

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans „Nördlich der Ayinger Straße“ in Faistenhaar

gefertigt: 16.06.2008

geändert: 11.11.2008, **08.09.2010**

Gemeinde **Brunnthal**

Plangebiet Ortsteil Faistenhaar, nördlich der Ayinger Straße
Gemarkung Hofolding, Flurnr. 2155, 2156, 2156/1, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2178,
Teilflächen aus Flurnr. 2178/1, 2179,

A) Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

1. In seiner Sitzung vom 12.07.2006 hat der Gemeinderat der Gemeinde Brunnthal den Beschluss gefasst, für einen Teilbereich nördlich der Ayinger Straße im Ortsteil Faistenhaar den Flächennutzungsplan zu ändern.
2. Ziel dieser Änderung ist,
 - den geänderten Gegebenheiten im bebauten Bereich Rechnung zu tragen.
 - ein Fuhrunternehmen, das immer wieder Gegenstand von Beschwerden von Anliegern ist (Stellplatzproblematik, Immissionen, Betriebszeiten), aus dem bebauten Ortskern an eine verträglichere und verkehrstechnisch besser angebundene Stelle am östlichen Ortsrand umzusiedeln, um dadurch auch die Grundlage für den zukünftigen Fortbestand zu schaffen,
 - die bisher unbebaute, ortsbildprägende Freifläche nordöstlich der Kreuzung Ayinger Straße – Ottobrunner Straße, wie bisher, als öffentliche Grünfläche zu erhalten und als Dorfweide und Versammlungsplatz mit Maibaumstandort zu nutzen,
 - eine fußläufige Verbindung vom südlich der Ayinger Straße gelegenen Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 120, „Südlich der Ayinger- und östlich der Miesbacher Straße“) zur nördlich gelegenen Dürrnhaarer Straße herzustellen.

B) Bestand und Lage des Plangebiets

1. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Faistenhaar. Es wird umgrenzt:
 - im Süden von der Staatsstraße St 2070 (Ayinger Straße),
 - im Westen von der Staatsstraße St 2367 (Ottobrunner Straße),
 - im Norden von der Kreisstraße M 14 sowie vom öffentlichen Feldweg „Dürrnhaarer Feld“,
 - im Osten von landwirtschaftlichen Flächen.
2. Dem Plangebiet grenzen folgende Bebauungen an:
 - im Süden, gegenüber der Ayinger Straße, teilweise vorhandene Wohnbebauung bzw. durch den Bebauungsplan Nr. 120, „Südlich der Ayinger Str.“ geplante Bebauung (WA-Gebiet)
 - im Westen, gegenüber der Ottobrunner Straße, zum Teil von landwirtschaftlicher Fläche, einem Gewerbebetrieb sowie Wohngebäuden,
 - im Norden, gegenüber der Dürrnhaarer Straße, befinden sich ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, die zwischenzeitlich gewerblich bzw. zu Wohnzwecken genutzt werden.
 - im Norden, am östlichen Ortsrand, östlich der Dürrnhaarer Straße, befinden sich 3 Wohngebäude (Einzel- bzw. Doppelhäuser).
3. Im Plangebiet befindet sich eine gemischte Nutzung aus Wohngebäuden und Gewerbebetrieben (Geldinstitut, Tankstelle, Kfz-Betrieb). Ebenfalls innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Fuhrunternehmen, welches in das östlich im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet verlagert werden soll.
4. Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 12.800 m².
5. Das Gelände ist absolut eben.
6. Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 30 m unter Gelände.
7. Der Untergrund besteht aus versickerungsfähigem Kiesmaterial (Münchner Schotterebene).
8. Entfernungen (Luftlinie):

a) Rathaus Brunnthal	3.400 m
b) katholische Kirche Faistenhaar	250 m
c) Grundschule, Hauptschule Brunnthal	3.400 m
d) Kindergarten Faistenhaar	300 m
e) öffentl. Verkehrsmittel:	
- S-Bahnhaltestelle Dürrnhaar	1.600 m
- Bushaltestelle	100 m
f) Versorgungsladen Faistenhaar	unmittelbar südwestlich angrenzend
g) Geldinstitut Faistenhaar	nordöstlich, innerhalb des Plangebiets

C) Erläuterung der Flächennutzungsplanänderung

1. Im bisherigen Flächennutzungsplan war der Planbereich im westlichen Teil als Grünfläche und anschließend als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO dargestellt. Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung entspricht der Planbereich mit seinen jetzigen Nutzungen wie
 - LKW-Hallen,
 - Tankstelle,
 - KFZ-Werkstätte,
 - Geldinstitut sowie
 - Wohnungeneinem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO.
2. Die zusätzliche Bebauung im östlichen Teil des Planbereichs ist zur Ansiedlung eines Fuhrunternehmens mit LKW-Garagen, ggf. Betriebsleiterwohnung und Büroflächen vorgesehen und wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO dargestellt.

D) Erschließung

1. Die bebauten Baugrundstücke sind bereits erschlossen über die jeweils angrenzenden öffentlichen Straßen.
2. Die neu geplante Bebauung wird für die gewerbliche Nutzung (LKW-Zufahrt) über die bisher vorhandene Straßenzufahrt von Süden her über die Ayinger Straße erschlossen. Im nordöstlichen Bereich wird dieser bisher öffentliche Feldweg soweit zurückgebaut, dass die Zufahrt zu den nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie zur möglichen Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebiets möglich bleibt. Im künftigen Bebauungsplan wird durch Festsetzung sichergestellt dass die Ein- und Ausfahrt von Lastkraftwägen in das Gewerbegebiet nur von Süden (Ayinger Straße) erfolgen kann.
Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge wird hier ebenfalls nicht geschaffen, da das Baugrundstück im Süden an einer weiteren öffentlichen Straße (Ayinger Straße), geeignet für Müllfahrzeuge, angrenzt.
3. Die Anlegung eines Fuß-/Radweges von der Ayinger Straße zur Dürrnhaarer Straße soll künftig eine kürzere zusätzliche fußläufige Verbindung vom Baugebiet Nr. 120, „Südlich der Ayinger- und östlich der Miesbacher Straße“ zum nördlich gelegenen Dorfmittelpunkt (Kirche) ermöglichen.

E) Grünordnung

Maßnahmen zur verträglichen orts- und landschaftstypischen Einbindung der bestehenden und neu hinzukommenden Gebäude werden durch entsprechende Festsetzungen im künftigen Bebauungsplan zur Eingrünung mit heimischen Gehölzen getroffen. Der bereits vorhandene Baumbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie entlang der Staatsstraße ist als Bestand dargestellt.
Die am östlichen Ortsrand vorgesehene Ausgleichsfläche soll als Streuobstwiese dem typischen Charakter eines ländlichen dorftypischen Ortsrandes entsprechen.
Die bisher unbebaute Freifläche nordöstlich der Kreuzung Ayinger Straße / Ottobrunner Straße wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um diesen ortsbildprägenden Raum als Dorfanger zu erhalten.

F) Altlasten

Der Gemeindeverwaltung liegen weder Hinweise noch Kenntnisse zu sog. "Altlastenverdachtsflächen", Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb des Plangebiets vor.

G) Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Abwasserkanal, Wasser und Strom ist durch bereits vorhandene bzw. durch Weiterführung der vorhandenen Leitungen gesichert.

H) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt,

- soll ein innerorts störender Gewerbebetrieb an den östlichen Ortsrand verlagert werden,
- soll die bisher unbebaute, ortsbildprägende Freifläche als öffentliche Grünfläche und Begegnungsplatz erhalten bleiben,
- soll den geänderten Gegebenheiten im bebauten Bereich Rechnung getragen werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Heranzuziehen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

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

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

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Die Oberbodenschicht (Braunerde) ist im Bereich der Acker- und Wiesenflächen ca. 0,25 - 0,5 m mächtig. Darunter folgen bis ca. 0,5 - 0,9 m Tiefe kiesig-bindige Rotlageschichten und sodann die „gewachsenen“ quartären Kiese mit einer Mächtigkeit von mehr als 10 m (Münchner Schotterebene). Der Boden weist eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Die Tertiäroberkante stellt i.d.R. zugleich den Stauhorizont für das quartäre Grundwasser dar.

- Die Fläche im Westen des Plangebiets wird als Grünfläche genutzt.
- Anschließend folgt bebauter Bereich mit Wohn- bzw. Gewerbenutzung.
- Die östlich neu hinzukommende Fläche bis zum öffentlichen Feldweg liegt brach und wird bisher als Lagerplatz genutzt.
- Die danach anschließende Fläche wird als Grünland genutzt.

Alle Flächen sind damit nach dem Leitfaden „Bauen und Planen im Einklang mit Natur und Landschaft“ der Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen. Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind nicht vorhanden. Das Gelände ist eben.

Auswirkungen:

- Die Fläche im Westen des Plangebiets wird unverändert als Grünfläche genutzt. Dabei werden Bereiche geringfügig zur inneren Erschließung in Anspruch genommen.
- Die daran anschließende Fläche wird unverändert genutzt.
- Bei der östlich neu hinzukommenden Fläche bis zum öffentlichen Feldweg werden baubedingt Flächen beansprucht und Oberboden zwischengelagert.
- Die danach anschließende Fläche wird teilweise Ausgleichsfläche. Der Rest verbleibt als Grünland.

Durch die Anlage des Gebäudes und der inneren Erschließung im östlichen Bereich erhöht sich der Versiegelungsgrad. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bleibt die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten.

Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

Nennenswerte betriebsbedingte Belastungen entstehen nicht.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 30 m unter Gelände.

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) sind nicht vorhanden. Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue oder Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser existieren ebenfalls nicht. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die hohe Überdeckung des Grundwassers ausgeschlossen. Anlagebedingt ist im östlichen Bereich der Versiegelungsgrad höher. Dieser Unterschied beeinflusst die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet jedoch nicht.

Nennenswerte betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch die östlich hinzukommende Fläche nicht bzw. sind durch geeignete Auflagen in der Baugenehmigung auszuschließen.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Beschreibung:

Die vorherrschenden Windrichtungen sind West und Südwest. Die Häufigkeit der Windstillen beträgt knapp 2 %.

Die mittlere Lufttemperatur in Brunnthal liegt bei 7,8°C. Die Zahl der Sommertage (Maximum min. 25°C) beträgt 32 Tage, die Zahl der Frosttage (Minimum unter dem Gefrierpunkt) rund 114 Tage. Eistage (Maximum unter dem Gefrierpunkt) treten normal an 32 Tagen auf. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt rund 1.050 mm. Diese Menge fällt an durchschnittlich 176 Tagen und ziemlich gleichmäßig über das Jahr verteilt.

Auswirkungen:

Bau-, betriebs- und anlagebedingt ergeben sich keine Auswirkungen.

Ergebnis: Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung:

Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Schutzgüter wie z.B. Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13d und 13e BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege oder Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP sind nicht vorhanden.

Wesentlicher Baum- und Strauchbestand ist nur im öffentlichen Bereich der St2070 vorhanden.

Auswirkungen:

Gegenüber der bisherigen Nutzung führt die Planung bau-, anlage und betriebsbedingt zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraums von Pflanzen und Tieren.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Beschreibung:

Die Flächen haben momentan keine Bedeutung für die Erholung. Freizeiteinrichtungen bestehen nicht.

- Die Fläche im Westen des Plangebiets wird als private Grünfläche genutzt.
- Die daran anschließende Fläche wird ebenfalls privat genutzt.
- Die östlich neu hinzukommende Fläche bis zum öffentlichen Feldweg liegt brach und wird bisher als Lagerplatz genutzt.
- Die danach anschließende Fläche wird als privates Grünland genutzt.

Auswirkungen:

Bau-, betriebs- und anlagebedingt ergeben sich durch das Fehlen jeder Erholungsfunktion keine negativen Auswirkungen. Vielmehr werden durch die Schaffung einer kürzeren Querverbindung zwischen den Bereichen südlich und nördlich der Ayinger Straße neue Wegebeziehungen erstellt und zusätzliche Erholungsflächen (Kinderspielplätze) erschlossen. Darüber hinaus wird im westlichen Planbereich ein öffentlicher Begegnungsort geschaffen.

Ergebnis: Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN)

Beschreibung:

- Die Fläche im Westen des Plangebiets wird als private Grünfläche genutzt. Lärm geht davon nicht aus.
- Die daran anschließenden Flächen werden unverändert weitergenutzt.
- Die östlich neu hinzukommende Fläche bis zum öffentlichen Feldweg liegt brach und wird bisher als Lagerplatz genutzt. Lärm geht hier nur durch die Nutzung aus.
- Die danach anschließende Fläche wird als privates Grünland genutzt. Lärm entsteht durch die Bewirtschaftung.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich durch die Anlage der Erschließungsflächen und des Gebäudes im östlichen Bereich. Eine differenzierte Ermittlung und Vorabschätzung durch Fachgutachten gibt es nicht, weil eine Abfolge der Bautätigkeit derzeit nicht absehbar ist. Bei der westlich gelegenen öffentlichen Grünfläche ergeben sich Lärmimmissionen durch gelegentliche Vereinsveranstaltungen. Im daran anschließenden Bereich ergeben sich keine Veränderungen. Durch die neue östlich gelegene Ausgleichsfläche ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich durch die gewerbliche Nutzung Auswirkungen, die durch Gutachten näher untersucht wurden. Hier werden Schallemissionskontingente festgesetzt, deren Einhaltung im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (BESTEHENDER VERKEHRSLÄRM)

Beschreibung:

Die Flächen sind bereits heute den Verkehrsgeräuschen der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen St2070 (Ayinger Straße) im Süden und der St2367 (Ottobrunner Straße) im Westen ausgesetzt.

Auswirkungen:

Bau-, anlage- und betriebsbedingt ergeben sich keine Veränderungen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist mit dem Bauantrag durch eine schallschutztechnische Untersuchung nachzuweisen.

Bei den Grünflächen und im vorhandenen bebauten Bereich sind keine Vorkehrungen erforderlich.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen im Bereich der Gewerbefläche von mittlerer, i.Ü. von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung:

- Die Fläche im Westen des Plangebiets wird als private Grünfläche genutzt und ist umgeben von Bebauung.
- Anschließend folgt bebauter Bereich mit Wohn- bzw. Gewerbenutzung.
- Die östlich neu hinzukommende Fläche grenzt westlich an eine bestehende Bebauung an, liegt brach und wird bisher als Lagerplatz bzw. als privates Grünland genutzt.

Sie sind damit nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ der Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für das Landschaftsbild) zuzuordnen.

Exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche, wie weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen, kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.) sind nicht vorhanden.

Bereiche mit landschaftsbildprägenden Elementen wie

x naturnahe Gewässerufer,

x markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten),

x Waldränder,

x einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen oder

x Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen, sind nicht vorhanden.

Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Der bisherige Ortsrand wird nach Osten verschoben. Das ursprüngliche Landschaftsbild verändert sich bau-, anlage- und betriebsbedingt.

Die Fläche im Westen des Plangebiets, die bisher als private Grünfläche genutzt wird, wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Sie wird gestalterisch, auch durch den neuen Maibaumstandort, als Begegnungsplatz aufgewertet.

Die Gewerbefläche wird durch geeignete Maßnahmen in die Landschaft eingebunden. Im Osten wird die Ausgleichsfläche vorgelagert, die dorftypisch gestaltet wird.

Beim innenliegenden Bereich ergeben sich keine Änderungen.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden bei Nichtdurchführung weiterhin unverändert genutzt. Die Ziele der Bauleitplanung könnten nicht verwirklicht werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die Beurteilung erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen und Planen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

- Die Fläche im Westen des Plangebiets wird weiterhin als Grünfläche genutzt.
- Anschließend folgt unverändert bebauter Bereich mit Wohn- bzw. Gewerbenutzung.
- Die östlich neu hinzukommende Fläche östlich des öffentlichen Feldwegs wird Ausgleichsfläche bzw. bleibt weiter Grünland.

Da es sich um Flächen handelt, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung – auch nicht mittelbar – im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden sie in die Betrachtung nicht einbezogen.

Die Überplanung der östlich neu hinzukommenden Fläche bis zum öffentlichen Feldweg ist als Eingriff anzusehen. Nur dieser Bereich unterliegt der Beurteilung.

4.1 Bestandsaufnahme:

Die Bestandsaufnahme nach der Matrix der Abb. 7 und den Listen 1a bis 1c des Leitfadens ergibt folgendes Ergebnis:

Das Gebiet östlich der vorhandenen Bebauung bis zum öffentlichen Feldweg liegt brach und wird bisher als Lagerplatz genutzt. Es ist damit der Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen.

4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf

Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Als Art der baulichen Nutzung wird „Gewerbegebiet (GE)“ dargestellt. Die GRZ im Bebauungsplan ist kleiner als 0,35.

Das Plangebiet ist deswegen nach der Matrix der Abb. 7 und den Listen 1a bis 1c des Leitfadens dem Typ B zuzuordnen (mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Das vereinfachte Vorgehen scheidet wegen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung aus.

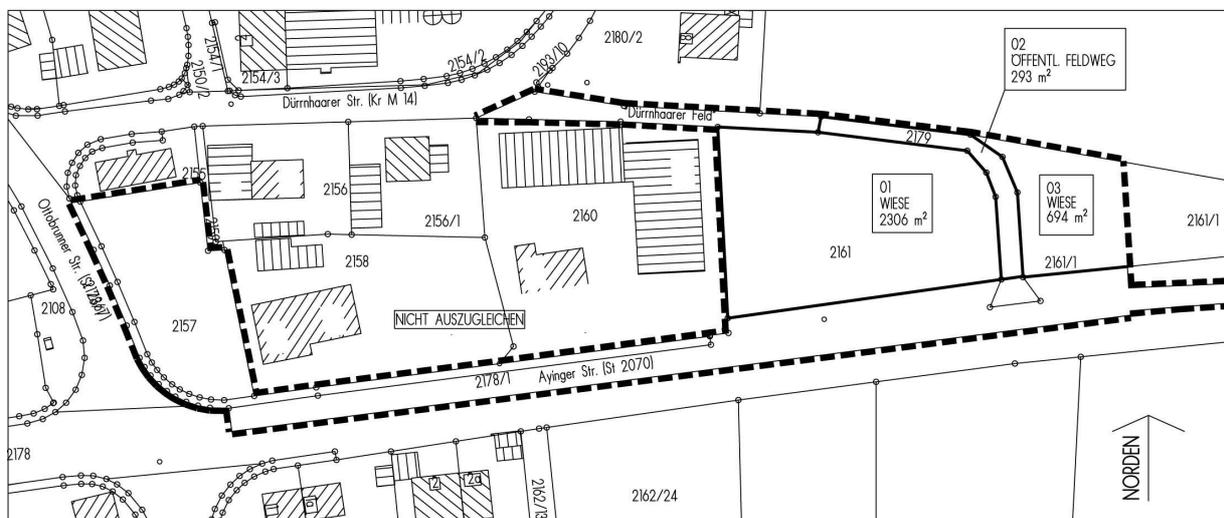
4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Überlagerung ergibt als Ergebnis das Feld B I.

Die Spannen der Kompensationsfaktoren, aus denen in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen der für den vorliegenden Planungsfall zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird, reichen von 0,2 bis 0,5. Die zu kompensierende Fläche umfasst 2.306 m².

ERMITTLUNG DER AUSZUGLEICHENDEN FLÄCHEN:

BISHERIGE NUTZUNG:



Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen (Liste 2) die Verwendung des niedrigen Kompensationsfaktors aus dem jeweiligen Matrixfeld rechtfertigen.

Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Liste 2) vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume wie z.B. Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13d und 13e BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege oder Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP sind nicht vorhanden.
- Mittelbare Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge sind aufgrund der Lage des Gebiets und der bisherigen Nutzung nicht gegeben.
- Schutzwürdige Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen sind aufgrund der bisherigen Nutzung nicht vorhanden bzw. werden im Bereich der St2070 im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt.
- Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z.B. Sockelmauern bei Zäunen) werden im Bebauungsplan durch das Verbot von Einfriedungssockeln und Mauern ausgeschlossen.
- Die vorhandene Feldwegzufahrt wird zur Erschließung der Gewerbefläche erhalten.

Schutzgut Boden

- Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sind nicht vorhanden.
- Natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind nicht vorhanden. Das Gelände ist eben.
- Das Baugebiet braucht wegen des ebenen Geländes nicht an den Geländeverlauf angepasst werden. Größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen sind nicht erforderlich.
- Bodenkontamination, Nährstoffeinträge in nährstoffarme Böden und nicht standortgerechte Bodenveränderungen finden nicht statt.
- Bodenaushub wird schichtgerecht gelagert und soweit möglich wieder eingebaut.
- Vor Erosion oder Bodenverdichtung wird geschützt.

Schutzgut Wasser

- Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue oder Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser sind nicht vorhanden.
- Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Gewässerverfüllung, -verrohrung und/oder -ausbau oder Einleitung von belastetem Wasser erfolgen deswegen nicht.
- Das Niederschlagwasser soll naturnah zurückgehalten werden. Im Bebauungsplan wird entsprechend eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, vorgesehen.
- Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 30 m unter Gelände. Die Baukörper dringen deshalb nicht ins Grundwasser ein. Eine Absenkung des Grundwassers bei Tiefbaumaßnahmen, Grundwasseranschnitte oder Behinderungen seiner Bewegung erfolgen nicht.

Schutzgut Luft/Klima

nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Die Gewerbefläche grenzt westlich an eine bestehende Bebauung an. Insofern wird nur der Ortsrand verschoben. Dem vorgelagert wird die Ausgleichsfläche.
- Exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche, wie weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen, kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.) sind nicht vorhanden und brauchen deswegen in der Planung nicht berücksichtigt werden.
- Bereiche mit landschaftsbildprägenden Elementen wie
 - x naturnahe Gewässerufer,
 - x markante Einzelstrukturen des Reliefs (z. B. Kuppen, Hänge, Geländekanten),
 - x Waldränder,
 - x einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen oder
 - x Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen, sind nicht vorhanden bzw. werden im Bereich der St2070 erhalten.

- Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen sind nicht vorhanden.

Als spezifische Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Liste 4 des Leitfadens erfolgen im Bebauungsplan

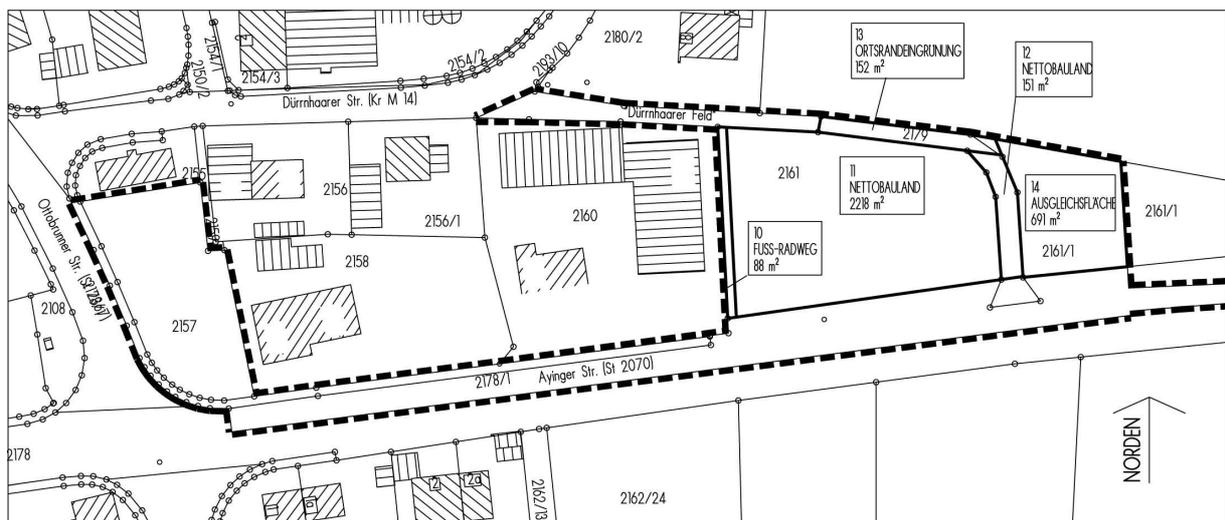
- die Einbindung des Bauwerkes und des Ortsrandes durch Pflanzmaßnahmen und
 - die Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen
- obwohl nicht von einer besonderen Bedeutung für das Schutzgut auszugehen ist.

Diese umfassenden Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen die Verwendung der folgenden niedrigen Kompensationsfaktoren. Vervielfältigt mit den auszugleichenden Flächen ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 691 m².

Nr.	Gebietsnutzung	GRZ	Auszugleichende Fläche	Faktor	erforderliche Ausgleichsfläche
1	Fuß-/ Radweg		88 m ²	0,3	26 m ²
2	Nettobauland Mischgebiet	0,32	2.218 m ²	0,2	665 m ²
3	Nettobauland Mischgebiet (bisher Weg)		-		-
4	Ortsrandeingrünung		-		-
insgesamt erforderliche Ausgleichsflächen					691 m ²

ERMITTLUNG DER AUSZUGLEICHENDEN FLÄCHEN:

KUNFTIGE NUTZUNG:



4.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher sinnvoller Maßnahmen

Die grundsätzliche Eignung einer potenziellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann. Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer möglichst großen ökologischen Entwicklungsfähigkeit in Betracht. Im Regelfall ist eine Fläche dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung um eine Stufe möglich ist (z. B. Aufwertung von Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu Flächen mittlerer Bedeutung; vgl. Anhang, Listen 1a bis 1c).

Die Auswahl der Ausgleichsfläche und die Maßnahme hierzu wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Ausgleichsfläche wird direkt östlich an die Gewerbefläche anschließend auf der westlichen Teilfläche der Flurnummer 2161/1 nachgewiesen, die ebenfalls im Eigentum des Fuhrunternehmers steht. Damit kann der Ausgleich zeitnah zum Eingriff umgesetzt werden. Gleichzeitig wird sie in die nördliche Ortsrandeingrünung eingebunden.

Entsprechend den Beispielen für Ausgleichsmaßnahmen nach Listen 3a und 4 wird die Fläche in eine Streuobstwiese umgewandelt, die dem typischen Charakter eines ländlichen dortypischen Ortsrandes entsprechen soll.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Ziel der gemeindlichen Bauleitplanung ist es, den im Dorfkern vorhandenen Betrieb an eine verträglichere Stelle umzusiedeln. Die Entscheidung fiel dabei auf das Grundstück Flst. 2161, das am östlichen Ortsrand gelegen ist. Zum einen ist es im Eigentum des Fuhrunternehmers, sodass eine Verlagerung jederzeit ohne langwierige weitere Verhandlungen mit fremden Eigentümern erfolgen kann. Zum anderen ist es die wirtschaftlich günstigste Alternative, eigenes Eigentum zu verwenden. Darüber hinaus grenzt es an die notwendige Ausgleichsfläche an, die ebenfalls dem Fuhrunternehmer gehört. Weiter liegt es verkehrsgünstig an einer überörtlichen Straße, sodass An- und Abfahrten Wohngebiete nicht berühren.

Ein Auseinanderreißen der Nutzungen (Werkstatt/Fuhrpark) ist wirtschaftlich und ablauftechnisch nicht sinnvoll.

Im GE Brunenthal stehen keine gemeindlichen Grundstücke mehr zur Verfügung, sodass u.U. ein Tausch in Erwägung hätte gezogen werden können; diese waren darüber hinaus großenteils für den Betrieb ungeeignet.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik u. Hinweise auf Schwierigkeiten u. Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen und Planen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurde auf Informationen aus dem südöstlich gelegenen Trinkwasserbrunnen Faistenhaar zurückgegriffen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild sowie Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt.

Für die Winddaten wurden die Ergebnisse der Messstation am Bauhof in Taufkirchen zugrunde gelegt, für die Lufttemperaturen die langjährigen Messungen der Station München-Riem und für die Niederschläge die Messungen der nahe gelegenen Station Hohenbrunn.

Als Beurteilungsgrundlage für das Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) diente die schalltechnische Untersuchung der Müller-BBM GmbH (Bericht Nr. M84 061/1 vom 11.05.2010).

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring hinsichtlich der Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft, zur Herstellung der Ausgleichsfläche und zur Verlagerung des vorhandenen Gewerbebetriebs wird durchgeführt.

Entsprechende Verpflichtungen werden vertraglich geregelt. Da das Baugebiet sonst keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann eine tiefere Überwachung unterbleiben.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt	
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft				keine
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)				keine
Mensch (Lärmimmissionen)	gering	gering	gering	gering/mittel
Mensch (Verkehrslärm)				gering/mittel
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen			

Aying, den

Brunenthal, den

.....
Paul Springer (Entwurfsverfasser)

.....
Stefan Kern (Erster Bürgermeister)