



Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient der Umsiedlung störender Gewerbebetriebe aus einer Innenbereichslage heraus an den Ortsrand. Mit der Planung verfolgt die Gemeinde folgende Ziele nach § 1 Abs. 6 BauGB:

- Verbesserung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Bereich der Dürrnhaarer Str. 6 nach Nr. 1,
- Fortentwicklung des Ortsteils Faistenhaar nach Nr. 4,
- Gestaltung des Ortsbildes nach Nr. 5,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach Nr. 7, insbesondere die Verbesserung der Immissionsschutzsituation,
- Berücksichtigung von Belangen der Wirtschaft nach Nr. 8a in Gestalt der spezifischen Belange des Betriebs, um durch Konsolidierung weiter wettbewerbsfähig zu bleiben und
- Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen nach Nr. 8c, die durch die Investition in den neuen Standort möglich gemacht werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet wird als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit einem hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad beurteilt (Beeinträchtigungsintensität A I nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde überprüft, ob durch die Planung nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der Umweltbelange hervorgerufen werden können. Als Ergebnis wurden Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit für alle untersuchten Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch-Erholung, Mensch-Lärmimmissionen, Mensch-bestehender Verkehrslärm, Landschaft, Kultur und Sachgüter) festgestellt.

Das Bebauungsplangebiet wird in das Ortsbild und in die Landschaft durch eine nördlich gelegene Ortsrandeingrünung eingebunden. Die östlich vorgelagerte Ausgleichsfläche ist in dieses Konzept mit einbezogen. Dabei wurden die Belange der Eigentümerin des nördlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Grundstücks berücksichtigt.

Die schalltechnische Verträglichkeit des Gewerbegebiets wurde durch eine schalltechnische Untersuchung überprüft. Dabei wurde im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung auch die Weiterentwicklung des Betriebs miteinbezogen. Unter den einzuhaltenden Voraussetzungen (z.B. Betriebszeiten, schallundurchlässige Abschirmwand) ist die schalltechnische Verträglichkeit des Gewerbegebiets gegeben.

Näheres kann dem Umweltbericht entnommen werden.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Brunenthal hat am 10.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan i.d.F.v. 22.03.2017 wurde am 26.04.2017 gefasst. Stellungnahmen der Fachbehörden (insbes. Landratsamt München, Staatliches Bauamt Freising) sowie von Seiten der Öffentlichkeit (insbes. der nördlich angrenzenden Grundstücksnachbarin) haben zu Anpassungen geführt.

Das Bebauungsplanverfahren war ursprünglich Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 120 „Südlich der Ayinger- und östlich der Miesbacher Straße“. Dabei sollte der südöstliche Bereich des Ortsteils Faistenhaar südlich und nördlich der Ayinger Straße unter Beachtung der vorhandenen Struktur weiterentwickelt und Immissionskonflikte gelöst werden. Im Verlauf des Verfahrens wurden die Bereiche in einen südlichen (Bebauungsplan Nr. 120) und einen nördlichen (Bebauungsplan Nr. 122) getrennt und der ursprüngliche Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 122 verringert.



Länge und Höhe der Lärmschutzwand wurden aus ortsgestalterischen Gründen angepasst und verringert. Die ursprünglich nördlich vorgesehene Lärmschutzwand entfiel mangels Erforderlichkeit. Dafür wurde die Ortsrandeingrünung angepasst, um Belange der nördlichen Grundstückseigentümerin zu berücksichtigen. Betriebliche Belange der Gewerbebetriebe wurden durch Anpassung während des Verfahrens berücksichtigt (Möglichkeit von Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Betriebsgebäude, Garagenanordnung, Vordach). U.a. dadurch bedingt wurde die Fläche der Ausgleichsfläche vergrößert. Die Erschließung des Gewerbegebiets von der Staatsstraße aus wurde angepasst und eine eigene Linksabbiegespur eingeplant. Die Linienführung des Geh- und Radwegs wurde ebenfalls optimiert. Städtebauliche Verträge sichern die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte wurden untersucht. Unter den zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen (z.B. Nutzungsart, Immissionschutz, Erschließung/Anbindung an das Verkehrsnetz, Kaufpreise, Kosten, Wirtschaftlichkeit, vorhandene umliegende Bebauung, vorhandene Nutzungen) hat sich der Standort als der in Summe am besten geeignete erwiesen.

Brunenthal, den _____

.....
Stefan Kern (Erster Bürgermeister)