

Gemeinde	<b>Brunnthal</b> Lkr. München
Bebauungsplan	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 „GE nördlich der Tannenstraße“, Hofolding
Planung	<b>PV</b> 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
Bearbeitung	Kastrup / Undeutsch
Aktenzeichen	BRT 2-59
Datum	28.07.2022

**Zusammenfassende Erklärung**  
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan)

## 1. Vorbemerkung

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, zusätzliche Betriebsflächen für das bestehende Omnibusunternehmen zu schaffen, die zur Unterbringung einer Wasserstofftankstelle und zur Schaffung von Parkplätzen, die für den Stellplatznachweis notwendig sind, genutzt werden. Außerdem soll östlich des Gewerbegebiets eine Vereinshütte mit den notwendigen Stellplätzen für den Burschenverein Faistenhaar e.V. ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 2385/1 Teilfläche, 2385/2 Teilfläche, 2386/3 Teilfläche, 2386/4 Teilfläche und 2388 Teilfläche, alle Gemarkung Hofolding. Dabei hat der Änderungsbereich eine Größe von rd. 7.560 m<sup>2</sup>.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte parallel zur Änderung des Bebauungsplans im Rahmen der 29. Änderung.

## 2. Verfahrensablauf

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Brunnthal am 09.09.2020 gefasst. Am 09.12.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss angepasst und der Geltungsbereich der Änderung nach Osten und nach Norden auf die Ausgleichsfläche erweitert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2021 hat in der Zeit vom 11.03.2021 bis 12.04.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2021 hat in der Zeit vom 02.03.2021 bis 12.04.2021 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2021 bis 30.08.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2021 bis 30.08.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2022 wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2022 bis 13.06.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2022 bis 13.06.2022 erneut beteiligt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 27.07.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2022 als Satzung beschlossen.

### 3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

#### **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. 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.

Den aktuellen Planungen zur Bebauungsplanänderung liegt eine weitere schalltechnische Untersuchung der Fa. Müller-BBM GmbH (Bericht Nr. M166734/02 Version 2 SDK/DNK) vom 28.03.2022 zugrunde. Demnach entsprechen 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. Es sind also keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Im Sinne der Kriterien der TA Lärm kann von einer schalltechnischen Verträglichkeit ausgegangen werden.

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.

#### **Umweltbelange:**

Gemäß Umweltbericht ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch das Vorhaben auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

**Boden:** Durch Überbauung und Versiegelung gehen wichtige Funktionen des Bodens wie Ertragsfähigkeit, Rückhaltevermögen von Niederschlagswasser und Filter- und Pufferfähigkeit gegenüber schädlichen Einträgen verloren.

**Wasser:** Aufgrund der geplanten Bebauung und die im Untersuchungsraum hohe Versiegelung durch die max. zulässige GRZ von 0,55 bzw. 0,87 kommt es im Geltungsbereich zu einer Absenkung der Grundwasserneubildungsrate. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge und Fassadenbegrünung sowie durch Strauch- und Baumpflanzungen minimiert. Darüber hinaus wird das Niederschlagswasser bereits flächenhaft vor Ort versickert. Die verbleibenden negativen Auswirkungen des Vorhabens werden auf den Flurstücken 392 und 126/4 der Gemarkung Hofolding bzw. Brunnthal auf einer Ausgleichsfläche von insgesamt 1.382 m<sup>2</sup> kompensiert.

**Artenschutz:** Aufgrund der intensiven Nutzung und aufgrund des Mangels an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen, ist das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten unwahrscheinlich. Das Plangebiet dient wohl nur ubiquitären Arten als Lebensraum. Durch die weite Verbreitung dieser Arten und den verbleibenden

Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen.

#### **4. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Auslegung wurde gemäß § 4a BauGB einmal wiederholt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gleichzeitig die 29. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Folgenden werden materielle Änderungen an der gegenständlichen Planung beschrieben, die aufgrund von Stellungnahmen vorgenommen wurden. Stellungnahmen zu planungsrechtlichen Aspekten der Träger öffentlicher Belange wurden so weit als möglich berücksichtigt und werden hier deshalb nur partiell erwähnt.

- Das Landratsamt München – Bauen sah u.a. die Notwendigkeit Zu- und Ausfahrten zeichnerisch in den B-Plan zu ergänzen. Deshalb wurden die Fahrwege in die Begründung zum Bebauungsplan zeichnerisch und textlich aufgenommen.
- Ebenfalls auf Anregung des LRA wurde die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte GRZ leicht erhöht.
- Außerdem wurden Tankstelle und Technikanlagen auf Hinwirken des LRA statt als Nebenanlagen als Hauptanlagen mit Festsetzungen zum Nutzungsmaß in Planzeichnung und Satzung aufgenommen.
- Darüber hinaus wurden entsprechend der Anregung des LRA die Ausgleichsflächen auf den Flurnummern 392, Gemarkung Hofolding und 126/4, Gemarkung Brunnthal in den Geltungsbereich des B-Plans und dementsprechend in der Plandarstellung ergänzt.
- Nach der Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (LRA München) wurden die Festsetzungen (A.8), welche die Ausgleichsflächen betreffen, durch eine Reihe an Festlegungen konkretisiert, so dass die Bewirtschaftungsweise im ausreichenden Maß gemäß den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege geregelt ist.
- Da die vorliegende Planung das Trenngrün Nr. 24 berührt, nahmen die Regierung von Oberbayern, der Regionale Planungsverband und der Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Ortsgruppe Brunnthal zu diesem planungsrechtlichen Aspekt kritisch Stellung. Die Gemeinde Brunnthal konnte aber in der Begründung zum B-Plan darlegen, dass die Vorteile des für Wasserstofftankstelle und Vereinsheim gewählten Standorts gegenüber dem flächenmäßig begrenzten Eingriff in das Trenngrün überwiegen, und dass die geplante Bebauung keinen Ansatzpunkt für weitere Siedlungstätigkeit im Bereich des Trenngrüns darstellt.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte für die Wasserstofftankstelle wurden nicht geprüft. Es handelt sich um die Erweiterung eines standortansässigen Betriebs, der Hauptnutzer der Tankstelle sein wird.

Geeignete alternative Standorte für die Burschenhütte des Burschenvereins Faistenhaar wurden geprüft, stehen aber nicht zur Verfügung. Traditionell bestehen zwei Burschenvereine in den Gemeindeteilen Hofolding und Faistenhaar, die ihre Eigenständigkeit weiter pflegen wollen. Mit der Situierung an der vorgesehenen Stelle kann dennoch eine Wechselbeziehung zwischen den Vereinen erfolgen. Dies stärkt den Zusammenhalt und die Verbindung untereinander.

Im Rahmen der Vorplanung wurden u.a. verschiedene Größen und Anordnungen der geplanten Baufelder erwogen.

Gemeinde

Brunnthal, den .....

.....  
Stefan Kern, Erster Bürgermeister