und Altholzablagerung als Sonnenplätze herzustellen.

In der Gesamtheit sind 10 Eiablageplätze, 19 Winterquartiere / Sonnenplätze, 10 Strauchgruppen und 400 m Hecke herzustellen und ist die Waldrandzone zu gestalten.

- Sicherung der nördlich anschließenden Kiesgrube als Eidechsenhabitat.
- Pflege der Wiesen durch einschürige schonende Mahd mit Abtransport des Mähguts. Die zeitlichen Abstände sind so zu bemessen, dass stets hochwüchsige Aufenthaltsbereiche der Eidechsen verfügbar sind. Das Mähen ist im Kernbereich der Eidechsenvorkommen mittels Balkenmäher nach der Aktivitätsperiode frühestens im Oktober durchzuführen.
- Monitoring der Zauneidechsenpopulation (in den ersten 5 Jahren 2 x jährlich, danach 1 x jährlich) und fachliche Begleitung der Maßnahmendurchführung.

#### b) Naturschutzfachlicher Ausgleich (s. Umweltbericht)

Für Eingriffe im Planteil P1 werden zudem für den naturschutzfachlichen Ausgleich Maßnahmen durchgeführt. Hierfür wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Fläche von 10,65 ha im Roten Moos (Flächen des Bay. Staatsforstes) westlich der Ortschaft Haspelmoor zugeordnet (Teilfläche des Flurstücks 1152, Gemarkung Hattenhofen, Gemeinde Hattenhofen) und vertraglich gesichert. Die Maßnahmen werden in verschiedene Parzellen / Maßnahmenabschnitte aufteilt (s. Begründung Abb. 8 und Umweltbericht Abb. 8).

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Im Winter 2012/13 ist auf der schon länger gehölzfreien Fläche der Parzelle 1 das Astmaterial zu entfernen. Ergänzend sind hier Geländemodellierungen durch Aushub von kleinen Tümpeln (Tiefe ca. 1,5 m) mit anschließender Modellierung von Geländeerhebungen durchzuführen.
- Ebenfalls im Winter 2012/13 findet die erste Gehölzentnahme auf den Parzellen 2 und 3 statt. Ergänzend sind hier Geländemodellierungen durch Aushub von kleinen Tümpeln mit gleichzeitiger Modellierung von Buckeln durch das Aushubmaterial vorzunehmen.
- Im Laufe der Vegetationsperiode 2013 ist die Gesamtfläche mindestens 2 mal im Hinblick auf den aufkommenden Bewuchs und den Wasserhaushalt und bezüglich der Biberaktivitäten zu untersuchen (Monitoring).
- Falls sich durch die flächige Gehölzentnahme der Wasserhaushalt auf den Flächen nicht erkennbar verbessert (Fortsetzung des Monitorings in 2014) ist eine Abdichtung des 1., 2. und 3. Grabens auf der Höhe der ehemaligen Rückegasse durchzuführen.
- Im Winter 2014/15 ist die sukzessive Gehölzentfernung auf der vierten Parzelle fortzusetzen. Die Maßnahmen entsprechen denjenigen der zweiten und dritten Parzelle.
- Eine 4. und abschließende Gehölzentnahme ist im Winter 2014/15 auf der fünften Parzelle durchzuführen. Es ist eine großflächige Rodung der Fichten und nicht heimischen Nadelhölzer durchzuführen. Die entstehenden Geländevertiefungen sind zu zur kleinflächigen Geländemodellierung zu erhalten. Anfallendes Astmaterial ist zu entfernen. Das im Nordosten an den Graben anschließende Schwarzschofseggenried ist unbedingt von den Maßnahmen auszusparen.
- Das Monitoring auf den bis dato gerodeten Flächen ist 2015 fortzuführen. Je nach Entwicklung der Flächen ist eine Abdichtung von Gräben (4. Graben) in Betracht zu ziehen.
- Die gerodeten Flächen sind als offene Vegetationsbereiche dauerhaft zu erhalten.
- Je nach sich entwickelnder Dynamik der gesamten Ausgleichsfläche ist ggf. eine Anpassung des Konzepts im Sinne der Gesamtzielsetzung (Hiebsführung, Vernässung) durchzuführen.

## 1.10 Sonstige Festsetzungen

- 1.10.1  Trafo-Kompakt-Station  
(s. Planzeichnung)

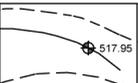
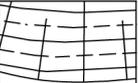
## 2. Nachrichtliche Übernahmen, sonstige Darstellungen ohne Normcharakter und Hinweise

mit Zeichenerklärung (gem. PlanzV 90, BauVorV und sonstige)

### 2.1 Nachrichtliche Übernahmen

- 2.1.1  vorhandene bauliche Anlagen  
(s. Planzeichnung)
- 2.1.2  geplante bauliche Anlagen  
(s. Planzeichnung)
- 2.1.3  Schmutzwasserhebeanlage  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; s. Planzeichnung)

### 2.2 Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

- 2.2.1  Versiegelte Flächen (Verkehrs- / Lagerflächen)  
(s. Planzeichnung)
- 2.2.2  Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN  
(s. Planzeichnung)
- 2.2.3  vorhandene Böschung  
(s. Planzeichnung)
- 2.2.4  geplante Böschung  
(s. Planzeichnung)
- 2.2.5  Flurstückgrenze  
(s. Planzeichnung)
- 2.2.6 2530/1 Flurstücknummer  
(s. Planzeichnung)
- 2.2.7 g Hausnummer  
(s. Planzeichnung)
- 2.2.8  Ein- und Ausfahrt  
(s. Planzeichnung)
- 2.2.9 GWM 1 / P 1 Grundwassermessstellen 2010 / vor 2010  
(s. Planzeichnung)

- 2.2.10  Löschwasserbrunnen  
(s. Planzeichnung)
- 2.2.11  Zaun  
(s. Planzeichnung)
- 2.2.12  Lärmschutzwände – optional  
(s. Planzeichnung)

## 2.3 Hinweise

### 2.3.1 Bodenveränderungen

Sollten sich bei zukünftigen Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist das Landratsamt Fürstenfeldbruck, Umweltreferat, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gem. Art. 1 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) vom 23.02.1999 unverzüglich zu informieren.

Die Erd- und Bauarbeiten im Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 2530/1, 2531 sind permanent durch ein auf dem Altlastensektor fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.

Beginn und Ende der Erd- und Bauarbeiten sind dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Ref. 24/1 – Abfallrecht – rechtzeitig (mind. 3 Werktage vorher) schriftlich anzuzeigen.

Organoleptisch auffällige Aushubbereiche sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.

Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben. Es darf entweder nach Prüfung und Einverständnis des Wasserwirtschaftsamtes als Fachbehörde ortsnah eingebaut werden oder muss ordnungsgemäß beseitigt werden.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck innerhalb von vier Wochen ein Abschlussbericht vorzulegen.

### 2.3.2 Baumschutz und Gehölzpflanzungen

Die durch Planzeichen festgesetzten Neuanpflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen.

Bei der Durchführung der Maßnahmen sind während der Bodenvorbereitung und den Pflanzarbeiten folgende DIN-Vorschriften zum Schutz von Landschaft und Natur zu berücksichtigen: DIN 18915 Bodenvorbereitung, DIN 18916 Pflanzarbeiten, DIN 18917 Rasen- und Saatarbeiten und DIN 18920 Vegetationsschutz.

Durch eine gezielte Entwicklungspflege ist das Erreichen und durch Pflegen der Erhalt des funktionsfähigen Zustandes der Pflanzungen und Flächen sicherzustellen.

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.

Bei den Neupflanzungen von Gehölzen sind festgesetzte Qualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung	Hochstämme oder mehrstämmige Solitäre Stammumfang in 1,00 m Höhe 16 – 18 cm, 3xv
Bäume 2. Ordnung	Hochstämme oder mehrstämmige Solitäre Stammumfang in 1,00 m Höhe 14 – 16 cm, 3xv
Sträucher / Heister	Mindestpflanzgröße 60 – 100 cm, 2xv

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

## 2.3.3 Pflanzenliste (siehe Freiflächengestaltungsplan)

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe	Maßnahmen-Fläche			
1.	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	B1			M3	
2.	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	B1	M1	M2	M3	
3.	<i>Alnus incana</i>	Grau-, Weiß-Erle	B2		M2		
4.	<i>Amelanchier ovalis</i>	Gew. Felsenbirne	Str.			M3	
5.	<i>Berberis vulgaris</i>	Gew. Berberitze	Str.				M4
6.	<i>Carpinus betulus</i>	Hain-, Weiß-Buche	B2, Str.	M1	M2	M3	
7.	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	Str.	M1		M3	M4
8.	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	Str.	M1		M3	
9.	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	Str.				M4
10.	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	Str.		M2		
11.	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	B1		M2		
12.	<i>Frangula alnus</i>	Gem. Faulbaum	Str.		M2		
13.	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gew. Esche	B1		M2		
14.	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster	Str.			M3	M4
15.	<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer	B1				M4
16.	<i>Prunus padus</i>	Gem. Traubenkirsche	B2		M2		
17.	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	Str.			M3	M4
18.	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	B1				M4
19.	<i>Rosa arvensis</i>	Feld-, Kriech-Rose	Str.				M4
20.	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	Str.			M3	M4
21.	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	Str.				M4
22.	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	Str.		M2		
23.	<i>Salix cinerea</i>	Asch-, Grau-Weide	Str.		M2		
24.	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	Str.		M2		
25.	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Str.	M1	M2	M3	
26.	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	B2				M4
27.	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere	B2, Str.	M1	M2	M3	M4
28.	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	B1, Str.			M3	
29.	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	Str.				M4

Wuchshöhe: B1 = Bäume 20 – 30 m    B2 = Bäume 10 – 20 m    Str. = Sträucher

### **3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(gem. BauGB i. V. m. BayBO)

#### 3.1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO wird für die Aufschüttungen und Geländeanhebungen eine max. Höhe von 518,60 m ü. NN festgesetzt (südliche Grenze des Außenlagers / Übergang Böschung). Es sind natürliche Übergänge zu den vorhandenen Böschungen herzustellen.

#### 3.2 Abstandflächen

Für die überbaubaren Flächen wird die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO angeordnet.

#### 3.3 Bauliche Gestaltung

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

3.3.2 Gemäß Art. 81 Abs. 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 3,00 m Abstand eingehalten werden, die Wandhöhe darf um maximal 3,00 m überschritten werden.

#### 3.4 Einfriedungen

3.4.1 Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO wird festgesetzt, dass Einfriedungen ausschließlich als Metallzaun mit einer Höhe von maximal 2,00 m oder in Form von Laubhecken zulässig sind.

3.4.2 Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit von Kleintieren (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 Grundstückseite je 10,00 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden.

#### 3.5 Genehmigungsfreistellung

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

#### 3.6 Stellplätze

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

#### 3.7 Ver- und Entsorgung

##### Versorgung

3.7.1 Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig.

3.7.2 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so auf Privatgrund aufgestellt werden, dass diese von außen von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind.

##### Entsorgung

- 3.7.3 Abwasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Es gilt die „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck“ (Entwässerungssatzung – EWS).
- 3.7.4 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aus Industrie- und Gewerbegebieten ist gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 3.8 Werbeanlagen
- 3.8.1 Im Plangebiet sind gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO nicht zulässig:
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Großflächenwerbung
  - Werbeanlagen über der Traufe oder dem oberen Abschluss der Außenwand
  - nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen

### **Abschließender Hinweis**

#### Plangenaueigkeit

Die Planzeichnung basiert auf einer digitalen Grundlage, womit eine hohe Genauigkeit gegeben ist. Im Rahmen der Ausführung /-planung und/oder spätere Einmessungen können sich Abweichungen ergeben (z.B. Ausformung Verkehrsflächen, Grundstücksgröße). Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck übernimmt hierfür keine Gewähr.

Planverfasser:

**FRITZ-DIETER TOLLÉ ARCHITEKT BDB**  
Architekten Stadtplaner Ingenieure



Lindhooper Straße 54  
27283 Verden / Aller

Tel 04231 / 969 - 0  
Fax 04231 / 969 -100

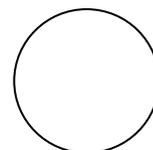
planung@arch-tolle.de  
http://www.arch-tolle.de

Verden, den 12.12.2012

gez.  
Planverfasser

Fürstenfeldbruck, den 12.12.2012

gez.  
Sepp Kellerer (Oberbürgermeister)



(Dienstsiegel)



Des Weiteren werden im Regionalplan München in der Karte 2 – Siedlung und Versorgung (Stand: 05.02.2002) die Flächen des Industriegebietes Hasenheide dargestellt als:

- I. Ziele der Raumordnung  
„Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen (gem. Ziel BII 2.3)“  
(hier: Grau unterlegte Fläche, südwestlich des Flughafensymbols)
- II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen  
„gewerbliche Bauflächen“ (einschl. gewerblich genutzter Sonderbauflächen)  
(hier: rote Schrägschraffur)

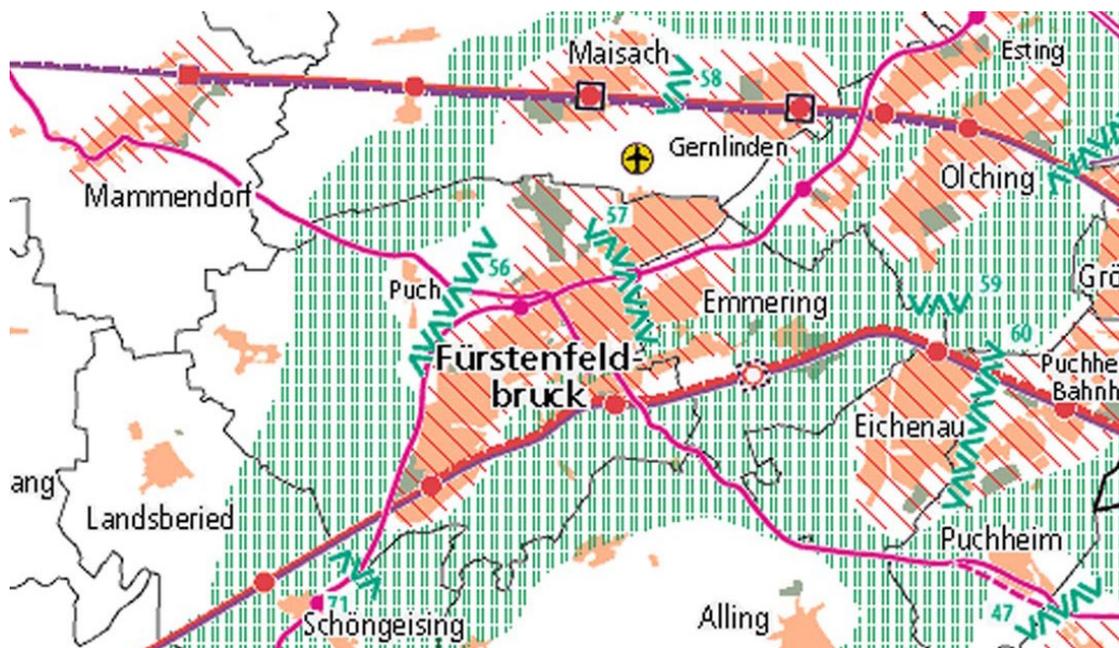


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan  
Karte 2 – Siedlung und Versorgung (Stand: 01.01.2007)

#### 4.1.2 Infrastruktur

Die einem Mittelzentrum zugeordnete kommunale und soziale Infrastruktur einschließlich der Einzelhandelsversorgung ist vorhanden.

#### 4.1.3 Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Baugebungsplangebiet befindet sich naturräumlich in der „Münchener Schotterebene“ und wird mit der Stadt Fürstenfeldbruck in dem Bereich den Isar-Inn-Schotterplatten zugeordnet.

Geologisch gehört das Plangebiet zur Raumeinheit der Paar-Isar-Region und „liegt im Bereich fluvioglazialer Schotterablagerungen der Würmeiszeit. Die quartären Schotter besitzen im allgemeinen eine hohe Durchlässigkeit.“

Auf Grundlage einer langjährigen Messreihe in einer nahegelegenen amtlichen Messstelle kann von einem mittleren Wasserstand von 514,23 m ü. NN ausgegangen werden (Staatl. Bauamt Freising: Orientierende Untersuchung der Altablagerung, Feb. 2010)“.

#### 4.1.4 Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 94/31 Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH)

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 94/31 befindet sich zentral gelegen im Industriegebiet Hasenheide Nord im Norden der Stadt Fürstenfeldbruck und südlich des zwischenzeitlich entwidmeten Flugplatzgeländes des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck.

Der Umgriff umfasst mehrere Teilbereiche:

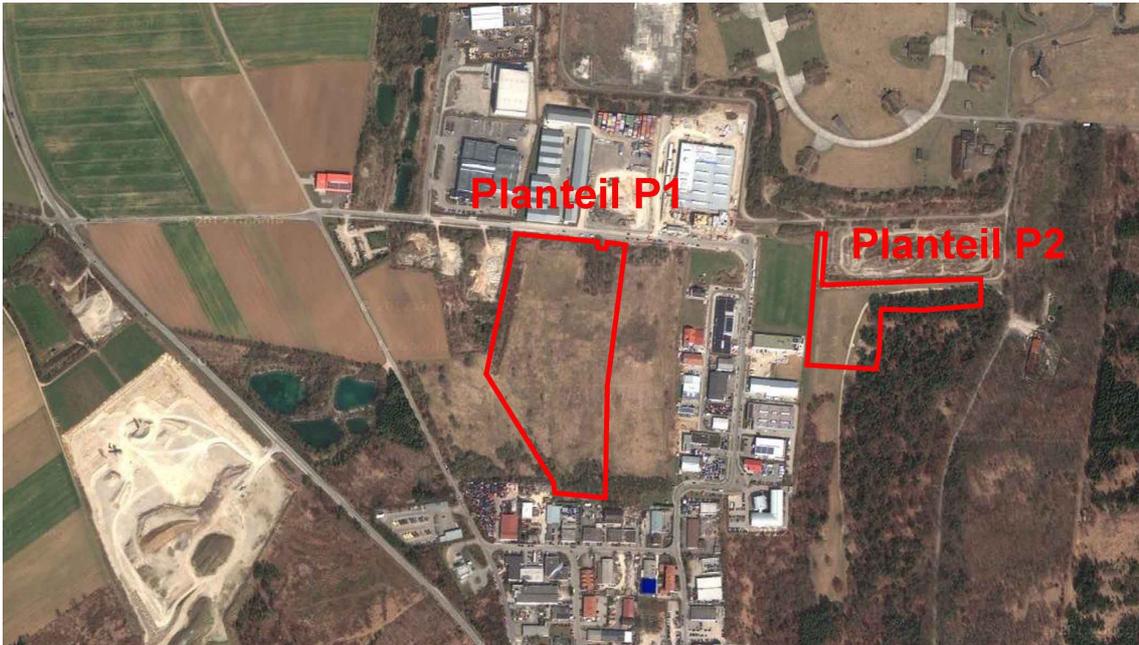


Abb. 3: Luftbild des Bebauungsplangebietes und der Ausgleichsflächen (Zauneidechsen)

- 4.1.4.1 Planteil P1: Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 94/31 Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH)  
 Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94/31 Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH) umfasst in der Gemarkung Fürstenfeldbruck die Flurstücke: 2530/1, 2530/6, 2531 (Teilfläche), 2531/42 und 2531/43 mit einer Fläche von rd. 6,1 ha.
- 4.1.4.2 Planteil P2: Umgriff Ausgleichsflächen / Zauneidechsen (Schutzgut Arten)  
 Dieser Geltungsbereich wird als Ausgleichsfläche, vorrangig für das Schutzgut Arten, dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94/31 Hasenheide Nord-Ost zugeordnet. Auch diese Flächen befinden sich in der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Einbezogen sind die Flurstücke (jeweils mit Teilflächen): 2536/38, 2547, 2548, 2551 – 2553 und 2555 mit einer Fläche von rd. 1,6 ha.  
 (s. Begründung Abb. 9 und Umweltbericht Abb. 12)
- 4.1.4.3 Planteil 3: Umgriff Ausgleichsflächen / Grünausgleich (s. Umweltbericht)  
 Der Umgriff dieser Ausgleichsfläche befindet sich im Bereich „Rotes Moos“, westlich der Ortschaft Haspelmoor, in der Gemeinde und Gemarkung Hattenhofen, Flurnummer 1152, und wird mit einer Teilfläche von 10,65 ha dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94/31 Hasenheide Nord-Ost zugeordnet.  
 (s. Begründung Abb. 8 und Umweltbericht ebenfalls Abb. 8)

#### 4.1.5 Planungsgebiet

Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes befindet sich südlich der Fraunhoferstraße. Im Osten grenzt, nach dem Plangebiet des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes Nr. 93/3I Hasenheide Nord-Ost, die Bebauung der Messerschmittstraße an das Plangebiet. Südlich wird der Umgriff durch die nördliche Bebauung der Straße „Am Fohlenhof“ begrenzt. Den westlichen Abschluss bilden bisher unbebaute Flächen des Industriegebietes Hasenheide Nord-Ost entlang der Straße „Am Kugelfang“.

##### 4.1.5.1 Baulicher Bestand

Die Fläche des Bebauungsplans ist unbebaut.

##### 4.1.5.2 Verkehrstechnische Erschließung

###### Individualverkehr / Straßennetz

Die regionale Anbindung, somit die Haupteerschließung des Plangebietes, erfolgt über die Fraunhoferstraße aus westlicher Richtung.

Der Geltungsbereich wird im Anschluss an Fraunhoferstraße überregional über die Staatsstraße 2054 (St2054) erschlossen; über diese werden die Bundesautobahnen 8 (München-Stuttgart), 96 (München-Lindau) und 99 (Autobahnring München) nach rd. 12 bis 16,6 km erreicht.

Die Innenstadt Fürstenfeldbrucks ist über die St2054 und die Augsburgs Straße in rd. 3,5 km zu erreichen.

###### Individualverkehr / Öffentlicher Personennahverkehr

Mit der Buslinie 873 des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV, Verkehrslinienplan Dez. 2011), mit einer Haltestelle in der Fraunhoferstraße, östlich des Plangebietes in Richtung Liebigstraße, ist eine Verbindung des Plangebietes mit dem Bahnhof in Fürstenfeldbruck bzw. dem Bahnhof in Maisach gegeben. Mit den dortigen S-Bahnanschlüssen (S4 / S3) ist München in wenigen Minuten zu erreichen.

Der Bahnhof Fürstenfeldbruck ist rd. 4,0 km und der Bahnhof in Maisach rd. 3,5 km vom Plangebiet entfernt.

##### 4.1.5.3 Grünordnerische Belange

###### Boden

Das Plangebiet befindet sich auf der Teilfläche einer ehemaligen Kiesgrube, die nach Beendigung der Förderung Ende der achtziger Jahre mit Bauschutt und Erdaushub teilweise verfüllt wurde. Die Fläche ist als Altlastenverdachtsfläche klassifiziert, da die eingebrachten Materialien nicht näher bekannt sind.

Bei den Bohrungen für Grundwasseruntersuchungen (Staatl. Bauamt Freising: Orientierende Untersuchung der Altablagerung, R & H Umwelt GmbH, Rosenheim, April 2010). wurde festgestellt, dass sich unter dem humosen Oberboden von ca. 10 cm anthropogene Auffüllungen von 0,9 m bis 1,3 m, bestehend aus sandig-kiesigem Schluff mit wenigen Ziegelbruchstücken, befinden.

Baugrunduntersuchungen zur Ermittlung der Baugrundfestigkeit, durchgeführt durch das Grundbaulabor Bremen Ing. ges. für Geotechnik mbH im März 2012, ergaben keinerlei organoleptische Auffälligkeiten. Die festgestellten Bodenuntersuchungen bestätigen die Ergebnisse der vorgenannten Untersuchung des Büros R & H Umwelt GmbH aus 2010. Danach sind

Altlasten im Sinne gesundheitsschädlicher oder umweltbelastender Veränderungen nicht gegeben.

Anmerkung: Es wurden zur Beurteilung der Baugrundfestigkeit 21 Rammsondierungen (t: 7,00 m) und 25 Baggerschürfe (t: 4,00 m) durchgeführt. Detaillierte Angaben beinhaltet der Geotechnische Bericht zur Beurteilung der Gründung, Grundbaulabor Bremen Ing. ges. für Geotechnik mbH, Juli 2012.

#### Grundwasser und Gewässer

Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung der Altablagerungen in den Flurstücken 2530/1 und 2531 wurde eine Grundwasseruntersuchung durchgeführt (Staatl. Bauamt Freising: Orientierende Untersuchung der Altablagerung, April 2010). Dabei wurden zunächst das Auffüllmaterial und der anstehende natürliche Boden untersucht (Baggerschürfe). „Demnach setzt sich die Auffüllung überwiegend aus umgelagertem Bodenaushub mit geringen Fremdeanteilen (Bauschutt und untergeordnete Siedlungsabfälle) zusammen. Die analytische Untersuchung ergab keine Überschreitung der Hilfswerte gemäß BayLfW-Merkblatt<sup>(\*)</sup> Nr. 3.8/1 für die Parameter KW-Index, PAK, Schwermetall und EOX.“

(\* Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft; KW-Index = Summenparameter f. Mineralölbestandteile; PAK = polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, z.T. Umweltschadstoffe, toxisch/karzinogen, EOX = extrahierbare halogenorganische Verbindungen)

Es wurden zwei Grundwassermessstellen (GWM 1 und 2) eingerichtet, um im Grundwasserstrom Überprüfungen eventueller Schadstoffeinträge prüfen zu können. Die Grundwassermessstände betragen zum Zeitpunkt der Messung (22.02.2010) 513,18 m ü. NN bzw. 513,34 m ü. NN. „Das Grundwasser wurde bei 2,2 bzw. 2,5 m u. GOK angetroffen. [...] Die Grundwasserfließrichtung auf dem Untersuchungsgelände entspricht der großräumigen Grundfließrichtung von Südwest nach Nordost.“

Die beiden Grundwassermessstellen und zwei bestehende Messstellen wurden um drei weitere ergänzt, sodass sieben Stellen zur Übernahme in einen georeferenzierten digitalen Lageplan zur Verfügung standen. Die Grundwasserstände wurden an fünf Messstellen ermittelt und wiesen Höhen von 513,99 bis 513,18 m ü. NN am 22.02.2010 auf.

Das für das Staatliche Bauamt Freising untersuchende Ing. Büro R & H Umwelt, NL Rosenheim, kommt zu dem Ergebnis, dass in den Grundwasseranalysen der Proben „weder Überschreitungen der Differenzwerte noch der Stufenwerte gem. BayLfW-Merkblatt Nr. 3.8/1 festgestellt [wurden]. [...] Aus gutachterlicher Sicht sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.“

Anmerkung: Detaillierte Angaben sind dem Bericht der Orientierenden Untersuchung der Altablagerung – Grundwasseruntersuchung, 20.04.2010, Staatl. Bauamt Freising, zu entnehmen.

#### Topographie

Das Bebauungsplangebiet (Planteil P1) weist an im Süden, Westen und Norden ausgeprägte Böschungssituationen der vormaligen Kiesförderung auf. In östlicher Richtung befindet sich die Fläche des Bebauungsplans Nr. 94/3I Hasenheide Nord-Ost, der an seiner Ostseite die vierte Böschung der ehemaligen Kiesgrube aufweist. Die Entfernung des Planteil P1 zu dieser (östlichen) Böschung beträgt (Böschungskamm / Grundstücksgrenze rd. 98 m)

Zur Veranschaulichung der topographischen Verhältnisse sind in der folgenden Tabelle sämtliche Böschungen in ihren Dimensionierungen aufgeführt.

Nord	Höhen von ~ 515,00 m bis ~ 518,00 m; Breiten von ~ 5,00 bis ~ 25,00 m
Ost	Höhen von ~ 516,00 m bis ~ 523,00 m; Breiten von ~ 10,00 bis ~ 23,00 m
Süd	Höhen von ~ 518,00 m bis ~ 522,00 m; Breiten von ~ 15,00 bis ~ 20,00 m
West	Höhen von ~ 516,50 m bis ~ 521,50 m; Breiten von ~ 15,00 bis ~ 28,00 m

An der nördlichen und südlichen Böschung sind zusätzlich Geländerampen für den damaligen Kiesabbau vorhanden.

#### Kleinklima

Die Bebauungsplanfläche befindet sich in dem Übergangsbereich zwischen feuchtem atlantischem und trockenem kontinentalem Klima. Als weitere wesentliche wetterbestimmende Faktoren wirken die Donau als regionale und die Alpen als überregionale Wetterscheide und die immer wieder auftretenden warmen und trockenen Luftströmungen (Föhn) aus südlicher Richtung. Bedingt durch die genannten Faktoren stellt sich das Wetter als recht wechselhaft dar. Die Monate Mai bis August sind die regenreichsten eines Jahres.

Durch das Bay. Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF, 31.05.2011) werden folgende Klimawerte für den Landkreis Fürstenfeldbruck genannt:

- durchschnittliche Jahrestemperatur: 7,9 °C
- Temperatur Mai bis September: 14,9 °C
- Jahresniederschlagsmenge: 903 l / m<sup>2</sup>

#### Vegetationsbestand

Die Böschungen (Süden, Nordwest und Nord) der vormaligen Kiesgrube weisen Feldgehölze in Gehölzgruppen und zum Teil vereinzelt auf.

Die seit einigen Jahren verhältnismäßig ebene zentrale Fläche (Verfüllung der Kiesgrube) wird durch Mahd genutzt. Bedingt durch die Mahd finden sich in Teilbereichen Arten magerer Standorte. In den übrigen Flächen haben sich überwiegend ruderalen, stickstoffliebende Stauden und Hochgräser angesiedelt.

#### Faunistische Erfassung

Durch die Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen (AVEGA) wurde im Rahmen eines Naturschutzfachlichen Gutachtens (Juni 2011 / Okt. 2012) festgestellt: „Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst [...] eine intakte individuenreiche Zauneidechsenpopulation[...]. Die Eidechsen beschränken sich im Wesentlichen auf die Böschungsbereiche im Westen und konnten darüber hinaus an den Rändern der nördlichen Gehölzgruppen nachgewiesen werden.“

„Das Baugebiet selbst weist keine geeigneten Fortpflanzungshabitate (Laichgewässer) für das Vorkommen oder die Ansiedlung von Amphibien auf. [...] Eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da im Umfeld der Laichgewässer außerhalb des Baugebiets ausreichend Nahrungshabitate zur Verfügung stehen.“

„Das Plangebiet befindet sich (für Libellen) entweder außerhalb des natürlichen Verbreitungsgebiets [...] oder besitzt ebenfalls keine geeigneten Habitatstrukturen für eine Ansiedlung.“

„Auch hier sind keine potentiellen Lebensräume für die geschützten Käferarten (Altbäume, Gewässer) vorhanden. Darüber hinaus sind im Nahbereich des Untersuchungsgebietes keine Vorkommen von geschützten Käferarten bekannt.“

„Fließgewässer in Verbindung mit artenreichen Säumen oder extensiv genutzten Wiesen sowie Magerrasenstandorte und Waldlichtungen stellen die Hauptlebensräume geschützter Falterarten i. S. der FFH-Richtlinie dar. Das Planungsgebiet weist zwar Arten magerer Standorte

auf, es konnten jedoch keine geschützten Schmetterlinge nachgewiesen werden, zumal in der engeren Umgebung auch keine Fundorte für diese Sippen bekannt sind.“

Anmerkung:

Ausführliche Aussagen, sowohl zu der obigen faunistischen Erfassung, als auch der Bewertung, Bilanzierung und den resultierenden Ausgleichsmaßnahmen können dem „Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (Okt. 2012) entnommen werden.

## 4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.2.1 Rahmenplan

Der Rahmenplan Hasenheide Nord (Stand 2000) zeigt für die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die, nach teilweiser Auffüllung, verbliebenen Böschungen der vormaligen Kiesgrube. Des Weiteren ist eine von der Fraunhoferstraße nach Süden verlaufende Erschließungsstraße dargestellt ist.

### 4.2.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstfeldbruck vom 30.07.1983 und der 52. Änderung des Flächennutzungsplans (Bekanntmachung 13.10.2009) als Industriegebiet (GI) dargestellt. Die Fläche wird von einer Erschließungsstraße und zu bepflanzenden Grünzügen gequert und befindet sich in einem Bereich, der als Altlastenverdachtsfläche und in Teilbereichen als Vorrangfläche Nr. 601 lt. Kiesabbaurahmenplan gekennzeichnet ist.

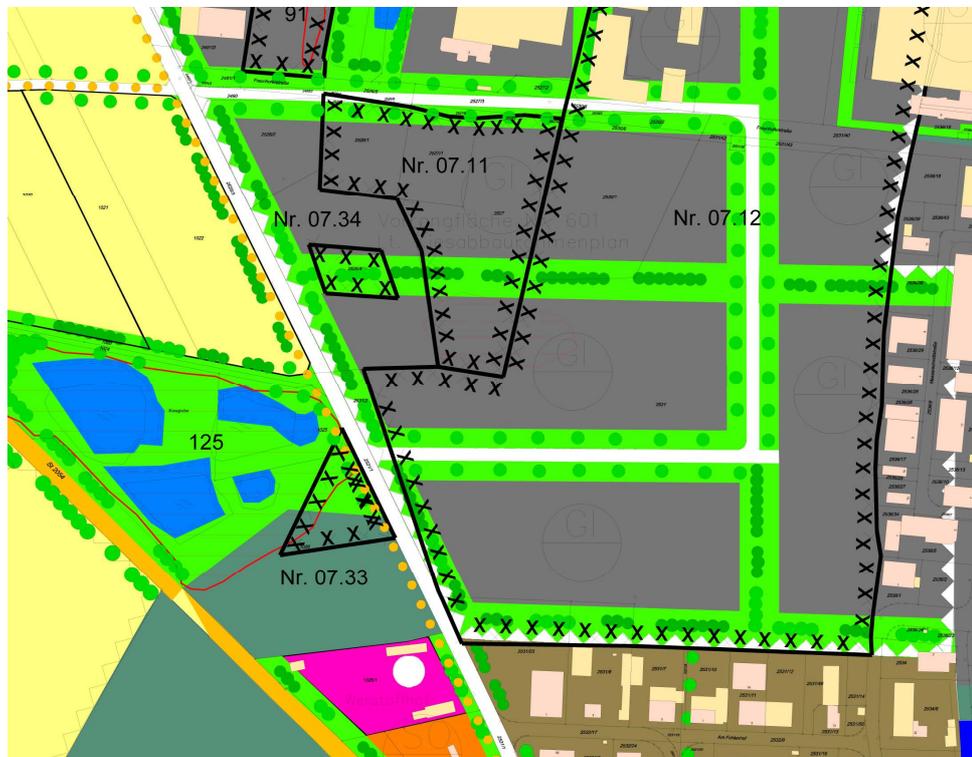


Abb. 4: Ausschnitt des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans 1983

#### 4.2.3 Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan befindet sich in der Neuaufstellung. Die Planzeichnung des aktuellen Entwurfs (Stand 17.11.2010) weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls gewerbliche Bauflächen (GI) aus. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Böschungen einer vormaligen Kieskuhle sind im Entwurf als allgemeine Grünflächen dargestellt. Des Weiteren ist die Fläche als Altlastenverdachtsfläche Nr. 07.12 ausgewiesen.

Bedingt durch den hohen Grundwasserstand und die erforderlichen Einrichtungen für die Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung müssen Geländeauffüllungen vorgenommen werden. Daraus resultieren Veränderungen der Geländehöhen und der Böschungsbereiche.

Entsprechend der Empfehlung der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 30.05.2012 wird eine Anpassung der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

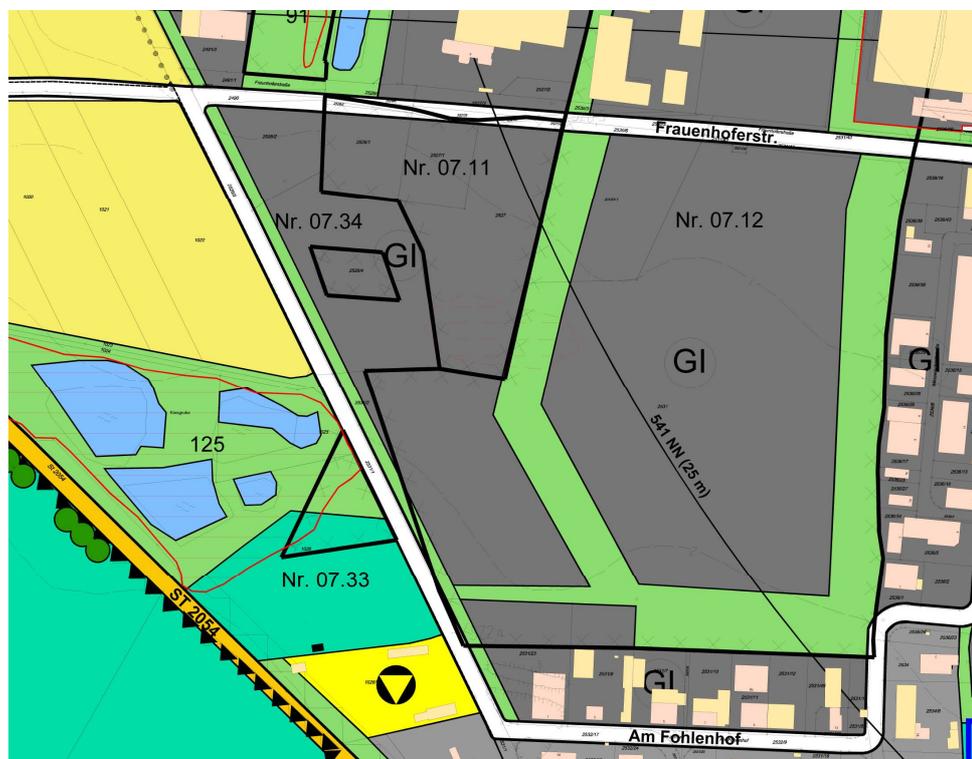


Abb. 5: Ausschnitt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Entwurf 2011)

#### 4.2.4 Lärmschutzzonen /Flächennutzungspläne

Das Plangebiet befindet sich südlich des ehemaligen militärischen Flughafens Fürstenfeldbruck. Durch die zuständige Wehrbereichsleitung Süd wurde die Entwidmung des Flugplatzes angeordnet (Juni 2010), wodurch auch eine bisheriger zivile Mitbenutzung des Flugplatzes aufgehoben wurde.

Die Lärmschutzzonen für den ehemaligen Militärflughafen Fürstenfeldbruck sind durch Änderung des Regionalplanes zum 01.06.2010 aufgehoben worden (Amtsblatt der Regierung von Oberbayern, Nr. 12/2010 S.108).

Am 26.10.2011 veröffentlichte das Bundesverteidigungsministerium die Entscheidung, dass der Bundeswehrstandort Fliegerhorst Fürstenfeldbruck geschlossen wird.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Lärmschutzzonen sind somit obsolet.

#### **4.2.5 Angrenzende Bebauungspläne**

Nördlich des Plangebietes liegen die angrenzenden Flächen des Bebauungsplans Nr. 94/3f-1. Südlich grenzt der Bebauungsplan 94/1 und das Gewerbegebiet Hasenheide mit der nördlichen Erschließung „Am Fohlenhof“ an. Die Fläche westlich des Geltungsbereiches bis zur Straße Am Kugelfang stellt einen unbeplanten Bereich des Industriegebietes Hasenheide Nord dar, ebenso die östlich angrenzende Fläche mit einer Breite von rd. 97 m.

Bestehende, rechtskräftige Bebauungspläne werden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94/3l nicht überlagert.

#### **4.2.6 Bauschutzbereich - Bauhöhenbeschränkung**

Eine Bauhöhenbeschränkung, wie sie bisher im Industriegebiet Hasenheide Nord auf Grundlage des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) einzuhalten zu war, ist durch die Entwidmung des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nicht mehr gegeben (s. auch Punkt 4.2.4).

#### **4.2.7 FFH - Gebiet**

Nördlich des Plangebietes befindet sich auf Flächen der Gemeinde Maisach das FFH-Gebiet „Flughafen Fürstenfeldbruck“ (Nr. 7733-371). Die dort ausgewiesenen Lebensraumtypen werden durch die geplanten Nutzungen im Bebauungsplan 94/3l Hasenheide Nord-Ost nicht beeinträchtigt.

#### **4.2.8 Immissionen**

##### **4.2.8.1 Lärmimmissionen**

Die bisherigen Lärmemissionen des Flugplatzes Fürstenfeldbruck sind durch die Entwidmung (Juni 2010) und Beendigung der zivilen Mitbenutzung nicht mehr gegeben, so dass die seinerzeit ermittelten Lärmschutzzonen keine Rechtsgrundlage mehr haben.

Im Übrigen sind die nutzungstypischen Immissionen eines Industriegebiets, beispielsweise durch Fahrzeugverkehr und Ladevorgänge, gegeben.

#### **4.2.9 Bodenbelastungen**

##### **4.2.9.1 Altlasten**

Der Geltungsbereich befindet sich vollflächig auf dem Gelände einer ehemaligen Kiesgrube und damit auf einer Altlastenverdachtsfläche (07.12) des Altlastenkatasters des Landkreises Fürstenfeldbruck. Die Kiesgrube ist auf der gesamten Fläche mit umgelagertem Bodenaushub und geringen Fremdanteilen (Bauschutt und untergeordnete Siedlungsabfälle) in einer Mächtigkeit von 0,9 bis 1,3 m verfüllt worden.

Durch den Bericht zu einer orientierenden Untersuchung der Altablagerung zu den überlagerten Flurstücken 2530/1 und 2531 (Landratsamt Fürstenfeldbruck, 08.02.2010), wird darauf hingewiesen, dass „[da] die Kiesgruben nicht eingezäunt waren und die Ablagerungen unkontrolliert erfolgten, muss mit Hausmüll-, gewerblicher Abfall- und Sperrmüllablagerungen gerechnet werden.“

Es wurden „16 Baggerschürfe [...] mit einer Tiefe von 0,9 – 5,5 m angelegt. In allen Schürfen wurde Auffüllmaterial nachgewiesen. Die Auffüllmächtigkeit beträgt im Ostteil des Geländes 0,4 – 1,2 m, im Südwestteil 5,0 m. [...]“

Als Befund wird festgestellt, dass die Auffüllung „abgesehen von mineralischem Bauschutt (< 5 Vol.-%) sowie geringen Beimengungen von Siedlungsabfällen (Kohle-, Schlacke- und Ascherückstände, Metall; < 1 Vol.-%) aus umgelagertem Bodenaushub [besteht]. Kriterium für die Bewertung der analytischen Untersuchungsergebnisse sind die Hilfwerte 1 des BayLfW-Merkblatts. Die Hilfwerte 1 werden für keinen der untersuchten Parameter überschritten. Mit anderen als den untersuchten Parametern ist aufgrund der vorgefundenen Beschaffenheit des Auffüllmaterials nicht zu rechnen.“

Detaillierte Angaben sind dem genannten Bericht, erstellt durch das Büro R & H Umwelt GmbH, Rosenheim, Februar 2010, zu entnehmen.

Baugrunduntersuchungen zur Ermittlung der Baugrundfestigkeit, durchgeführt durch das Grundbaulabor Bremen Ing. ges. für Geotechnik mbH im März 2012, ergaben keinerlei organoleptische Auffälligkeiten. Die festgestellten Bodenuntersuchungen bestätigen die Ergebnisse der vorgenannten Untersuchung aus dem Jahr 2010. Danach sind Altlasten im Sinne gesundheitsschädlicher oder umweltbelastender Veränderungen nicht gegeben.

Anmerkung: Es wurden 21 Rammsondierungen (t: 7,00 m) und 25 Baggerschürfe (t: 4,00 m) durchgeführt. Detaillierte Angaben beinhaltet der Geotechnische Bericht zur Beurteilung der Gründung, Grundbaulabor Bremen Ing. ges. für Geotechnik mbH, Juli 2012.

#### Hinweis:

Das Landratsamt ist vor Beginn der Aushubarbeiten, mindestens drei Werktage zuvor, von den geplanten Tiefbauarbeiten in Kenntnis zu setzen. Sollten sich bei den Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist das Landratsamt Fürstenfeldbruck, Umweltreferat, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gem. Art. 1 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) vom 23.02.1999 unverzüglich zu informieren.

Entsprechend der Ausweisung als Altlastenverdachtsfläche ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.

#### 4.2.9.2 Kampfmittel

Nach bisherigen Beurteilungen durch die Stadt Fürstenfeldbruck ist nach jetzigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass im Geltungsbereich keine Kampfmittel / Bombenfunde zu erwarten sind. Kampfmittel können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden und müssen bei den Bodenbewegungen berücksichtigt werden.

#### 4.2.10 **Bodendenkmäler**

Nach bisherigem Kenntnisstand sind lt. dem Fachinformationssystem des Bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler in der Plangebietsfläche verzeichnet (Tel. 08.06.2011). Eine eventuelle Baubegleitung durch die Abteilung der Bodendenkmalpflege, wird, unter Berücksichtigung des Kiesabbaus bis 1987, im Rahmen der Behördenbeteiligung beurteilt werden.

#### 4.2.11 **Gender Mainstreaming („Integration der Gleichstellungsperspektive“)**

„Gender Mainstreaming bedeutet, bei allen gesellschaftlichen Vorhaben die unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen von Frauen und Männern von vornherein und regelmäßig zu berücksichtigen, da es keine geschlechtsneutrale Wirklichkeit gibt.“ (Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2004). Daraus lassen sich für die Bauleitplanung

für die Integration und Berücksichtigung genderrelevanter Aspekte u.a. folgende Kriterien ableiten:

- Vermeidung von Monostrukturen durch horizontale und vertikale Funktions- und Nutzungsmischung
- Anbindung an die Umgebung (ÖPNV-Haltestelle, Fuß- und Radwegeverbindung)

Grundsätzlich entsprechen die Entwicklung des durch ÖPNV gut erschlossenen, in geringer Entfernung zur Innenstadt gelegenen Planbereiches und die beabsichtigten Nutzungen den o.g. Kriterien. Das Bauleitplanverfahren betrifft Frauen und Männer gleichermaßen, sowohl mittel- als auch unmittelbar. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

#### 4.2.12 Sonstiges

Weitere zu berücksichtigenden planungsrechtliche Belange nicht bekannt.

### 4.3 Planungsanlass, Planungsziel, verfahrensrechtliche Voraussetzungen

#### 4.3.1 Planungsanlass

In 2011 fanden die ersten Abstimmungsgespräche für die Entwicklung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplangebietes auf der Fläche der ehemaligen Kiesgrube an der Fraunhoferstraße statt.

An die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck ist das Vorhaben herangetragen worden im Nordöstlichen Bereich des Industriegebietes Hasenheide Nord, südlich der Fraunhoferstraße, für eine Fläche von rd. 61.000 m<sup>2</sup>, ein Bauleitplanverfahren gem. § 12 BauGB einzuleiten.

Grundlage war die durch die Firma trinks Süd GmbH, einem Dienstleister für Getränke-Logistik, geplante Zusammenlegung von vorhandenen Niederlassungen im Raum München.



Abb. 6 : Planzeichnung, Aufstellungsbeschluss, Stand 26.07.2011

Auf der genannten Fläche beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung eines Logistikzentrums für den Transport, die Lagerung, Kommissionierung, Sortierung und / oder Verteilung von Getränken und / oder von Getränkeleergut.

Die Firma trinks GmbH entwickelte sich aus einem vor 275 Jahren gegründetem Getränkehandel mit nunmehr sechzehn Standorten, beschäftigt heute über 1.300 Mitarbeiter und beliefert ca. 8.000 sogenannte „Abladestellen“ und Abholgroßkunden.

Mit der Zusammenlegung soll dem logistisch sich verändernden Anforderungsprofil für effizientere Betriebsabläufe gefolgt werden, da diese Niederlassungen nicht über die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten verfügen, so dass das niederlassungsübergreifend abgestimmte Dienstleistungsspektrum nur eingeschränkt genutzt bzw. angeboten werden kann.

Auf dieser Basis wurde das Bauleitplanverfahren mit Aufstellungsbeschluss vom 26.07.2011 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss beinhaltet bereits den Umgriff des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 94/31 zur Schaffung der Nutzungsmöglichkeiten gem. § 30 BauGB.

Im Zuge weiterer Abstimmungen wurde das Baukonzept modifiziert, um beispielsweise die Grundstücksnutzungen und Regenwasser-Entwässerung zu optimieren.

Aufgrund rechtlicher Beurteilungen wurde des Weiteren eine Aufteilung der Baukonzepte Nr. 94/31 Hasenheide Nord-Ost und des Vorhabenbezogenen Baukonzeptes Nr. 94/31 Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH) in zwei getrennte Bauleitplanverfahren vorgenommen.

Die Grundzüge der Planungen zum Aufstellungsbeschluss werden dadurch nicht berührt.



Abb. 7: Planzeichnung, Stand Okt. 2012

#### 4.3.2 Ziel der Planungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplangebietes für das beschriebene konkrete Vorhaben (§ 12 BauGB) soll eine Fortentwicklung des Industriegebietes Hasenheide Nord erreicht werden.

Zielsetzung der Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verbesserung logistischen Abläufe durch zeitgemäße modernisierte Rahmenbedingungen, die durch Flächen- und Gebäudeoptimierungen und günstige Verkehrstechnische Anbindung unterstützt werden.

Durch die geplante Ansiedlung des Logistikzentrums werden die bisherigen gewerblichen Nutzungen des Industriegebietes Hasenheide Nord ergänzt und vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen und Flächenressourcen entsprechend der vorgesehenen Zweckbestimmung genutzt (s. a. 4.1.1 Großräumliche Lage und Funktion ...).

Es wird beabsichtigt, die Umsetzung des Vorhabens in 2012 zu beginnen.

### **4.3.3 Verfahrensrechtliche Voraussetzungen**

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erlangung von Baurecht im Sinne der Kommune wurde ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94/3I mit integriertem Grünordnungsplan Hasenheide Nord-Ost durch die Fa. trinks Süd GmbH gestellt.

Zur Vorberatung wurden dem Planungs- und Bauausschuss der Stadt die Antrags- und beurteilungsrelevanten Vorentwurfs-Unterlagen für die 33. Sitzung (am 13.07.2011) vorgelegt.

Durch den Rat der Stadt Fürstenfeldbruck wird das Bauleitplanverfahren mit Aufstellungsbeschluss vom 26.07.2011 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eingeleitet.

## **4.4 Konzeption der Planungen**

### **4.4.1 Städtebauliche Konzeption**

Das Baukonzept sieht für das Plangebiet, gebietstypisch, gewerbliche Nutzungen vor.

Für eine Umsetzung des geplanten Vorhabens sind die vorhandenen topographischen Gegebenheiten des Umgriffs zu berücksichtigen:

Bedingt durch die ursprüngliche Nutzung als Kiesabbaufläche und nur teilweise erfolgten Auffüllungen ergeben sich Böschungen mit unterschiedlichen Neigungsverhältnissen und Höhen (Breiten zwischen 23,00 und 28,00 m, Höhen zwischen 3,00 und 7,00 m, bei einer mittleren Höhe des Terrains von 515,50 m ü. NN).

Für adäquate Flächennutzungen und beispielsweise für die erforderlichen Versickerungseinrichtungen für das Niederschlagswasser (mit einzuhaltendem Mindestabstand der technischen Bauwerke zum Grundwasser) werden weitere Auffüllungen und Böschungsmodulationen erforderlich werden.

In Fortführung der nördlich der Fraunhoferstraße vorhandenen großflächigen Baukörper ist für die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hier ebenfalls eine (Logistik-)Halle vorgesehen. Ergänzend wird ein Verwaltungsgebäude mit den sozialen und sanitären Einrichtungen für sämtliche Mitarbeiter, einem Wasch- und einem Werkstattbereich für die Gabelstapler errichtet werden. Die erforderliche Leergutsortieranlage in im südlichen Teil der Halle integriert. Des Weiteren ist südlich der Halle für die Mitarbeiter der Leergutsortieranlage ein Standort für Sozialcontainer vorgesehen.

Durch die umgebende Bebauung des Industriegebietes und des südlich gelegenen Gewerbegebietes sowie die topographisch abgesenkte bauliche Situation wird sich durch geplante Bebauung keine visuelle Beeinträchtigung ergeben.

### **4.4.2 Baukonzept**

#### **4.4.2.1 Flächen**

Von Nord nach Süd betrachtet, ist auf dem Baugrundstück - nach den Ein- und Ausfahrten für die Lkw und einer separaten Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen – die Logistikhalle für die Lagerung, Kommissionierung und Verteilung von Getränken, einschließlich einer Leergutsortieranlage vorgesehen.

In geringer Entfernung, nach Nordwesten abgerückt, soll ein Verwaltungs- und Werkstattgebäude errichtet werden.

An der West- und Nordseite der Logistikhalle befinden sich Be- und Entladebereiche, die durch Vordächer großflächig überdeckt werden. Westlich der Logistikhalle wird der Standort einer Betriebstankstelle für Gas (Stapler) und Add-Blue (Zusatz für Lkw-Kraftstoff) sein.

Südlich der Logistikhalle schließen sich Hofflächen an, die für Lkw-Stellplätze und als Zwischen- und Außenlagerfläche benötigt werden.

Bedingt durch die erforderlichen Flächenentwässerungen (Dächer und Freiflächen) vor Ort werden jeweils an der westlichen und der östlichen Grundstückseite umfangreiche Regenwasser-Versickerungseinrichtungen angeordnet.

An der südlichen Grundstücksgrenze wird die vorhandene Böschung aus schallschutztechnischen Gründen eine Wallaufschüttung erhalten. Diese wird, wie auch die übrigen Grundstücksseiten, umfangreich begrünt werden. Damit wird nicht nur die bisherige Erscheinung des Gehölzbewuchses, sondern eine erheblich umfangreicherer, lebensraumtypische, qualitative Eingrünung des Gebietes erreicht.

Eine entsprechende Abstimmung der Gestaltung der nicht überbauten Flächen (private Grünflächen / grünordnerischen Belange) mit dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, ist im Rahmen der Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen in die Grünordnungsplanung eingeflossen.

#### 4.4.2.2 Gebäude

Die Logistikhalle ist mit einer Grundfläche von rd. 150,00 m x 100,00 m und, aufgrund der erforderlichen inneren Strukturen und Abläufe, mit einer Attikahöhe von rd. 12,50 m geplant.

Zwar ist die reine Gebäudehöhe größer als die einer benachbarten Gewerbehalle (Bebauungsplan Nr. 94/3i-1) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m. Da diese sich jedoch auf einer topographischen Höhe von ca. 519 m ü. NN befindet und das zu planende Vorhaben auf einer Höhe von ca. 517,00 m ü. NN errichtet werden soll, entspricht die visuelle (Fern-) Wirkung der Logistikhalle der benachbarten Bebauung, so dass keine negative räumliche Wirkung von dem geplanten Vorhaben auf die Umgebung ausgehen wird.

An der West- und Nordseite der Logistikhalle schließen sich Vordächer mit einer Tiefe von 24,00 m an.

Die Fassaden der Logistikhalle werden aus Thermoverbundelementen mit flachprofilierten Stahlblechen bestehen und, einschließlich der Vordächer, in der Farbe RAL 7021 schwarzgrau ausgeführt. Türen und Tore werden RAL 9006 weiß aluminium aufweisen.

Für die Dacheindeckung (Flachdach) wird ein Trapezblech-Warmdach eingebaut.

Das rechteckige Bürogebäude wird in einer Tiefe von ca. 12,25 m und Längen von ca. 32,50 m und ca. 37,25 m dreigeschossig mit einer Höhe von ca. 13,50 m errichtet und umfasst im Erdgeschoss eine Werkstatt und eine kleine Waschhalle für Staplerfahrzeuge.

Es ist geplant den Baukörper um rd. 13,00 von der nordwestlichen Ecke der Logistikhalle abzurücken (Belichtung, Gestaltung). Die Fassaden, als hinterlüftete Vorhangfassaden, werden den Farbton RAL 9006 weiß aluminium mit Fenstern in RAL 7021 schwarzgrau erhalten, um das Verwaltungsgebäude von der Logistikhalle auch optisch zu lösen.

Die Leergutsortieranlage, im Süden der Logistikhalle integriert, wird im Gegensatz zu ähnlichen Anlagen dieser Art aufgrund der verbesserten technischen Standards und der optimierten Abläufe – bis auf einen Teil des Leergutzulaufs – sämtliche Maschinen, Fördertechnik (Rollenbahnen u.ä.) und Arbeitsabläufe in einer geschlossenen Halle integrieren.

#### 4.4.2.3 Werbungen

An der Fassade des Bürogebäudes ist Außenwerbung vorgesehen. Dabei handelt es sich um dekupierte Einzelbuchstaben mit einer Höhe von 1500 mm im RAL-Ton 5017 (verkehrsblau) bzw. RAL 3000 (feuerrot) für die beiden schrägen Balken des Buchstaben „k“.

## 4.5 Verkehrsinfrastruktur

### 4.5.1 Äußere Erschließung / Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Fraunhoferstraße in westlicher Richtung erschlossen. Über die dortige Einmündung in die Staatsstraße St2054 sind die überregionalen Verkehrsstraßen zu erreichen.

Über die Fraunhoferstraße und in östlicher Richtung über die Liebigstraße ist der öffentliche Nahverkehr gegeben.

Ausführliche Angaben sind dem Punkt 4.1.5.2 „Verkehrstechnische Erschließung“, zu entnehmen.

### 4.5.2 Innere Erschließung

Die Bauflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzen direkt an die Fraunhoferstraße.

### 4.5.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstücke im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und einzurichten sein (s. auch Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Fürstenfeldbruck).

In Anlehnung für die angrenzenden Nutzungsstrukturen wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass für Stellplätze eine Mindestabstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten ist.

Für anliefernde Fahrzeuge sind ausreichend zu dimensionierende Stellplätze innerhalb des Plangebietes vorzusehen, so dass Park- und Rangiervorgänge in der Fraunhoferstraße abgeschlossen werden können.

### 4.5.4 Begleitende Verkehrsuntersuchung

Durch das Ingenieurbüro Lademacher, Bochum, wurde eine Verkehrsuntersuchung zum geplanten Vorhaben durchgeführt, die u.a. eine vertiefende Untersuchung für den Knotenpunkt St 2054 und Fraunhoferstraße beinhaltet.

Als Grundlage für die qualifizierte Beurteilung diente die Fortschreibung des Verkehrsmodells Fürstenfeldbruck (April 2011) und eine am 09.06.2011 durchgeführte Zählung der Verkehrsströme am Knotenpunkt Fraunhoferstraße / Staatsstraße St2054 in den Zeiträumen 6 –10 Uhr und 15 – 19 Uhr.

Im Weiteren wird dazu ausgeführt, dass „[für eine Verkehrsprognose]... zunächst die Art und die Intensität der Flächennutzung von Relevanz [sind]. Während in allgemeinen Planungsverfahren die Abschätzung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens mangels genauer Angaben oftmals über grobe Orientierungswerte vorgenommen werden muss, kann in diesem Verfahren dank der sehr präzisen Angaben des zukünftigen Nutzers, der Trinks Süd GmbH, die Verkehrsprognose mit einer hohen Exaktheit ermittelt werden.“ Daraus resultieren auch „Die Annahmen zum werktäglichen Verkehrsaufkommen [...], welche über den Betrieb der bestehenden Niederlassung München sehr exakt abgeleitet werden können.“

Dadurch ist es möglich den Warenein- und -ausgängen genaue Gebiete, Tourenaufkommen, Einsatzzeiten und Wegführungen zuzuordnen, aus denen sich wiederum Fahrten der bemessungsrelevanten Spitzenstunden ableiten lassen.

Hinsichtlich der Richtungsverteilungen des Verkehrsaufkommens wird daraufhingewiesen, dass „... der Verkehr der geplanten Trinks Niederlassung Fürstenfeldbruck überwiegend über die Relation Fraunhoferstraße – St 2054 – Neulindacher Spange – B471 abgewickelt [wird]. In der Gesamtverteilung laufen gut 65 % des Verkehrs hierüber. Auf die nördliche Richtung der St 2054 entfallen weitere 22 %. Der Lkw-Verkehr des Warenein- und -ausgangs läuft ausschließlich über die St 2054.“

Für die vertiefende Untersuchung des Knotenpunktes St 2054 / Fraunhoferstraße „[wurde] zur Beurteilung des Verkehrsablaufs zusätzlich eine allgemeine Verkehrsprognose bis zum Jahr 2025 hinterlegt. Die Prognose beruft sich auf die abgestimmten Ergebnisse des Verkehrsmodells Fürstenfeldbruck (vgl. Dorsch International Consultants GmbH im Auftrag der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck, Fortschreibung des Verkehrsmodells Fürstenfeldbruck, April 2011).“

Auszüge aus der Beurteilung:

„... das werktägliche Verkehrsaufkommen für die geplante Trinks Niederlassung Fürstenfeldbruck [erreicht] eine Größe von rund 590 Kfz-Fahrten/Tag, davon gut 400 Lkw-Fahrten. Dank der sehr gleichmäßigen Verteilung des Verkehrsaufkommens der Trinks Niederlassung wird das zusätzliche stündliche Verkehrsaufkommen im Maximum nur etwa 10 % des täglichen Gesamtaufkommens betragen, also etwa 60 Kfz/h.

Die Haupteinfahrt bildet die B 471, welche mit der Anschlussstelle FFB-Nord (Neulindach) über die neugebaute Neulindacher Spange und Staatsstraße St 2054 gut an den Projektstandort angebunden ist. [...] Der Lkw-Verkehr läuft ausschließlich über die St 2054 und die Fraunhoferstraße, ...“

„Mit der derzeitigen Belastung erreicht die Beurteilung die Qualität im Verkehrsablauf am Knotenpunkt in den beiden Spitzenstunden einen Wert zwischen den Stufen B und C, was einem guten bis normalen Verkehrsablauf entspricht. ...“

„Die Beurteilung [der Verkehrsprognose] ergibt für die beiden Spitzenstunden die Qualitätsstufe C, welche einem normalen Verkehrsablauf entspricht. Die Wartezeiten, insbesondere für die aus der Fraunhoferstraße links einbiegenden Fahrzeuge steigen zwar deutlich an, merkliche Rückstauungen von mehreren Fahrzeugen sind jedoch nicht zu erwarten. Der Verkehrsablauf bleibt insgesamt stabil. Anzumerken ist, dass der durch Trinks induzierte zusätzliche Kfz-Verkehr nur rund 5 % der gesamt in den Knotenpunkt einfahrenden Fahrzeuge beträgt. Somit kann aus den Berechnungen kein Bedarf für einen Um- oder Ausbau des derzeitigen Knotenpunktes abgeleitet werden.“

Detaillierte Informationen zu den Grundlagendaten, Berechnungen und Auswertungen können Verkehrsuntersuchung, März 2012, entnommen werden.

## 4.6 Grün- und Freiraumkonzept

Die Gebäude und die erforderlichen Verkehrsflächen werden durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 mit einem dadurch bedingten Minimum von 20 % der Flächen eingegrünt werden. Durch die besondere Topographie der vormaligen Kiesgrube und die damit vorhandenen bzw. anzupassenden Böschungen sowie die einzurichtenden Regenwasser - Versickerungsmulden werden unversiegelte und zu begrünende Bereiche entstehen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Naturschutzbehörde, abgestimmt und mit daraus resultierenden Maßnahmenkonzepten und Festsetzungen konkretisiert.

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der Verringerung des Eingriffs durch die Bebauung und Verkehrsflächen im Sinne einer zusätzlichen Begrünung auf den unversiegelten Freiflächen und stellen Elemente der grünplanerischen / städtebaulichen Ordnung und Gestaltung dar.

Die Detaillierungen der Gehölzstandorte, die Benennungen der Gattungen und Arten erfolgt über den Freiflächengestaltungsplan, der auf dem integrierten Grünordnungsplan basierend als Bestandteil des Bauantragsverfahrens einzureichen ist.

## **4.7 Technische Infrastruktur**

Über die Fraunhoferstraße sind für die Plangebiete die Erschließungen mit den erforderlichen Medienträgern gegeben. Die Neubebauungen sind entsprechend dem Stand der Technik an die Anforderungen der einschlägigen Vorschriften zu errichten.

### **4.7.1 Erschließungsträger / Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das städtische Trinkwassernetz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck. Trinkwasserleitungen, Wasserzählerschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Bepflanzungen müssen einen Abstand von 2,50 m einhalten; ansonsten sind Schutzmaßnahmen einzuhalten.

### **4.7.2 Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser, Schmutzwasser**

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt entsprechend der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck (Entwässerungssatzung – EWS) durch Anschluss an die städtische Entwässerungsanlage.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser erfolgt auf dem Baugrundstück. Entsprechend der bisherigen Einstufung als Altlastenverdachtsfläche 07.12 (s. auch 4.2.9 Bodenbelastungen) sind wasserrechtliche Verfahren durchzuführen.

### **4.7.3 Löschwasserversorgung / Feuerwehr**

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der DIN-Vorschriften durch eine in der Fraunhoferstraße vorhandene Trinkwasserleitung gesichert. Des Weiteren befindet sich im Kreuzungsbereich Fraunhoferstraße / Liebigstraße eine Löschwasserzisterne der Stadt Fürstenfeldbruck.

Der erforderliche Löschwasserbedarf ist entsprechend der Angaben des Arbeitsblattes W205 des DVGW – Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs e.V. – in Abstimmung mit der Feuerwehr zu ermitteln.

Löschwasserbedarf über die einschlägigen DIN-Vorschriften hinausgeht, ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Entsprechend Art. 12 Bayerische Bauordnung (BayBO) und der Technischen Baubestimmung DIN 14090 sind die Zufahrten und die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen im Einzelfall mit der Feuerwehr abzustimmen.

### **4.7.4 Elektrizität**

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die Stadtwerke Fürstenfeldbruck. Oberirdische Leitungen sind nicht zulässig.

Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen von der Verkehrsfläche aus zugänglich sein. Sie müssen in der Flucht der Einfriedung liegen bzw. baulich oder gestalterisch integriert sein.

#### 4.7.5 Müllentsorgung / Wertstoffverwertung

Die Müllentsorgung (Papier, Restmüll) erfolgt durch die Abfallbetriebe des Landkreis Fürstfeldbruck. Für die Entsorgung von Verwertungsabfällen sind Wertstoffhöfe und Sammelstellen vorhanden oder es können private Entsorgungsunternehmen eingebunden werden.

### 4.8 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich		ca. 61.200 m <sup>2</sup> (100 %)
Industriegebiet:	versiegelte Flächen	ca. 48.125 m <sup>2</sup> ( 79 %)
	Grünflächen/RW-Mulden	ca. 13.075 m <sup>2</sup> ( 21 %)

### 4.9 Bebauungsplan

#### 4.9.1 Art der baulichen Nutzung

##### 4.9.1.1 Einschränkungen der Geräuschemissionen

Der Flächennutzungsplan weist für den Bebauungsplanbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung „Industriegebiet“ aus. In Ergänzung der benachbarten Geltungsbereiche wird eine Beschränkung der Geräuschemissionen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO für das Plangebiet, somit (Gle), festgesetzt.

Als Grundlage für eine Voruntersuchung stand eine schalltechnische Gesamtanalyse (1997) und eine Ergänzung (2000) des Ingenieurbüros Steger & Partner, München, zur Verfügung. In dieser Analyse wurden für die einzelnen Teilflächen des Industriegebietes immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) ermittelt, aus denen sich die Beschränkung der Geräuschemissionen ableitet.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Teilfläche „GI 05“, für die folgende IFSP-Werte bestimmt wurden:

maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) LWA´´ in dB(A) in Richtung					
Süden und Südwesten		Westen		Norden	
tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
70	52	70	55	70	60

Zur Vergleichbarkeit / Übertragbarkeit der Untersuchungen wird durch das Büro Steger & Partner daraufhingewiesen, dass die Berechnung nach den Rechenregeln der VDI-Richtlinie 2714 durchzuführen sind, wobei keine Bebauung, ebenes Gelände und als mittlere Höhe des Schallstrahls über Boden 4,00 m anzusetzen sind.

Unter Einbeziehung der genannten Berechnungen wurde durch das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner GmbH, Ahaus, ein Schallgutachten zu dem geplanten Vorhaben, somit zur schalltechnischen Verträglichkeit erstellt. Die Ergebnisse sind in die bautechnischen Planun-

gen, Flächengestaltungen (Wall als Lärmschutzeinrichtung an der südlichen Grundstücksgrenze), Festsetzungen und „Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter entsprechend Plangrundlagen“ eingeflossen.

#### 4.9.1.2 Einschränkung der zulässigen Betriebe und Anlagen

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94/3I wird eine Einschränkung durch die Art der zulässigen Betriebe und Anlagen festgesetzt: Es sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Transport, der Lagerung, Kommissionierung, Sortierung und / oder Verteilung von Getränken und / oder von Getränkeleergut dienen.

#### 4.9.1.3 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, in Ergänzung der umgebenden rechtskräftigen Bebauungspläne, ist hier aufgrund der Vorhabenbezogenen Gebietsentwicklung nicht erforderlich.

#### 4.9.1.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten ist für die Fläche des Plangebietes aus Gründen der Vorhabenbezogenheit nicht erforderlich.

### 4.9.2 **Maß der baulichen Nutzung**

#### 4.9.2.1 Definitionen des Maßes der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 16 Abs. 2 BauNVO und damit zur Festsetzung der maximalen Dreidimensionalität und Flächennutzung werden festgesetzt:

- die maximale Wandhöhe gem. § 18 BauNVO
- die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- die Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO

Durch die Festsetzungen sollen die Gebäudestrukturen mit den unterschiedlichen Kubaturen und Geschossigkeiten die erforderlichen Rahmenbedingungen erhalten.

#### 4.9.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Die maximal zulässige Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO wird mit 6,0 festgesetzt und entspricht damit der Gebietsentwicklung des Industriegebietes.

#### 4.9.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO wird in Ergänzung der benachbarten Bebauungspläne mit 0,8 festgesetzt.

#### 4.9.2.4 Einschränkungen der Flächenversiegelung

Unter Berücksichtigung der Ressourcenschonung und Umweltbelange sind die Versiegelungsgrade der Verkehrsflächen den Nutzungen und den Rechtsvorschriften anzupassen. So sind Flächenbefestigungen, soweit funktional möglich, mit wasserdurchlässigen Materialien und Aufbauten herzustellen (z.B. Pkw-Stellplätze, Feuerwehraufstellflächen; Schotterrasen, Rasengittersteine,...). Rechtsvorschriften, beispielsweise der Wasserwirtschaft und zu Altlasten, sind für die Ausführung von Zufahrten, Betriebshöfe u.ä. zu beachten.

#### 4.9.2.5 Höhe der baulichen Anlagen / Wandhöhe und Firsthöhe (WH/FH)

Die maximal zulässige Wandhöhe gem. § 18 BauNVO wird mit 13,50 m festgesetzt. Damit werden unter Einbeziehung der topographischen Bedingungen die Bebauungshöhen der vor-

handenen Bebauung an der Messerschmittstraße/Liebigstraße und an der Fraunhoferstraße fortgeführt.

#### **4.9.3 Bauweise, Baugrenzen**

##### 4.9.3.1 Baugrenzen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94/3I Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH) werden die Baugrenzen für die hochbaulichen Maßnahmen festgesetzt. Weitere bauliche Anlagen, wie Stellplätze und Tankstelle (Gas, AddBlue) haben einen Mindestabstand von 3,00 m von den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

##### 4.9.3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind im begründeten Einzelfall ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **4.9.4 Verkehrsflächen**

##### 4.9.4.1 Parkierungsflächen

Für den ruhenden Verkehr sind die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Bebauungsplan-gebiets einzurichten. Die Stellplätze haben einen Mindestabstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

#### **4.9.5 Grünflächen**

##### 4.9.5.1 Grünflächen / Freiflächen

Die unversiegelten Freiflächen sind grünordnerisch zu gestalten. Als Freifläche gelten Flächen, die nicht bebaut sind und weder als Flächen für Stell- oder Lagerplätze, als Fläche mit Pflanzbindung oder als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung als Ausgleichsfläche dienen.

Die Bepflanzungen und Gestaltungen der Grünflächen fließen als Verringerungsmaßnahmen in die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen ein, werden entsprechend in der Bauleitplanung festgesetzt und im Freiflächengestaltungsplan, als verpflichteter Bestandteil des Bauantrags, detailliert dargestellt.

#### **4.9.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

##### 4.9.6.1 Regenwasser-Versickerungseinrichtungen

Ergänzend zu der Einschränkung der Flächenversiegelung (4.9.2.4) sind für die Entsorgung der Niederschlagswasser Regenwasser-Versickerungseinrichtungen zur Versickerung von nicht verunreinigtem Regenwasser der Dach- und Hofflächen an der westlichen und östlichen Grundstücksseite vorgesehen.

#### **4.9.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### 4.9.7.1 Anzupflanzende Bäume und Sträucher

Die in der Plandarstellung (P1) festgesetzten anzupflanzenden Bäume (Planzeichen 1.9.2) entsprechen § 6 Abs. 4 der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS). Danach ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen.

Die sich daraus ergebende Anzahl von acht Bäumen werden mit den ebenfalls festgesetzten Heckenpflanzungen die Pkw-Stellplätze straßenseitig eingrünen.

Die übrigen umfangreichen Baum- und Strauchpflanzungen gem. der Planzeichen 1.9.3 bis 1.9.5 sind mit den Maßnahmen gem. Planzeichen 1.7.1 bis 1.7.4 als Verringerungsmaßnahmen in die Ausgleichsermittlungen eingeflossen, da die Maßnahmen den vorherigen Aufwuchs nicht nur ersetzen, sondern qualitativ und quantitativ verbessern. Durch die ausschließliche Verwendung heimischer Vogelschutz- und Nährgehölze und landschaftstypischer Flächengestaltungen werden hochwertigere Grünverbindungen geschaffen.

#### 4.9.7.2 Umgrenzungen für die Flächen von Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut Arten

Die Flächen des Planteil P2 sind mit Zweckbestimmung „Ausgleichsflächen für das Schutzgut Arten“ festgesetzt, vertraglich gesichert, werden entsprechend des Maßnahmenkonzeptes des Umweltberichts (5.2.3 „Ausgleichsfläche Zauneidechse“, ff.) durchgeführt und über die Festsetzung 1.9.14 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet.

#### 4.9.7.3 Flächen für Grün-Ausgleichsmaßnahmen

Für die erforderlichen Maßnahmen des Grünausgleichs gem. Umweltbericht werden verschiedene großflächige Maßnahmen im „Roten Moos“, einem ehemaligen Hochmoorgebiet westlich der Ortschaft Haspelmoor der Gemeinde Hattenhofen auf einer Gesamtfläche von 10,65 ha durchgeführt.

Die Fläche ist vertraglich gesichert, befindet sich im Eigentum der Bayerischen Staatsforsten und ist dem Bauleitplanverfahren zugeordnet (Teilfläche des FINr. 1152 (Gesamtgröße für Ausgleichsmaßnahmen für zwei Bauleitplanverfahren 13,66 ha), Gemarkung Hattenhofen; Gemeinde Hattenhofen).

Auch hierzu können die detaillierten Angaben dem Umweltbericht entnommen werden.

### **4.9.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### 4.9.8.1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlagen

Die vorhandene Topographie, der Grundwasserstand / Regenwasserversickerung und die Ein- und Ausfahrten bzw. die Straßeneinmündung des Plangebietes sowie die Höhenentwicklung der Fraunhoferstraße erfordern Geländeauffüllungen.

Die Geländemodulation und die Anordnung der Regenwasser-Versickerungseinrichtungen an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze stellen sicher, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück verbleibt.

An der südlichen Grundstücksgrenze wird die vorhandene Böschung aus schallschutztechnischen Gründen eine Wallaufschüttung erhalten. Diese wird im Rahmen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Pkt. 4.9.7 ff) vollflächig bepflanzt, sodass für die Nutzer der südlich benachbarten Bebauung kein visuelle Beeinträchtigung durch den Wall gegeben ist.

#### 4.9.8.2 Bauliche Gestaltung

Durch die Vorhabenbezogenheit sind die Gebäudekubatur, Materialien und Farben bereits benannt (s. auch Pkt. 4.4.2.2 Bebauungskonzept / Gebäude).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden hier als ausreichend erachtet.

## 4.10 Immissionsschutz

### 4.10.1 Lärmimmissionen / - emissionen

Wie bereits unter 4.9.1.1 „Einschränkung der Geräuschemissionen“ ausgeführt, wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 94/3I unter Einbeziehung der Vorgaben der Gesamtanalyse (festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel – IFSP), eines Vergleichsreferenzobjektes (Berlin) und den Planungen innerhalb des Geltungsbereichs durch das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner GmbH, Ahaus, ein Schallgutachten zu dem geplanten Vorhaben, somit zur schalltechnischen Verträglichkeit erstellt.

Daraus resultierende Konkretisierungen sind in die Gebäude- und Flächenplanungen (z.B. Wallaufschüttung, Wand an der Verladerampe, etc.) und Festsetzungen eingeflossen. So wurden als „Sonstige Darstellung ohne Normcharakter...“ optional Lärmschutzwände südlich der Logistikhalle dargestellt. Für diese Lärmschutzwände wird durch das Gutachten festgestellt, dass „Vor Errichtung der Lärmschutzwände (...) die Einflüsse des Leergutes auf den Beurteilungspegel an den südlichen Immissionsorten untersucht werden [sollten]. Gegebenenfalls kann bei Einhaltung des Beurteilungspegel auf die Errichtung der Lärmschutzwände verzichtet werden.“

### 4.10.2 Geruchsimmissionen

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94/3I wird festgestellt, dass durch die gebietstypische Nutzung durch den Vorhabenträger keine Geruchsemissionen zu erwarten sind.

### 4.10.3 Lichtimmissionen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist festzustellen, dass durch die Abfertigung von Lastzügen in den Nachtstunden (ca. 10 Lkw zwischen 22.00 und 5.00 Uhr) Lichtemissionen durch Gebäude-/Außengelände- und Fahrzeugbeleuchtung gegeben sein werden. Diese entsprechen der Gebietstypik eines Industriegebietes.

## 4.11 Verfahren

13.07.2011	Vorberatung des Planungs- und Bauausschuss der Stadt zum Antrag auf Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
26.07.2011	Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Fürstenfeldbruck
18.04.2012 – 20.05.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
31.07.2012	Billigungsbeschluss durch den Rat der Stadt Fürstenfeldbruck
28.08.2012 – 28.09.2012	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
07.11.2012 – 21.11.2012	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB

## 5. Umweltbericht

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde die Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen – AVEGA, Eichenau beauftragt.

Gegenstand der Untersuchung sind die aktuellen Vegetationsverhältnisse mit ihrer Flora und Fauna im Gewerbegebiet Hasenheide Nord im Hinblick auf ihre naturschutzfachliche Wertigkeit.

Die folgenden Ausführungen unter Punkt 5.1 stellen eine Zusammenfassung/Auszüge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Juni 2011) und des Naturschutzfachlichen Gutachtens (Okt. 2012) des Büro AVEGA dar.

### 5.1 Naturschutzfachliche Belange

#### 5.1.1 Vegetation, Flora und Fauna

Bislang wurde das Untersuchungsgebiet 1996 von J. Illig und von den Autoren 2005 naturschutzfachlich im Überblick begutachtet.

Eine detaillierte Bestandserhebung zur Vegetation, Flora und Fauna erfolgte im Juni 2011 durch AVEGA, in deren Rahmen auch die saP durchgeführt wurde.

Das Untersuchungsgebiet zeigte sich noch vor 15 Jahren (Illig, J. 1996) aus vegetationskundlicher Sicht deutlich offener. Vor allem die mosaikartigen und kiesigen Vegetations- und Habitatstrukturen boten ideale Bedingungen für zahlreiche seltene Tier- und Pflanzenarten, die andernorts keine geeigneten Lebensräume mehr vorfanden. Wärmebegünstigte, mehr oder weniger ungestörte Kiesflächen zählten vor 15-20 Jahren zu den besonderen Lebensräumen in der Hasenheide. Diese offenen Trockenhabitate gaben dem Inselbiotop am Stadtrand von Fürstenfeldbruck seinen besonderen Wert.

Aus heutiger Sicht haben sich die Habitat- und Vegetationsstrukturen deutlich verändert. Völlig offene Bereiche wie Kiesflächen sind auf Grund der natürlichen Sukzession nahezu verschwunden. Die anhaltende Brache führte zu einer starken Auteutrophierung der Gesamtfläche. Konkurrenzschwache, lichtliebende und wertbestimmende Pflanzengesellschaften und deren wertbestimmende Arten sind meist zu Gunsten ruderaler, nitrophytischer Stauden (Goldrute) und Hochgräser (Landreitgras) rückläufig.

Seit einigen Jahren wurde die zentrale, ebene Fläche des Gebiets durch Mahd genutzt. Dies führte zu einem signifikanten Verlust in der Wuchsleistung der bislang stark deckenden Goldrute, so dass sich nicht nur im Böschungsbereich, vorwiegend am Westhang, sondern auch auf der gesamten Ebene, die ehemals „magere“ Artengarnitur zumindest in Teilbereichen wieder einstellen konnte. Diese Flächen enthalten zwar auch heute noch nitrophytische Stauden ruderalisierter Standorte, jedoch mit auffallend niedrigeren Deckungswerten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind diese wieder durch Mahd-Nutzung „geöffneten“ Magerwiesenbereiche neben den Böschungen die wertgebendsten und artenreichsten Bestände des Untersuchungsgebietes. Kleinere Feuchtwiesen- bzw. Tümpelhabitate haben durch Zuwachsen und mehr oder weniger ganzjährigen Verlust der Wasserfläche an Qualität verloren.

### Fauna

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst außerdem eine intakte, individuenreiche Zauneidechsenpopulation [...]. Die Eidechsen beschränken sich im Wesentlichen auf die Böschungsbereiche im Westen und konnten darüber hinaus an den Rändern der nördlichen Gehölzgruppen nachgewiesen werden.

Der Eingriff führt zur Zerstörung eines Großteils des Zauneidechsenhabitats. Die verbleibenden östlichen Bereiche und Böschungsanteile [der ehemaligen Kiesgrube] erfüllen die Habitatfunktion nur mehr sehr eingeschränkt und werden aufgrund der zukünftigen Planungen ebenfalls vernichtet werden.

Die gewählte Lösung [externe Maßnahmen – Planteil P2] ist hinsichtlich der Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) als die insgesamt Günstigste einzustufen. Da es sich bei der Zauneidechsenpopulation um eine kleine lokale, isolierte Population auf tlw. in Verbuschung begriffenen Sukzessionsflächen handelt, deren Fortbestand v.a. aufgrund der Barrierewirkung der umgebenden Straßen und des sehr kleinen Habitats in keiner Weise gesichert ist, erscheint eine Aufwertung einer vorhandenen, benachbarten Population durch geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustand der Population die bessere Alternative.

Von den Säugetieren ohne Fledermäuse und für Fledermäuse wird festgestellt, dass eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheiten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, da sich entweder der Hauptlebensraum im weiteren Umfeld am Westrand des ehemaligen Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck befindet bzw. die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten (Fledermäuse) im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

In Bezug auf Amphibien, Libellen und Käfer weist das Untersuchungsgebiet selbst keine geeigneten Habitatstrukturen auf.

Sowohl westlich als auch nordwestlich des Plangebiets befinden sich einige [...] Gewässer. Für die aufgrund dieser Nachbarschaft vorkommenden Amphibien (z.B. Laubfrosch, Nachweis) bedeutet das Vorhaben den Verlust eines Nahrungshabitats. Eine verbotsbestandsmäßige Betroffenheit kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da im Umfeld der Laichgewässer außerhalb des Baugebiets ausreichend Nahrungshabitats zur Verfügung stehen.

Fließgewässer in Verbindung mit artenreichen Säumen oder extensiv genutzten Wiesen sowie Magerrasenstandorte und Waldlichtungen stellen die Hauptlebensräume geschützter Falterarten im Sinne der FFH-Richtlinie dar. Das Planungsgebiet weist zwar Arten magerer Standorte auf, es konnten jedoch keine geschützten Schmetterlinge nachgewiesen werden, zumal in der engeren Umgebung auch keine Fundorte für diese Sippen bekannt sind.

Für die im Bebauungsgebiet vorhandenen Vogelarten [...] bedeutet das Bauvorhaben einen Verlust des Nahrungs- und Bruthabitats. Allerdings ist hierbei eine Verlagerung der Neststandorte und Nahrungshabitats v. a. nach Osten an den Waldrand des ehemaligen Fliegerhorst Fürstenfeldbruck möglich.

Dort befinden sich [...] östlich der Liebigstraße [...] geeignete Gehölzstrukturen. Eine Barrierewirkung ist insofern nicht gegeben, als das Bauvorhaben lediglich eine Lücke in den vorhandenen und bereits versiegelten Flächen im Süden, Osten und Norden schließt.

Die baubedingte Störung von potentiellen Bruthabitats zahlreicher Vogelarten [...] kann durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden. Dazu sind die Gehölze ausschließlich in der Zeit von Oktober bis spätestens Ende Februar zu beseitigen [Vermeidung einer Störung von Brutaktivitäten sowie eine Zerstörung bzw. Beschädigung von besetzten Nestern und Eiern während der Bauphase].

Darüber hinaus ist im Rahmen der Grünordnung eine über 75%ige Gehölzpflanzung auf den Grünflächen geplant. Diese geht in ihrem Ausmaß über die ehemals vorhandenen Gehölze weit hinaus und sichert damit in absehbarer Zeit auf der Planfläche eine Wiederherstellung der Nahrungs- und Bruthabitate.

So ist trotz der geplanten Baumaßnahmen davon auszugehen, dass die Sicherung des aktuellen Erhaltungszustands der betroffenen Vogelarten dauerhaft erhalten bleibt. Der Verbotstatbestand wird nicht erfüllt.

#### Flora

Eine genaue Vegetationskartierung mit Erfassung aller vorkommenden Pflanzenarten im Sommer 2011 hat ergeben, dass keine gefährdeten Pflanzenarten auf den Eingriffsflächen vorkommen.

#### **5.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung der Beeinträchtigung lokaler Populationen erschienen nicht sinnvoll. ... [es] handelt sich um ein großflächiges Industriegebiet, welches im Laufe der Jahre lt. Flächennutzungsplan vollständig bebaut werden wird. Das heißt, selbst wenn die Eidechsenpopulation auf der Fläche erhalten werden kann, wird sie auf Dauer zu einer räumlich isolierten und damit nicht mehr reproduktionskräftigen Reliktpopulation werden.

Von daher ist, [...] in Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Oberbayern, der Erhalt, die Habitatoptimierung und die zukünftige Sicherung einer anderen Population sinnvoller.

#### **5.1.3 Keine zumutbare Alternative [Zauneidechsen]**

Da Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, ist der Nachweis zu erbringen, dass es keine anderweitigen zufriedenstellende Lösung gibt.

Die gewählte Lösung ist hinsichtlich der Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) als die insgesamt Günstigste einzustufen. Da es sich bei der Zauneidechsenpopulation um eine kleine lokale, isolierte Population auf tlw. in Verbuschung begriffenen Sukzessionsflächen handelt, deren Fortbestand v. a. aufgrund der Barrierewirkung der umgebenden Straßen und des sehr kleinen Habitats in keiner Weise gesichert ist, ist eine Aufwertung einer vorhandenen Population (nördlich angrenzend an Planteil P2) durch geeignete Maßnahmen, in Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Oberbayern, zur Sicherung des Erhaltungszustands die bessere Alternative.

#### **5.1.4 Prognose Umweltzustand bei Nichtdurchführung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung und zukünftigen „Nichtnutzung“ der Flächen würden die bestehenden Brachflächen u.a. mit Gehölzen und Ruderalarten (Goldrute) langsam zuwachsen.

Damit würde sich auch das Habitat für die Zauneidechsen verschlechtern. Der Bestand könnte sich aus naturschutzfachlicher Sicht v.a. in Bezug auf die Vegetation und Flora allerdings durch eine Mahdnutzung mit Abtransport des Mähguts im derzeitigen Zustand erhalten bzw. möglicherweise sogar verbessern. Auch die Funktion als Zauneidechsenhabitat wäre gesichert.

Problematisch wäre allerdings die im Rahmen des Flächennutzungsplans vorgesehene Bebauung der angrenzenden Grundstücke, die auch bei einer Nichtdurchführung auf dem hier abgehandelten Plangebiet zu einer vollständigen Isolierung der Population führen würde. Das

heißt, dass eine weitere Entwicklung des Industriegebietes Hasenheide vollständig ausgeschlossen werden müsste.

#### **5.1.5 Maßnahmen zur Verringerung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 sowie die besondere Topographie der ehemaligen Kiesgrube bedingen planerisch unversiegelte Böschungsbereiche. Hinzu kommen die geplanten erforderlichen Regenwasser-Versickerungseinrichtungen mit dem entsprechenden Flächenbedarf.

(Anmerkung: Die folgenden, im Umweltbericht benannten, Begrünungsmaßnahmen sind als Verringerungsmaßnahmen in die Ausgleichsermittlung eingeflossen und wurden als Festsetzungen übernommen.)

Im Einzelnen werden folgende konkrete Begrünungsmaßnahmen durchgeführt (s. a. integrierte Grünordnungsplanung und empfohlene Pflanzliste im Anhang):

- Pflanzung von 8 Einzelbäumen sowie Strauchpflanzungen an den Stellplätzen im Norden (entsprechend § 6 Abs. 4 der Garagen- und Stellplatzsatzung)
- Mehr als 75 % der Grünflächen (exkl. der RW-Versickerungsbereiche) werden mit Gehölzen überstellt:
  - Bepflanzung der westlichen Böschung und der östlichen RW-Versickerungseinrichtungen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (gem. Pflanzliste)
  - Pflanzung von weiteren 8 Einzelbäumen im Pkw-Stellplatzbereich
  - Anlage eines vollflächigen Vogelschutzgehölzes auf dem südlichen Wall (Baum- /Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste)
- Anlage von basenreichem Magerrasen auf der westlichen Böschung durch Ansaat von zertifiziertem, autochthonem Saatgut
- Pflegemaßnahmen der Gehölze und Böschungen

#### **5.1.6 Ausgleichsermittlung**

Umfangreiche Ermittlungen und Beurteilungen der Vegetation, Flora und Fauna bedingen die Schaffung externer Ausgleichsmaßnahmen für den naturschutzfachlichen Ausgleich (Ausgleichsfläche „Rotes Moos“) und für die artenschutzrechtlichen Belange (Planteil P2). Die Ausgleichsermittlungen können detailliert dem Umweltbericht entnommen werden.

#### **5.1.7 Maßnahmen zum Naturschutzfachlichen Ausgleich (Rotes Moos)**

Zum Ausgleich der naturschutzfachlichen Belange werden umfangreiche Maßnahmen in mehreren Abschnitten im ehemaligen Hochmoorgebiet „Rotes Moos“ westlich der Ortschaft Haspelmoor der Gemeinde Hattenhofen durchgeführt werden. In den Waldflächen „Rotes Moos“ der Bayerischen Staatsforsten werden im Rahmen von Naturverjüngungsmaßnahmen die vorhandenen Fichtenmonokulturen reduziert und Aufforstungsmaßnahmen mit Laubgehölzen der typischen Niedermoorkulturen vorgenommen.

... Als Gesamtziel ist eine heterogene Vegetation feuchter bis nasser Verhältnisse mit Lichtungen angestrebt. Daneben ist vor allem von Bedeutung, dass laubholzreiche Auen-, bzw. Feucht- und Sumpfwälder entstehen...

Anmerkung: Die detaillierten Maßnahmen, die, einschließlich der zeitlichen Abläufe, mit dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, und dem Bayerischen Staatsforst abgestimmt wurden, sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Maßnahmenüberblick s. folgende Seite

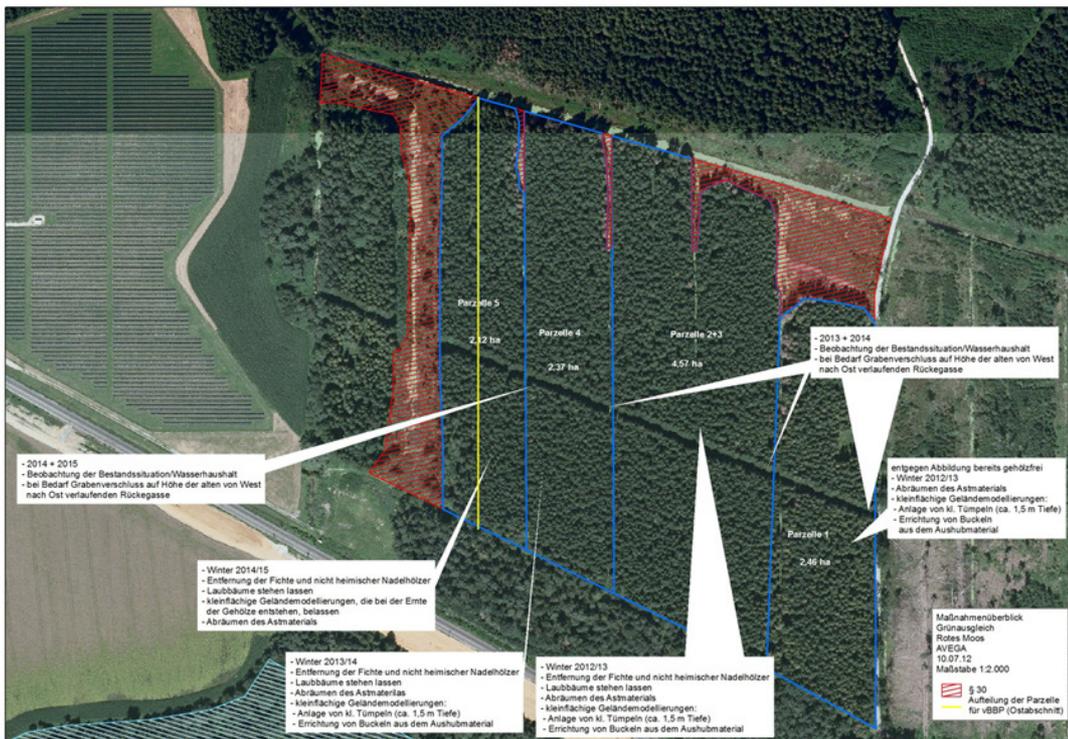


Abb. 8: Maßnahmenüberblick Rotes Moos (Auszug aus dem Umweltbericht, dort ebenfalls Abb. 8)

### 5.1.8 Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich (Zauneidechsen)

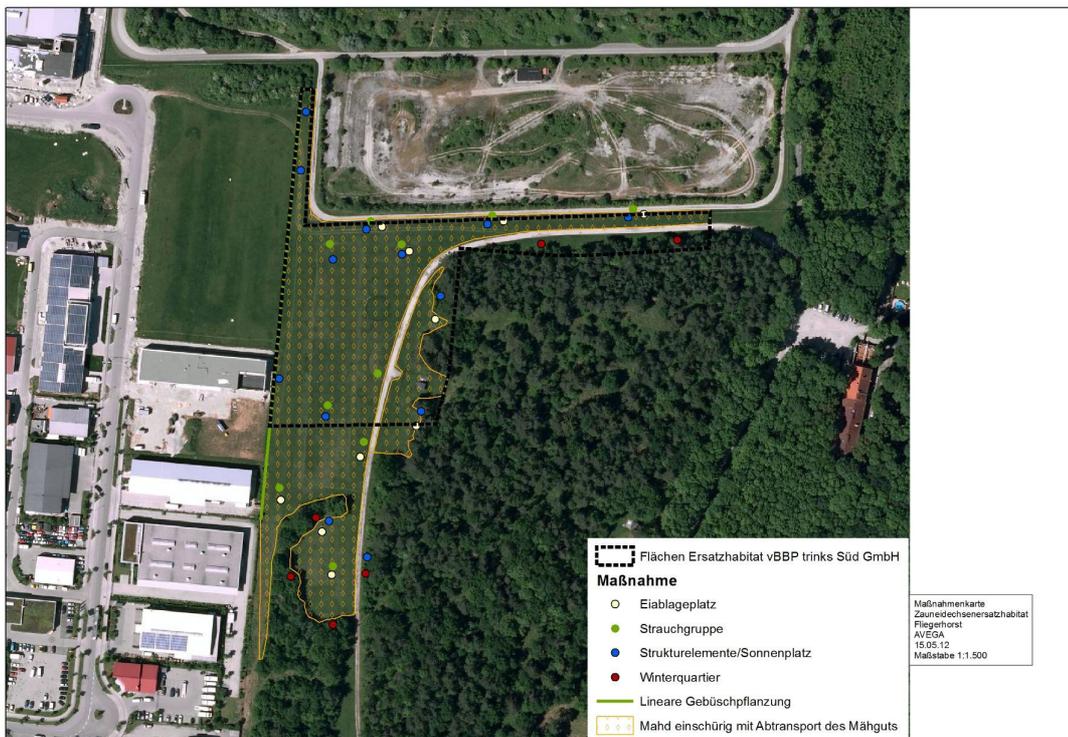


Abb. 9: Darstellung der Ausgleichsfläche (Auszug aus dem Umweltbericht, dort Abb. 12)

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Zauneidechsen ist die Schaffung von lebensraumtypischen Habitatstrukturen erforderlich.

Wie bereits angesprochen, sind östlich der Liebigstraße vorhandene Flächen [Planzeichnung - Umgriff Planteil P2], nach entsprechender Gestaltung / Modellierung hierfür gut geeignet.

Eine ausführliche Beschreibung der Gebietqualität, der fachlichen Eignung als Kompensationsfläche (u. a. Nachweis der Zauneidechse ...) und der durchzuführenden Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Zur Beurteilung, Bewertung und Konkretisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgten Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Fürstenfeldbruck und der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Oberbayern.

#### 5.1.9 **Allgemein verständliche Zusammenfassung [der naturschutzfachlichen Belange]**

Die Planung umfasst den Westabschnitt einer vormalig als Kiesgrube genutzten Brachfläche im ausgewiesenen Industriegebiet Hasenheide - Nord-Ost am Rande zum ehemals militärisch genutzten Fliegerhorst Fürstenfeldbruck. Auf dem Gelände ist ein Logistikzentrum für den Transport, die Lagerung, Kommissionierung und Verteilung von Getränken einschließlich der Sortierung von Getränkeleergut geplant.

Umweltauswirkungen ergeben sich v. a. in Bezug auf folgende Schutzgüter:

1. Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch Versiegelung
2. Flora und Fauna

Zu Pkt. 1 sind auf der Fläche v.a. Maßnahmen zur Verringerung vorgesehen. Die Gefährdung von Flora und Fauna (Pkt. 2) wird durch Ausgleichsmaßnahmen (Grünausgleich) im „Roten Moos“ und der Entwicklung einer Ersatzfläche für Zauneidechsen am Westrand des ehemaligen Fliegerhorsts kompensiert.

Planverfasser:

**FRITZ-DIETER TOLLÉ ARCHITEKT BDB**  
Architekten Stadtplaner Ingenieure



Lindhooper Straße 54  
27283 Verden / Aller

Tel 04231 / 969 - 0  
Fax 04231 / 969 -100

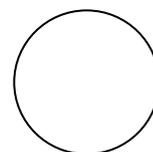
planung@arch-tolle.de  
<http://www.arch-tolle.de>

Verden, den 12.12.2012

gez.  
Planverfasser

Fürstenfeldbruck, den 12.12.2012

gez.  
Sepp Kellerer (Oberbürgermeister)



(Dienstsiegel)

## Anlagen

Folgende Fachgutachten sind Bestandteil des Bauleitplanverfahrens:

- 1.) Naturschutzfachliches Gutachten Hasenheide Nord  
Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen  
Puchheimer Weg 11, 82223 Eichenau (Stand November 2012)
- 2.) Schallgutachten zum Bauvorhaben Trinks  
Uppenkamp + Partner GmbH  
Kapellenweg 8, 48683 Ahaus (Stand Oktober 2012)
- 3.) Verkehrsuntersuchung  
LADEMACHER planen und beraten  
Robertstraße 11, 44809 Bochum (Stand März 2012)

Des Weiteren sind als allgemeine Informationen zu dem Bauvorhaben beigefügt:

- 4.) Betriebsbeschreibung zum Bauantrag,  
sowie Ergänzende Betriebsbeschreibung  
FRITZ-DIETER TOLLÉ ARCHITEKT BDB  
Architekten Stadtplaner Ingenieure  
Lindhooper Straße 54, 27283 Verden (Stand August 2012)

## Literaturverzeichnis, Quellen

Für die Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93/3I Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH) wurden die nachgenannten Veröffentlichungen herangezogen:

Bay. Landesamt für Denkmalpflege: Fachinformationssystem, Juni 2011

Bundesministerium der Verteidigung (BMVg): Bekanntgabe der Schließung des Bundeswehrstandortes Fliegerhorst Fürstenfeldbruck, 26.10.2011

Bay. Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF, 31.05.2011): Klimawerte für den Landkreis Fürstenfeldbruck

Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (StMWIVT): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), aktuelle Fortschreibung 01.09.2006

Grundbaulabor Bremen Ing. ges. für Geotechnik mbH: Baugrunduntersuchungen zur Ermittlung der Baugrundfestigkeit, März 2012

Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVG), Verkehrslinienplan, Dez. 2011

Regierung von Oberbayern: Aufhebung der Lärmschutzzonen für den ehemaligen Militärflughafen Fürstenfeldbruck / Änderung des Regionalplanes zum 01.06.2010, Amtsblatt Nr. 12/21010 S.108).

Regionaler Planungsverband München: Regionalplan München, Stand 19. Änderung, 01.12.2005

Staatliches Bauamt Freising: Liegenschaft Fl. Nr. 2530/1 und 2531 Fürstenfeldbruck (Gewerbegebiet Hasenheide Nord):Orientierende Untersuchung der Altablagerung, durch das Büro R & H Umwelt GmbH, Rosenheim, Feb. 2010

Staatliches Bauamt Freising: Liegenschaft Fl. Nr. 2530/1 und 2531 Fürstenfeldbruck (Gewerbegebiet Hasenheide Nord):Orientierende Untersuchung der Altablagerung - Grundwasseruntersuchung, durch das Büro R & H Umwelt GmbH, Rosenheim, April 2010

Stadt Fürstenfeldbruck: rechtswirksamer Flächennutzungsplan, 30.07.1983

52. Änderung des Flächennutzungsplans, Bekanntmachung 13.10.2009  
Entwurf der Neuaufstellung, Stand 17.11.2010

6. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 94/31 BBP  
mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord – Ost (trinks Süd GmbH)**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**



**6.1 Planungsanlass**

An die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck ist das Vorhaben herangetragen worden im Nordöstlichen Bereich des Industriegebietes Hasenheide Nord, südlich der Fraunhoferstraße, für eine Fläche von rd. 61.000 m<sup>2</sup>, ein Bauleitplanverfahren gem. § 12 BauGB einzuleiten.

Auf der genannten Fläche beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung eines Logistikzentrums für den Transport, die Lagerung, Kommissionierung, Sortierung und / oder Verteilung von Getränken und / oder von Getränkeleergut.

**6.2 Ziel der Planungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplangebietes für das beschriebene konkrete Vorhaben soll eine Fortentwicklung des Industriegebietes Hasenheide Nord erreicht werden.

Durch die geplante Ansiedlung des Logistikzentrums werden die bisherigen gewerblichen Nutzungen des Industriegebietes Hasenheide Nord ergänzt und vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen und Flächen-

ressourcen entsprechend der vorgesehenen Zweckbestimmung genutzt.

### **6.3 Verfahren**

13.07.2011	Vorberatung des Planungs- und Bauausschuss der Stadt zum Antrag auf Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
26.07.2011	Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Fürstenfeldbruck
18.04.2012 – 20.05.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
25.06.2012	Billigungsbeschluss durch den Rat der Stadt Fürstenfeldbruck
28.08.2012 – 28.09.2012	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
07.11.2012 – 21.11.2012	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB
27.11.2012	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Fürstenfeldbruck

### **6.4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Belange des Umweltschutzes wurde ein Umweltbericht erarbeitet und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung waren die aktuellen Vegetationsverhältnisse mit ihrer Flora und Fauna im Gewerbegebiet Hasenheide Nord im Hinblick auf ihre naturschutzfachliche Wertigkeit.

Umfangreiche Ermittlungen und Beurteilungen der Vegetation, Flora und Fauna bedingen, neben den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches, die Schaffung externen Ausgleichsmaßnahmen für den naturschutzfachlichen Ausgleich (Ausgleichsfläche „Rotes Moos“) und für die artenschutzrechtlichen Belange (Planteil P2).

### **6.5 Verkehr**

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die auf den belegbaren Grundlegendaten der Niederlassungen, die durch das geplante Vorhaben zusammengelegt werden, beruht. Die Untersuchung, durchgeführt durch das Büro Lademacher, Bochum, thematisiert die Aspekte „Beschreibung und Beurteilung der Verkehrsanbindung des Projektstandortes“, „Abschätzung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens“, „Umlegung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens“, „Vertiefende Untersuchung der Kreuzung St 2054 / Fraunhoferstraße“ und „Gesamtbeurteilung der Verkehrserschließung“.

Aus der Vielzahl an Daten / Komponenten wurden u.a. neben dem Gesamtverkehrsaufkommen des Vorhabens die Richtungsverteilungen, somit die jeweiligen Straßennutzungen, des Verkehrs beurteilt. Die Auswertung bestätigte die Vorgaben, dass die Liebigstraße und auch die Querung der Innenstadt, auszuschließen ist bzw. ausgeschlossen

werden kann. Der gesamte Warenverkehr wird über die Fraunhoferstraße abgewickelt.

Des Weiteren wurde ein besonderes Augenmerk, durch eine vertiefende Untersuchung des Knotenpunktes St2054 / Fraunhoferstraße, auf die Gebietsanbindung an die Staatsstraße 2054 gerichtet. Die Beurteilung der Verkehrsströme ergab, selbst in den Spitzenstunden, einen insgesamt stabilen Verkehrsablauf, so dass ein Um- oder Ausbau des Knotenpunktes nicht erforderlich ist.

Es wird zwar eine Zunahme des Verkehrs stattfinden, aber sowohl die Verkehrsuntersuchung als auch die in die Schalltechnische Untersuchung einfließenden Daten bestätigen die Verträglichkeit des Vorhabens im Industriegebiet Hasenheide.

## **6.6 Immissionen**

Basierend auf den Daten bestehender Niederlassungen der Fa. trinks Süd GmbH, den topographischen Gegebenheiten, baulichen Planungen innerhalb des Geltungsbereiches und den für das Industriegebiet vorgegebenen einzuhaltenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln wurde ein Schallschutztechnisches Gutachten durch das Büro Uppenkamp und Partner, Ahaus erstellt. Daraus resultierten beispielsweise bauliche Maßnahmen (wie Schallschutzwand an der Laderampe, Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze) und Anpassungen der Arbeitsabläufe (keine Leergutsortierung in den Nachtstunden), um u. a. den nachbarschaftsschützenden Aspekten (Betriebsleiterwohnungen, Wohnbebauung) gerecht zu werden.

Hierzu fanden intensive Abstimmungen des genannten Gutachterbüros und dem Landratsamt Fürstenfeldbruck statt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bedenken bezüglich des Immissionsschutzes im Verfahren weitgehend ausgeräumt werden konnten. Das schalltechnische Gutachten bestätigt die Verträglichkeit des Vorhabens innerhalb Industriegebietes Hasenheide. Dies wiederum wird durch die abschließende Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, Umweltreferat, vom 04.10.2012 zum Immissionsschutz, die lediglich noch einen Vorschlag zu einer Darstellung (Lärmschutzwände) beinhaltet, ebenfalls bestätigt.

## **6.7 Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Durch Anschlag an den Amtstafeln am 18.04.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 bekannt gemacht und in der Zeit vom 18.04. 2012 bis 20.05.2012 durchgeführt.

Von Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Äußerungen und Anregungen vorgebracht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.04.2012 aufgefordert ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 20.05.2012 abzugeben.

Insgesamt haben 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Stellung genommen oder Hinweise abgegeben. Der überwiegende Teil der Anregungen konnte berücksichtigt werden.

Auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von den Bürgerinnen und Bürgern keine Äußerungen und Anregungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.08.2012 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.08.2012 bis 28.09.2012 informiert. Es gingen sechs Anregungen und Hinweise ein, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen waren. Der überwiegenden Anzahl der Anregungen konnte entsprochen werden.

Im Rahmen der Konkretisierung des Bauvorhabens wurden noch Änderungen erforderlich; der Entwurf des Bebauungsplans wurde deshalb nach der Auslegung nochmals geändert und ergänzt. Um die Rechtssicherheit zu gewährleisten, wurde ein neuer Entwurf mit Planungsstand vom 05.11.2012 in der Zeit vom 07.11. bis 21.11.2012 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Hierbei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können und die Dauer der Auslegung wurde verkürzt. Insgesamt haben 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Stellung genommen. Der überwiegende Teil der Anregungen konnte berücksichtigt werden.

## **6.8 Planungsalternativen / Nullvariante**

Hinsichtlich der ausgewiesenen Flächen des Industriegebietes und den damit verbundenen zulässigen Nutzungen ist für die gewerbliche Nutzung der Flächen keine Planungsalternative erforderlich.

Zu den umweltrelevanten Aspekten wurde im Rahmen des Umweltberichtes aufgezeigt, dass in Bezug auf geschützte Arten, hier: Zauneidechse, die gewählte Lösung als die insgesamt Günstigste einzustufen ist, da der Fortbestand der vorhandenen kleinen, lokalen Population aufgrund beispielsweise der Barrierewirkung der umgebenden Straßen und des sehr kleinen Habitats in keiner Weise gesichert ist.

Eine Nichtdurchführung der Bebauungsplanung und zukünftige „Nichtnutzung“ der Flächen, würde zu einer Habitatverschlechterung für die Zauneidechsen führen (Verbuschung, Zuwachsen der Flächen) und damit ebenfalls den Fortbestand verhindern. Ergänzt wird die Situationsbeurteilung durch die im Rahmen des Flächennutzungsplanes vorgesehene Gebietsentwicklung, die zu einer vollständigen Isolierung der Population führen würde.

Weitere Planungsalternativen kamen nicht in Betracht, da die Ausweisung des Industriegebietes den Zielsetzungen der Stadtplanung Fürstenfeldbrucks entspricht, zumal bereits vor geraumer Zeit die verkehrlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung geschaffen wurden.

**Fazit**

Es handelt sich bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94/3I um eine gebietstypische gewerbliche Nutzung, deren Einfügen in das Gebiet durch verschiedene Gutachten geprüft und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt wurde und dessen Auswirkungen auf naturschutzfachliche Belange durch entsprechende Maßnahmen verringert und ausgeglichen werden.

Planverfasser:

**FRITZ-DIETER TOLLÉ ARCHITEKT BDB**  
Architekten    Stadtplaner    Ingenieure



Lindhooper Straße 54  
27283 Verden / Aller

TeI 04231 / 969 - 0  
Fax 04231 / 969 -100

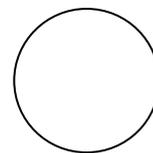
planung@arch-tolle.de  
[http:// www.arch-tolle.de](http://www.arch-tolle.de)

Verden, den 12.12.2012

gez.  
Planverfasser

Fürstenfeldbruck, den 12.12.2012

gez.  
Sepp Kellerer (Oberbürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 7. Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung des Stadtrats vom 26.07.2011. Der Beschluss wurde am 18.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.04.2012 bis 20.05.2012 statt.

(Vorentwurfsfassung vom 20.03.2012)

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.08.2012 bis 28.09.2012 statt.

(Entwurfsfassung vom 02.08.2012)

Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit ausgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 07.11.2012 bis 21.11.2012 statt.

(Entwurfsfassung vom 05.11.2012)

### Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und in der Zeit vom 18.04.2012 bis 20.05.2012 zur Äußerung aufgefordert.

(Vorentwurfsfassung vom 20.03.2012)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2012 bis 28.09.2012 Stellungnahmen eingeholt.

(Entwurfsfassung vom 02.08.2012)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.11.2012 bis 21.11.2012 Stellungnahmen eingeholt.

(Entwurfsfassung vom 05.11.2012)

### Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung des Stadtrats vom 27.11.2012.

(Endfassung vom 27.11.2012)

Der Satzungsbeschluss wurde am .....2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH) ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

### Ausfertigung

Zeichnerischer Teil und Textteil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Stadtrat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

### Zusammenfassende Erklärung

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hasenheide Nord-Ost wurde gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden.

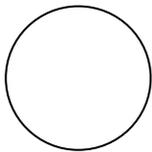
den und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Fürstfeldbruck, den 17.12.2012

Verden, den 17.12.2012

gez.  
Sepp Kellerer (Oberbürgermeister)

gez.  
Planverfasser



(Dienstsiegel)

**FRITZ-DIETER TOLLÉ ARCHITEKT BDB**  
Architekten Stadtplaner Ingenieure



Lindhooper Straße 54  
27283 Verden / Aller

TeI 04231 / 969 - 0  
Fax 04231 / 969 -100

planung@arch-tolle.de  
<http://www.arch-tolle.de>

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 14.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 94/3I mit integrierter Grünordnung „Hasenheide Nord-Ost (trinks Süd GmbH)“ in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstfeldbruck, den 17.12.2012

**Große Kreisstadt Fürstfeldbruck**

gez.  
Sepp Kellerer  
Oberbürgermeister

Siegel

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

Fürstfeldbruck, den 19.12.2012  
Im Auftrag

Höppner