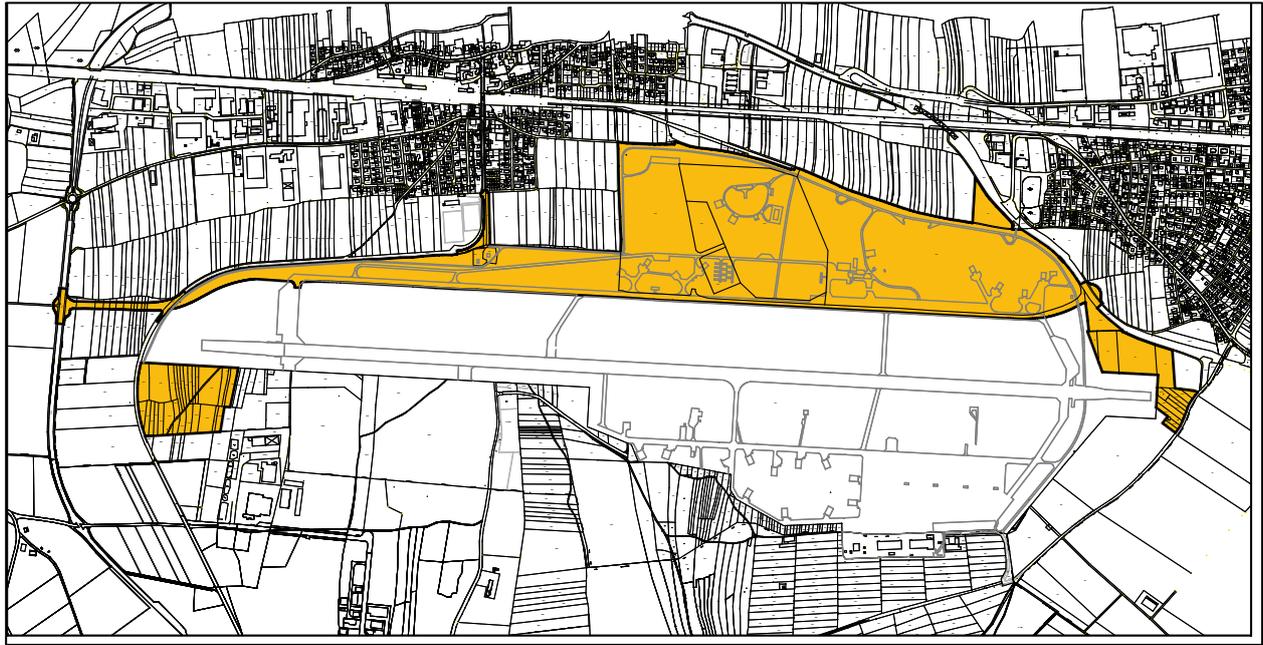


BEBAUUNGSPLAN: „Konversion Alter Flugplatz Fürstenfeldbruck – Teil Nord“

GEMEINDE MAISACH



Der Bebauungsplan besteht aus:

- I. Planzeichnung Bebauungsplan**
- II. Straßenquerschnitte Staatsstraße**
- III. Planzeichnung Grünordnungsplan**
- IV. Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen,
Hinweise und Verfahrensvermerke**

PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Dr. H. M. Schober
Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH
Kammerhof 6
85354 Freising

Stand: 27.07.2017

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet „Meteorologische Beobachtungsstation Universität“ dient der Unterbringung einer meteorologischen Beobachtungsstation zur Erfassung atmosphärischer Parameter für wissenschaftliche Zwecke der Universität.

1.2 Allgemein zulässig sind:

- Messlabore mit zugehörigen Nebeneinrichtungen
- Anlagen zur Erfassung von atmosphärischen Daten
- Nebenanlagen und –einrichtungen, die für die meteorologische Beobachtungsstation benötigt werden
- sowie die erforderlichen Stellplätze.

1.3 Weitere Nutzungen sind unzulässig.

2. Flächen für Spiel- und Sportanlagen: Sportanlage „Trabrennbahn“

2.1 In der Sportanlage „Trabrennbahn“ sind alle baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Trabrennsport dienen. Dies sind insbesondere die Rennbahn mit Paradezirkel und Tribünen, die Wetthalle für den vor Ort ausgeführten Trabrennsport mit gastronomischen Angeboten, Kassenhäuschen, ausschließlich für die Rennpferde erforderliche Stallgebäude, Lagerhallen, Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen und –einrichtungen, die für den Rennbahnbetrieb erforderlich sind.

2.2 Im Bereich der eigentlichen Trabrennbahn ist das Errichten von Gebäuden zur Wahrung der freien Sicht sowie von Stellplätzen aus Sicherheitsgründen generell unzulässig.

2.3 Ausnahmsweise dürfen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen der Trabrennbahn errichtet werden. Die Wohnungen dürfen nur in Obergeschossen errichtet werden.

2.4 Weitere Nutzungen sind unzulässig.

3. Maß der Nutzung

3.1 Die maßgebende Grundstücksfläche bezieht sich auf das jeweils festgesetzte Baugebiet bzw. die festgesetzte Fläche für Sportanlagen „Trabrennbahn“.

3.2 Im Sondergebiet „Meteorologische Beobachtungsstation Universität“ darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen für Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

3.3 Die in der Fläche für Sportanlagen „Trabrennbahn“ festgesetzten Grundflächen dürfen durch die Grundflächen für Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

4. Höhenentwicklung

- 4.1 Im Sondergebiet „Meteorologische Beobachtungsstation Universität“ bemisst sich die festgesetzte maximale Wandhöhe vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände (unterer Bezugspunkt) bis zum höchstgelegenen, traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt) bei geneigten Dächern bzw. bei Flachdächern mit Abschluss der Attika.
- 4.2 In der festgesetzten Sportanlage „Trabrennbahn“ bezieht sich die max. Gebäudehöhe als Höhenangabe über NN bei geneigten Dächern auf den höchstgelegenen, traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt) bzw. bei Flachdächern auf den Abschluss der Attika.
- 4.3 Anlagen zur Erfassung atmosphärischer Daten dürfen im Sondergebiet „Meteorologische Beobachtungsstation Universität“ als freistehender Messturm eine Höhe von max. 10,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- 4.4 Dachaufbauten dürfen max. 3,00 m über den höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut hinausragen. In der festgesetzten Sportanlage „Trabrennbahn“ dürfen die Dachaufbauten nur in einem Abstand von 3,00 m von der Außenkante der unter dem Dach liegenden äußeren Gebäudewände errichtet werden.

5. Abstandsflächen

- 5.1 Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

6. Dachform

- 6.1 Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5 bis 15 Grad zulässig.
- 6.2 Sattel- und Zeltdächer sind mit einer Neigung von 15 bis 25 Grad zulässig.

7. Nebenanlagen

- 7.1 Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind auch in der festgesetzten Sportanlage „Trabrennbahn“ ausnahmsweise zulässig.

8. Stellplätze

- 8.1 Im Sondergebiet „Meteorologische Beobachtungsstation Universität“ sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 8.2 Für die Sportanlage „Trabrennbahn“ sind folgende PKW-Stellplätze (aufgerundet) nachzuweisen:
- | | |
|---|-------------------------------------|
| je 300 m ² Sportfläche (Trabrennbahn)..... | 1 PKW-Stellplatz |
| je 15 Besucherplätze (Tribüne):..... | 1 PKW-Stellplatz |
| je 40 m ² Nutzfläche (NF) Büro- und Verwaltungsräume:..... | 1 PKW-Stellplatz |
| je 40 m ² NF für Wetthalle und Gastronomie:..... | 1 PKW-Stellplatz |
| je Wohnung | |
| - bis zu einer Wohnfläche von 55 m ² :..... | 1 PKW-Stellplatz |
| - über 55 m ² Wohnfläche:..... | 2 PKW-Stellplätze |
| je 3 Pferdeeingstellplätze:..... | 1 Stellplatz |
| | (mind. 3,50 x 9,50 m ²) |
- 8.3 Mit Ausnahme der Fahrspuren sind die Stellplätze aus versickerungsfähigem Material, vorzugsweise mit Schotterrasen, herzustellen.

9. Werbeanlagen und Lichtquellen

- 9.1 Im Sondergebiet „Meteorologische Beobachtungsstation Universität“ sind keine Werbeanlagen zulässig.
- 9.2 Fremdwerbung ist nur in der festgesetzten Fläche für Sportanlagen „Trabrennbahn“ in Form von Bandenwerbung um die Rennbahn zulässig. Sonst sind Werbeanlagen auf die vor Ort erbrachten Leistungen zu beschränken.
- 9.3 Werbeanlagen und Firmenschilder dürfen nicht auf Dächer von Gebäuden aufgesetzt bzw. in Dachflächen integriert werden.
- 9.4 In der festgesetzten Fläche für Sportanlagen „Trabrennbahn“ sind max. 1 Werbepylon mit den max. Maßen 2,50 m (L) x 2,50 m (B) x 7,00 m (H) sowie 12 Fahnenmasten zulässig.

10. Einfriedungen

- 10.1 Als Einfriedungen sind nur sockellose transparente Zäune zulässig.
- 10.2 Zäune haben einen Mindestabstand von 3 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten. Die Zaunpfosten entlang der Staatsstraße sind umfahrbar, leicht verformbar und abscherbar auszubilden.
- 10.3 Einzäunungen für das Sondergebiet „Meteorologische Beobachtungsstation Universität“, für das Pumpwerk innerhalb des Trabergeländes sowie Zaunanlagen innerhalb der Sportanlage Trabrennbahn sind bis zu 1,50 m zulässig.

11. Verkehrsflächen

- 11.1 Die Kreisverkehre bei Bau-km 0 + 000 und 3 + 631 haben einen Durchmesser von 40,00 m.
- 11.2 Die Staatsstraße und die Kreisringbahnen der zwei Kreisverkehrsplätze zur Anbindung an die vorhandenen Staatsstraßen haben je einen Regelquerschnitt von 7,00 m.
- 11.3 Die Unterführung am Brückenbauwerk bei km 0 + 377 muss mindestens eine lichte Weite von 3,00 m und mind. eine lichte Höhe von 2,50 m haben.
- 11.4 In der nachrichtlich übernommenen Bauverbotszone (20 m) beidseitig der Staatsstraße sind ausschließlich die festgesetzten Bepflanzungen sowie die festgesetzten Einfriedungen zulässig. Die besonderen Regelungen innerhalb der Sichtschutzdreiecke sind zu beachten (siehe Punkt 11.5).
- 11.5 Innerhalb der gem. Art. 26 BayStrWG erforderlichen Sichtschutzdreiecke dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden. Dies gilt auch für die Bauzeit.
- 11.6 Die Fahrbahn der Erschließungsstraße innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche muss mindestens eine Breite von 6,00 m haben.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 12.1 Die in Nord-Süd-Richtung über die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verlaufenden Strom- und Telekomleitungen sind zugunsten der jeweils zuständigen Leitungsträger dinglich zu sichern. Das weiter östlich verlaufende Leitungsrecht ist zugunsten derjenigen Ver- und Entsorgungsträger dinglich zu sichern, die für die Ver- und Entsorgung der südlich an das Plangebiet anschließenden Nutzungen erforderlich sind.
- 12.2 Die sich im südöstlichen Rand des Planungsgebietes befindliche Gasleitung (DN 150) ist zugunsten der Nutzungsberechtigten des Bundeswehrraums in der Gemarkung der Stadt Fürstenfeldbruck dinglich zu sichern.
- 12.3 Der über die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verlaufende Telekomanschluss der meteorologischen Beobachtungsstation ist zugunsten der Nutzungsberechtigten des Sondergebietes „Meteorologische Beobachtungsstation Universität“ dinglich zu sichern.

13. Festsetzungen zum baulichen Schallschutz

- 13.1 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich Aufenthaltsräume von Wohnungen befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Außenbauteile ein resultierendes Gesamtschalldämm-Maß von $R'_{w,ges} = 40$ dB mindestens erreichen. Bei Büroräumen und ähnlichen Nutzungen kann das Schalldämm-Maß 5 dB geringer sein.
- 13.2 Bei Schlafräumen von Wohnungen sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Raumbelüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

14. Geländemodellierung

- 14.1 Aufschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind
- erforderliche Aufschüttungen im Rahmen des Straßen- und Wegebbaus
 - Aufschüttungen innerhalb des Bauraumes zur Errichtung der Trabrennbahn in der festgesetzten Sportanlage „Trabrennbahn“ bis zu einer max. Höhe von 2,0 m
 - Aufschüttungen innerhalb des Bauraumes mit einer Länge von 135 m sowie innerhalb des Bauraumes mit einer Länge von 80 m in der festgesetzten Sportanlage „Trabrennbahn“ sofern diese zum Bau von Tribünen und Aussichtsterrassen verwendet werden.
- 14.2 Abgrabungen an Gebäuden in Form von Böschungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind unzulässig.
- 14.3 Bei Abgrabungen ist zu gewährleisten, dass der Grundwasserstrom nicht beeinträchtigt und das Grundwasser nicht gefährdet wird.

15. Naturschutzfachliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 15.1 Während der Bauphase sind naturschutzfachliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemäß den Ergebnissen der FFH-Verträglichkeitsprüfung, des Artenschutzbeitrags und des Umweltberichtes durchzuführen. Diese Maßgabe betrifft insbesondere die Bauzeitenregelung, mögliche Schadstoffeinträge in geschützte Flächen sowie die Beeinträchtigung durch Baustellenbetrieb (z. B. Kontrollen vor Abriss der Gebäude, Befahren von schutzwürdigen bzw. geschützten Flächen, Behandlung und Lagerung von Oberboden, Schutz zu erhaltender Gehölze).
- 15.2 Während der Durchführung der einzelnen Bauvorhaben ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, die die Einhaltung der Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßgaben überwacht.
- 15.3 Zur Ausleuchtung sind Leuchtenkonstruktionen zu verwenden, welche den Lichtstrom auf die zu beleuchtenden Flächen begrenzen und verhindern, dass Insekten und Spinnen in das Innere gelangen können. Es soll ferner das am geringsten auf Insekten anlockend wirkende Leuchtmittel eingesetzt werden (z. B. LED-Lampen).
- 15.4 Vor Beginn der Abrissarbeiten sind die betreffenden Gebäude auf Quartierstandorte von Fledermäusen zu kontrollieren.

16. Erhalt, Minimierung und Kohärenzsicherung nach FFH-Richtlinie

- 16.1 Die von den geplanten Baumaßnahmen nicht erfassten Flächen sind in ihrem Bestandscharakter als magere Flachland-Mähwiesen oder als Kalk-Trockenrasen zu erhalten. Der Bestand ist durch geeignete Pflegemaßnahmen zu optimieren.
- 16.2 Zur Minimierung bau- und anlagebedingter Lebensraumverluste der Zauneidechse sind ergänzende Habitate für die Zauneidechse herzustellen.
- 16.3 Der FFH-Lebensraumtyp 6210 Kalk-Trockenrasen ist zu erhalten und wiederherzustellen.
- 16.4 Der FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen ist zu erhalten und wiederherzustellen.

17. Sicherung des Erhaltungszustands europäisch geschützter Arten und deren Populationen (CEF- bzw. FCS-Maßnahmen)

- 17.1 Für Neuntöter, Dorngrasmücke, Goldammer, Rauchschnalbe, Feldsperling und spaltenbewohnende Fledermausarten sind – gemäß den Vorgaben des Artenschutzbeitrags – Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) durchzuführen. Siehe hierzu planliche Festsetzungen in III. Planzeichnung Grünordnungsplan.
- 17.2 Für Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel, Kiebitz, Wiesenschafstelze, Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer sind – gemäß den Vorgaben des Artenschutzbeitrags – Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS) durchzuführen. Siehe hierzu planliche Festsetzungen in III. Planzeichnung Grünordnungsplan.

18. Grünordnung

18.1 Allgemeines

- 18.1.1 Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 18.1.2 Von den Festsetzungen kann in Lage, Fläche und den zu verwendenden Baumarten abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- 18.1.3 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

18.2 Gehölzpflanzungen

- 18.2.1 Bäume innerhalb von befestigten Flächen sind in mindestens 16 m² große spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben zu pflanzen. Befestigte, überdeckte Baumscheiben sind zulässig.
- 18.2.2 Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
- für große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m): 20-25 cm Stammumfang;
 - für mittelgroße (Endwuchshöhe 10-20 m) und kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner 10 m): 18-20 cm Stammumfang.
- 18.2.3 Der Baumabstand beträgt innerhalb der zu pflanzenden Baumreihen und Alleen 20 – 30 m (bei großen Bäumen) bzw. 15 m (bei mittelgroßen Bäumen).
- 18.2.4 Innerhalb einer Baumreihe bzw. Allee ist nur eine Baumart zu verwenden.
- 18.2.5 Für die Parkplatzbegrünung ist durchschnittlich 1 Baum pro 8 Stellplätze vorzusehen. Es sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
- 18.2.6 Die privaten Grünflächen „Parkanlage“ sind locker mit Einzelbäumen oder in Baumgruppen zu bepflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden.

18.2.7 Für die Baumpflanzungen entlang von Straßen und Wegen, auf den Parkplätzen, in der Sportanlage „Trabrennbahn“ und in den Grünanlagen sind Bäume der folgenden Artenliste zu verwenden.

Einheimische Laubbäume

Großkronige Bäume	
Berg-Ahorn	Acer platanoides
Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche (giftig, nicht in den Koppeln)	Quercus petraea
Stiel-Eiche (giftig, nicht in den Koppeln)	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Mittel- bis kleinkronige Bäume	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Wildapfel	Malus spec.
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus spec.
Mehlbeere (gegen Feuerbrand resistente Züchtung)	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Nicht einheimische Laubbäume (für Parkplätze, Straßenraum im Trabergelände)

Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia Raywood
Platane	Platanus acerifolia

18.2.8 Die Obstbäume der Streuobstwiese sind als Halbstämme im Abstand von 8 x 8 m zu pflanzen. Vorrangig sind alte regionale Obstsorten auszuwählen.

18.2.9 Für die Hecken und Gehölzflächen sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten mit einem hohen ökologischen Wert zu verwenden.

18.3 Wiesenflächen

18.3.1 Die Ansaaten der Wiesenflächen sind nach Möglichkeit mit autochthonem Diasporenmateriale durchzuführen.

18.3.2 Die Wiesen sind als Extensivwiesen zu pflegen und dreimal pro Jahr zu mähen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten.

18.4 Dachbegrünung

18.4.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm einschließlich Dränschicht vorzusehen.

18.4.2 Die Dachbegründung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern darf für die Errichtung von Lichtkuppeln, technischen Aufbauten, Dachterrassen und Solaranlagen unterbrochen werden.

18.5 Oberflächige Versickerung

- 18.5.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächig und möglichst breitflächig in Versickerungsmulden oder –gräben zu versickern soweit dies technisch und funktional möglich ist. Ansonsten ist das Niederschlagswasser über Rigolen oder Sickerschächte zu versickern.
- 18.5.2 Die Versickerung ist genehmigungsfrei, wenn die Maßgabe der „Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung gesammelten Niederschlagswassers (NWFreiV)“ und der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. In anderen Fällen ist beim Landratsamt Fürstenfeldbruck ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen. Eine Versickerung im hydraulischen Einflussbereich von Altlastverdachtsflächen ist nicht erlaubt.
- 18.5.3 Von der Pflicht zur Versickerung wird befreit, wenn eine Nutzung des Niederschlagswassers vorgesehen und unbedenklich ist.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Staatsstraße

- 1.1 Beidseitig der Staatsstraße besteht eine Bauverbotszone. Sie gilt beidseits bis zu 20 m vom äußeren Fahrbahnrand aus.
- 1.2 Werbeanlagen im Bereich der Anbaubeschränkungszone (beidseits zw. 20 m und 40 m von den äußeren Fahrbahnrändern) der Staatsstraße bedürfen einer Zustimmung der Straßenbaubehörde.

2. Bodendenkmäler

Im Bebauungsplangebiet befinden sich mehrere Verdachtsflächen für Bodendenkmäler. Vor Baubeginn ist eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

HINWEISE

1. Europäischer Gebiets- und Artenschutz

- 1.1 Grundsätzlich werden die Erfordernisse des europäischen Gebiets- und Artenschutzes über die jeweiligen Bauanträge von der unteren Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Fürstenfeldbruck unter Hinzuziehung der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Oberbayern abschließend geprüft (jeweils FFH-Verträglichkeitsprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

Die daraus resultierenden Bescheide und Maßgaben werden die notwendigen Maßnahmen zur Kohärenzsicherung sowie zur Aufrechterhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der örtlichen Populationen festsetzen und regeln.

- 1.2 Die Herstellung der Kohärenzsicherungsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen (CEF- und FCS-Maßnahmen) soll vor oder zeitnah zu dem Verlust der vorhabenbedingt beeinträchtigten Lebensräume erfolgen. Vorhabenbedingte Schädigungen der Lebensraumtypen 6210 und 6510 dürfen erst nach Beendigung der Fertigstellungspflege der Kohärenzsicherungsmaßnahmen einsetzen. Inhalt und Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahmen zum europäischen Gebiets- und Artenschutz (zeitliche vorgezogene Maßnahmen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Kohärenzsicherungs- und FCS-Maßnahmen) werden von der Gemeinde ergänzend zum Satzungsbeschluss in einem separaten Schreiben an die höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) mit detaillierter Beschreibung der Maßnahmen in Maßnahmenformblättern rechtsverbindlich zugesichert.
- 1.3 Die Zeitpunkte für Kontrollen im Hinblick auf Fledermausquartiere in den abzureißenden Sheltergebäuden und für die Herstellung zusätzlicher dauerhafter Habitate für die Zauneidechse (15 Kies-Sand-Schüttungen mit einer Größe von jeweils mindestens 5-10 m³) werden in den Maßnahmenblättern Nr. 3 und Nr. 11 der verbindlichen Zusicherung vorgegeben. Die Herstellung der Zauneidechsenlebensräume soll nach den Vorgaben des Herstellungs- und Pflegekonzeptes für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans (DR. H. M. SCHOBER GMBH 06/2013) erfolgen. Die genaue Lage der neuen Zauneidechsenlebensräume soll durch die ökologische Baubegleitung vor Ort festgelegt werden.
- 1.4 Die Pflegemaßnahmen für die Kohärenzsicherungsmaßnahmen und zu den FCS-Maßnahmen sollen über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren durchgeführt werden.
- 1.5 Der Erfolg der Herstellungs- und Pflegemaßnahmen soll durch eine Erfolgskontrolle über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren überwacht werden. Für die Erfolgskontrolle soll eine Status-quo-„ante“-Aufnahme erstellt werden. Im Rahmen der Status-quo-„post“-Untersuchungen soll in den ersten fünf Jahren zur Lenkung der Pflegemaßnahmen eine flächendeckende Kontrolle der Vegetationsentwicklung zweimal pro Jahr durchgeführt werden. Nach Erreichen eines stabilen Zustandes soll alle zwei Jahre ein Kontrollgang durchgeführt werden.
- 1.6 Die Umsetzung der Maßnahmen zur Kohärenzsicherung wird durch ein umfassendes Vertragswerk zwischen Gemeinde, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und Bauherr gesichert. Zusätzlich kann die Funktion der Flächen (Flächen zur Kohärenzsicherung und FCS-Flächen sowie Ausgleich nach § 15 BNatSchG) per Grundbucheintrag zu Gunsten des Freistaates Bayern dinglich gesichert werden.
- 1.7 Die Herstellungsmaßnahmen aus den textlichen Festsetzungen Ziffern 16.3, 16.4 und 17.2 sollen außerhalb der Brutzeit von Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel stattfinden.

2. Ausgleichsmaßnahmen nach §15 BNatSchG (nationale Ausgleichsflächen)

- 2.1 Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach §15 BNatSchG soll zumindest zeitgleich, besser schon vorauslaufend mit den baulichen Eingriffen begonnen werden.
- 2.2 Die Ausgleichsmaßnahmen nach §15 BNatSchG sind in einem Herstellungs- und Pflegekonzeptes für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans (DR. H. M. SCHOBER GMBH 06/2013) beschrieben.
- 2.3 Die Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsmaßnahmen sollen über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren durchgeführt werden.
- 2.4 Der Erfolg der Herstellungs- und Pflegemaßnahmen für den Ausgleich nach §15 BNatSchG soll durch eine Erfolgskontrolle über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren überwacht werden. Für die Erfolgskontrolle soll eine Status-quo-„ante“-Aufnahme erstellt werden. Im Rahmen der Status-quo-„post“-Untersuchungen soll in den ersten fünf Jahren zur Lenkung der Pflegemaßnahmen eine flächendeckende Kontrolle der Vegetationsentwicklung zweimal pro Jahr durchgeführt werden. Nach Erreichen eines stabilen Zustandes soll alle zwei Jahre ein Kontrollgang durchgeführt werden.
- 2.5 Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch ein umfassendes Vertragswerk zwischen Gemeinde, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und Bauherren gesichert. Zusätzlich kann die Funktion aller Ausgleichflächen per Grundbucheintrag zu Gunsten des Freistaates Bayern dinglich gesichert werden.
- 2.6 Die Herstellung der Ausgleichsflächen soll außerhalb der Brutzeiten von Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel stattfinden.

3. Naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen (anrechenbar für ein Ökokonto im Sinne von §16 BNatSchG i.V.m. Art.8 BayNatSchG und BayKompV)

Die Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Flächen, die nicht für den Ausgleich von Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan „Konversion Alter Flugplatz Fürstenfeldbruck“ der Gemeinde Maisach in Anspruch genommen werden, sind in einem Herstellungs- und Pflegekonzeptes für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans (DR. H. M. SCHOBER GMBH 06/2013) beschrieben. Die Anrechenbarkeit der Aufwertungsmaßnahmen für ein Ökokonto wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ermittelt.

4. Staatsstraße

- 4.1 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße sind nicht zulässig.
- 4.2 Die Staatsstraße wird mit ihren Anbindungspunkten, Einmündungsbereichen und dem erforderlichen Brückenbauwerk nach den anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Vorschriften ausgeführt. Der Oberbau der Fahrbahn wird gem. RStO 01 im Bereich der Kreisverkehre in Bauklasse II im übrigen Straßenverlauf in Bauklasse III ausgeführt.

5. Geräuschimmissionen

- 5.1 Innerhalb der Sportanlage "Trabrennbahn" werden bei der Beurteilung von Geräuschimmissionen die Immissionsricht- bzw. -grenzwerte für Gewerbegebiete nach der für die jeweilige Geräuschart geltenden Vorschrift herangezogen.
- 5.2 Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens für die Sportanlage Trabrennbahn ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV durch ein Geräuschgutachten, das dem Antrag beigelegt ist, nachzuweisen. Bei diesem Nachweis ist das Zusammenwirken der Geräusche aus der Sportanlage Trabrennbahn mit den Geräuschen aus der Sportanlage westlich der Brucker Straße sowie den Sport- und Freizeitanlagen im Umgriff des Bebauungsplans Maisach-Ost, Teil Süd zu berücksichtigen.
Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn es sich bei dem beantragten Vorhaben um eine offensichtlich nicht störende Nutzung (z. B. untergeordnete Büronutzung oder Stallgebäude) handelt.

6. Altlasten und Kampfmittelbelastung

- 6.1 Bauarbeiten im Bereich des Bebauungsplans sind permanent durch ein auf dem Altlastensektor fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren. Beginn und Ende der Bauarbeiten sind dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Referat Abfallrecht mindestens 3 Werktage vorher schriftlich anzuzeigen.
- 6.2 Organoleptisch auffällige Bereiche bei Bodenaushub und Gebäudeabbruch sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Material zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.
- 6.3 Verunreinigtes Material (Aushub und Bausubstanz) ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben und entsprechend zu entsorgen.
- 6.4 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck innerhalb von 4 Wochen ein Abschlussbericht vorzulegen.
- 6.5 Bei baulichen Maßnahmen und Bodenbewegungen sind Maßnahmen der Kampfmittelräumung erforderlich.

7. Sonstiges

- 7.1 Die aus der bisherigen Nutzung bestehenden, nicht mehr benötigten Zäune innerhalb des FFH-Gebietes sind abzubauen. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.
- 7.2 Der Schutzabstand zu den hinweislich dargestellten, unterirdischen Stromleitungen beträgt beidseits 2,50 m zur Trassenachse.
- 7.3 Der Schutzabstand zu der hinweislich dargestellten, unterirdischen Gasleitung DN 300 beträgt je 3,00 m beidseitig der Trassenachse, die zu der unterirdischen Gasleitung mit einer DN 150 je 2,00 m beidseitig der Trassenachse.
- 7.4 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Niederschlags- und Grundwasser dürfen nicht in das Kanalnetz zugeleitet werden.
- 7.5 Lichtquellen im Bereich der Sportanlage Trabrennbahn sind so anzubringen, dass der Verkehr der Südumfahrung sowie die südlichen Wohngebiete von Maisach nicht beeinträchtigt werden. Insgesamt ist der Einsatz von Lichtquellen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 7.6 Eine Fassadenbegrünung soll vorgesehen werden, sofern diese der Gebäudenutzung nicht entgegensteht.
- 7.7 Die DIN 19731 ist zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des anfallenden Bodenmaterials zu beachten.