

Gemeinde

# Brunnthal

Lkr. München

Flächennutzungsplan

## 29. Änderung

„Wasserstofftankstelle im GE nördlich der Tannenstraße und Burschenhütte“, Hofolding

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

BRT 1-36

Bearbeiter: Kas / Und

Plandatum

13.07.2022 (Feststellungsbeschluss)

09.06.2021 (Entwurf)

10.02.2021 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>3</b>
2.	<b>Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>3</b>
3.	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>4</b>
4.	<b>Plangebiet .....</b>	<b>7</b>
5.	<b>Planinhalte .....</b>	<b>8</b>
6.	<b>Erschließung.....</b>	<b>9</b>
7.	<b>Grünordnung .....</b>	<b>10</b>
8.	<b>Altlasten .....</b>	<b>10</b>
9.	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>10</b>
10.	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>11</b>
11.	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....</b>	<b>11</b>
12.	<b>Spezieller Artenschutz und Umweltbelange .....</b>	<b>13</b>

## 1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Brunnthal besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan (Fassung 14.09.1993). Der Flächennutzungsplan wurden mehrfach geändert, zuletzt durch die 28. Änderung i.d.F. vom 11.10.2017.

Am 09.09.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Brunnthal beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich des Gewerbegebiets Hofolding zu ändern. Am 09.12.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss angepasst und der Umgriff der Änderung nach Osten erweitert. Die Änderung besteht aus zwei Teilflächen. Sie wird als 29. Änderung ins Verfahren gegeben.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 128 „GE nördlich der Tannenstraße“ zum ersten Mal geändert. Diese Änderung wird unter der Bezeichnung „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „GE nördlich der Tannenstraße“, Hofolding ins Verfahren gegeben.

## 2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Änderung ist die Schaffung zusätzlicher Betriebsflächen für das bestehende Omnibusunternehmen auf dem Grundstück Flst. 2385/1 und 2386/3, Gemarkung Hofolding. Die zusätzlichen Flächen werden benötigt, um eine Wasserstofftankstelle auf dem Betriebsgrundstück unterzubringen und Ersatzflächen für die heute an dieser Stelle vorhandenen und zum Stellplatznachweis erforderlichen Stellplätze zu schaffen.

Des Weiteren soll östlich des Gewerbegebiets auf dem Grundstück Flst. 2386/4 Teilfläche und 2385/2 Teilfläche eine Vereinshütte für den Burschenverein Faistenhaar e.V. ermöglicht werden.

Der bisherige Standort der Vereinshütte an der Ottobrunner Straße zwischen Faistenhaar und Waldsiedlung, der im Frühjahr 2020 bezogen wurde, ist aufgrund von der Nähe zur Waldsiedlung nicht dauerhaft geeignet. Alternative gleichwertige Standorte standen nicht zur Verfügung.

Die gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten des Burschenvereins Hofolding in der ehemaligen Feuerwehr Hofolding, Faistenhaarer Straße, würde zu Nutzungseinschränkungen für beide Vereine führen. Traditionell bestehen zwei Burschenvereine in den Gemeindeteilen Hofolding und Faistenhaar, die ihre Eigenständigkeit weiter pflegen wollen. Dies ist z.B. auch bei den Stockschützen Hofolding und Faistenhaar der Fall. Es ist nicht das Ziel der Gemeinde, dieses Brauchtum durch eine zwangsweise Zusammenlegung zu beschneiden.

Für beide Flächen sind Ausgleichsflächen zu sichern.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß Karte 2 – Siedlung und Versorgung – des Regionalplans liegt das Vorhaben im Trenngrün zwischen Hofolding und Faistenhaar.

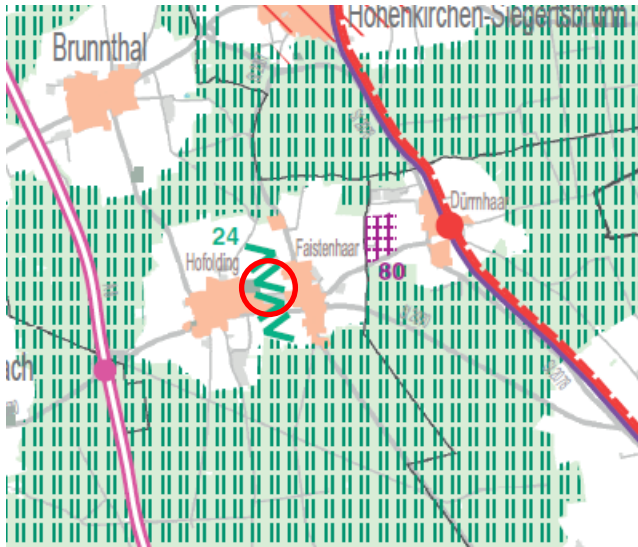


Abb. 1 Regionalplan München, Karte 2 – Siedlung und Versorgung - Stand 25.02.2019, Quelle: Regionaler Planungsverband München

Diesbezüglich führt die Gemeinde folgendes an:

Nach Karte 2 des Regionalplans München (RP 14) in Verbindung mit Ziel B II 4.6.2 des RP 14 ist im Freiraum zwischen den Ortsteilen Hofolding und Faistenhaar das Trenngrün Nr. 24 festgelegt.

Gemäß RP 14-Ziel B II 4.6.2 vermeidet ein Trenngrün das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen und erhält und sichert die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten.

Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sind im hinreichend konkret begründeten Einzelfall unter der Voraussetzung möglich, wenn der Nachweis fachkompetent geführt werden kann, dass die für das jeweilige Trenngrün typischen Funktionen (insbesondere Gliederung der Siedlungsräume) nicht entgegenstehen (vgl. Begründung zu RP 14-Ziel B II 4.6.2).

Die Planung sieht vor, im südöstlichen Bereich in die Ausgleichsfläche mit ca. 1.230 m<sup>2</sup> einzugreifen. Damit wird auch das Trenngrün berührt.

Verursacher sind zum einen mit ca. 800 m<sup>2</sup> die Ersatzstellplätze, die durch die Planung der Wasserstofftankstelle auf der bisherigen Gewerbegebietsfläche wegfallen. Zum anderen ist es mit ca. 430 m<sup>2</sup> ein kleines Vereinsheim für den Burschenverein Faistenhaar, das im Umfeld des bereits vorhandenen Sportzentrums mit verschiedenen Vereinen (TSV Hofolding e.V., Stockschützen Hofolding, Stockschützen Faistenhaar) zwischen Hofolding und Faistenhaar angesiedelt werden soll.

Aus Sicht der Gemeinde wird die Funktion des Trenngrüns durch die Ersatzstellplätze nicht beeinträchtigt. Sie sind vergleichbar mit den südlich vorhandenen östlichen Stellplätzen der Feuerwehr Hofolding und den bestehenden Vereinsanlagen (Beach-Volleyballplatz, Soccer-5-Anlage), in ihrer Fläche begrenzt und eingegrünt. Weder besteht deswegen die Gefahr des Entstehens einer großflächigen und band-

artigen Siedlungsstruktur, noch werden die Freiflächen zwischen den beiden Siedlungseinheiten beeinträchtigt.

Gleiches gilt für das Vereinsheim. Zwar entsteht auf den ersten Blick ein weiteres Gebäude. Es handelt sich aber nur um einen eingeschossigen Baukörper von 8,3 m x 12,5 m, der sich zum einen in die vorhandene Begrünung und zum anderen in die vorhandenen Nutzungen einfügt. Er wird damit nicht als inhomogener oder störender neuer Siedlungsansatz, sondern als homogene und selbstverständliche Ergänzung der umliegenden Vereinsnutzung wahrgenommen. Dies umso mehr, als er wie die anderen vorhandenen Vereinsanlagen durch den gemeinnützigen Zweck nicht intensiv, sondern nur stundenweise genutzt wird.

Die gemeinnützige Art der Nutzung zwischen den beiden Gemeindeteilen stellt dabei einen räumlichen Abschlusspunkt dar, der keinen Ansatzpunkt für eine weitere Siedlungstätigkeit in Form von Wohnen, Mischnutzung oder Gewerbe gibt. Die Funktion des Trenngrüns und ein Siedlungsabschluss wird durch ein weiteres Vereinsselement nach Meinung der Gemeinde vielmehr gefestigt.

Beide Maßnahmen finden zudem westlich des neuen Feldwegs statt, der weiterhin eine neue natürliche Grenze bildet und den Eingriff abschließt.

Nach wie vor ist es kein Ziel der Gemeinde, die beiden Gemeindeteile aufeinander zu wachsen zu lassen und zu verschmelzen. Sie hat deswegen schon im Vorfeld der Planungen auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bestanden.

Andererseits darf das Trenngrün aber nicht als absolut trennende Mauer oder Graben fungieren. Aus Sicht der Gemeinde dürfen soziale, kulturelle und/oder sportlich verbindende Funktionen nicht ausgeschlossen sein. Die Burschenhütte stellt ein solch sozial verbindendes Element dar. Mit der Situierung an der vorgesehenen Stelle kann eine Wechselbeziehung zwischen den verschiedenen dort ansässigen Vereinen erfolgen. Dies stärkt den Zusammenhalt und die Verbindung untereinander bzw. baut ihn aus.

Alternative gleichwertige Standorte standen in beiden Fällen nicht zur Verfügung.

Die gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten des Burschenvereins Hofolding in der ehemaligen Feuerwehr Hofolding, Faistenhaarer Straße, würde zu Nutzungseinschränkungen für beide Vereine führen. Traditionell bestehen zwei Burschenvereine in den Gemeindeteilen Hofolding und Faistenhaar, die ihre Eigenständigkeit weiter pflegen wollen. Dies ist z.B. auch bei den Stockschützen Hofolding und Faistenhaar der Fall. Es ist nicht das Ziel der Gemeinde, dieses Brauchtum durch eine zwangsweise Zusammenlegung zu beschneiden, wenn es wie hier andere Lösungen gibt. In gewissem Sinne würde es auch das regionalplanerische Trenngrün konterkarieren.

Die Wasserstofftankstelle ist standortbedingt an das vorhandene Busunternehmen gebunden, da es der Hauptnutzer sein wird.

Wie sich in den beiden parallelen Bauleitplanverfahren gezeigt hat, bestehen Befürchtungen von Anwohnern, im Hinblick auf Belästigungen (v.a. Lärm) nicht nur im unmittelbaren, sondern auch im weiteren Umfeld des Vereinsheims. Ein Standort eingebettet in Wohnbebauung erschien deswegen von vorneherein kritisch (z.B. im ehemaligen Raiffeisengebäude an der Dürrnhaarer Straße). Durch die Lage des Vereinsheims im Umfeld von Gewerbe- und Sportnutzungen sowie der großen Entfernung von der nächsten Wohnbebauung kann diesen Befürchtungen Rechnung

getragen und Konflikte von vorneherein ausgeschlossen werden.

Zur Gewährung von Zuschüssen für die Wasserstofftankstelle besteht ein zeitlicher Zwang zum Bau, der langwierige Grundstücksverhandlungen nicht möglich macht. Eine Verwirklichung im Norden des Gewerbegebiets auf fremden Grund scheidet deswegen aus.

Im gegenständlichen Planungsbereich kann die Änderung dagegen schnell auf eigenem Grund erfolgen. Der Grunderwerb für den gemeinnützigen Zweck konnte im Fahrwasser der Wasserstofftankstelle an der vorgesehenen Stelle gewährleistet werden.

Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Deswegen und auch im Hinblick auf die mit dem Trenngrün verfolgten Ziele war es Ziel der Gemeinde, ein weiteres Ausgreifen über die bereits mit Bebauungsplan überplanten Flächen hinaus (z.B. nach Norden) bzw. an anderer Stelle zu vermeiden. Die Planungsziele sollen innerhalb des bestehenden überplanten Bereichs abgewickelt werden. Damit wird die Siedlungsgrenze auch nicht weiter verschoben. Im Hinblick auf das Vereinsheim wird dadurch auch ein neuer Eingriff in den Außenbereich vermieden.

Darüber hinaus kann das nutzungsgleiche Vereinsheim im Umfeld vorhandener Vereinsnutzungen angesiedelt werden. Wegen der Vorteile wird auf die o.g. Ausführungen Bezug genommen.

In einer Gesamtschau stellt der Standort deswegen sowohl für die Wasserstofftankstelle als auch für das Burschenvereinsheim die bestmögliche Lage dar.

Schließlich können die beiden Planungsziele im Rahmen eines laufenden Verfahrens abgewickelt werden.

### **Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan**

Die rechtswirksame 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Brunnthal in der Fassung vom 11.10.2017 stellt im Änderungsbereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sowie private Grünfläche (Ortsrandeingrünung) dar.



Ausschnitt aus der 28. Änderung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 128 „Gewerbegebiet nördlich der Tannenstraße, Hofolding“, der hier Grünfläche sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 erforderlich. Damit sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Aufstellung beider Pläne erfolgt im Parallelverfahren.

#### 4. Plangebiet

Der Änderungsbereich liegt nördlich der Tannenstraße am östlichen Rand von Hofolding. Er umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 2385/1, 2385/2, 2386/3 und 2386/4, alle Gemarkung Hofolding. Das Gelände wird extensiv bewirtschaftet und im westlichen Teil als Stellplatzfläche zwischengenutzt.

Es grenzen folgende Nutzungen an:

- im Westen das bestehende Gewerbegebiet,
- im Norden die Ausgleichsfläche,
- im Osten landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden Sportflächen.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 26.01.2021

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung mit ihren zwei Teilen umfasst ca. 1.230 qm. Davon sind

Gewerbegebiet: ca. 800 qm  
Fläche für Gemeinbedarf: ca. 430 qm

## 5. Planinhalte

Der westliche Änderungsbereich ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauVNO dargestellt. Der Katalog der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen entspricht den am Standort geplanten Nutzungen (Busunternehmen und Wasserstofftankstelle). Die Tankstelle ist als 350 bar Wasserstofftankstelle für Brennstoffzellen-Busse und Lkw vorgesehen. Sie soll einen Beitrag zum Infrastrukturaufbau für nachhaltige, CO<sub>2</sub>-arme Antriebe für Lkw und Busse leisten. Die Tankstelle ist auf die Betankung von max. 20 Bussen pro Tag ausgelegt. Vorrangig wird es sich dabei um Busse des ansässigen Busunternehmens handeln. Da es sich um eine öffentliche Tankstelle handelt, ist es aber auch möglich, dass andere Busse Dritter und ab ca. 2024 auch Lkw die Tankstelle mitbenutzen.

Der östliche Änderungsbereich ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturelle Einrichtung“ dargestellt. Der Burschenverein als eingetragener Verein ist Gemeinwohl orientiert tätig und übernimmt Aufgaben für das Gemeinwesen. Er pflegt heimatliche Bräuche, gestaltet das kulturelle Leben in der Gemeinde mit und fördert das Sozialleben junger Männer bzw. der Bürger allgemein. Durch die Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie diesen Standort in Ortsrandlage ausschließlich einer öffentlichen Nutzung mit speziellen Standortanforderungen vorbehalten möchte.



## **6. Erschließung**

### **6.1 Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschließung des Gewerbegebiets für Busse und LKW ist straßenverkehrsrechtlich ausschließlich über die bestehende Zufahrt zum Busbetriebsgelände an der Fichtenstraße möglich. Darüber hinaus ist dies durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Über diese Zufahrt wird der Verkehr auf kurzem Wege über die Fichtenstraße nach Süden zur Staatsstraße St 2070 (Faistenhaarer Straße) geführt. Dabei werden keine empfindlichen Nutzungen berührt.

Die Nutzung der Wasserstoff-Tankstelle ist technisch bedingt nur für Busse und LKW, nicht aber für Pkw möglich. Da die Tankstelle in Hofolding auf max. 20 Busse pro Tag ausgelegt ist, entsteht kein oder zumindest kein wesentlicher Mehrverkehr gegenüber der heutigen Situation, da die Kapazitäten weitgehend vom ansässigen Busunternehmen ausgeschöpft werden. Gestartet wird in 2022 mit fünf Bussen, 2023 wird ein weiterer Bus folgen und Ende 2024 weitere neun. Ab 01.01.2025 sollen an der Tankstelle Hofolding 15 Busse pro Tag betankt werden. Da es sich um eine öffentliche Tankstelle handelt, ist es auch möglich, dass Busse Dritter und ab ca. 2024 auch Verteil-Lkw mit 350 bar Gasspeichertechnik die Tankstelle mitbenutzen.

Die Anlieferung des Tankstoffs erfolgt durch Lkw mit sog. Wechseltrailern. Bei Aufnahme des Betriebs mit zunächst mit fünf zu betankenden Bussen muss ein Trailer alle 4-7 Tage gewechselt werden, ab 2025 mit 15 zu betankenden Bussen voraussichtlich täglich einmal. Sollte das regelmäßige Verkehrsaufkommen über die geplanten Busse hinausgehen, wird situationsabhängig aber auch öfter ausgewechselt.

Die Gemeinbedarfsfläche wird über die Tannenstraße erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Ottobrunner Straße / Faistenhaarer Straße) erfolgt über diese Straße oder die Fichtenstraße.

### **6.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Gemeinde Brunnthal verfügt über keine eigene S-Bahn-Haltestelle. Vom Änderungsbereich aus erreicht man über die Buslinie 216 den S-Bahnhof in Höhenkirchen-Siegertsbrunn und über die Buslinie 244 den S-Bahnhof Sauerlach. Bushaltestellen befinden sich in Hofolding und Faistenhaar. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist wegen der Betriebsstruktur (keine/wenige Kunden) bzw. Tankkunden, die mit dem Lkw / Bus anfahren, nicht von Bedeutung. Auch für die Gemeinbedarfseinrichtung ist der öffentliche Verkehr weniger relevant, da die Vereinsmitglieder aus den umliegenden Ortsteilen kommen.

### **6.3 Fuß- und Radverkehr**

Für die Gemeinbedarfseinrichtung ist vor allem die fuß- und radläufige Erreichbarkeit wichtig. Der Änderungsbereich kann über das vorhandene Gehwegenetz erreicht werden. Radverkehr kann wegen der geringen Verkehrsmengen zusammen mit dem Kfz-Verkehr auf der Straße fahren.

## 6.4 Technische Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Brunnthal.

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.

In der Tannen- und Fichtenstraße befindet sich eine Gasversorgungsleitung der ENB.

## 7. Grünordnung

Die Änderungsbereiche liegen am Ortsrand. Eine landschaftliche Einbindung erfolgt für die Gewerbefläche durch die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, die als Obstwiese baubestanden sein wird. Für die eingeschossige Burschenhütte erfolgt die Eingrünung durch Festsetzungen im Bebauungsplan.

## 8. Altlasten

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

## 9. Immissionsschutz

Bei der Ausweisung des Gewerbegebiets nördlich der Tannenstraße im Rahmen der 28. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die schalltechnische Verträglichkeit des Gewerbegebiets durch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Fa. Müller-BBM GmbH untersucht (Bericht Nr. M137551/02 vom 14.08.2017, Notiz zur schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung der Fa. Müller-BBM GmbH vom 14.08.2017, M137551/02 vom 09.10.2017, Nr. M137551/04). Die Untersuchung war Anlage zur 28. Flächennutzungsplanänderung. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass das Gewerbegebiet unter den zugrunde gelegten Bedingungen schalltechnisch verträglich ist. Die Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan bzw. über städtebauliche Verträge umgesetzt.

Zur Klärung von eventuellen immissionsschutzrechtlichen Konflikten aufgrund der Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung hat die Gemeinde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellen lassen (Notiz Nr. M166734/02 vom 28.03.2022 der Fa. Müller-BBM). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen an den Schallschutz unverändert der Darstellung im Müller-BBM Bericht Nr. M137551/02 vom 14.08.2017 mit Notiz Nr. M137551/06 vom 16.11.2017 entsprechen, also keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Im Sinne der Kriterien der TA Lärm kann hierauf basierend von einer schalltechnischen Verträglichkeit ausgegangen werden. Die Untersuchung ist als Anlage Teil der Begründung.

Für die Burschenhütte auf der Gemeinbedarfsfläche geht die Gemeinde aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebiet in Faistenhaar (ca. 180 m) und Mischgebiet in Hofolding (ca. 110 m) ebenfalls nicht von immissionsschutzrechtlichen Problemen aus. Zum einen entsteht dort kein schutzbedürftiger Immissionsort im Sinne der TA Lärm und zum anderen resultieren aus der Nutzung keine relevanten Schallemissionen. Die der Burschenhütte zugeordneten Stellplätze werden

nachts nicht genutzt und im Tageszeitraum erfolgt nur ein geringer Stellplatzwechsel.

## 10. Denkmalschutz

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

## 11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans werden durch die Darstellung neuer Bauflächen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet. Für diese ist gemäß § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gemäß § 1 a BauGB zu entscheiden.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung Januar 2003). Hierbei wird zunächst geprüft, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt. Für die vorliegende Planung wurden die vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens bestimmt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. **1.230 m<sup>2</sup>**.

Dabei handelt es sich um neue Bauflächen, von denen ca. 260 m<sup>2</sup> auf bisherigen Grünflächen und ca. 970 m<sup>2</sup> auf bisherigen Ausgleichsflächen ausgewiesen werden sollen (s. Abb. 3).

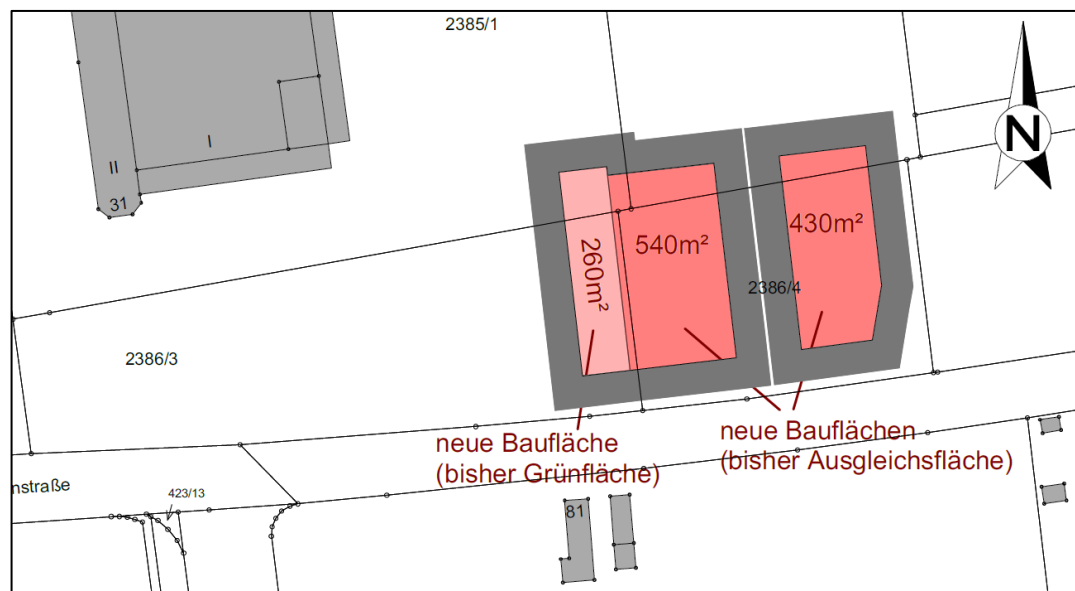


Abb. 3 geplante Bauflächen im Bereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab, Quelle (Kartengrundlage): Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2020

Bei den 970 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche handelt es sich um einen Teil der Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 128 „GE nördlich der Tannenstraße“, Hofolding, die verlagert und vollständig (Kompensationsfaktor 1,0) an anderer Stelle erbracht werden muss.

Darüber hinaus sind zur Kompensation der Eingriffe durch die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Ausgleichsflächen notwendig. Unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, werden die Flächen wie folgt eingestuft:

Das Plangebiet wird aufgrund des hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades eingestuft als **Eingriffstyp A**.

Die Ausgleichsfläche wurde bisher noch nicht hergestellt, so dass es sich dort um eine erst jüngst entstandene Ackerbrache handelt. Die auf den ehemaligen Ackerflächen neu in Anspruch genommenen Bauflächen (970 m<sup>2</sup>) haben ebenso wie die neuen Bauflächen auf den bisherigen Grünflächen (260 m<sup>2</sup>) nur eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (intensiv genutztes Grünland) und werden als **Kategorie I** eingestuft. Nach Leitfaden ergibt sich für diese Flächen ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6.

Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

	Größe	Ausgleichsspanne	Ausgleichsfläche
Bauflächenerweiterung (Gewerbe) auf Grünfläche	260 m <sup>2</sup>	0,3 – 0,6	78 m <sup>2</sup> - 156 m <sup>2</sup>
Bauflächenerweiterung (Gewerbe, Gemeinbedarf) auf noch nicht hergestellter Ausgleichs- bzw. ehemaliger Ackerfläche	970 m <sup>2</sup>	0,3 – 0,6	291 m <sup>2</sup> - 582 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	970 m <sup>2</sup>	1,0	970 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>1.230 m<sup>2</sup></b>		<b>1.339 – 1.708 m<sup>2</sup></b>

Es sind Ausgleichsflächen zwischen **ca. 1.339 m<sup>2</sup> und ca. 1.708 m<sup>2</sup>** erforderlich.

Der Ausgleich wird aufgeteilt in einen für den Gemeinbedarf erforderlichen Teil, der auf der Flurnummer 392, Gemarkung Hofolding erbracht wird, und einen für das Gewerbe erforderlichen Teil, der auf der Flurnummer 126/4, Gemarkung Brunnthal erbracht wird. Das Grundstück befindet sich rund 500 m nördlich des Hauptortes und wird landwirtschaftlich genutzt.

Der genaue Kompensationsflächenbedarf wird auf Ebene des Bebauungsplans in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und vom Maß der Nutzung und der damit verbundenen Intensität des Eingriffs bestimmt.

Beide Flurnummern sollen zukünftig als artenreiches Extensivgrünland entwickelt werden. Detaillierte Angaben zu Entwicklungszielen und Pflegekonzepten werden ebenfalls im Bebauungsplan erläutert.

## 12. Spezieller Artenschutz und Umweltbelange

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (BNatSchG, BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass sog. Relevanzprüfung erforderlich ist.

Beim Plangebiet handelt es sich teilweise (zwei Drittel) um einen Parkplatz und teilweise (ein Drittel) um eine Ackerbrache. Gehölzstrukturen sind keine vorhanden. Daher geht die Gemeinde davon aus, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

Auf Grund der bisherigen intensiven Nutzung und auf Grund des Mangels an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen, ist das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten unwahrscheinlich. Das Plangebiet wird vermutlich nur von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt.

Durch die weite Verbreitung dieser Arten und den verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Im weiteren Umfeld sind ausreichend Strukturen vorhanden, auf die ausgewichen werden kann. Insbesondere für europäische Vogelarten ist die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Gemeinde Brunnthal, den .....

.....  
Stefan Kern, Erster Bürgermeister

### Anlage:

- Notiz Nr. M166734/02 vom 28.03.2022, Müller-BBM GmbH