



## Gemeinde Brunthal

Bebauungsplan  
Plandatum

Nr. 122 „Nördlich der Ayinger Straße“, Faistenhaar  
Fassung vom 22.03.2017

Begründung  
Seite 1 von 20 (ohne Anlagen)

Fassung vom 22.08.2018

Planfertiger	Architekturbüro Springer, Paul Springer Peisser Strasse 10, 85653 Aying Tel: 08095 / 458, Fax: 08095 / 2340 mail@architekt-springer.de www.architekt-springer.de
--------------	--

## Inhaltsverzeichnis

Teil A.	Begründung	
1.	Lage, Größe, Beschaffenheit des Plangebiets, Flächenbilanz	2
2.	Anlass, Werdegang und Ziel des Bebauungsplans	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzung	5
4.	Grundzüge der Planung	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	7
4.4	Bauliche Gestaltung	8
5.	Bodenordnende Maßnahmen	8
6.	Maßnahmen zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele	8
7.	Erschließung, ruhender Verkehr	8
7.1	Motorisierter Individualverkehr	8
7.2	Öffentlicher Personennahverkehr	8
7.3	Fuß- und Radverkehr	8
7.4	Ruhender Verkehr	9
8.	Technische Versorgung	9
9.	Grünordnung	9
10.	Altlasten	9
11.	Immissionsschutz	9
12.	Denkmalschutz	10
13.	Kosten für die Gemeinde und zeitliche Realisierung	10
Teil B.	Umweltbericht	11
1.	Einleitung	11
2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	11
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	15
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	15
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	18
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	19
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
Teil C.	Anlagen	20
	Schalltechnische Untersuchung der Fa. Müller-BBM GmbH vom 26.10.2015, M123646/01	



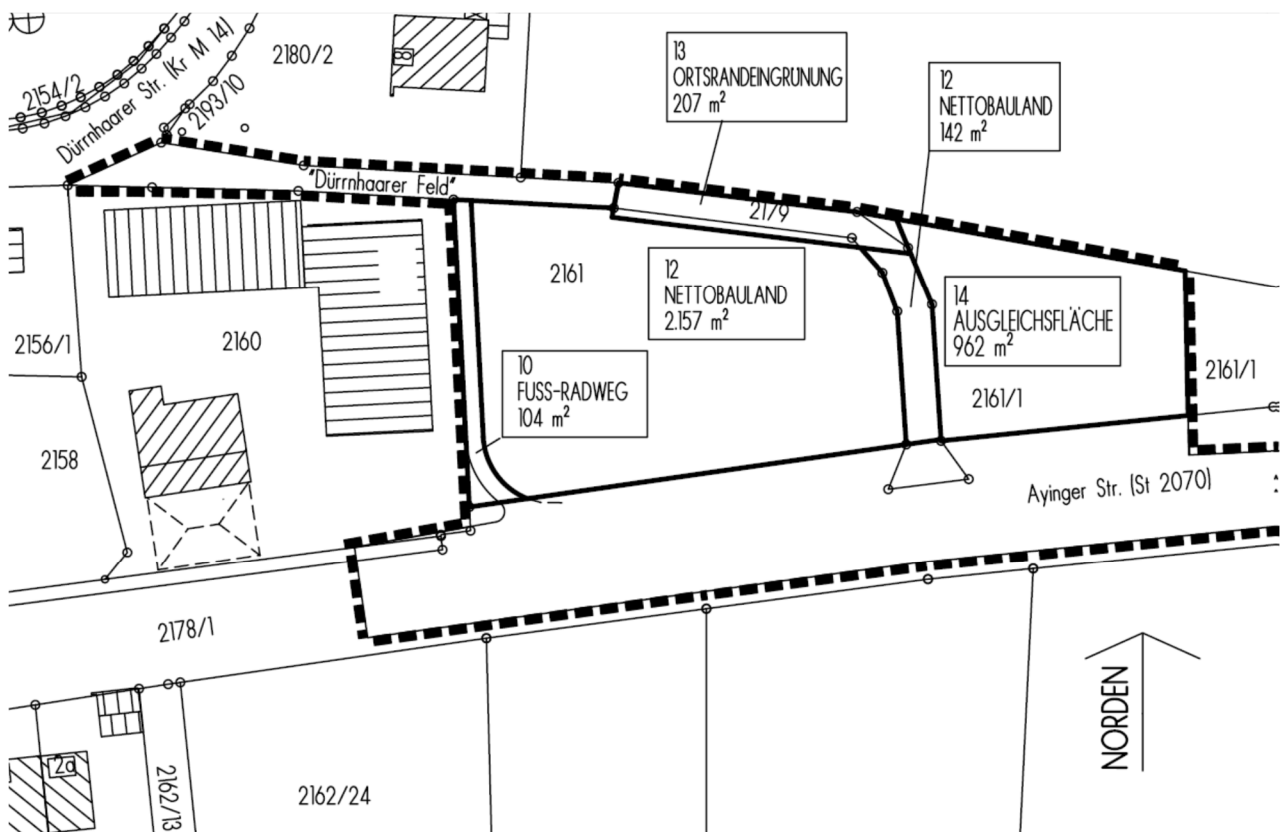
## Teil A. Begründung

### 1. Lage, Größe, Beschaffenheit des Plangebiets, Flächenbilanz

Das ebene Plangebiet liegt zentral am östlichen Ortsrand von Faistenhaar nördlich der Staatsstraße St 2070 (Ayinger Straße). Es umfasst die Grundstücke Flst. 2161 und 2179 sowie Teilflächen aus den Grundstücken Flst. 2160, 2161/1, 2178 und 2178/1, jeweils Gemarkung Hofolding.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 7.600 m<sup>2</sup>. Davon sind im Einzelnen:

Nettobaulandfläche	2.157 m <sup>2</sup>
Nettobaulandfläche (Teil des vorhandenen Feldwegs)	142 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen (nur Neuerrichtung Fuß- und Radweg)	104 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen (sonst. Straßenflächen innerhalb des Geltungsbereichs)	ca. 4.000 m <sup>2</sup>
private Ortsrandeingrünung	207 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	962 m <sup>2</sup>



Es grenzen folgende Bebauungen an:

- im Süden, gegenüber der Staatsstraße St 2070, Wohnbebauung (WA, Bebauungsplan Nr. 120 „Südlich der Ayinger- und östlich der Miesbacher Straße“) und landwirtschaftliche Flächen.
- im Westen gewerbliche Nutzung (Tankstelle, Kfz-Betrieb).
- im Norden Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen.
- im Osten landwirtschaftliche Flächen.



## Gemeinde Brunenthal

Bebauungsplan  
Plandatum

Nr. 122 „Nördlich der Ayinger Straße“, Faistenhaar  
Fassung vom 22.03.2017

Begründung  
Seite 3 von 20 (ohne Anlagen)

Fassung vom 22.08.2018

Das Grundstück Flst. 2161 liegt brach und wird allenfalls als Lagerplatz genutzt. Das Grundstück Flst. 2161/1 wird als Grünland genutzt. Die Teilfläche aus dem Grundstück Flst. 2160, Gemarkung Hofolding, ist derzeit noch der Tankstelle/dem Kfz-Betrieb zugeordnet. Bei den übrigen Grundstücken handelt es sich um Erschließungsflächen.

### 2. Anlass, Werdegang und Ziel des Bebauungsplans

Das Bebauungsplanverfahren war ursprünglich Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 120 „Südlich der Ayinger- und östlich der Miesbacher Straße“. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde am 10.05.2006 gefasst. Ziel war es, den südlichen Bereich des Ortsteils Faistenhaar südlich und nördlich der Ayinger Straße unter Beachtung der vorhandenen Struktur weiter zu entwickeln und Immissionskonflikte zu lösen.

Im Zuge der Vorbereitung des Entwurfs für den Bebauungsplan Nr. 120 für die frühzeitige Beteiligung (vgl. Vorentwurf vom 15.06.2006) ergab sich aber, dass für den Bereich nördlich der Ayinger Straße besondere Betrachtungen notwendig werden, die das Verfahren für das Gebiet südlich der Ayinger Straße unnötig verzögern würden. Infolgedessen entschied sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.07.2006 dafür, die beiden Bereiche formal zu trennen, ohne jedoch das Gesamtkonzept aus den Augen zu verlieren. Das ursprüngliche Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 122 umfasste dabei einen größeren Bereich (nach Westen bis zur Staatstraße St 2367, Ottobrunner Straße).

In der Folge wurde vorrangig das Verfahren für den südlichen Bereich weitergeführt. Aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 120 heraus entwickelte sich unter Mitwirkung örtlicher Vereine dabei auch das Ziel, die bislang private Grünfläche im ursprünglichen Westen auf dem Grundstück Flst. 2157, Gemarkung Hofolding, als öffentliche Dorfweiese für Aktivitäten der Dorfgemeinschaft dauerhaft und unabhängig von wechselnden privaten Interessen zu sichern. Damit sollte durch die Neugestaltung der Grünfläche die Aufwertung eines zentralen Dorfbereichs erreicht werden, insbesondere mit dem neuen Standort des Maibaums. Deswegen wurde dies in den Entwürfen vom 22.10.2008 und 25.08.2010 entsprechend aufgenommen.

Die Erforderlichkeit der Sicherung der Eigenschaft als öffentliche Grünfläche durch Bebauungsplan ist anschließend entfallen, sodass der Planbereich entsprechend verkleinert wurde. Die Grünfläche ist im Eigentum der Gemeinde und wurde zwischenzeitlich zu einem dörflichem Begegnungsplatz umgebaut. Auf der Fläche, die nun den Namen eines gemeindlichen Ehrenbürgers trägt, wurde der Platz für den Maibaum geschaffen und dieser entsprechend mit einem Brunnen und Sitzbänken gestaltet. Auf der Wiese finden regelmäßige Treffen und Feste örtlicher Vereine statt.

Der ursprünglich mittlere Bereich sollte parallel zur Flächennutzungsplanänderung überplant werden. Aus dem Rücklauf aus der frühzeitigen Beteiligung ergab sich aber, dass eine gesonderte Entwicklung, über den Rahmen des § 34 BauGB hinaus als städtebaulich nicht erforderlich angesehen wird. Auch hier wurde der Planbereich verkleinert (vgl. Bebauungsplanentwürfe vom 22.10.2008/25.08.2010).

Der Bereich entlang der Ayinger Straße und der im weiteren Verlauf ist bereits durch große Gebäude (Altes Schulhaus, Gaststätte, Wohn- und Geschäftsgebäude an der Kreuzung) und insbesondere durch den bestehenden Gewerbebetrieb (Tankstelle, Autohaus) geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 120 hat diese Struktur südlich der Ayinger Straße durch die Festsetzung eines größeren Wohn- und Geschäftsgebäudes sowie eines Vier-Spanners aufgegriffen und fortgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 122 war und ist, insbesondere mit dem geplanten Betriebsgebäude, Bestandteil der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption. Es bildet dazu das Gegenstück nördlich der Ayinger Straße. Es berücksichtigt, dass sich durch die vorhandene verkehrliche Situation mit der



## Gemeinde Brunenthal

Bebauungsplan  
Plandatum

Nr. 122 „Nördlich der Ayinger Straße“, Faistenhaar  
Fassung vom 22.03.2017

Begründung  
Seite 4 von 20 (ohne Anlagen)

Fassung vom 22.08.2018

überörtlichen Staatsstraße St 2070 eine Ansiedlung von Betrieben fast aufdrängt. Insofern wurde an der Planung festgehalten.

Das festgesetzte Gewerbegebiet im östlichen Bereich war aber ursprünglich als Mischgebiet angedacht. Aus dem Rücklauf aus der frühzeitigen Beteiligung ergab sich dann, dass im Zweifel über die Nutzungsart als Art der Nutzung besser ein Gewerbegebiet festgesetzt wird.

Nach der Beurteilung des Landratsamts München vom 06.04.2011, Az. 6.5-631/Gde 111/11, hat der öffentliche Feld- und Waldweg (Grundstück Flst. 2179, Gemarkung Hofolding) jede Verkehrsbedeutung verloren, sodass die Einziehung einer Teilfläche schon allein deswegen gerechtfertigt ist. Der Teilwegfall schafft darüber hinaus die positive Grundlage für die Herstellung einer funktionsgerechten zusammenhängenden Betriebsfläche und einer zusammenhängenden Ortsrandeingrünungs- und Ausgleichsfläche.

Schließlich dient die Planung auch wesentlich dazu, den Betrieb von Fuhrunternehmen in der Dürrnhaarer Str. 6 einzustellen. Die grundsätzliche Sinnhaftigkeit dieser Planung kommt auch in der Stellungnahme des Landratsamts München- Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht vom 21.12.2010 zum Ausdruck.

Dort ist eine LKW-Garage genehmigt (vgl. Baugenehmigung vom 20.11.1995, Az. 72-2432/95). Die Nutzung, die damit durch Fuhrunternehmen einhergeht, wird als störend (Ortsbild, Immissionen) und als hinderlich für die Ansiedlung weiterer Firmen empfunden.

Dies wird mit der Planung gelöst. Das innerörtliche Ortsbild wird aufgewertet und durch die unmittelbare Lage an der und Erschließung durch die Staatsstraße 2070 ist eine optimalere Verkehrsanbindung für den Lkw-Betriebsverkehr gewährleistet, weil Wohnbereiche dadurch vom ein- und ausfahrenden Betriebsverkehr nicht mehr bzw. in immissionsschutzrechtlich verträglicher Weise betroffen werden. Am Ortseingang entsteht ein dem Betriebskonzept entsprechend dimensioniertes Betriebsgelände, das durch grünordnerische Maßnahmen in das Ortsbild eingepasst wird. Positiv für die Umsetzbarkeit der Planung kommt hinzu, dass das Fuhrunternehmen über die notwendigen Grundstücke verfügen kann.

Dabei wurde im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung auch die Weiterentwicklung des Betriebs, insbesondere schalltechnisch, geprüft. Diese ist gegeben.

Die Herstellung einer neuen Nord-Süd-Verbindung im Westen des Grundstücks Flst. 2161, Gemarkung Hofolding, ist ebenfalls Teil des Gesamtkonzepts der Planungen südlich und nördlich der Ayinger Straße, wobei in der Ayinger Straße dafür bereits eine Querungshilfe hergestellt wurde.

Es stellt die Umsetzung des allgemeinen Planungsziels der Gemeinde dar, innerorts kurze Geh- und Radwegverbindungen zu schaffen (vgl. Verbindungswege Kastanienstraße – Ayinger Straße, Auenstraße – Riedhauser Straße, Zedernstraße – Fichtenstraße, Ringstraße – Aventinusweg).

Der neue Weg stellt eine Qualitätsverbesserung gegenüber der bestehenden Gehwegverbindung entlang der Ayinger- zur Ottobrunner Straße und dem bisherigen Feldweg dar, was die Verbindungslänge zur Dürrnhaarer Straße, die Breite und die Ausführung anbelangt.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde deswegen insbesondere 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,



## Gemeinde Brunenthal

Bebauungsplan  
Plandatum

Nr. 122 „Nördlich der Ayingner Straße“, Faistenhaar  
Fassung vom 22.03.2017

Begründung  
Seite 5 von 20 (ohne Anlagen)

Fassung vom 22.08.2018

- 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.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzung

Die Gemeinde Brunenthal besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F.v. 14.09.1993, genehmigt durch Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 21.12.1993, zuletzt geändert durch die 23. Flächennutzungsplanänderung.

In diesem ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft, i.Ü. als überörtliche Hauptverkehrsstraße und minimal als Dorfgebiet dargestellt.

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Deswegen ist zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ein Bebauungsplan erforderlich.

Eine Entwicklung des Bebauungsplans mit der angestrebten gewerblichen Nutzung aus dem Flächennutzungsplan ist damit nicht gegeben. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wurden Alternativstandorte untersucht.

Notwendig ist ein Grundstück, für das eine gewerbliche Nutzung nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiete-GE) zulässig ist. Zudem soll die Zu- und Abfahrt möglichst nicht durch Wohngebiete fließen und unmittelbar über eine überörtliche Straße erfolgen.

GE-Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 110 (GE Brunenthal Nord I, in Kraft seit 2003) oder im Bebauungsplangebiet Nr. 116/1 (GE Brunenthal Nord II, in Kraft seit 2008) scheiden aus finanziellen Gründen aus (Grundstückskaufpreis).

Das GE-Grundstück im Bebauungsplangebiet Nr. 106 (Neukirchstockach, in Kraft seit 2011) kam nicht in Frage, weil der Verkehr zum einen über eine Anliegerstraße direkt an Wohnbebauung hätte vorbei geführt werden müssen. Zum anderen hätte der Verkehr eine ohnehin schon kritische Doppelkreuzung (Taufkirchner Straße/Alte Rosenheimer Landstraße/St 2078) weiter belastet. Schließlich wurde es 2015 auch anderweitig verkauft.

Eine Möglichkeit im GE Kirchstockach (Kieswerk) war aufgrund laufender Planungen weiter grundsätzlich nicht absehbar.

Auch das im Rahmen des Verfahrens vorgeschlagene Grundstück der Gemeinde, auf dem sich das alte Feuerwehrgerätehaus Hofolding befand, war keine Alternative. Die Gemeinde nutzt das Grundstück nach dem Umzug der FF Hofolding selbst. Im östlichen Teil sind die Burschenvereine Hofolding und Faistenhaar untergekommen. Im Mittelteil wurde Platz für die Musikschule Sauerlach geschaffen. Der Rest wird vom Baubetriebshof und dem Wasserwerk genutzt.



## Gemeinde Brunenthal

Bebauungsplan  
Plandatum

Nr. 122 „Nördlich der Ayinger Straße“, Faistenhaar  
Fassung vom 22.03.2017

Begründung  
Seite 6 von 20 (ohne Anlagen)

Fassung vom 22.08.2018

### 4. Grundzüge der Planung

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Als Art der Nutzung ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart ist notwendig für die Umsetzung des städtebaulichen Ziels der Ansiedlung von Fuhrunternehmen. Deswegen werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen; i.Ü. bereits unmittelbar im Westen vorhanden) und § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Auch die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden deswegen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sodass nur die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Gemeinde will diese Möglichkeit nicht grundsätzlich ausschließen, sondern sie den weiteren Planungen der Betriebe überlassen. Die Zufahrt hierzu ist über Dürrnhaarer Straße möglich und löst keine Spannungen aus.

4.1.2 In der gegenständlichen Planung sind für alle Teilbereiche des Gewerbegebiets Emissionskontingente festgesetzt und damit mit Emissionsbeschränkungen belegt (vgl. Festsetzungen A.10.1, A.10.2). Es wird davon ausgegangen, dass die festgesetzten Kontingente ausreichend groß dimensioniert sind, um jede nach § 8 BauNVO zulässige Nutzung (soweit nicht nach Festsetzung A.2.1 ausgeschlossen) zu ermöglichen. Ungeachtet dessen macht die Gemeinde von der Ermächtigung nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO Gebrauch und nutzt die nachfolgend genannten, in ihrem Gemeindegebiet festgesetzten und faktischen Gewerbegebiete (ohne Kontingentierung bzw. mit solchen Kontingentierungen, welche die gesamte Variationsbreite der in § 8 BauNVO vorgesehenen Nutzungen ermöglichen) als Bezugspunkte für eine externe Gliederung nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO.

Ergänzungsgebiete im Einzelnen:

Das förmlich festgesetzte „GE nördlich der Tannenstraße“ gemäß Bebauungsplan Nr. 128 (in Kraft seit 02.03.2018) ist gänzlich unkontingentiert, so dass dort sämtliche in § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen angesiedelt werden können.

Darüber hinaus sind weitere förmlich festgesetzte Gewerbegebiete vorhanden, die zwar mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln belegt sind, die aber gleichwohl jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen:

- BPI Nr. 116/1 „GE Brunenthal Nord II“, an der B 471, in Kraft seit 18.04.2008 [u.a. GE-Teilbereiche mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln tags/nachts 68/53 dB(A) und 66/ 50 dB(A)],
- BPI Nr. 116/2 „GE Brunenthal Nord II“, Bereich Metro, an der B 471, in Kraft seit 21.09.2007 [GE-Teilbereiche mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln tags/nachts 65/50 dB(A) und 73/ 56 dB(A)],
- BPI Nr. 110 „GE Brunenthal Nord I“, an der B 471, in Kraft seit 07.03.2003 [u.a. GE-Teilbereiche mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln tags/nachts 65/50 dB(A) und 65/ 52 dB(A)].





## Gemeinde Brunnthal

Bebauungsplan  
Plandatum

Nr. 122 „Nördlich der Ayinger Straße“, Faistenhaar  
Fassung vom 22.03.2017

Begründung  
Seite 7 von 20 (ohne Anlagen)

Fassung vom 22.08.2018

Schließlich sind im Gemeindegebiet faktische Gewerbegebiete (§ 34 Abs. 2 BauGB) vorhanden, in denen sämtliche in § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen angesiedelt werden können:

- GE-Bereich des Kieswerks südlich der Taufkirchner Straße, östlich von Kirchstockach,
- GE an der Hofoldinginger Straße zwischen Brunnthal und Hofolding,
- GE an der Fichtenstraße (westlich des Bebauungsplanes Nr. 128), Hofolding.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige absolute Grundfläche (GR) und die maximale Wandhöhe festgelegt. Es ist mit den Planungsabsichten der Betriebe abgestimmt.

Die Festsetzung einer max. Wandhöhe legt zudem die Höhenentwicklung fest und begrenzt diese im Zusammenspiel mit der max. Dachneigung. Dadurch wird gewährleistet, dass sich das Betriebsgebäude in die vorhandene Bebauung einfügt.

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Dadurch wird den spezifischen Bedürfnissen der Fuhrunternehmen Rechnung getragen.

Aus der Planung ergibt sich umgerechnet eine GRZ von 0,36:

Nettobauland:	2.315 m <sup>2</sup>
+ Private Ortsrandeingrünung:	207 m <sup>2</sup>
Zusammen	2.522 m <sup>2</sup>
Festgesetzte Grundfläche:	840 m <sup>2</sup>

### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Diese sind mit den Bauabsichten der Fuhrunternehmen abgestimmt. Sicherheitshalber wurden sie etwas größer bemessen, um im Bauantragsverfahren Befreiungen zu vermeiden.

Um sicherzustellen, dass die Lärmschutzwand direkt an der Halle errichtet wird, wurde südlich eine Baulinie nach § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die vorgesehene Überdachung östlich des Bauraums dient als Witterungsschutz (z.B. Regen, Schnee). Sie ist Standard bei Gewerbehallen. Sie schützt die Tore und deren Mechanik, vermindert den Unterhaltungsaufwand und verlängert die Lebensdauer. Sie ermöglicht Betriebsarbeiten im Trockenen unter Dach und optimiert Betriebsabläufe. So kann bei schlechter Witterung z.B. ein LKW geschützt vor der Halle stehen und von der Halle aus be- und/oder entladen werden. Darüber hinaus kann die Fläche als kurzfristige Lagermöglichkeit bei Ladevorgängen genutzt werden.

Von der, nach Ansicht der Regierung von Oberbayern und dem staatlichen Bauamt Freising zu beachtenden, Anbauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG kann abgewichen werden. Die Thematik wurde mit beiden Behörden im Bebauungsplanverfahren umfassend erörtert und einvernehmlich geklärt. Die Staatsstraße wird so umgebaut, dass eine Linksabbiegespur für die Lkw des Fuhrbetriebs auf das Betriebsgelände entsteht. Dies wird in der Vereinbarung mit dem Freistaat Bayern geregelt. Im Bebauungsplan wurde die Änderung an der Staatsstraße durch Anpassung des Bebauungsplanumgriffs berücksichtigt. Die nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone war deswegen nicht erforderlich.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.



## Gemeinde Brunnthal

Bebauungsplan  
Plandatum

Nr. 122 „Nördlich der Ayinger Straße“, Faistenhaar  
Fassung vom 22.03.2017

Begründung  
Seite 8 von 20 (ohne Anlagen)

Fassung vom 22.08.2018

### 4.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (z.B. Dachneigung, Firstrichtung, Dachgauben) sichern die Einbindung in das bestehende Ortsbild.

### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Fuhrunternehmen können über das Gewerbegrundstück und die Ausgleichsflächen verfügen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden, soweit erforderlich, durch die Gemeinde erworben.

### 6. Maßnahmen zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele

Zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele werden folgende städtebaulichen Verträge abgeschlossen:

- Einstellung des Betriebs der Fuhrunternehmen in der Dürrnhaarer Str. 6 und Umsiedlung auf den neuen Standort.
- Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsfläche und der Ortsrandeingrünung.

Für die Herstellung der neuen öffentlichen Erschließungsflächen wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Für den Umbau der Staatsstraße wird eine Vereinbarung mit dem Freistaat Bayern geschlossen.

### 7. Erschließung, ruhender Verkehr

#### 7.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung für den gewerblichen Verkehr erfolgt ausschließlich über die Staatsstraße St 2070 (Ayinger Straße).

Die Erschließung für etwaige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erfolgt von der Kreisstraße M 14 (Dürrnhaarer Straße) aus über den min. 3,5 m breiten öffentlichen Weg.

#### 7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Brunnthal verfügt über keine eigene S-Bahn-Haltestelle.

Über die Buslinie 216 erreicht man die S-Bahn-Haltestelle in Höhenkirchen-Siegertsbrunn. Die Bushaltestelle „Faistenhaar, Raiffeisenbank“ in der Ottobrunner Straße befindet sich in ca. 170 m Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist jedoch wegen der Betriebsstruktur (keine/wenige Kunden; Betriebspersonal verfügt über eigene Kfz) nicht von Bedeutung.

#### 7.3 Fuß- und Radverkehr

Für den Fuß- und Radverkehr wird eine neue Nord-Süd-Verbindung westlich des Gewerbegrundstücks geschaffen. Diese schließt nördlich an den vorhandenen öffentlichen Weg und über eine bestehende Querungshilfe in der Ayinger Straße an den südlichen Bereich an. Sie stellt die Umsetzung des allgemeinen Planungsziels der Gemeinde dar, innerorts kurze Geh- und Radwegverbindungen zu schaffen (vgl. Verbindungswege Kastanienstraße – Ayinger Straße, Auenstraße – Riedhauser Straße, Zedernstraße – Fichtenstraße, Ringstraße – Aventinusweg).





## Gemeinde Brunenthal

Bebauungsplan  
Plandatum

Nr. 122 „Nördlich der Ayinger Straße“, Faistenhaar  
Fassung vom 22.03.2017

Begründung  
Seite 9 von 20 (ohne Anlagen)

Fassung vom 22.08.2018

### 7.4 Ruhender Verkehr

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung. Die sich aus der Nutzung ergebenden Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Stellplätze im öffentlichen Raum sind nicht erforderlich.

Auf eine konkrete räumliche Festsetzung von Stellplätzen wurde verzichtet, um dem Gewerbebetrieb die notwendige Flexibilität in der Grundstücksnutzung zu belassen. Ausnahme bildet die Festsetzung für Garagen im Nordwesten des Betriebsgeländes für etwaige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter um eine klare Abgrenzung zwischen „Wohnnutzung“ und Gewerbe zu erreichen.

### 8. Technische Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Brunenthal.

Die Abfall- und Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband München-Südost.

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Bayernwerke AG.

Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG sind vorhanden.

Gas- und Fernwärmeleitungen bestehen nicht.

### 9. Grünordnung

Das Plangebiet liegt am Ortsrand. Zur Einbindung des Gewerbegebiets in das Orts- und Landschaftsbild ist deswegen eine Eingrünung vorgesehen.

Im Norden erfolgt dies durch eine 5 m breite Ortsrandeingrünung und im Osten durch eine ca. 23 m breite naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche. Im Westen sind durch den Anschluss an die vorhandene Bebauung und im Süden durch die Staatsstraße und die vorhandene Bebauung keine Maßnahmen erforderlich.

### 10. Altlasten

Altlasten sind nach dem Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet nicht vorhanden.

### 11. Immissionsschutz

Die schalltechnische Verträglichkeit des Gewerbegebiets wurde durch eine schalltechnische Untersuchung der Fa. Müller-BBM GmbH untersucht (Bericht Nr. M123646/01 vom 26.10.2015).

Diese ist Anlage der Begründung (Teil C.).

Dabei wurden folgende Bedingungen zugrunde gelegt:

- a) Es ist ein Emissionskontingent zulässig, aus dem sich Immissionskontingente errechnen, die um 10 dB unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen.
- b) Es werden keine Richtungssektoren festgesetzt.
- c) Es werden keine Zusatzkontingente festgesetzt.
- d) Zulässigkeit einer Lärmschutzwand von max. 3,5 m Höhe.
- e) Betrieb des Fuhrunternehmens nur zur Tagzeit (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) mit aktualisiertem Betriebskonzept.
- f) Die bestehende Lärmsituation wurde überprüft, aktualisiert und mit einbezogen.

Dabei wurden auch Hinweise im Rahmen der Auslegung geprüft,

- dass das Lärmproblem nur verlagert wird,
- ob der Betrieb des Fuhrunternehmens aktuell und in Zukunft möglich ist und
- ob bzw. wie sich ein nicht gewerblicher Verkehr über den nördlich gelegenen öffentlichen Weg zur GE-Fläche auswirkt.



## Gemeinde Brunenthal

Bebauungsplan  
Plandatum

Nr. 122 „Nördlich der Ayinger Straße“, Faistenhaar  
Fassung vom 22.03.2017

Begründung  
Seite **10** von **20** (ohne Anlagen)

Fassung vom 22.08.2018

Die Untersuchung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Gewerbegebiet unter den zugrunde gelegten Bedingungen schalltechnisch verträglich ist, wenn hierzu eine schallundurchlässige Abschirmwand an der Südseite der Halle in einer Länge von min. 10 m bei einer Höhe von 3,5 m über Gelände errichtet wird. Selbst bei einer künftigen Verdoppelung des LKW-Verkehrs treten keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auf. Eine Betrachtung von Pkw-Fahrten über den nördlich gelegenen öffentlichen Weg von der Dürrnhaarer Straße aus ist nicht erforderlich, da die Nutzung nicht über das normale Maß für Wohngrundstücke hinausgeht. Im Norden ist keine Lärmschutzwand erforderlich. Die aufgezeigte Situation im Außenbereich muss bei einer evtl. Überplanung entsprechend berücksichtigt werden, um ggf. Konflikte auszuschließen.

Das Ergebnis wurde im Bebauungsplan entsprechend umgesetzt.

### 12. Denkmalschutz

Im Plangebiet und dessen Umgebung liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor.

### 13. Kosten für die Gemeinde und zeitliche Realisierung

Kosten für die Gemeinde fallen nicht an. Die Änderung oder Neuerstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über einen Erschließungsvertrag durch einen Erschließungsträger.

Die Realisierung der öffentlichen wie auch der privaten Baumaßnahmen ist innerhalb der nächsten zwei Jahre zu erwarten.



## Gemeinde Brunnthal

Bebauungsplan  
Plandatum

Nr. 122 „Nördlich der Ayinger Straße“, Faistenhaar  
Fassung vom 22.03.2017

Begründung  
Seite 11 von 20 (ohne Anlagen)

Fassung vom 22.08.2018

### Teil B. Umweltbericht

#### 1. Einleitung

##### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Planung wird die Verlagerung von Fuhrunternehmen aus einer Innenbereichslage heraus an den Ortsrand verfolgt.

Die Nutzung, die durch Fuhrunternehmen am bisherigen Standort einhergeht, wird als störend (Ortsbild, Immissionen) und als hinderlich für die Ansiedlung weiterer Firmen empfunden.

Dies wird mit der Planung gelöst. Das innerörtliche Ortsbild wird aufgewertet und durch die unmittelbare Lage an der und Erschließung durch die Staatsstraße 2070 ist eine optimalere Verkehrsanbindung für den Lkw-Betriebsverkehr gewährleistet, weil Wohnbereiche dadurch vom ein- und ausfahrenden Betriebsverkehr nicht mehr bzw. in immissionsschutzrechtlich verträglicher Weise betroffen werden. Am Ortseingang entsteht ein dem Betriebskonzept entsprechend dimensioniertes Betriebsgelände, das durch grünordnerische Maßnahmen in das Ortsbild eingepasst wird. Dabei wird im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung auch die Weiterentwicklung des Betriebs ermöglicht.

Im Übrigen wird auf Teil A., Nr. 2 Bezug genommen.

##### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die zu beachtenden umweltrelevanten Ziele ergeben sich aus den zu berücksichtigenden Fachgesetzen (insbes. Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze). Diese wurden durch entsprechende Festsetzungen (z.B. Ortrandeingrünung, Ausgleichsfläche, Immissionsschutz) berücksichtigt.

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

##### 2.1 Bestandsaufnahme

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

##### 2.1.1 SCHUTZGUT BODEN

###### 2.1.1.1 Beschreibung:

Die geplante Gewerbegebietsfläche liegt brach und wird bisher als Lagerplatz genutzt. Die danach anschließende geplante Ausgleichsfläche wird als Grünland genutzt.

Die Oberbodenschicht (Braunerde) ist im Bereich der Acker- und Wiesenflächen ca. 0,25 m - 0,5 m mächtig. Darunter folgen bis ca. 0,5 m - 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.

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



## Gemeinde Brunnthäl

Bebauungsplan  
Plandatum

Nr. 122 „Nördlich der Ayinger Straße“, Faistenhaar  
Fassung vom 22.03.2017

Begründung  
Seite 12 von 20 (ohne Anlagen)

Fassung vom 22.08.2018

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.

### 2.1.1.2 Auswirkungen:

Bei der geplanten Gewerbegebietsfläche 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.

### 2.1.1.3 Ergebnis:

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2.1.2 SCHUTZGUT WASSER

### 2.1.2.1 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.

### 2.1.2.2 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.

### 2.1.2.3 Ergebnis:

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2.1.3 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

### 2.1.3.1 Beschreibung:

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

Die mittlere Lufttemperatur in Brunnthäl 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.



## Gemeinde Brunenthal

Bebauungsplan  
Plandatum

Nr. 122 „Nördlich der Ayinger Straße“, Faistenhaar  
Fassung vom 22.03.2017

Begründung  
Seite **13** von **20** (ohne Anlagen)

Fassung vom 22.08.2018

### 2.1.3.2 Auswirkungen:

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

### 2.1.3.3 Ergebnis:

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 2.1.4 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

### 2.1.4.1 Beschreibung:

Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Schutzgüter wie z.B. Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotop 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.

### 2.1.4.2 Auswirkungen:

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

### 2.1.4.3 Ergebnis:

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2.1.5 SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

### 2.1.5.1 Beschreibung:

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

Die geplante Gewerbegebietsfläche liegt brach und wird bisher als Lagerplatz genutzt. Die danach anschließende geplante Ausgleichsfläche wird als privates Grünland genutzt.

### 2.1.5.2 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.

### 2.5.1.3 Ergebnis:

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 2.1.6 SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN)

### 2.1.6.1 Beschreibung:

Die geplante Gewerbegebietsfläche wird bisher als Lagerplatz genutzt. Lärm geht hier nur durch die Nutzung aus. Die danach anschließende geplante Ausgleichsfläche wird als privates Grünland genutzt. Lärm entsteht durch die Nutzung/Bewirtschaftung.



## Gemeinde Brunenthal

Bebauungsplan  
Plandatum

Nr. 122 „Nördlich der Ayinger Straße“, Faistenhaar  
Fassung vom 22.03.2017

Begründung  
Seite 14 von 20 (ohne Anlagen)

Fassung vom 22.08.2018

### 2.1.6.2 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.

Durch die geplante Ausgleichsfläche ergeben sich keine Beeinträchtigungen

Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich durch die gewerbliche Nutzung Auswirkungen, die durch Gutachten näher untersucht wurden. Die Folgerungen daraus wurden im Bebauungsplan berücksichtigt (z.B. Lärmschutzwand).

### 2.1.6.3 Ergebnis:

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2.1.7 SCHUTZGUT MENSCH (BESTEHENDER VERKEHRLÄRM)

### 2.1.7.1 Beschreibung:

Die Flächen sind bereits heute den Verkehrsgeräuschen der angrenzenden Hauptverkehrsstraße St2070 (Ayinger Straße) im Süden ausgesetzt.

### 2.1.7.2 Auswirkungen:

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

### 2.1.7.3 Ergebnis:

Es sind Umweltauswirkungen im Bereich der Gewerbefläche von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2.1.8 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

### 2.1.8.1 Beschreibung:

Die geplante Gewerbegebietsfläche grenzt westlich an eine bestehende Bebauung an, liegt brach und wird bisher als Lagerplatz genutzt. Daran schließt sich die geplante Ausgleichsfläche an. Sie sind 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.

### 2.1.8.2 Auswirkungen:

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





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

#### 2.1.8.3 Ergebnis:

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### 2.1.9 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

#### 2.1.10 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 im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Die östlich der Gewerbefläche liegende Fläche 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 geplante Gewerbefläche, der Teil des Feldwegs, der Betriebsfläche wird und der neue Geh- und Radweg sind als Eingriff anzusehen. Nur diese Bereiche unterliegen 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 geplante Gewerbegebiet liegt brach und wird bisher als Lagerplatz genutzt. Es ist der Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen.

##### 4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Gewerbegebiet (GE)“ festgesetzt. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35.

Das Plangebiet ist deswegen nach der Matrix der Abb. 7 und den Listen 1a bis 1c des Leitfadens dem Typ A zuzuordnen (hoher 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 aus Nrn. 4.1 und 4.2 ergibt als Ergebnis die Beeinträchtigungsintensität A 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 0,3 bis 0,6.

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:

a) 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.
- Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z.B. Mauern bei Zäunen) sind im Bebauungsplan durch das Verbot von Mauern ausgeschlossen.
- Die vorhandene Feldwegzufahrt wird zur Erschließung der Gewerbefläche erhalten.

b) 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.

Ein Teil des öffentlichen Feldwegs wird aufgelassen und in eine Ortsrandeingrünung umgebaut (vgl. Liste 4 des Leitfadens).

c) 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.
- Ein Teil des öffentlichen Feldwegs wird zur Ortsrandeingrünung umgebaut (vgl. Liste 4 des Leitfadens).





## Gemeinde Brunenthal

Bebauungsplan  
Plandatum

Nr. 122 „Nördlich der Ayinger Straße“, Faistenhaar  
Fassung vom 22.03.2017

Begründung  
Seite 18 von 20 (ohne Anlagen)

Fassung vom 22.08.2018

Nettobaulandfläche	2.157 m <sup>2</sup>
Nettobaulandfläche (Teil des vorhandenen Feldwegs)	142 m <sup>2</sup>
<u>neue öffentliche Verkehrsflächen (Neuerrichtung Fuß- und Radweg)</u>	<u>104 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe:</b>	<b>2.403 m<sup>2</sup></b>

Vervielfältigt mit dem Kompensationsfaktor von 0,4 ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 962 m<sup>2</sup>.

#### 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 verfügbar ist. 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

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Teil A, Nr. 3 Bezug genommen. Alternativen wurden geprüft, standen jedoch nicht zu Verfügung.

#### 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen 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 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. M123646/01 vom 26.10.2015).



**Gemeinde Brunenthal**

Bebauungsplan  
Plandatum

Nr. 122 „Nördlich der Ayinger Straße“, Faistenhaar  
Fassung vom 22.03.2017

Begründung  
Seite **19** von **20** (ohne Anlagen)

Fassung vom 22.08.2018

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
Mensch (Verkehrslärm)				gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen			

Aying, den \_\_\_\_\_

Brunenthal, den \_\_\_\_\_

.....  
Paul Springer (Entwurfsverfasser)

.....  
Stefan Kern (Erster Bürgermeister)



**Gemeinde Brunthal**

Bebauungsplan  
Plandatum

Nr. 122 „Nördlich der Ayinger Straße“, Faistenhaar  
Fassung vom 22.03.2017

Begründung  
Seite **20** von **20** (ohne Anlagen)

Fassung vom 22.08.2018

**Teil C. Anlagen**

Schalltechnische Untersuchung der Fa. Müller-BBM GmbH vom 26.10.2015, M123646/01