

Gemeinde

Brunnthal

Lkr. München

Flächennutzungsplan

31. Änderung „SO Seniorenzentrum Hofolding West“, 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 1-37

Bearbeiter: Kas / Und

Plandatum

12.11.2025 (Entwurf)

14.05.2025 (Entwurf)

08.11.2023 (Entwurf)

Änderungen sind rot markiert.



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	3
2.	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.	Plangebiet	8
5.	Planinhalte	9
6.	Erschließung	10
7.	Grünordnung	11
8.	Klimaschutz / Klimaanpassung	11
9.	Altlasten	12
10.	Immissionsschutz.....	12
11.	Denkmalschutz	15
12.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	15
13.	Spezieller Artenschutz	15
14.	Alternativen.....	15

Anlagen

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Brunnthal verfügt über einen digitalisierten und aktualisierten rechts-wirksamen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 13.09.2023 mit Bescheid des Landratsamts München vom 09.11.2023 genehmigt wurde.

Am 11.05.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Brunnthal beschlossen, den Flächennutzungsplan in einem Bereich am westlichen Ortsrand von Hofolding zu ändern. Diese Änderung wird als 31. Änderung ins Verfahren gegeben.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 133 „SO Seniorenzentrum Hofolding West“ aufgestellt.

2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung hat das Ziel, am westlichen Ortseingang von Hofolding südlicher der Sauerlacher Straße die Voraussetzungen für ein Seniorenzentrum, bestehend aus unterschiedlichen Wohnformen, insbesondere Pflege- und Betreuungsplätzen, Pflegewohnungen, betreute Wohnungen, sowie Mitarbeiterwohnungen sowie zugeordneten medizinischen, therapeutischen, sozialen und betriebstechnischen Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen (wie z. B. Tagespflege, Sozialstation) sowie Freiflächen zu schaffen.

Zudem sind die für das Vorhaben erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen zu sichern.

Durch die Planung sollen folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen,
- Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von alten Menschen,
- Fortentwicklung des Ortsteils Hofolding unter Berücksichtigung der Gestaltung des Ortsbildes und der Belange des Umweltschutzes.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.06.2023 nennt folgende Ziele und Grundsätze, die das Vorhaben vollumfänglich erfüllt:

3 Siedlungsstruktur

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

3.2 Regionalplan München

Ebenso wird folgender Grundsatz des Regionalplans München in der Fassung vom 01.04.2019 erfüllt: A I 2 Demografischer Wandel und soziale Struktur G 2.3 Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden.

Durch den Regionalplan geschützte Freiräume - hier: Regionaler Grünzug und Trenngrün - wie sie in Karte 2 – Siedlung und Versorgung – des Regionalplans festgelegt sind, sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

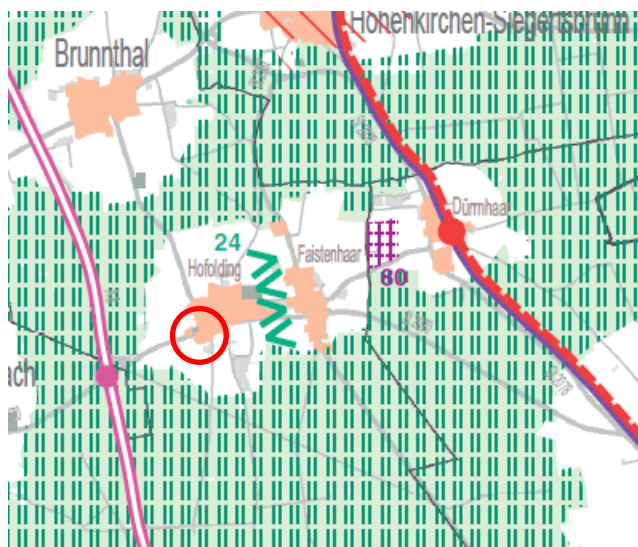


Abb. 1 Regionalplan München, Karte 2 – Siedlung und Versorgung - Stand 25.02.2019, Quelle: Regionaler Planungsverband München

3.3 Begründung für die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

3.3.1 Strukturdaten der Gemeinde

Die Gemeinde Brunnthal hatte im Jahr 2021 5.503 Einwohner. Im Zeitraum von 2011 bis 2021 nahm die Bevölkerung um rd. 676 Einwohner zu, was einem Zuwachs von rd. 14 % entspricht. Damit lag Brunnthal deutlich über dem durchschnittlichen Wachstum des Landkreises in diesem Zeitraum (9%).

Das bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für das Jahr 2039 einen weiteren Bevölkerungszuwachs auf rd. 6.100 Einwohner.

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.		Veränderung gegenüber Vorjahr	
	Stand und Prognose 2033 / 2039 insgesamt	darunter weiblich	insgesamt	darunter weiblich
2011	4.827	2.378	62	13
2012	4.927	2.407	100	29
2013	5.059	2.466	132	59
2014	5.167	2.510	108	44
2015	5.311	2.556	144	46
2016	5.374	2.558	63	2
2017	5.513	2.633	139	75
2018	5.546	2.657	33	24
2019	5.527	2.664	-19	7
2020	5.547	2.678	20	14
2021	5.503	2.666	-44	-12
2039	6.100	Bevölkerungsprognose		

Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung Brunnthal, Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Landesamt für Statistik

Im Zeitraum zwischen 2011 und 2021 haben auch demografische Veränderungen stattgefunden. Die Zahl der Senioren in der Gemeinde hat sich prozentual stärker erhöht als die der übrigen Altersgruppen. Auch ist ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung, wenn auch nur geringfügig, größer geworden, während der Anteil der Kinder und Jugendlichen abgenommen hat. Die Gemeinde rechnet in den kommenden Jahren mit einem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren.

Einwohner	bis 17 Jahre	18 - 64 Jahre	65 und mehr Jahre
2011	940	3086	801
2021	1028	3543	932
Veränderung 2011 – 2021 absolut	88	457	131
Veränderung 2011 – 2021 in %	9,4	14,8	16,4
Anteil an der Gesamtbevölkerung			
2011	19,5	63,9	16,6
2021	18,7	64,4	16,9

Abb. 3 Demografische Entwicklung Brunnthal, Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Landesamt für Statistik

Mit dem Seniorenzentrum möchte die Gemeinde, in der es aktuell noch keine stationäre Pflegeeinrichtung gibt, darauf hinwirken, dass der Bedarf an Pflegeplätzen in der Gemeinde selbst gedeckt werden kann. Um dies zu gewährleisten, soll es ein Belegungsvorrecht für Brunnthaler Bürgerinnen und Bürger geben. Die Einrichtung soll darüber hinaus aber auch den wachsenden Bedarf im Landkreis München über die Gemeinde hinaus decken.

3.3.2 Bestehende Flächenpotenziale

Das Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms, vorrangig vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, wird durch das Vorhaben nicht erfüllt. Allerdings sind gemäß LEP Ausnahmen zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

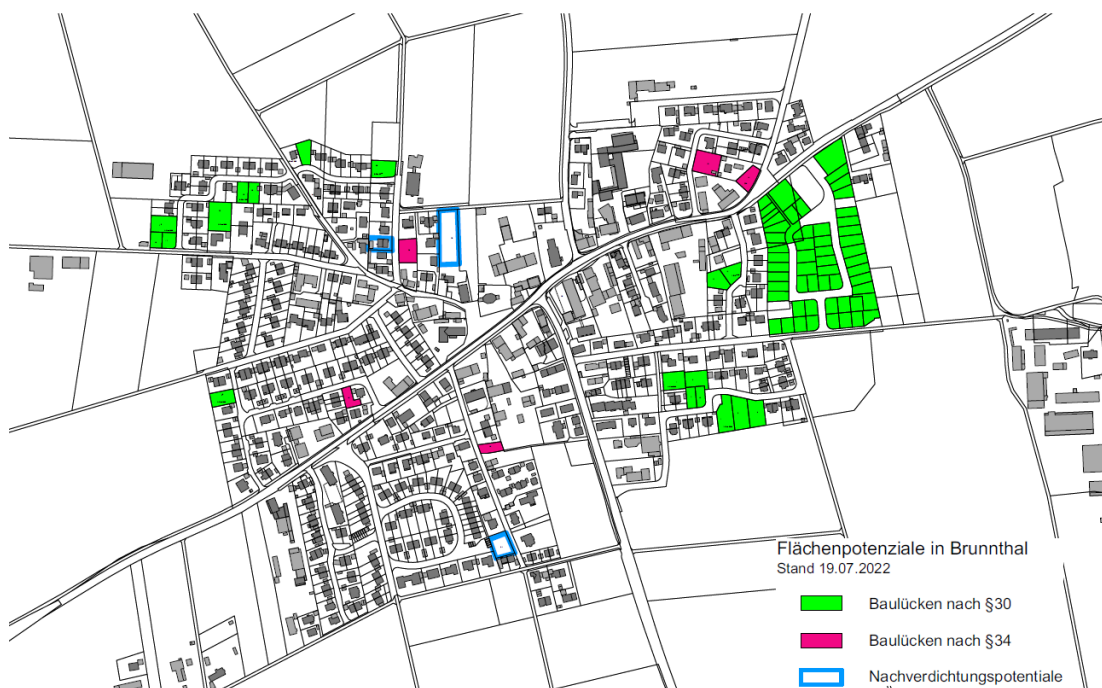
Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung in Brunnthal und Hofolding insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,

Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Innenbereichspotenziale bzw. Potenziale innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne wurden dazu mit Stand 19.07.2022 erfasst und dokumentiert (s. nachfolgende Abbildungen).

Zuvorderst wäre das Baugebiet südlich der Glonner Straße, zu dem der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 127 am 22.04.2020 gefasst wurde, als Standort für das Seniorenzentrum in Betracht gekommen. Da selbiges zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans jedoch noch nicht in Planung war, fanden die Anforderungen eines Seniorenzentrums keinen Eingang in die Planung. Der Plan wurde im Hinblick auf die Realisierung von kleinerem Geschossbau sowie Einzel- und Doppelhäusern entwickelt. Mittlerweile ist das Areal auf Grundlage des Bebauungsplans kleinteilig parzelliert und größtenteils verkauft. Eine Nutzung von Flächen für das Seniorenzentrum ist somit nicht mehr möglich.

Auch die übrigen Grundstücke, die die Verwaltung als Baulücke einstuft oder die ein Nachverdichtungspotenzial bieten, sind hinsichtlich der Größe für ein Seniorenzentrum in der projektierten Größe mit einem Flächenbedarf von rd. 10.000 m² nicht geeignet, da zu klein.

Im Gemeindegebiet stehen somit keine adäquaten Flächen zur Verfügung, die für eine Entwicklung von Bauland in der benötigten Größe herangezogen werden könnten. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich bzw. als Brachfläche genutzten Bodens – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.



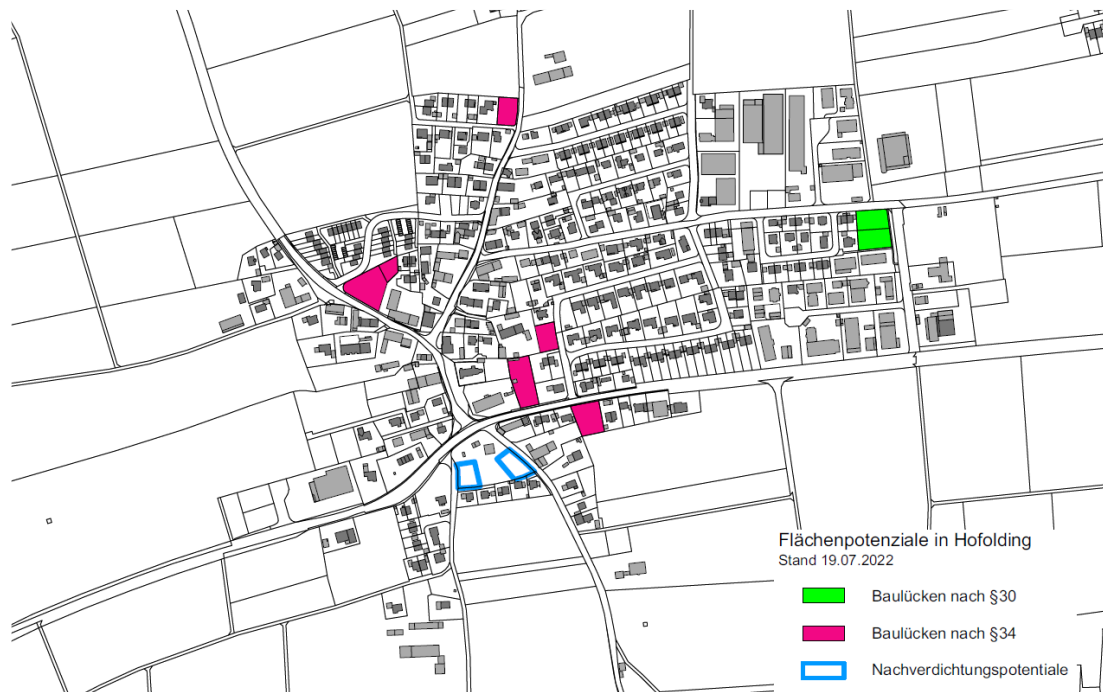


Abb. 4 Flächenpotenziale im Innenbereich in Brunnthal und Hofolding, Stand 19.07.2022, Eigene Darstellung, Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung

3.4 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der digitalisierte und aktualisierte Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunnthal, der am 13.09.2023 vom Gemeinderat in der Fassung vom 13.09.2023 festgestellt und vom Landratsamt München mit Bescheid vom 09.11.2023 genehmigt wurde, stellt im Änderungsbereich Mischgebietsflächen mit einem Nutzungsmaß von 0,35 GFZ und Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Bäume am südlichen Rand der Bauflächen symbolisieren eine geplante Ortsrandeingrünung, am nördlichen Rand eine Fortführung der bestehenden Allee an der Sauerlacher Straße.

Mit dem Ziel, dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, ist für das geplante Vorhaben eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der entsprechende Beschluss wurde am 11.05.2022 gefasst.

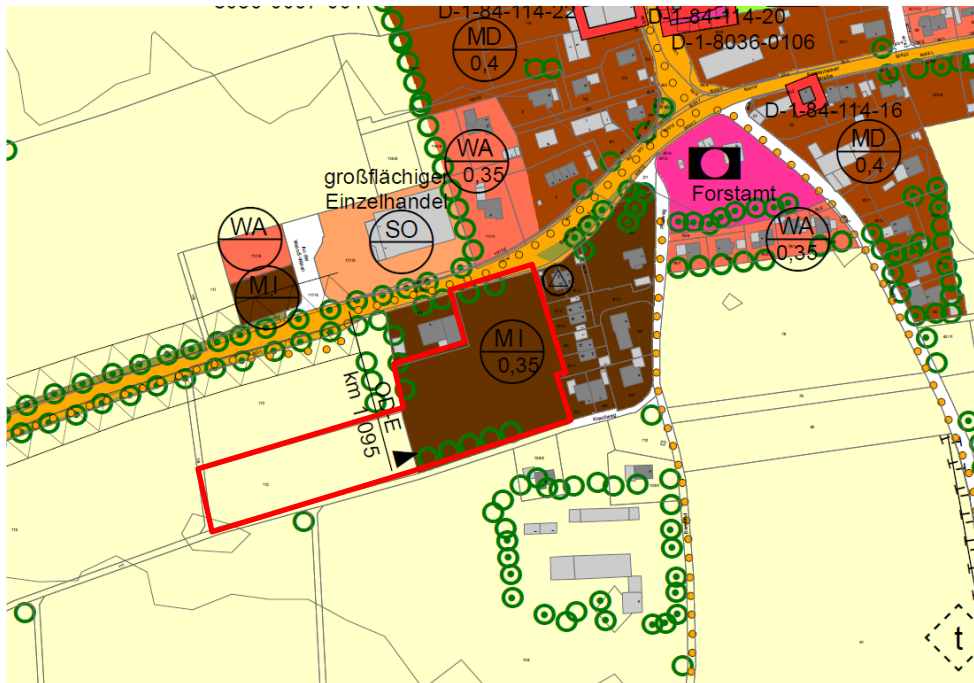


Abb. 5 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Umgriff der 31. FNP-Änderung, ohne Maßstab

4. Plangebiet

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 4 und 112, Gemarkung Hofolding.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Hofolding, ist unbebaut und weitgehend eben. Der westliche Teil wird als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet, zum Zeitpunkt der Begehung wurde Grünland vorgefunden. Mittig befinden sich Einzelbäume.

Der östliche Teil besteht aus einer Brachfläche mit Baum- und Strauchbestand.

An das Plangebiet grenzen an:

- Im Nordwesten ein Baugrundstück mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie die Sauerlacher Straße (St 2070). Nördlich der Sauerlacher Straße befindet sich neben Wohnbebauung auch ein Lebensmitteldiscounter (Netto) mit vorgelagertem Parkplatz.
- Im Westen landwirtschaftliche Flächen sowie Parzellen mit Gartenbewirtschaftung
- Im Osten Wohnbebauung
- Im Süden der Kreuzweg und daran südöstlich anliegend eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung sowie eine Pferdekoppel und landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen.

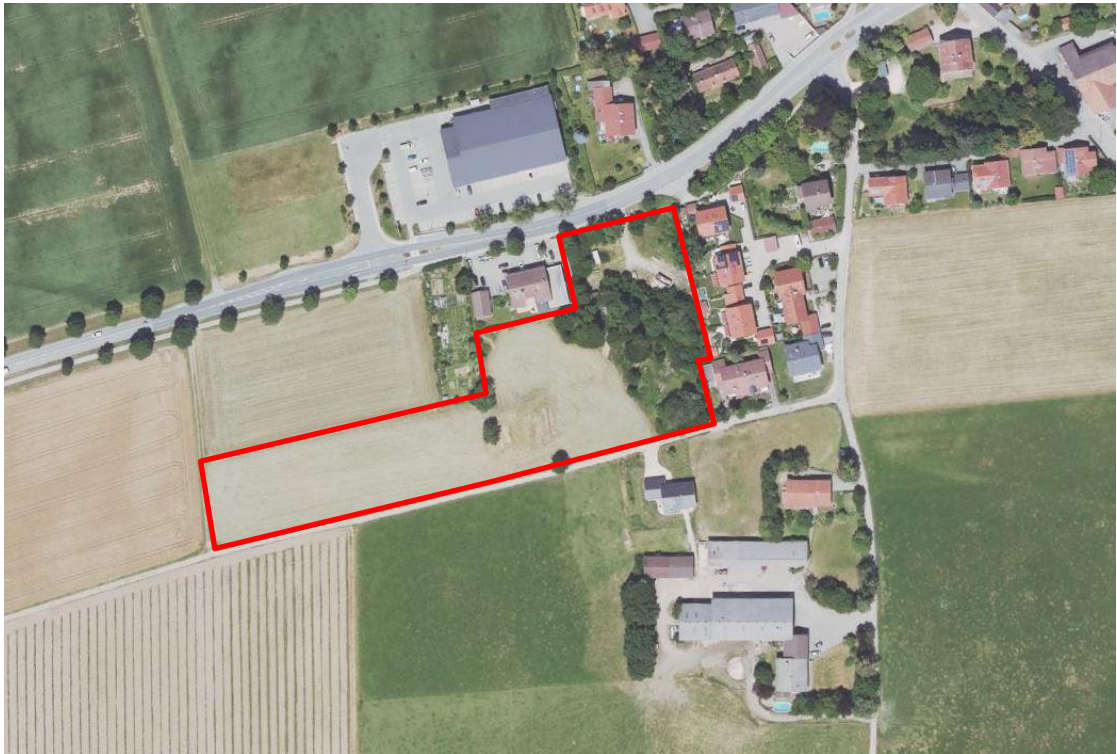


Abb. 6 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 19.07.2022

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 1,48 ha. Davon sind

Sondergebiet:	ca. 1,18 1,07 ha
Grünfläche Ausgleichsfläche:	ca. 0,30 0,41 ha

5. Planinhalte

5.1 Sondergebiet

Der östliche Teil des Änderungsbereichs ist als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dargestellt. Die Darstellung als Sondergebiet ist aus gemeindlicher Sicht erforderlich, da sich das geplante Vorhaben - bestehend aus unterschiedlichen Wohnformen, insbesondere Pflege- und Betreuungsplätzen, sogenannten Pflegewohnungen, betreute Wohnungen, sowie Mitarbeiterwohnungen und zugeordneten medizinischen, therapeutischen, sozialen und betriebstechnischen Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen (wie z. B. Tagespflege, Sozialstation) - in seiner spezifischen Nutzungszusammensetzung durch die Baugebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nicht hinreichend abbilden lässt.

Das Seniorenzentrum soll unter anderem insgesamt ca. 70 Pflegewohnungen zur Betreuung und Pflege sowie sonstige zugeordnete medizinische, therapeutische, soziale und betriebstechnische Ergänzungseinrichtungen sowie Nebeneinrichtungen (z. B. Tagespflegeplätze, betreute Wohnungen, Sozialstation) enthalten. Nach Angaben des künftigen Betreibers sind die Pflegewohnungen nicht als krankenhausesähnliche Pflegeanstalt vorgesehen. Stattdessen basiert das Konzept auf einem Zusammenleben in Hausgemeinschaften. Der Fokus beim Betrieb eines solchen Quartiershauses, liegt auf Wohnen, Betreuen und Pflegen in Hausgemeinschaften. Die

Bewohner*innen leben in diesen Hausgemeinschaften in einer normalen Tagesstruktur und in der Gemeinschaft, ähnlich wie in einer Großfamilie. Die pflegerischen Leistungen werden in die Hausgemeinschaften hinein für die Bewohner*innen erbracht. Ziel ist die Förderung der Selbstbestimmung und Selbstständigkeit der Bewohner*innen.

Desweiteren sollen Wohnungen im sog. Betreuten Wohnen entstehen. Hierbei handelt es sich nicht um eine Pflegeeinrichtung, sondern um ein spezielles Wohnangebot für ältere Menschen, die nicht zwangsläufig einen ausgeprägten Hilfe-, Betreuungs- und/oder Pflegebedarf haben, jedoch in einer Wohnanlage leben wollen, die neben barrierefreiem Wohnraum eine Reihe von Serviceangeboten im Bereich der Sicherheit, allgemeiner Betreuung und niedrigschwelliger Unterstützungsleistungen bietet.

Durch die Kombination und räumliche Nähe von Betreutem Wohnen und Pflege-wohnen sollen einerseits Synergien in der Pflege und Betreuung entstehen, zum anderen soll aber auch eine Wohnstandortkontinuität für die Nutzer im Falle einer erhöhten Pflegebedürftigkeit gewährleistet werden, in dem ein Umzug vom Betreuten Wohnen in eine Pflegewohnung ermöglicht wird.

Die beiden für Senioren vorgesehene Einrichtungen sollen ergänzt werden um insgesamt 16 Wohnungen für Mitarbeiter. Das Wohnangebot soll ausschließlich den Beschäftigten vorbehalten bleiben und nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Das Angebot dient u. a. der Personalfindung und –bindung, auch indem es kurze Arbeitswege für im Pflegedienst übliche Schichtarbeitende schafft.

5.2 Grünfläche / Ausgleichsfläche

Der westliche Teil des Änderungsbereichs ist als Grünfläche dargestellt. ~~Die unmittelbar südlich an das Sondergebiet angrenzende Grünfläche soll als Park angelegt werden und ist mit der entsprechenden Zweckbestimmung („Park“) dargestellt.~~ Auf der Grünfläche am westlichen Rand des Änderungsbereichs soll der naturschutzfachliche Ausgleich für den Eingriff durch das Vorhaben erfolgen. Daher ist die Fläche zugleich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Darstellung der geplanten Bäume bleibt unverändert. Konkretisierende grünordnerische Festsetzungen erfolgen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan.

6. Erschließung

6.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Sauerlacher Straße (St 2070). Dadurch werden Verkehrsbelastungen auf kleinen Anliegerstraßen wie z. B. dem Prielweg vermieden. Über die Staatsstraße ist auch die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz sichergestellt.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Brunnthal verfügt über keinen eigenen S-Bahnhof. Über die Buslinie 216 ist das Plangebiet jedoch an den S-Bahnhof Höhenkirchen-Siegertsbrunn und

über die Buslinie 244 den S-Bahnhof Sauerlach angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich in der Ortsmitte Hofolding in rd. 200 m Entfernung vom Geltungsbereich. Eine ÖV-Erschließung ist somit gegeben.

6.3 Fuß- und Radverkehr

Über den entlang der Sauerlacher Straße beidseitig verlaufenden Fußweg sind die Haltestellen in der Ortsmitte gut erreichbar. Eigene Anlagen für den Radverkehr sind nicht vorhanden, Radfahrer müssen die Sauerlacher Straße im Mischverkehr mitnutzen.

6.4 Technische Versorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) liegen in der Sauerlacher Straße.

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.

Es sind Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden.

7. Grünordnung

Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand. Eine landschaftliche Einbindung nach Westen erfolgt durch die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, auf der ein Feldgehölz angelegt wird. Im Süden des Sondergebiets werden bestehende Bäume teilweise erhalten, aber auch neu angelegt. ~~und Gehölze erhalten.~~

8. Klimaschutz / Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalt von Bäumen sowie neue Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Flächenentwicklung im Nahbereich einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Gehölzpflanzungen

9. Altlasten

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

10. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen durch Verkehr auf der St 2070 sowie gewerbliche Nutzungen im Umfeld ein. Zudem ist eine Geruchsbelastung durch das Asphaltmischwerk und einen landwirtschaftlichen Betrieb südlich des Plangebiets nicht ausgeschlossen.

Zur Beurteilung etwaiger immissionsschutzrechtlicher Konflikte liegt eine schalltechnische Untersuchung von Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6922-43, vom ~~15.09.2025 Juni 2024 sowie eine Projektnotiz zu etwaigen Geruchsmissionen von Möhler + Partner, Projekt-Nr. 700-6922, Projektnotiz-Nr. PN02, vom 21.10.2023~~ sowie eine Geruchsmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 Seniorenzentrum Brunnthal – Hofolding incl. Anlage, Nr. I04022125, vom 24.09.2025 vor. Beide Unterlagen sind als Anlagen Teil der Begründung.

10.1 Lärmimmissionen

Die o.g. schalltechnische Untersuchung vom 15.09.2025 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Gemeinde Brunnthal plant auf dem Flurstück mit der Nummer 4 - Gemarkung Hofolding – künftig ein Seniorenzentrum zu realisieren. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sowie die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen (jeweils Verkehrs und Anlagenlärm) rechnerisch prognostiziert und nach DIN 18005 bzw. 16. BImSchV und TA Lärm zu beurteilt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Schutzbedürftigkeit des Plangebietes geht zunächst von der Einstufung eines Sondergebietes (SO) aus. Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit erfolgt aufgrund der tatsächlichen Nutzung mit dem Schutzniveau eines Allgemeinen Wohngebietes, so dass dem Schutzniveau der Nutzungen Rechnung getragen wird und für die Nachbarschaft keine unlösbaren Konfliktpotentiale entstehen.
- Durch den Anlagenlärm in der Nachbarschaft des Plangebietes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 60/3942 dB(A) Tag/Nacht. Somit kommt es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) Tag/Nacht) an den maßgeblichen Immissionsorten von ca. 4/2–5 dB(A) tags/nachts. Die Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen werden an den Fassaden der geplanten Gebäude im Plangebiet eingehalten.
- Von den bisher geplanten Nutzungen ergeben sich die höchsten Beurteilungspegel in der Nachbarschaft von bis zu 49/45 dB(A) Tag/lt. Nachtstunde. Damit werden die Immissionsrichtwerte für Misch-/Dorfgebiete (60/45 dB(A) Tag/Nacht) eingehalten. Auch das Spitzenpegelkriterium lässt keine Konflikte im Bauvollzug erwarten.
- Relevante Verkehrslärmemissionen gehen von der Autobahn A8B sowie der Sauerlacher Straße (Staatsstraße 2070) aus. Schallemissionen aus Schienenverkehrslärm entstehen im Plangebiet nicht. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten am nördlichen Rand des Plangebietes entlang der Sauerlacher Straße mit bis zu 61/54 dB(A) Tag/Nacht auf. Am westlichen Rand des Plangebietes entstehen Beurteilungspegel von bis zu 57/51 dB(A) tags/nachts. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag/Nacht) um bis zu 6/9 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [4] für Allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A) Tag/Nacht) werden um bis zu 2/5 dB(A) Tag/Nacht überschritten.
- Auf die Überschreitungen der Richt- und Anhaltswerte ~~ist kann auf Ebene des Bebauungsplans mit durch geeigneten Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen zu reagieren reagiert werden (z. B. Anordnung schutzbedürftiger Räume). Ein entsprechender Formulierungsvorschlag für die Satzung und Begründung des Bebauungsplans wurde gemacht.~~ Bei konsequenter Umsetzung der Maßnahmen werden im Sondergebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt ohne die gewerblich genutzte Nachbarschaft in ihren Bestandsrechten wesentlich einzuschränken.

Dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, verdeutlicht die Signatur "Lärmschutzmaßnahme" in dem Bereich des Sondergebiets, in dem die Gebäude entste-

hen werden.

10.2 Geruchsimmissionen

Zur Prüfung eventueller Konflikte im Hinblick auf Geruchsimmissionen wurde durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner die Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 Seniorenzentrum Brunnthal – Hofolding incl. Anlage, Nr. I04022125, vom 24.09.2025 erstellt. Die Untersuchungen zum Immissionsschutz haben laut Gutachtern Folgendes ergeben:

„Durch das Ausbreitungsmodell [AUSTAL] wurden innerhalb der überbaubaren Flächen des Plangebietes des VBP Nr. 133 Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 4 % und 9 % als Gesamtbelastung IG_b , hervorgerufen durch den genehmigten Betrieb der untersuchten emittierenden Anlagen, ermittelt. Höhere Belastungen berechnen sich lediglich für den geplanten Parkplatz im südlichen Geltungsbereich, im direkten Nahbereich zu einem genehmigten Stall des angrenzenden Landwirtes.

Unter Berücksichtigung der Erweiterungsplanung des südlich angrenzenden Landwirtes wurden durch das Ausbreitungsmodell [AUSTAL] für die überbaubaren Flächen des Plangebietes des VBP Nr. 133 Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 5 % und 11 % als Gesamtbelastung IG_b ermittelt. Höhere Belastungen berechnen sich weiterhin für den geplanten Parkplatz im südlichen Geltungsbereich, im direkten Nahbereich zu einem bereits genehmigten Stall des angrenzenden Landwirtes.

Die ermittelte Gesamtbelastung im Bereich der überbaubaren Flächen des Plangebietes überschreitet somit lediglich in der betrachteten Erweiterungsvariante am südlichen Randbereich der Baukörper den Immissionswert (10 %) gemäß Nr. 3.1 Anhang 7 [TA Luft 2021] für die Gebietsnutzung Wohn-/Mischgebiete.

Im vorliegenden Fall grenzt das Plangebiet an den Außenbereich an. Für den hier vorliegenden Fall ergibt sich daher gemäß [LAI Anh 7 TAL 2021], dass für das Plangebiet Wohnbebauung auch in einem Übergangsbereich mit Geruchsbelastungen von $IW < 0,15$ als zulässig angesehen werden kann. Folglich ist gemäß der ermittelten Geruchsbelastungen, auch unter Berücksichtigung der untersuchten Erweiterungsoption des Landwirts, nach Vorgaben von Anhang 7 [TA Luft 2021] eine Ausweisung von Wohnbauflächen möglich.“

~~Hinsichtlich der Geruchsimmissionen kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass bereits aus der dem Asphaltmischwerk näher gelegenen Bestandsbebauung eine Geruchsbeschränkung erfolgt, so dass sich aus dem Planvorhaben keine Einschränkung für das Asphaltmischwerk der BAM ergibt.~~

~~Hinsichtlich der Staub- und Geruchsimmissionen der benachbarten Landwirtschaft ist grundsätzlich damit in einem ortsüblichen Umfang zu rechnen. Die Gerüche aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung sind gegenüber etwaigen landwirtschaftlichen Stäuben wegen der Hauptwindrichtung West-/Südwest maßgebend. Für die Gerüche sind die Tierzahlen, Tierarten, Haltemethodik, Stallung, Mistlagerung etc. relevant. Da es sich bei dem benachbarten Betrieb im Wesentlichen um mögliche zukünftige Entwicklungen der Landwirtschaft mit einem Hühnerstall und einer Kälberzucht handelt, für die die notwendigen Planungsrandbedingungen nicht bekannt sind, konnte keine Geruchsprognose mittels Ausbreitungsberechnung durchgeführt~~

~~werden. Eine orientierende Abschätzung zeigt, dass ab einem Abstand von 50m zu den Aufenthaltsräumen des Planvorhabens der Immissionswert der GIRL bzw. TA Luft von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete zuverlässig eingehalten wird. Bei ortsüblichen landwirtschaftlichen Gerüchen sind in Randlagen auch größere Geruchshäufigkeiten zumutbar, so dass auch für die Entwicklung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs Spielräume bestehen.~~

11. Denkmalschutz

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

12. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Hierzu wird auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

13. Spezieller Artenschutz

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 Artenschutzes (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.

Eine im Jahr 2022 durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung hat die Notwendigkeit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergeben. Mit Datum vom 13.09.2023 liegt die saP, erstellt durch Stefanie Mühl, M.Sc. Biologie, im Vorentwurf vor. Sie ist als Anlage 4 Teil der Begründung und kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von prüfungsrelevanten Arten im Plangebiet nachgewiesen werden konnten.

Die Ergebnisse belegen, dass mit Umsetzung des Bauvorhabens Verstöße gegen die Verbotstatbestände ausgelöst werden könnten. Um dies zu vermeiden, werden umfangreiche Maßnahmen vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen sollen auf der Ausgleichsfläche (Grünfläche) im Änderungsbereich umgesetzt werden.

14. Alternativen

Alternative Flächen, insbesondere Flächenpotenziale im Innenbereich oder im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne, stehen für das Vorhaben nicht zur Verfügung (siehe auch Kap. 3.3.2.) In der Regel reicht die Flächengröße nicht aus.

Gemeinde Brunnthal, den

.....
Stefan Kern, Erster Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Baugrundgutachten, Schubert + Bauer GmbH, vom 09.12.2022

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6922-43, 15.09.2025 ~~03.06.2024~~

~~Anlage 3: Projektnotiz zu etwaigen Geruchsimmissionen, Möhler + Partner, Projekt-Nr. 700-6922, Projektnotiz-Nr. PN02, vom 21.10.2023~~

Anlage 3: Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 Seniorenzentrum Brunnthal – Hofolding incl. Anlage, Nr. I04022125, vom 24.09.2025

Anlage 4: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stefanie Mühl, MSc. Biologie, vom 19.10.2023