

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Brunenthal Nr. 122, „Nördlich der Ayinger Straße“

in Faistenhaar

gefertigt: 16.06.2008

geändert: 22.10.2008, **25.08.2010**

Gemeinde Brunenthal

Plangebiet Ortsteil Faistenhaar, nördlich der Ayinger Straße

Gemarkung Hofolding, Flurnr. 2157, 2179, 2161,

Teilflächen aus Flurnr. 2178, 2178/1, 2161/1

A) Anlass und Ziele des Bebauungsplans

1. In seiner Sitzung vom 12.07.2006 hat der Gemeinderat der Gemeinde Brunenthal den Beschluss gefasst, für einen Teilbereich nördlich der Ayinger Straße im Ortsteil Faistenhaar einen Bebauungsplan aufzustellen.
2. Ziel dieses Bebauungsplans ist,
 - 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 Dorfweiese 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, Wohnbebauung,
 - 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.
 - Am östlichen Ortsrand, östlich der Dürrnhaarer Straße, befinden sich 3 Wohngebäude (Einzel- bzw. Doppelhäuser).
 - Zwischen den Planbereichen im Westen und Osten befindet sich eine gemischte Nutzung aus Wohngebäuden und Gewerbebetrieben (Tankstelle, Kfz-Betrieb).
3. Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 13.700 m².
4. Das Gelände ist absolut eben.
5. Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 30 m unter Gelände.
6. Der Untergrund besteht aus versickerungsfähigem Kiesmaterial (Münchner Schotterebene).
7. Entfernungen (Luftlinie):

a) Rathaus Brunenthal	3.400 m
b) katholische Kirche Faistenhaar	250 m
c) Grundschule, Hauptschule Brunenthal	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) Planungsrechtliche Voraussetzung

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunenthal (19. Flächennutzungsplanänderung).

D) Erläuterung des Bebauungsplans

1. Im bisherigen Flächennutzungsplan war der westliche Planbereich als Grünfläche, der östliche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
2. Die zusätzliche Bebauung am östlichen Planbereich ist zur Ansiedlung eines Fuhrunternehmens mit LKW-Garagen, ggf. Betriebsleiterwohnung und Büroflächen vorgesehen.

E) Erschließung

1. Die neu geplante Bebauung wird für die gewerbliche Nutzung (LKW-Zufahrt) über die bisher vorhandene Straßenzufahrt („Dürrnhaarer Feld“, bisher öffentlicher Feldweg) von Süden her von der Ayinger Straße aus erschlossen. Im nordöstlichen Bereich wird dieser bisher öffentliche Feldweg soweit zurückgebaut und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, dass die Zufahrt zu den nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie zur nördlich innerhalb des Bauraumes vorgesehenen Wohnnutzung (PKW-Garagen und –Stellplätzen) möglich ist. Durch Festsetzung ist eine Zufahrt für LKWs über diesen Bereich ausgeschlossen.
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.
2. 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.

F) Grünordnung

Die Grüneinbindung der geplanten Bebauung soll durch zu pflanzende heimische Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken unterstützt und verstärkt werden, um eine gut gestaltete ländliche und ortstypische Einbindung zu erreichen. Erhaltenswerter Baumbestand ist durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

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.

G) Rechtliche Bebauungsplanfassung sowie einzelne Textfestsetzungen

Der Bebauungsplan soll im Sinne eines planungsrechtlichen Ordnungsrahmens auf die wesentlichen Festsetzungen beschränkt werden wie:

- Art der Nutzung
(Das Plangebiet ist gemäß Textfestsetzung als "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO festgesetzt)
- Maß der Nutzung
(Höhe der baulichen Anlage, maximal zulässige Grundfläche)
- Baugrenzen
(Der Bauraum ist so gefasst, dass eine, dem Ortsbild verträgliche Bebauung ermöglicht wird).
- Baugestaltung
(Hinsichtlich der Baugestaltung werden durch Festsetzungen die wesentlichen Punkte wie Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Fassadengestaltung geregelt)
- Lärmschutzmaßnahmen
- örtliche Verkehrsflächen
- Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 16 BNatSchG einschl. Ortsrandeingrünungsmaßnahmen

H) Altlasten

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

I) Technische Ver- und Entsorgung

Durch Weiterführung der Leitungen für Abwasserkanal, Wasser und Strom kann das zusätzliche Plangebiet im Osten versorgt werden.

K) Kinderspielplatznachweis

Da es sich beim Zugang nur um eine gewerbliche Nutzung mit einer Betriebsleiterwohnung handelt, kann von der Ausweisung eines gemeinsamen öffentlichen Kinderspielplatzes im Plangebiet abgesehen werden.

L) Grunderwerb, Erschließung und Bodenordnung

Im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrages ist die Regelung der Grundstückserschließung und die erforderliche Bodenordnung zur Umsetzung des Bebauungsplans sicherzustellen.

M) Planungsdaten

Größe des Planungsgebiets	ca. 13.500 m ²
davon:	
Nettobaulandfläche	10.130 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	2.528 m ²
private Ortsrandeingrünung	151 m ²
Ausgleichsfläche	691 m ²
dies ergibt eine Baudichte von:	
GRZ 0,29 (bezogen die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO	
GRZ 0,73 (einschl. der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)	

N) Immissionen

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen der im Süden vorbeiführenden Staatsstraße St 2070, der im Westen vorbeiführenden Staatsstraße 2367 sowie der im Norden angrenzenden Kreisstraße M 14 ausgesetzt.

Die schalltechnische Verträglichkeit der im östlichen Plangebiet zugelassenen gewerblichen Nutzungen, insbesondere des geplanten Fuhrunternehmens, mit der umgebenden Nachbarschaft wurde u.a. im Bericht Nr. M 84 061/1 vom 11.05.2010 des Büros Müller-BBM GmbH geprüft. Diese schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass die geplante gewerbliche Nutzung im östlichen Plangebiet grundsätzlich mit der Schutzbedürftigkeit der Umgebung verträglich ist, wenn bestimmte Anforderungen erfüllt werden. Entsprechend den Vorschlägen in der schalltechnischen Untersuchung wurden daher Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen (Emissionskontingentierung). Außerdem wurde entsprechend des Vorschlags in der schalltechnischen Untersuchung durch Festsetzungen sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrt von Lastkraftwägen in das Gewerbegebiet nur von Süden (Ayinger Straße) erfolgen kann. Zudem lässt der Bebauungsplan die Errichtung von Schallschutzwänden nördlich und südlich der geplanten gewerblichen Nutzung zu. Die konkrete Ausführung der Schallschutzwand ist im nachfolgenden Einzel-Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Ebenso sind alle weiteren Nebenbedingungen, die in der schalltechnischen Untersuchung als erforderlich festgestellt werden, im Einzel-Baugenehmigungsverfahren als Auflagen zu übernehmen.

Durch die Untersuchungen des Büros Müller-BBM GmbH im Jahre 2010 und weitere Untersuchungen im Jahre 2006 wurden die Immissionsauswirkungen des Bebauungsplanes auf die benachbarte Bebauung in ausreichender Weise ermittelt. Soweit im Bebauungsplan rechtlich zulässig, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Durch diese und dem im Einzel-Baugenehmigungsverfahren zu erbringenden Nachweis, dass die festgesetzten Schallemissionskontingente eingehalten werden, können die maßgeblichen Lärmrichtwerte eingehalten werden.

Der Gemeinde ist an dieser Stelle bewusst, dass sie bisher eine Fläche, die sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befand und nur eingeschränkt baulich genutzt werden konnte, in eine gewerblich nutzbare Fläche umwidmet. Dies hat entsprechende Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung, die teilweise auch Wohnbebauung darstellt. Damit werden möglicherweise bei den Eigentümern der umliegenden Wohnbaugrundstücke vorhandene Erwartungen, wonach die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche von Bebauung frei bleibt, nicht erfüllt. Es wird insoweit eine immissionsträchtiger Nutzung verwirklicht. Die Gemeinde erkennt insoweit das Interesse der Grundstückseigentümer als wesentlichen, abwägungserheblichen Gesichtspunkt an, die bisherige Umgebung ihres Wohngebiets zu erhalten. Dem gegenüber stehen die mit diesem Bebauungsplan von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Ziele, ein Fuhrunternehmen, das immer wieder Gegenstand von Beschwerden von Anliegern ist, aus dem bebauten Ortskern an eine verträglichere und verkehrstechnisch besser angebundene Stelle am östlichen Ortsrand umzusiedeln und dadurch auch den Bestand des Fuhrunternehmens zu sichern. Die Gemeinde sieht diese Belange als die Nachbarinteressen überwiegend an und hat sich dafür entschieden, den Bebauungsplan aufzustellen. Zwar ist nicht auszuschließen, dass sich damit die zu erwartenden Lärmbelastungen für die umgebende Wohnbebauung des Bebauungsplangebiets nachteilig ändert. Wie sich aber bei der immissionsschutztechnischen Bewertung herausgestellt hat, lassen sich auch mit der Realisierung dieses Projekts die maßgeblichen Lärmrichtwerte einhalten. Damit wird nicht verkannt, dass auch eine Lärmerhöhung nachteilige Auswirkungen haben kann, selbst wenn die Lärmrichtwerte noch eingehalten werden können. Dem stehen aber - wie ausgeführt - die positiven städtebaulichen Ziele der Gemeinde gegenüber. Nicht ganz außer Acht gelassen werden kann auch, dass für Teile der umliegenden Wohnbebauung die Errichtung des geplanten gewerblichen Vorhabens sogar schallabschirmende Wirkung gegenüber der stark befahrenen Ayinger Straße haben kann.

O) 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.

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.
- 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.
- 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 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 Quelfluren, 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 der Versiegelungsgrad höher. Dieser Unterschied beeinflusst die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet jedoch nicht.

Nennenswerte betriebsbedingte Auswirkungen entstehen 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.

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 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 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. 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. 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:

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

Bei den Grünflächen 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.
- 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.

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 des Bebauungsplanes 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.
- 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)“ festgesetzt. Die GRZ 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.

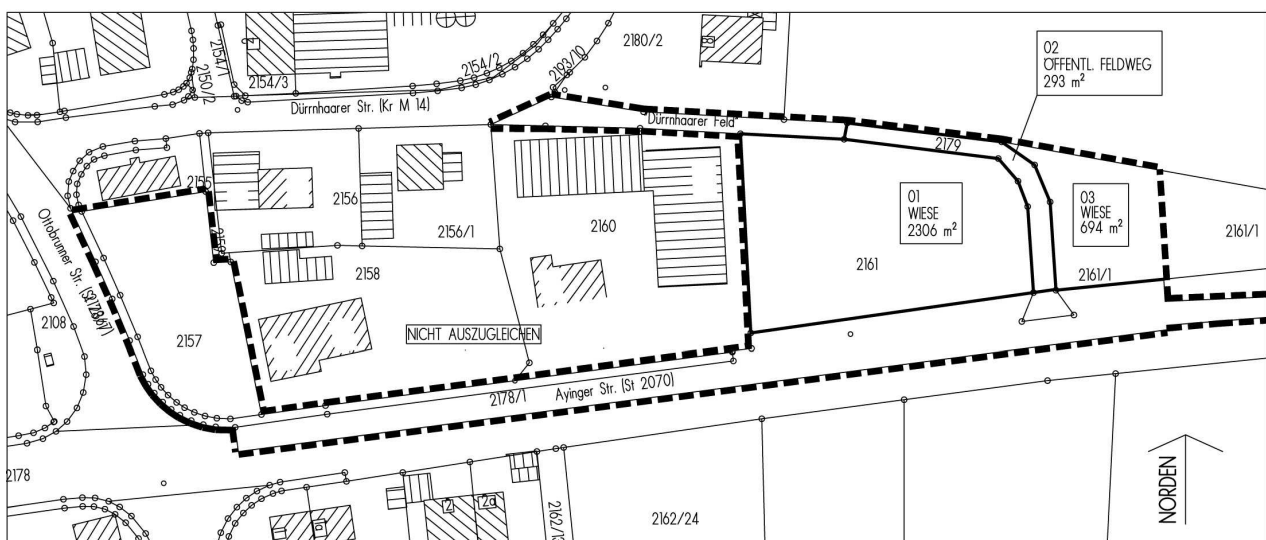
4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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 als „zu erhalten“ festgesetzt.
- Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z.B. Sockelmauern bei Zäunen) sind 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 Niederschlagswasser 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

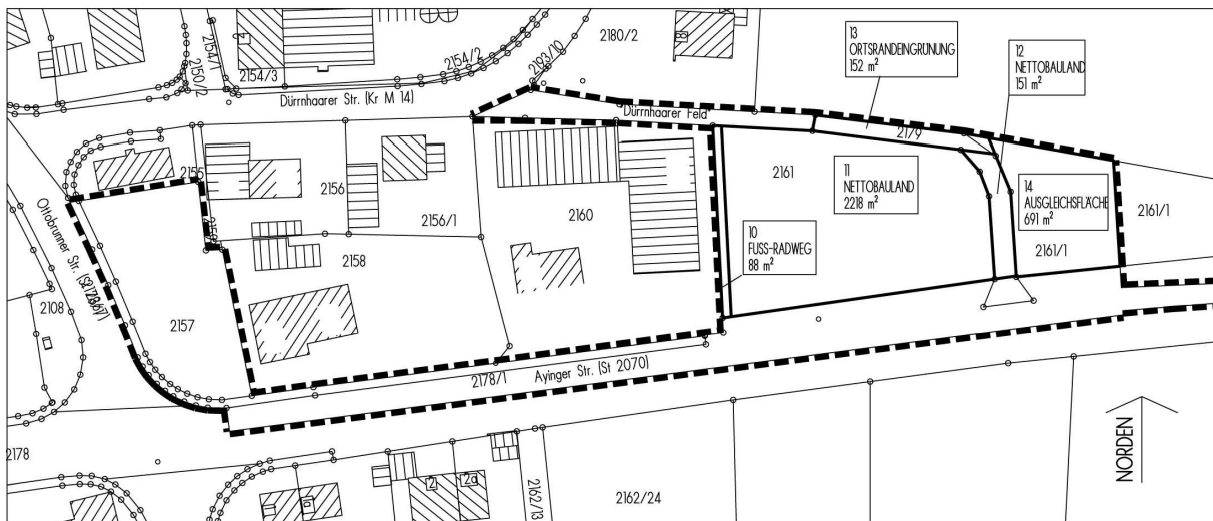
- die Einbindung des Bauwerkes und des Ortsrander durch Pflanzmaßnahmen und
 - die Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen
- obwohl nicht von einer besonderen Bedeutung für das Schutzgut auszugehen ist.

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 UNB 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 dorftypischen Ortsrandes entsprechen soll.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Ziel der gemeindlichen Bauleitplanung ist es, den im Dorfkern vorhandenen Betrieb an eine verträglichere Stelle umzusiedeln. Die Umsiedlung des Fuhrunternehmers wird durch die, vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit dem Grundeigentümer noch abzuschließende, städtebauliche Vereinbarung abgesichert. 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 größtenbedingt für den Betrieb ungeeignet.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und 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

Brunnthal, den

.....
Paul Springer (Entwurfsverfasser)

.....
Stefan Kern (Erster Bürgermeister)