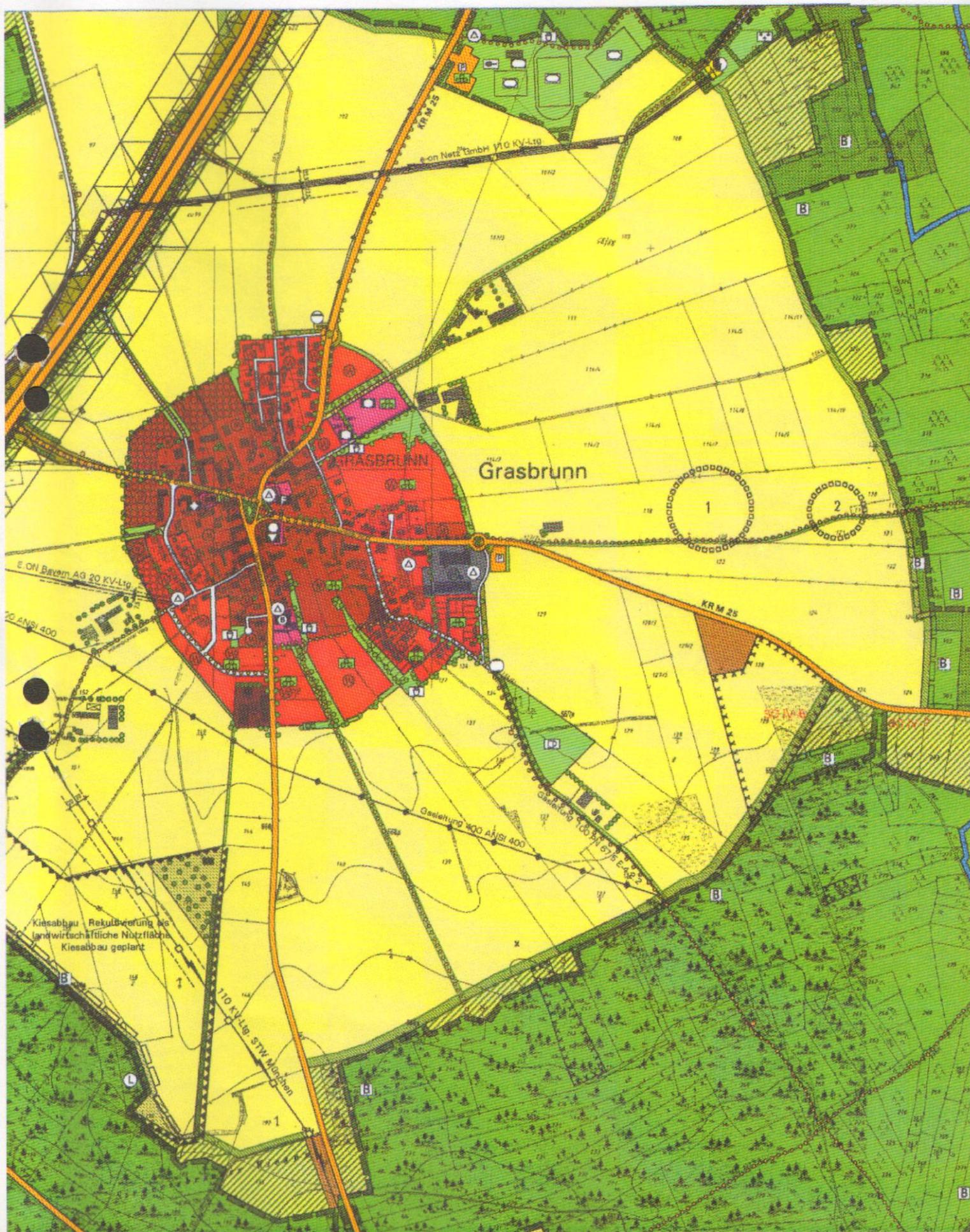
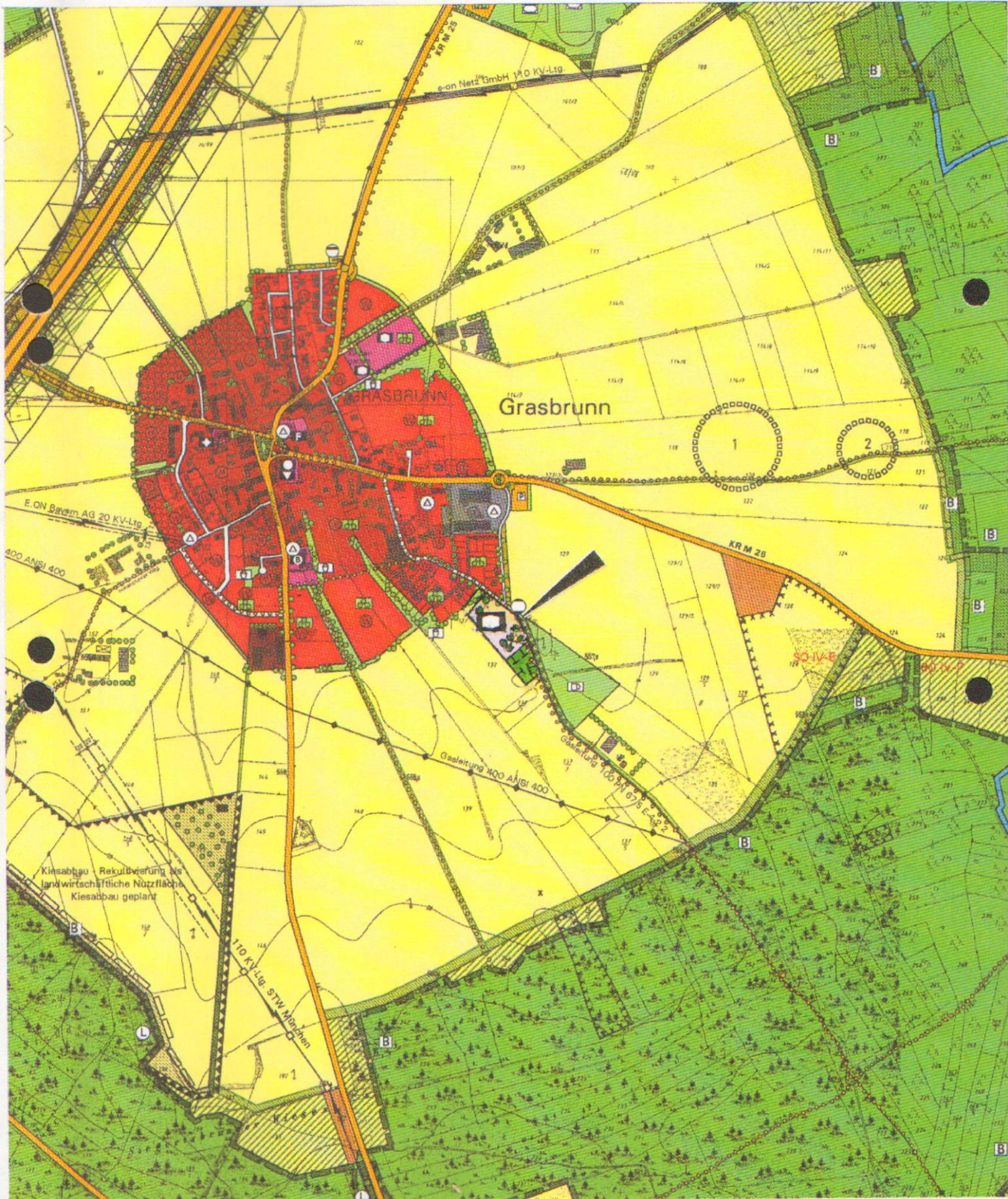


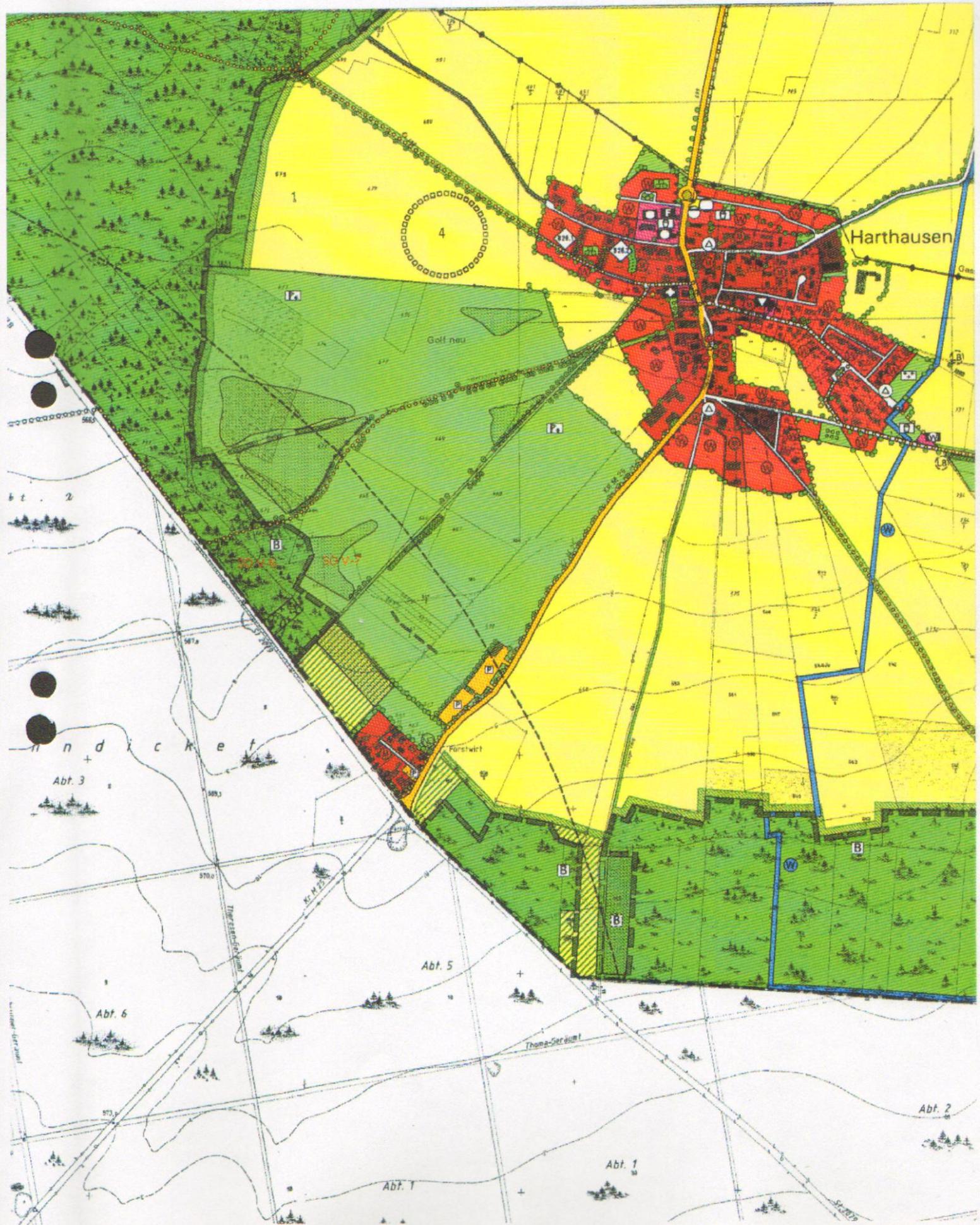
AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE GRASBRUNN
IN DER FASSUNG VOM 04.07.2006



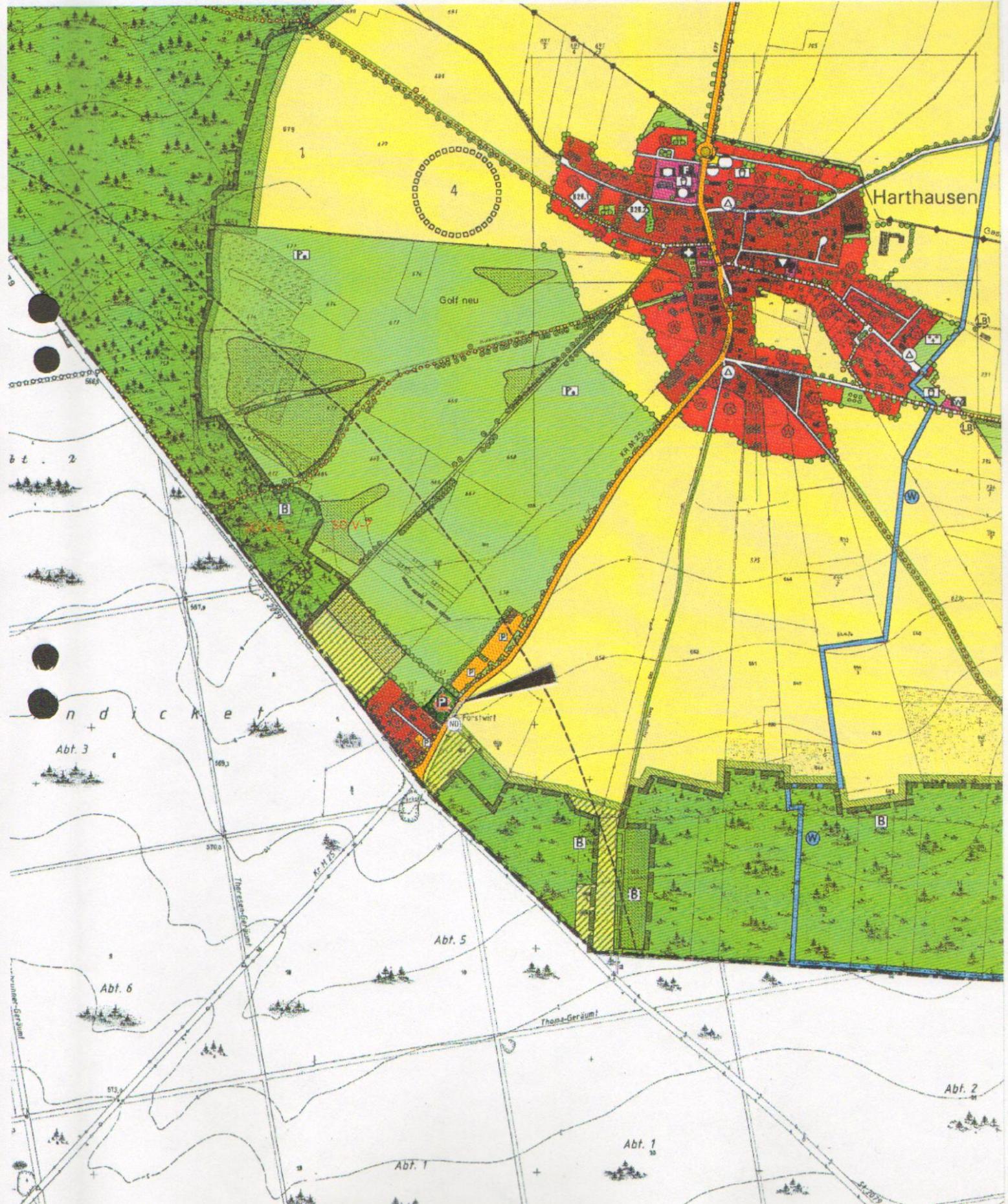
1. ÄNDERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
DER GEMEINDE GRASBRUNN
FLUR NR. 134 TEILFLÄCHE UND 137 TEILFLÄCHE, FLÄCHE FÜR DEN
GEMEINBEDARF: SENIOREN -/ ALTENPFLEGEHEIM, UND SOZIALEN
ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN



AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE GRASBRUNN
IN DER FASSUNG VOM 04.07.2006



1. ÄNDERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
DER GEMEINDE GRASBRUNN
FLUR NR. 663 / 12 TEILFLÄCHE, FLÄCHE FÜR PARKPLATZ



GEMEINDE GRASBRUNN
LANDKREIS MÜNCHEN

ORTSTEIL GRASBRUNN, AM HARTHAUSER WEG
FLUR NUMMER 134 TEILFLÄCHE UND 137 TEILFLÄCHE DER GEMARKUNG GRASBRUNN

Legende
Darstellung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Zweckbestimmung: Senioren/Altenpflegeheim, und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche
-  Bäume geplant
-  Wichtiger Fuß- und Radweg
-  Gasleitung 100 PN 675 E - 4.2.2

**ORTSTEIL HARTHAUSEN / FORSTWIRT, AN DER KREISSTRASSE M 25
FLUR NUMMER 663 / 12 TEILFLÄCHE DER GEMARKUNG GRASBRUNN**

Legende
Darstellung (§ 5 Abs. 2 BauGB)

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Ruhender Verkehr
-  Fläche für Parkplätze
-  Grünfläche
-  Baum vorhanden
-  Bäume geplant
-  Naturdenkmal
-  Wichtiger Fuß- und Radweg

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

-  Anbauverbotszone

M 1 / 10 000
Nicht zur Maßentnahme geeignet

PLANFERTIGER:

Neukeferloh, 26.09.2006, geändert 09.01.2007, 26.06.2007, 09.10.2007

n.ferloh

**GEMEINDE GRASBRUNN
LANDKREIS MÜNCHEN**

**Begründung nach § 2a BauGB
zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 1**

Änderungen

1. Pflege- und Seniorenheim: Flur Nummer 134 TF und 137 TF der Gemarkung Grasbrunn, im Ortsteil Grasbrunn, am Harthäuser Weg
2. Fläche für Parkplätze: Flur Nummer 663 / 12 TF der Gemarkung Grasbrunn, im Ortsteil Harthausen / Forstwirt
3. Änderung zum Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes, Punkt 8.5 Immissionsschutz und Altlasten, nicht erfolgter Kiesabbau auf den Flurnummern 134, 137 und 137 / 3

PLANFERTIGER:

DIPL.-ING. (FH) ROLF KATZENDOBNER, HARTHAUSENER STRASSE 13
85630 GRASBRUNN – NEUKEFERLOH, FON + FAX 089 / 4604693

In seiner Sitzung vom 26.09.2006 beschloss der Gemeinderat Grasbrunn, den rechtsgültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 04.07.2006 in folgenden Punkten zu ändern bzw. anzupassen:

1. Änderung in Pflege- und Seniorenheim in Grasbrunn, Harthäuser Weg auf der Flur Nr. 134 Teilfläche und 137 Teilfläche
2. Änderung in Fläche für Parkplätze in Harthausen / Forstwirt auf der Flur Nr. 663/12 Teilfläche
3. Änderung zum Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes, Punkt 8.5, Immissionsschutz (nicht erfolgter Kiesabbau auf den Flurnummern 134, 137 und 137 / 3)

Da der Flächennutzungsplan erst am 04.07.2006 Rechtskraft erlangt hat, wird für o. a. Flurstücke eine Flächennutzungsplanänderung, im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB, durchgeführt.

Zur Änderung 1:

Die Flurstücke 134 Teilfläche und 137 Teilfläche, (Stand der Flurnummern vom Juni 2007) der Gemarkung Grasbrunn soll von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Senioren- / Altenpflegeheim, und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ umgewidmet werden. Im östlichen Teil der Flur Nr. 134 Teilfläche wird die erforderliche Ausgleichsfläche nachgewiesen. Um eine Zufahrt mit 15,00 m Breite zu den landwirtschaftlichen Flächen auf der Flur Nr. 137 zu gewährleisten, wird der Geltungsbereich im Südosten abgeändert. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung wird um 500 m² verkleinert.

Begründung:

Über Jahre hinweg suchte der Gemeinderat einen Standort für das geplante Senioren- und Pflegeheim in der Gemeinde Grasbrunn. Nachdem die Standorte auf den Winklergründen und an der Leonhard-Stadler-Straße, beide in Neukeferloh, nicht realisiert werden konnten, mussten neue Überlegungen angestellt werden.

Die Grundstückswahl erwies sich als schwierig. Anfang 2006 standen über 25 Grundstücke zur Diskussion, darunter u.a. das „Stadler-Grundstück“ am Grasbrunner Weg in Neukeferloh sowie ein Bürogebäude im Technopark I. Der Gemeinderat hatte sich die Entscheidung nicht leicht gemacht. In einem einstimmigen GR-Beschluss sprach sich schließlich der Rat für einen Standort am Harthäuser Weg, dem sogenannten „Orterer-Grundstück“ in Grasbrunn aus. Der Grund wird von der Eigentümerin sehr preiswert zur Verfügung gestellt.

Der Standort in Grasbrunn bietet zahlreiche Vorteile:

Das Grundstück liegt zentral inmitten der Gemeinde Grasbrunn. Der Ortsteil Grasbrunn wird künftig den Entwicklungsschwerpunkt bilden. Neukeferloh ist von Bannwaldflächen umgeben und bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten. Das Grundstück am Harthäuser Weg, lediglich durch einen schmalen Grünstreifen getrennt und unmittelbar an der bestehenden Wohnbebauung anschließend, befindet sich im Grasbrunner Naherholungsgebiet (Fuß- und Radweg nach Harthausen).

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf dem Baugrundstück der Flur Nummern 134 Teilfläche und 137 Teilfläche nachgewiesen.

Umgebungsbebauung / IV-Erschließung

Zwischen der Bebauung am südlichen Schusterweg und dem Plangebiet liegt ein ca. 15 m breiter unbebauter Grundstücksstreifen (zum Teil Flur Nr. 134 / 12).

Nordwestlich des Grundstückes schließt sich die Wohnbebauung am Schuster- bzw. Harthäuser Weg an.

Entlang der Nordostgrenze verläuft der Harthäuser Weg sowie daran angrenzend wiederum eine Wohnbebauung (Lehnerstr. / Schusterweg). Östlich der Wohnbebauung sowie östlich der Lehnerstraße schließen sich jeweils Ortrandeingrünungen an.

Östlich des insgesamt 12.730 m² großen Geltungsbereiches (Fläche für den Gemeinbedarf sowie Ausgleichsfläche) liegt – jedoch nicht unmittelbar - der alte Sport- und Festplatz. Auf dem westlichen Zwickel wurden mehrere Bäume gepflanzt.

Nach Südwesten und Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die Ruhe und einen unverbauten Bergblick sichern.

Das Grundstück ist von der Kreisstraße M 25 kommend, über die Lehnerstraße gut angebunden. Der ruhende Verkehr (Park- und Stellplätze) wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Ver- und Entsorgung / ÖPNV:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa 20 m unter Geländeneiveau. Auf dem Grundstück steht eine dünne Braunerdeschicht an; der Untergrund besteht aus Niederterrassenschotter mit relativ hoher Wasserdurchlässigkeit.

Das Plangebiet ist an die örtliche Wasserversorgung (Gemeindewerke Grasbrunn) und Abwasseranlage des Abwasserzweckverbandes München-Ost anzuschließen. Der Anschluss an die Gasversorgung der SWM Versorgungs GmbH ist möglich.

Das Plangebiet ist mit den aufeinander abgestimmten MVV-Buslinien 212 und 243 (Haltestelle Lehnerstraße) erreichbar.

Immissionsschutz:

Durch die Umwandlung von „Fläche in die Landwirtschaft“ in „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Senioren- /Altenpflegeheim“ ergibt sich ein geringfügig

erhöhter Individualverkehr durch die an- und abfahrenden Mitarbeiter und den Anlieferverkehr über die Lehnerstraße. Die durch die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf entstehenden Immissionen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens untersucht und gewürdigt.

Altlasten:

Ein Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Die Fläche wurde, seit der Besiedlung Grasbrunns, landwirtschaftlich genutzt.

Grünordnung:

Eine detaillierte Grünordnung wird im aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt. Im südöstlichen Teil des Plangebiets wird die Ausgleichsfläche festgesetzt.

Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art nach Art. 7 BayDSchG genehmigungspflichtig und daher mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Flächenbilanz:

Ist

Landwirtschaftliche Fläche	ca. 12.730 m ²
Gesamt	ca. 12.730 m ²

Künftig

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Senioren- / Altenpflegeheim, und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	ca. 8.900 m ²
Ausgleichsfläche	ca. 3.830 m ²
Gesamt	ca. 12.730 m²

Zur Änderung 2:

Das Flurstück 663 / 12 Teilfläche der Gemarkung Grasbrunn soll von „Grünfläche“ in „Fläche für Parkplätze“ umgewandelt werden.

Begründung:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 8.3.2005 beschlossen, die Fläche für die erforderlichen Parkplätze auf der Flur Nr. 663 / 12 Teilfläche im Flächennutzungsplan darzustellen. Das Straßenbauamt hatte die Zustimmung erteilt, eine weitere Zufahrt von der Kreisstraße M 25 zuzulassen. Diese Darstellung wurde jedoch versehentlich nicht umgesetzt. Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dies nun nachgeholt werden.

Umgebung / Erschließung:

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 21 m unter natürlichem Gelände. Die Änderungsfläche liegt im Grub-Harthäuser Trockental und weist eine nur dünne Braunerdeschicht auf. Darunter steht Niederterrassenschotter mit relativ hoher Wasserdurchlässigkeit an. Die Erschließung des Parkplatzes wird direkt über die Kreisstraße M 25 erfolgen.

Immissionsschutz:

Die entstehenden Immissionen, verursacht durch den PKW-Verkehr auf dem geplanten Parkplatz, insbesondere im Hinblick auf die bestehende und geplante Wohnbebauung, hat bereits ein Gutachter im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 52 untersucht.

Altlasten:

Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Grünordnung:

Eine detaillierte Grünordnung wird im Bebauungsplan Nr. 52 festgesetzt.

Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Flächenbilanz:

Ist:

Grünfläche	ca. 3.200 m ²
Gesamt	ca. 3.200 m ²

Künftig:

Fläche für Parkplatz	ca. 3.200 m ²
----------------------	--------------------------

Gesamt **ca. 3.200 m²**

Zur Änderung 3.

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan unter Punkt 8.5 Immissionsschutz und Altlasten, Seite 26 oben, 1. Absatz, wird geändert; die neue Fassung der Ziffer 8.5 des Erläuterungsberichtes lautet nun:

8.5 Immissionsschutz und Altlasten

Die Gemeinde ist in ihrem Ortsteil Grasbrunn durch die in nur etwa 300 m Abstand verlaufende A 99 stark mit Lärmimmissionen belastet. Zur Minderung dieser Beeinträchtigung ist südöstlich entlang der Autobahn auf Grasbrunner landwirtschaftlicher Flur ein Lärmschutzwall errichtet worden. Entlang klassifizierter Straßen sind bei Neubaugebieten gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Plan ist das entsprechende Planzeichen eingetragen.

Als Entscheidungshilfe für räumliche Planungen hat die Gemeinde ein Immissionsgutachten beauftragt, das von dem Ingenieurbüro ACCON GmbH erarbeitet wurde: „Schallimmissionsplan Verkehrslärm Grasbrunn“, Bericht Nr. ACB-1204-3314/10 vom 02.12.2004. Mit dieser „Untersuchung werden die Verkehrslärmeinwirkungen von Straßen und Schienen auf das Gemeindegebiet, bestehend aus den Ortsteilen Grasbrunn, Neukeferloh, Harthausen, Keferloh und Möschenfeld ermittelt und dargelegt Außerdem wurden Berechnungen für verschiedene Zustände der vorhandenen und geplanten Schallschutzanlagen entlang der Autobahn A 99 zum Schutz der Ortschaft Grasbrunn durchgeführt“ (Zitatende). In Konsequenz dieses Gutachtens wurde die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Westen des Ortsteils Grasbrunn fallen gelassen. Zum anderen wird der bestehende Wall erhöht und verlängert. Zum Schutz der Bauflächen M 3 bis

M 7 sowie W 4 im Westen von Grasbrunn werden diese Flächen mit einer Nutzungsbeschränkung belegt bis die Lärmschutzproblematik (A 99) bewältigt ist; siehe hierzu auch Pkt. 4.3 Neuausweisung und Umwidmung von Siedlungsflächen Grasbrunn.

Mit Altlastenverdachtsflächen muss auf früheren Abbaufeldern von Kies gerechnet werden. Eine historische Recherche zu wiederverfüllten Kiesgruben wurde für Flächen am Gut Keferloh durchgeführt (Büro Geotechnik und Umweltfragen. Eching – 23.2.1995). Auf folgenden Fl.Nrn. im Bereich Gut Keferloh ist mit Altlasten zu rechnen: 482 (Tennisfläche Keferloh), 409, 410, 410a, 410b, 418, 280. Bei Umbaumaßnahmen auf der Tennisanlage Keferloh ist das Gutachten zur Altlastenverdachtsfläche auf Flur Nr. 482 vom Büro Dr. Rietzler & Heinrich GmbH vom 19.06.2000 zu berücksichtigen.

Kiesabbau und Wiederverfüllung fand auch auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 154, 155, 159, 246 (Firmengelände); 501 und 502 (Firmengelände); 128, 482 (Firmengelände).

Südwestlich des Ortsrands Grasbrunn muss auf dem Betriebsgelände einer Bauschuttrecycling-Anlage mit den Fl.Nrn. 156 und 157 mit Altlasten gerechnet werden. Spätestens ab dem 31.12.2025 ist der Betrieb dieser Recycling-Anlage für Bauschutt und Straßenaufbruch aufgrund eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Anlagenbetreiber unzulässig.

Begründung:

Ca. 1960 wurde eine Abbaugenehmigung zum Kiesabbau auf den Flurnummern 134, 137 und 137/3 beantragt; jedoch nie durchgeführt. Es gibt keine Anzeichen für einen Kiesabbau oder Verfülltätigkeiten. Gewährspersonen und die Durchsicht von Luftbildern ergaben ebenfalls keine anderen Erkenntnisse. Das Landratsamt teilte mit Schreiben vom 09.08.2001 mit, dass auf den vorliegenden Flurkarten keine Vermerke über Kiesgruben auf den Flurnummern 134, 137 und 137/3 zu finden sind.

Im rechtsgültigen Plan wurde diese Korrektur bereits vorgenommen, jedoch versehentlich nicht im Text geändert (Seite 26 oben, Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan). Der Text wird dem rechtsgültigen Plan angepasst. Die Flurnummern 134 und 137 werden aus dem Erläuterungsbericht/Begründung herausgenommen.

Neukeferloh, 26.09.2006,
geändert: 09.01.2007, 26.06.2007, 09.10.2007


.....
1. Bürgermeister Otto Bußjäger


.....
Planfertiger

Verfahrensvermerke

1.

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB vom 24.10.2006 bis einschließlich 27.11.2006 durch die Gemeinde Grasbrunn im Rathaus Neukeferloh die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die erste Trägerbeteiligung durchgeführt. Es wurde daraufhin hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.



Grasbrunn, den 12. MÄR. 2008

Otto Bußjäger

1. Bürgermeister Otto Bußjäger

2.

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.03.2007 bis 18.04.2007 durch die Gemeinde Grasbrunn im Rathaus Neukeferloh erneut öffentlich ausgelegt und die Trägerbeteiligung durchgeführt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.



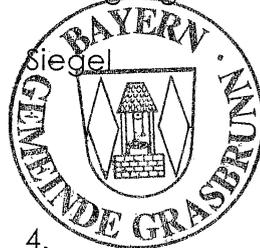
Grasbrunn, den 12. MÄR. 2008

Otto Bußjäger

1. Bürgermeister Otto Bußjäger

3.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 13.07.2007 bis 16.08.2007 durch die Gemeinde Grasbrunn im Rathaus Neukeferloh eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.



Grasbrunn, den 12. MÄR. 2008

Otto Bußjäger

1. Bürgermeister Otto Bußjäger

4.

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.10.2007 bis 14.11.2007 durch die Gemeinde Grasbrunn im Rathaus Neukeferloh erneut öffentlich ausgelegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.



Grasbrunn, den 12. MÄR. 2008

Otto Bußjäger

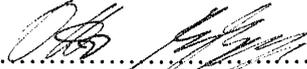
1. Bürgermeister Otto Bußjäger

5.

Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.12.2007 den geänderten Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB festgestellt.



Grasbrunn, den 12. MÄR. 2008


.....
1. Bürgermeister Otto Bußjäger

6.

Die Regierung von Oberbayern hat den geänderten Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 25.02.2008 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Genehmigung wurde am 13.03.2008 ortsüblich gemäß § 6 Abs. 5 BauGB bekannt gemacht.

Der geänderte Flächennutzungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Der geänderte Flächennutzungsplan ist damit nach § 6 Abs. 5 wirksam.

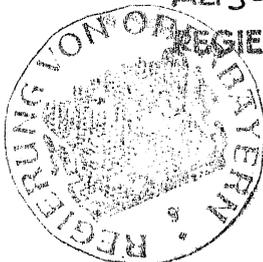


Grasbrunn, den 14. MÄR. 2008

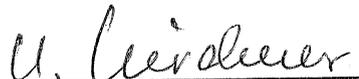

.....
1. Bürgermeister Otto Bußjäger

Genehmigungsvermerk
Regierung von Oberbayern:

~~AUFSTELLUNG~~ 1. ÄNDERUNG
d. FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
genehmigt mit RS vom 25.02.2008
Az. 3-34.1-4621-M-8-1/08
REGIERUNG VON OBERBAYERN



München, den 27. 5. 08



Ursula Kirchner
1. Baudirektorin

Gemeinde Grasbrunn

Flächennutzungsplanänderung
zum geplanten Senioren- und Pflegeheim
und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

und für den Parkplatz im Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 52 Harthausen - Forstwirt

Begründung
mit Umweltbericht

Planungsstand: 09.10.2007

1	BEGRÜNDUNG ZUR FLÄCHENNUTZUGNSPLANÄNDERUNG	3
1.1	Inhalt und Ziele	3
1.2	FNP-Änderung: Parkplatz Harthausen Forstwirt.....	4
1.3	Räumliche Abgrenzung	4
1.4	Planerische und rechtliche Vorgaben	4
1.4.1	Regionalplan	4
1.4.2	Landschaftsplan / Flächennutzungsplan.....	4
2	UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFSREGELUNG	7
2.1	Scoping und Methodik.....	7
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
2.2.1	Landschaftsbild	8
2.2.2	Mensch	9
2.2.3	Klima und Lufthygiene	9
2.2.4	Geologie und Boden	10
2.2.5	Wasser: Grundwasser und Oberflächenwasser.....	11
2.2.6	Flora und Fauna.....	12
2.2.7	Erneuerbare Energien.....	13
2.2.8	Vermeidung von Emissionen	13
2.2.9	Wechselwirkungen	13
2.2.10	Prognose bei Nichtdurchführung des Projektes.....	14
2.2.11	Alternativenprüfung	14
2.3	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation.....	14
2.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	15
2.3.2	Schutzgut Wasser.....	15
2.3.3	Schutzgut Boden.....	15
2.3.4	Schutzgut Landschaftsbild	15
2.3.5	Schutzgut Mensch.....	15
2.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	16
	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	16
2.4.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	16
2.4.2	Ausgleichsflächen	16
3	ABSCHICHTUNG	17
4	MONITORING	18
5	ZUSAMMENFASSUNG	18
6	ANHANG	19

Bearbeitung des Umweltberichtes:

Monika Treiber, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin

Rieder Str. 70, 82211 Herrsching am Ammersee

Tel. 08152-3153, Fax. 08152 - 40643, Email: monika.treiber@t-online.de

Fassungsdatum: 20.02.2007, geändert 26.06.2007, 9.10.2007

1 BEGRÜNDUNG ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

1.1 Inhalt und Ziele

Die Gemeinde Grasbrunn beabsichtigt südöstlich der Ortschaft Grasbrunn Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung ‚Senioren- und Pflegeheim‘ auszuweisen.

Auf 12.730 m² Fläche auf der Flur-Nummer 134 TF und 137 TF sollen Bauflächen für ein Senioren- und Pflegeheim und für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen geschaffen werden.

Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Landschaftsplan sind dort Maßnahmen zur Ortsrandeingußung und Biotopvernetzung vorgesehen.

Das Planungsvorhaben stellt eine Nutzungsänderung dar, die in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und im Umweltbericht aus landschaftsplanerischer Sicht untersucht wird.

Mit den Vorgaben des Umweltberichtes soll das geplante Bauvorhaben in die umgebende Landschaft eingebunden und der bauliche Eingriff in Natur und Umwelt ausgeglichen werden.

Über die Eingriffsregelung werden naturschutzfachlich höherwertige Flächen ausgewiesen, die den Eingriff, der insbesondere durch die geplante Versiegelung, die großflächigen Bodenveränderungen und den Eingriff in das Landschaftsbild entsteht, kompensieren sollen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen dazu bei, den Eingriff umweltverträglich zu gestalten. Die Eingriffsregelung wird in Anlehnung an die Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2004 bearbeitet.

Das Seniorenzentrum am Harthausener Weg wird unter Trägerschaft des Arbeiter-Samariter-Bundes errichtet. Es umfasst 60 Dauerpflegeplätze, 12 Pflegeplätze in therapeutischen Wohngruppen, 12 Kurzzeitpflegeplätze, 6 Pflegewohnungen, Räume für die Tagespflege, Funktionsräume und Räume für sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen.

Im Rahmen der Abschichtung nach BauGB §2 Abs.4 wird darauf hingewiesen, welche Untersuchungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren noch zu erbringen sind.

Ziele der Umweltprüfung sind:

- Die geplanten Gebäude des Senioren- und Pflegeheims in das Landschaftsbild am Ortsrand der Grasbrunner Rodungsinseln einzubinden.
- Vorhandene landschaftstypische Elemente, wie Baumreihen, zu sichern und zu erhalten.
- Die Ortsrandsituation mit Gehölzpflanzungen und extensiven Wiesenstreifen zu stärken.
- Blickbeziehungen zu den Waldrändern der Rodungsinsel zu erhalten.
- Ausgleichsflächen für den geplanten Eingriff nachzuweisen.

1.2 FNP-Änderung: Parkplatz Harthausen Forstwirt

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst zugleich den Bereich des Parkplatzes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 52 Harthausen Forstwirt.

Nördlich des Gasthauses an der M 25 wird ein Parkplatz mit 56 Stellplätzen errichtet, um das Stellplatzangebot beim Gasthaus Forstwirt zu verbessern. Zwischen Parkplatz und dem bestehenden Ortsrand soll eine extensive Obstwiese zur Aufwertung des Ortsrandes angelegt werden.

Dieser Teilbereich der FNP-Änderung wird über den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 52 abgehandelt und liegt im Anhang bei.

1.3 Räumliche Abgrenzung

Der Untersuchungsraum umfasst auf Grund der exponierten Lage am Ortsrand auch die angrenzenden, landschaftlich bedeutsamen Flächen.

1.4 Planerische und rechtliche Vorgaben

1.4.1 Regionalplan

Im regionalen Grünzug „Höhenkircher Forst / Truderinger Wald (Nr.9)“ ist der südliche Ortsrand von Grasbrunn für die Ortsentwicklung ausgespart.

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Truderinger Wald einschließlich Höhenkirchener, Hofoldinger, Deisenhofener, Perlacher und Grünwalder Forst“ sind die Flächen innerhalb der Rodungsinseln weitgehend ausgenommen, es umfasst überwiegend die Bannwaldflächen.

Trotzdem sind die Ziele des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes auch für das untersuchte Bauvorhaben ‚Senioren- und Pflegeheim‘ relevant:

- Erhaltung der, die Rodungsinseln umschließenden Großforste.
- Pflege der landeskulturell bedeutsamen Rodungsinseln.

Die Veränderung des Landschaftsbildes und die Versiegelung der bebauten Flächen stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgeglichen werden müssen.

1.4.2 Landschaftsplan / Flächennutzungsplan

Bestand:

Der 2006 verabschiedete Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Grasbrunn trifft für den Planungsbereich folgende Festsetzungen:

- Ausbildung eines raumwirksamen Ortsrandes.
- Art der Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft.
- Erhalt und Pflege der gepflanzten Eichen am Harthausener Weg.
- Sicherung des Harthausener Weges als Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Süden

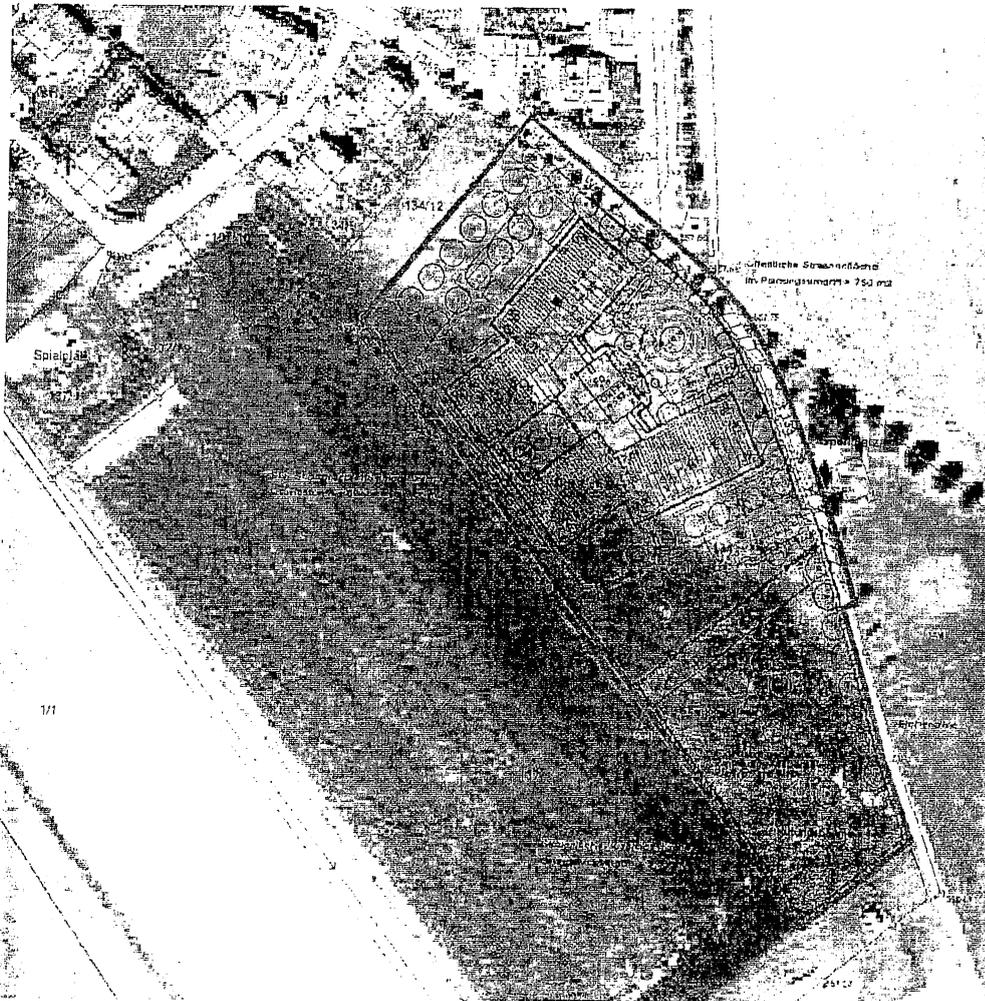
- Extensivierungstreifen entlang des Weges zur Biotopvernetzung mit Feldrainen, Wiesenstreifen, Gehölzpflanzungen und Bäumen.

Planung:

Durch die geplante Ausweisung der Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt eine Nutzungsänderung bei den Flächen für die Landwirtschaft.

Bei der Gemeinde Grasbrunn hat insbesondere die schnelle Verfügbarkeit des Grundstückes und somit die zeitnahe Bebaubarkeit sowie die gute Verkehrerschließung zur Standortentscheidung für das Senioren- und Pflegeheim beigetragen.

Zwischen bestehender Bebauung am Schusterweg und der geplanten Bebauung mit dem Senioren- und Pflegeheim soll ein Grünstreifen zur Nutzungstrennung entstehen.



Flur-Nr. 134 TF und 137 TF, Luftbild ‚Bayernviewer‘ ohne Maßstab.

Im Luftbild ist zu sehen, dass einer großer Teil der Flur-Nummer 134 und die nördliche Teilfläche der Flur-Nummer 137 innerhalb des bestehenden Ortsrandes liegen.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine geschlossene Ortsandausbildung anzustreben. Die geplante Bebauung sollte daher in Verlängerung des bestehenden Ortsrandes enden. Freiflächen für die verschiedenen sozialen Einrichtungen und eingegrünte Parkplätze sollten im Süden und Osten des Grundstückes und damit als Übergang zur freien Landschaft geplant werden.

Unter Umständen ist eine Doppelbelegung der Stellplätze mit der Fest- und Sportplatznutzung denkbar.

Die Achsen zur ökologischen Vernetzung von Ortsrand und Waldflächen sollten westlich des Harthauser Weges und entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufen. Eine Verlängerung der Eichenreihe (*Quercus robur* – Stiel-Eiche) auf der Westseite des Harthauser Weges sollte ebenfalls vorgesehen werden.

2 UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFSREGELUNG

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung beinhaltet der Umweltbericht die Ergebnisse der Umweltprüfung.

Die Belange des Naturschutzes werden hinsichtlich des geplanten Vorhabens geprüft. Bei Feststellung der Erheblichkeit einzelner Umweltbelange auf der Ebene des Flächennutzungsplanes müssen vertiefende Prüfungen im Bebauungsverfahren vorgenommen werden.

Die Untersuchungen auf Flächenutzungsplan-Ebene, die in ihrer Aussagegenauigkeit der Fragestellung der differenzierten Planung auf der nachfolgenden Ebene noch nicht entsprechen können, müssen im nachfolgenden Verfahren untersucht werden.

2.1 Scoping und Methodik

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1BauGB) wird ein schriftliches Scoping Verfahren durchgeführt, es werden die zu untersuchenden Umweltbelange (§1 BauGB Abs.6 Nr.7), die Untersuchungsschwerpunkte und die Quellen zur Bestandserhebung genannt.

Im Scoping werden Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung festgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind zu beteiligen.

Durch das Scoping wird u.a. ermittelt:

- Welche umweltbezogenen Informationen liegen vor?
- Welche voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen sind zu erwarten?
- Welcher Umfang und Detaillierungsgrad kann an die Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung angemessener Weise gestellt werden?

Tabelle 1: Darstellung der untersuchten Umweltbelange und der verwendeten Unterlagen

Umweltbelang	Inhalte	Quelle
Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Landschaftsplan, Landschaftsbildauswertung anhand von Luftbildern, Bestandsaufnahme vor Ort
Mensch Soziale Infrastruktur Freizeit und Erholung	Bedarf an Pflegeplätzen Einfluss auf Erholungsräume	Landschaftsplan
Klima und Lufthygiene	Emissionen durch Verkehr Frischlufzufuhr	Topographische Karte

Umweltbelange	Inhalte	Quelle
Boden	Versiegelung, Geologischer Bodenaufbau	Geologische Karten Landschaftsplan
Grundwasser Oberflächenwasser	Grundwasser Oberflächenwasser	Landschaftsplan, Geologisch- Hydrologische Karte
Flora und Fauna Biodiversität	Lebensraumtypen Artenvielfalt bei Flora und Fauna	Unterlagen der Biotopkartie- rung, Landschaftsplan
Kultur- und Sachgüter	Vorhandene Bebauung	Erhebungen vor Ort
Erneuerbare Energien	Verwendung von erneuerba- ren Energien	keine
Vermeidung von Emis- sionen	Auswirkungen durch zusätzli- chen Verkehr	Ortsplanung der Gemeinde Grasbrunn
Schutzgebiete	keine	keine

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Landschaftsbild

Bestand:

Die Planungsfläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Grasbrunn auf landwirtschaftlich genutztem Grünland. Im Nordosten grenzt der Harthäuser Weg mit einer Eichenreihe an. Nordwestlich grenzt das Grundstück für das Senioren- und Pflegeheim an vorhandene, private Baugrundstücke. Eine Ortsrandausbildung nach Süden ist bislang nicht angelegt worden. Im Südosten grenzt der Harthäuser Fest- und Fußballplatz an. Südöstlich der Fläche führt der Harthäuser Weg in die südlichen Waldgebiete und weiter nach Harthausen. Der Blick reicht vom Ortsrand über landwirtschaftliche Flächen bis zum Waldrand und bei schönem Wetter bis zu den Alpen.

Bewertung:

Das Planungsgebiet bildet den Übergang zwischen bestehender Bebauung und den landwirtschaftlichen Nutzungsflächen innerhalb der Rodungsinselfen. Besondere Bedeutung kommt der Verbindung von Ortsrand zum Waldrand zu.

Prognose:

Die Nutzungsumwandlung von Grünlandflächen in ein bebautes Grundstück zieht eine maßgebliche Veränderung des Landschaftsbildes nach sich.

Der bislang nicht ausgebildete Ortsrand wird bei Durchführung der geplanten Bebauung nach Süden verschoben und bildet dann die Verbindung zum Fest- und Fußballplatz.

Bei der Bebauungsplanung ist auf eine gut geplante Eingrünung des Grundstückes und auf eine Vernetzung mit der Landschaft zu achten.

2.2.2 Mensch

Bestand:

Im Kapitel Mensch werden die soziale Einrichtung des Senioren- und Pflegeheimes und die Erholungsauswirkungen im Süden von Grasbrunn betrachtet.

In Grasbrunn besteht bislang kein Senioren- oder Pflegeheim und pflege- und hilfsbedürftige Gemeindebewohner sind auf die Angebote der Nachbargemeinden oder der Landeshauptstadt angewiesen.

Für die örtliche Naherholung hat der Grasbrunner Fußball- und Festplatz und der Harthäuser Weg, als gemeindeinterner Naherholungsweg, eine große Bedeutung.

Bewertung:

Innerhalb der Gemeinde Grasbrunn fehlt für die ortsnahe Versorgung von pflege- und hilfsbedürftigen Bewohnern eine soziale Einrichtung.

Der Naherholungsbereich am südlichen Ortsrand von Grasbrunn wird von der ortsansässigen Bevölkerung intensiv genutzt.

Prognose:

Die Errichtung eines Pflege- und Seniorenheimes verbessert und ergänzt das Angebot der sozialen Infrastruktur für die Bürger in der Gemeinde Grasbrunn. Die Lage am südöstlichen Ortsrand ergibt sich aus der Verfügbarkeit des Grundstückes. In der Ortsmitte stehen in geeigneter Größe in einem absehbaren Zeitraum keine Grundstücke zur Verfügung. Über den Kreisel in der Möschenfelder Straße und die gut ausgebaute Lehnerstraße ist das geplante Pflege- und Seniorenheim verkehrstechnisch für den PKW-Verkehr gut angebunden. Innerörtliche Busse, die am Möschenfelder Kreisel halten, stellen die Verbindung zum verwaltungstechnischen Ortszentrum in Neukeferloh und das Einkaufszentrum im Technopark dar. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist jedoch insbesondere für eingeschränkt gehfähige Bewohner des Pflege- und Seniorenheimes nicht ausreichend und muss durch private Fahrangebote des Heimbetreibers ergänzt werden.

Die Nähe des Fußball- und Festplatzes stellt für die Bewohner des Pflege- und Seniorenheimes eine willkommene Abwechslung und Möglichkeit zur Kommunikation dar. Eine Lärmbelastung des Seniorenzentrums durch die temporär begrenzte Freizeitnutzung ist nicht zu erwarten.

2.2.3 Klima und Lufthygiene

Bestand:

Die Münchner Schotterebene ist durch feuchtes und mäßig kühles Klima gekennzeichnet. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 1000 mm. Dabei

weisen die Sommermonate fast das Doppelte an Niederschlägen gegenüber den Herbst- und Wintermonaten mit 50 - 60 mm / Monat auf. 65 % der Niederschläge fallen im Sommerhalbjahr, 35 % im Winterhalbjahr.

Das Planungsgebiet gehört großräumig zum Klimabezirk des oberbayerischen Alpenvorlandes. Charakteristisch für diese Region sind Stau- und Föhnwetterlagen, die aufgrund der Beeinflussung der Luftströmungen durch die Alpen entstehen. Der Klimabezirk des Voralpenlandes steht in lufthygienischer Wechselbeziehung zum städtischen Verdichtungsraum München. Über den Waldflächen entsteht saubere, unverbrauchte Luft, die im Luftaustausch als Frischluft in den städtischen Verdichtungsraum München fließt und dort zur Verminderung der Schadstoffkonzentration und der klimatischen Aufheizung beiträgt.

Bei Schönwetterlagen ohne Windzirkulation können sich die Rodungsinselfen stärker als das Umland erwärmen, da der bodennahe Luftaustausch durch die Waldkanten behindert wird.

Bewertung:

Für das lokale Kleinklima ist die Lage am Ortsrand innerhalb der Rodungsinselfen entscheidend.

Prognose:

Durch die Lage am südöstlichen Ortsrand ist der Planungsstandort den vorherrschenden Westwinden ausgesetzt. Bei der Planung sollte eine Windschutzpflanzung, die zugleich der ökologischen Vernetzung dienen kann, entlang der Westgrenze vorgesehen werden. Die Versiegelung trägt insgesamt zu einer verminderten Temperaturabkühlung in den Nachtstunden bei. Der Eingriff ist nach dem Bay-NatSchG ausgleichspflichtig.

Während der Bauzeit kann es bedingt durch die umfangreichen Erdarbeiten zu einem vermehrten Aufkommen von Staubemissionen kommen. Die Belastung ist vorübergehend.

2.2.4 Geologie und Boden

Bestand:

Das Gemeindegebiet von Grasbrunn liegt innerhalb der Münchner Schotterebene und weist nur geringe Reliefunterschiede auf. Die Münchner Schotterebene stellt hier eine flach nach Norden geneigte Tafel dar, mit einer durchschnittlichen Neigung von etwa 0,5 %. Das gesamte Gemeindegebiet liegt innerhalb der fluvioglazial, also durch Flüsse oder Eis, abgelagerten Kiese der Würmeiszeit.

Auf den jüngeren, hoch- bis spätglazialen Terrassen- und Schotterflächen haben sich flachgründige Ackerrendzinen aus carbonatreichen Schottern entwickelt.

Diese Böden sind von der Wasserhaltung frisch bis mäßig frisch, ihre nutzbare Speicherkapazität ist gering. Ihre Durchlässigkeit ist sehr hoch, das Filtervermögen demzufolge gering.

Daneben sind großflächig flach- bis mittelgründige Schotterverwitterungsböden (> 40 cm) auf vergleichbaren Standorten ausgebildet, die als Parabraunerden und Ackerbraunerden mit geringer bis mittlerer Entwicklungstiefe aus carbonatreichen Schottern bezeichnet werden.

Bewertung:

Die Böden sind für die landwirtschaftliche Nutzung bedingt gut geeignet, weil sie nur einen mittleren Nährstoffgehalt haben.

Das Wasserspeichervermögen der grobschotterigen Böden ist gering. Die Gefahr von Trockenschäden ist im Sommer hoch, weil die Feuchtigkeitsnachlieferung aus dem Unterboden abreißen kann.

Prognose:

Während der Baumaßnahme erfolgen schwerwiegende Eingriffe in den Oberboden und die tiefgründigen Bodenschichten. Das natürlich gewachsene Bodengefüge wird im Bereich der Baukörper und Nebenflächen nachhaltig und dauerhaft gestört. Die Versiegelung bei Parkplätzen, Wegen und Aufenthaltsbereichen im Freien soll daher auf ein mögliches Mindestmaß reduziert werden.

Allerdings ist bei der Planung des Pflege- und Seniorenheimes vorrangig auf eine barrierefreie und nutzungsangepasste Ausgestaltung aller Belagsflächen zu achten. Die einzelnen Oberbodenschichten sollen während der Baumaßnahme gesondert abgetragen, getrennt gelagert und in ihrer natürlichen Abfolge wieder eingebaut werden, um die langfristigen Auswirkungen gering zu halten.

2.2.5 Wasser: Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand:

Grundwasser

Unter der Münchner Schotterebene ist ein großes Grundwasservorkommen ausgebildet. Die Grundwasserströme bewegen sich in der Schotterebene über dem undurchlässigen Tertiäruntergrund in nördliche, bzw. nordöstliche Richtung.

Der südöstliche Ortsrand von Grasbrunn liegt auf 556 m ü. NN, der mittlere Grundwasserstand bei 538 m ü. NN.

Oberflächenwasser

Die Bodenverhältnisse in der Münchner Schotterebene erlauben ein breitflächiges Versickern des anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone.

Bewertung:

Der mittlere Grundwasserabstand zur Fluroberkante beträgt ca. 18 m. Die anstehenden Bodenverhältnisse erlauben eine örtliche Versickerung.

Prognose:

Für das Grundwasser ist keine Gefährdung zu erwarten.

Durch die Flächenversiegelung wird die lokale Versickerung gestört und es kommt zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung in den versiegelten Bereichen. Unbelastetes Oberflächenwasser von Gebäuden, Parkplätzen oder sonstigen versiegelten Flächen soll breitflächig über die belebte Oberbodenzone versickert werden.

2.2.6 Flora und Fauna

Bestand:

Potentiell natürliche Vegetation

Die vorhandene Pflanzendecke ist fast überall das Ergebnis einer Jahrhunderte langen Nutzung durch den Menschen. Bei Einstellung jeglicher Nutzung würde sich auf dem Grünlandstandort im Untersuchungsgebiet ein Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*) einstellen. Die Arten der potentiell natürlichen Vegetation dienen zusammen mit der Bestandserhebung als Anhaltspunkt für die Auswahl der Artenlisten.

Typische Gehölzarten des Eichen- Hainbuchenwaldes sind:

Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Typische Straucharten dieser potentiell natürlichen Vegetation sind:

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Blut-Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Reale Vegetation:

Die als Grünland genutzten Flächen sind artenarm und weisen keine wertvollen Rand- oder Rainstrukturen auf. Die Baumreihe entlang des Harthäuser Weges ist ca. 10 – 12 Jahre alt und besteht überwiegend aus Feldahornen und Vogelbeeren. Die Gehölzstämme sind stark vermoost, mit Flechten besetzt und nur bedingt erhaltenswert.

Fauna:

Aufgrund der geringen floristischen Ausstattung und der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche sind keine besonderen Tierarten zu erwarten.

Diversität:

Die biologische Vielfalt in Bezug auf Artenvorkommen und Ökosysteme ist in dem Untersuchungsgebiet als sehr gering einzuschätzen.

Bewertung:

Mit Ausnahme der Baumreihe am Harthäuser Weg sind keine ökologisch wertvollen Strukturen vorhanden. Für die Ermittlung der Ausgleichsflächen kann die Fläche als Gebiet mit geringer ökologischer Bedeutung eingestuft werden.

Prognose:

Bei einer standortgerechten Begrünung des Grundstückes kann die Vielfalt von Pflanzen und Tieren gefördert werden. Insbesondere Vögel und Insekten finden in den zu pflanzenden Gehölzflächen neue Lebensräume.

2.2.7 Erneuerbare Energien

Beim Bau des Pflege- und Seniorenheimes und der erforderlichen Nebengebäude soll die Verwendung von erneuerbaren Energien eingeplant werden.

2.2.8 Vermeidung von Emissionen

Bestand:

Die Untersuchung zur Vermeidung von Emissionen bezieht sich auf das zu erwartende, zusätzliche Verkehrsaufkommen. Erschlossen ist das Grundstück über den Kreisel an der Möschenfelder Straße und die Lehnerstraße.

Prognose:

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird durch Anlieferverkehr, Personal, Besucher und Bewohner der Pflegeeinrichtung mit eigenem PKW verursacht. Generell ist die zusätzliche Verkehrsbelastung als eher gering einzuschätzen, da es sich bei einem Pflegeheim um keine verkehrsintensive Einrichtung handelt. In den Abendstunden ist betriebsbedingt nur mit einer sehr geringen zusätzlichen Belastung zu rechnen.

Um die Lärmemissionen für die Anwohner der Lehnerstraße gering zu halten, sollte die innerörtliche Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h beibehalten werden.

Ebenfalls aus Lärmschutzgründen sollte ein Großteil der PKW-Stellplätze im südlichen Teil des Grundstückes angeordnet werden.

2.2.9 Wechselwirkungen

Konfliktschwerpunkte ergeben sich im Bereich der Veränderung des Landschaftsbildes und der Bodenversiegelung.

Die Bodenversiegelung und die Veränderung im natürlichen Bodengefüge stellen einen schweren Eingriff dar, der über die Eingriffsregelung ausgeglichen werden muss. Die Veränderung des Landschaftsbildes kann durch eine entsprechende Eingrünung und die Ausbildung eines neuen Ortsrandes kompensiert werden.

Die Zunahme des Verkehrs und damit auch der Lärmemissionen kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden und muss in der planerisch nachfolgenden Ebene der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung weiter untersucht werden.

2.2.10 Prognose bei Nichtdurchführung des Projektes

Bei Nichtdurchführung des Projektes würde keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden und das Landschaftsbild bliebe unverändert erhalten.

Die sogenannte ‚Nullvariante‘ soll jedoch nicht weiter verfolgt werden, da sich der Gemeinderat einstimmig für die Errichtung des Pflege- und Seniorenheimes auf den Grundstücken mit der Flur-Nr. 134 TF und 137 TF ausgesprochen hat.

Die allgemeine Wohlfahrtswirkung, die durch die soziale Einrichtung eines Pflege- und Seniorenheims für die Gemeinde Grasbrunn entsteht, überwiegt bei weitem die Nachteile des Eingriffs.

2.2.11 Alternativenprüfung

Bevor die Entscheidung für diesen Standort gefällt wurde, wurden vom Gemeinderat mehrere Standortalternativen untersucht. Der Gemeinderat hat die in Frage kommenden Standorte gesichtet und nach exakt formulierten Auswahlkriterien bewertet. Dazu wurde gemeinsam und über alle im Gemeinderat vertretenen Fraktionen eine Arbeitsgruppe gebildet. Um eine klare Entscheidung treffen zu können, wurde ein Bewertungsbogen entwickelt.

Der Kriterienkatalog umfasst neben der grundsätzlichen Eignung des Grundstückes für ein Pflegeheim folgende drei Einzelkriterien:

- Größe des Grundstückes,
- Realisierungszeitraum,
- Kosten des Grundstückes.

Über 25 Grundstücke in allen Gemeindeteilen wurden nach diesem Bewertungskatalog geprüft.

In der engeren Wahl blieben

- das Orterer-Grundstück, der jetzige Planungsstandort,
- ein Grundstück am Haarer Weg,
- das Stadler-Grundstück,
- das Grundstück am Kindergarten in Grasbrunn,
- Flächen im Technopark.

Die Entscheidung für das Orterer-Grundstück fiel aus folgenden Gründen:

- ausreichende Größe für ein Pflege- und Seniorenheim,
- die Planung lässt sich zeitnah realisieren,
- die Kosten sind für die Gemeinde tragbar,
- der Hauptentwicklungsschwerpunkt in den kommenden Jahren wird im Ortsteil Grasbrunn liegen.

2.3 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation

Es werden nur die Schutzgüter beschrieben, für die Minimierungsmaßnahmen getroffen werden können. Im Einzelnen müssen die Maßnahmen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden.

2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt, Schutz und Pflege der Baumreihe am Harthäuser Weg.
- Ergänzung der Eichenreihe auf der Westseite des Harthäuser Weges.
- Extensivierungstreifen mit Gehölzen entlang der Westseite des Grundstückes anlegen.
- Eingrünen des Parkplatzes mit standortgerechten Gehölzen.
- Begrünte Flachdächer bei Nebengebäuden

2.3.2 Schutzgut Wasser

- Breitflächige Versickerung von Niederschlags- und Dachflächenwasser über die belebte Oberbodenzone.
- Direkte, breitflächige örtliche Versickerung durch die belebte Oberbodenzone und Rigolen auf den Parkplätzen.
- Anlage von Regenwasserrückhalteeinrichtungen zum Gießen der Freianlagen.

2.3.3 Schutzgut Boden

- Minimierung und größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei den Parkplätzen.
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens während der Bauphase.

2.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

- Einbinden des Grundstückes in die Landschaft durch großzügige Randbepflanzung.
- Eingrünen des Parkplatzes mit standortgerechten Gehölzen.
- Anlegen eines neuen Ortsrandes.
- Anlage von Therapie – und Bewohnergärten.

2.3.5 Schutzgut Mensch

- An- und Einbinden des Pflege- des Seniorenheimes an die infrastrukturellen Einrichtungen der Gemeinde.
- Optimierung der Verkehrsanbindung durch ergänzende private Angebote der Trägereinrichtung.
- Anlage der Mehrzahl der Parkplätze im Südosten des Grundstückes zur Entlastung der benachbarten Wohnbebauung.

- Ausschilderung der Zufahrt über den Kreisel an der Möschenfelder Straße und die Lehnerstraße, um Schleichverkehr durch die Wohngebiete zu verhindern.

2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den Leitfadens 2003, wie er vom Bayerischen Staatsministerium für Landsentwicklung und Umweltfragen für die kommunale Bauleitplanung empfohlen wird.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsfläche m ²	Kompensationsfaktor für Typ B	Ausgleichsfläche m ²
Fläche für das Pflege- und Seniorenheim und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	8.900	0,4	3.560

Ausgleichsflächenbedarf	3.560 m ²
Zur Verfügung stehende Ausgleichsflächen	3.830 m ²

2.4.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Mit den dargestellten Maßnahmen kann der Eingriff in Landschaft und Naturhaushalt kompensiert werden. Durch die Aufwertung und die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung wird ein ausgeglichenes Verhältnis von Eingriff und Ausgleich erreicht. Die detaillierte Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

2.4.2 Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen mit 3.830 m² liegen direkt südlich des geplanten Seniorenzentrums auf den Flur-Nr. 134 TF und 137 TF. Die Ausgleichsmaßnahmen können somit am Ort des Eingriffes durchgeführt werden und tragen somit zu einer ortsnahe Eingriffskompensation bei.

Westlich des Harthäuser Weges soll die Baumreihe mit Stiel-Eichen fortgeführt werden. Auf der Westseite soll ein lockerer Gehölzstreifen die Verbindung zwischen Orts- und Waldrand herstellen.

Für die Ausgleichsfläche wird die Entwicklung einer extensiven Flachlandmähwiese auf magerem, kiesigem Substrat angestrebt. Dazu wird der Oberboden bis auf wenige Zentimeter über der anstehenden Kiesschicht abgeschoben und eine Initialansaat mit getrocknetem Mähgut von Münchener Heideflächen durchgeführt.

Die Fläche soll 2 x / Jahr gemäht und das Mähgut entfernt werden.

Im Anschluss an die Grünflächen des Seniorenheims wird die Wiese von Streuobstbäumen (Hochstamm, alte landschaftsübliche Sorten) überstanden. Weiter im Süden bilden einzelne Hutungsbäume (Quercus robur) den Übergang von der Streuobstwiese in die Landschaft der Rodungsinsel.

Zur Ausmagerung der Fläche können in den ersten 4 Jahren mehrere Mähgänge mit Abfuhr des Mähgutes durchgeführt werden.

3 ABSCHICHTUNG

Das BauGB sieht in §2 Abs. 4 eine grundsätzliche Möglichkeit zur ‚Abschichtung‘ im vertikalen Verfahren vor. ‚Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Flächennutzungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden‘, um Doppelbearbeitungen zu vermeiden.

Tabelle 2: Darstellung der erheblichen Umweltbelange, die im Bebauungsplanverfahren zusätzlich oder genauer untersucht werden müssen.

Umweltbelange	Noch zu klärende Inhalte im Bebauungsplanverfahren
Landschaftsbild	Art und Umfang der Bepflanzung und der Ortsrandausbildung Durchgrünung der Außenanlagen des Seniorenzentrums mit Bäumen und Gehölzgruppen. Anlage von thematischen Gärten, wie Therapie- Bewohnergärten.
Mensch Soziale Infrastruktur Freizeit und Erholung	Konkrete Planungsinhalte für das Bauvorhaben – Maßnahmen zur Anbindung an die wichtigen Infrastruktureinrichtungen. Gemeinsame Nutzung des Parkplatzes, Einbeziehung des Harthäuser Weges in das Freiflächenkonzept des Pflege- und Seniorenheimes.
Klima und Lufthygiene	
Boden	
Grundwasser Oberflächenwasser	Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagwassers von Dach- und Wegeflächen über Sicker- und Muldenrigolen.
Flora und Fauna, Biodiversität	Pflanzvorgaben für extensive Bereiche an der westlichen Grundstücksgrenze und entlang des Harthäuser Weges.
Erneuerbare Energien	Prüfung der Verwendung von erneuerbaren Energien bei den geplanten Gebäuden.
Vermeidung von Emissionen	Situierung der Parkplätze, Regelungen für die An- und Abfahrt zum Pflege- und Seniorenheim, Verkehrskonzept.
Ausgleichsflächen	Beschreibung der Maßnahmen und Pflegemaßnahmen auf den Ausgleichsflächen
Monitoring	Festlegen der Inhalte und Maßnahmen des Monitoring.

4 MONITORING

Im Monitoringverfahren überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Baumaßnahme eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Fragen und Maßnahmen für das Monitoring können erst im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren formuliert werden.

5 ZUSAMMENFASSUNG

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Projektauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Landschaftsbild	hoch	mäßig	gering
Mensch Soziale Infrastruktur Freizeit und Erholung	mäßig mäßig	positiv positiv	positiv positiv
Klima und Lufthygiene	mäßig	gering	gering
Boden	hoch	hoch	gering
Grundwasser Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Flora Fauna Biodiversität	gering	gering	gering
Erneuerbare Energien	keine	keine	positiv
Vermeidung von Emissionen - Verkehr	hoch	mäßig	mäßig

Gesamtbewertung:

Die Anlage eines Pflege- und Seniorenheimes ist zu begrüßen und auch am südöstlichen Ortsrand von Grasbrunn zu vertreten. Nachteile hinsichtlich der Erreichbarkeit von infrastrukturellen Einrichtungen müssen planerisch bewältigt werden.

Positive Auswirkungen:

Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation

Keine Auswirkungen:

ohne vorhersehbare Auswirkungen

Geringe Auswirkungen:

ohne erhebliche Auswirkungen

Mäßige Auswirkungen:

mittelschwere Auswirkungen mit Einfluss auf die Eingriffsregelung

Hohe Auswirkungen: dauerhafte und erhebliche Auswirkungen mit Einfluss auf die Eingriffsregelung
Keine Aussage möglich: es liegen keine Unterlagen vor oder die künftige Nutzung ist noch nicht soweit definiert, dass Auswirkungen prognostiziert werden können.

6 ANHANG

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52: Harthausen Forstwirt mit Umweltbericht

Gemeinde: **Grasbrunn**
Landkreis München

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grasbrunn

Planfertiger: Rolf Katzendobler, Harthausener Str. 13, 85630 Grasbrunn-Neukeferloh

Plandatum: 26. 09. 2007
Geändert: 09.01.2007, 26.06.2007, 09.10.2007

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Anlass der 1. Änderung des Flächennutzungsplans:

Änderung Nr. 1:

Anlass der Planung ist das Versorgungsdefizit im Bereich der stationären Versorgung älterer Menschen im Landkreis München, insbesondere in Grasbrunn und dessen Umgebung. Durch die Errichtung eines Seniorenzentrums soll die Versorgung älterer Bürgerinnen und Bürger insbesondere im stationären Bereich verbessert werden, da die Gemeinde nicht über eine eigene stationäre Pflegeeinrichtung verfügt.

Durch den Bau einer Seniorenanlage in Grasbrunn wird die wohnortnahe Versorgung mit Pflegeplätzen erheblich verbessert.

Änderung Nr. 2:

Bei der durchgeführten 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurden auch verschiedene Änderungen aus dem Flächennutzungsplan durchgeführt, die im Rahmen des Verfahrens nicht berücksichtigt wurden. Beim Bebauungsplan Nr. 52 „Forstwirt“ hatte der Bauausschuss in seiner Sitzung am 08.03.2006 beschlossen, die Fläche für die Parkplätze (Flur Nr. 663/12 Teilfläche) im Flächennutzungsplan darzustellen. Da diese Darstellung nicht übernommen worden war, wurde der Parkplatz bei dieser 1. Änderung berücksichtigt und eingearbeitet.

Änderung Nr. 3

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wurden unter Punkt 8.5 Immissionschutz und Altlasten, Seite 26 die Flur Nummern 134, 137 und 137/3 als Flächen auf denen Kiesabbau und Wiederverfüllung stattfand, dargestellt. Eine Genehmigung zum Kiesabbau wurde zwar um 1960 gestellt, jedoch nie durchgeführt. Es gab keine Anzeichen für einen Kiesabbau oder Verfülltätigkeiten.

Rechtslage und Verfahren:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasbrunn ist seit dem 04.07.2006 rechtskräftig. Für die Planung und Errichtung eines Pflegeheims ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

In seiner Sitzung am 26.09.2006 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Seniorenanlage im Ortsteil Grasbrunn.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 wurde in der Zeit vom 24.10.2006 bis einschließlich 27.11.2006 durchgeführt. Der geänderte Plan wurde in der Bauausschusssitzung am 09.01.2007 gebilligt.

Der geänderte Plan in der Fassung vom 09.01.2007 wurde gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.03.2007 bis einschließlich 18.04.2007 durch die Gemeinde Grasbrunn erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Trägerbeteiligung durchgeführt.

In der Sitzung am 26.06.2007 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn Änderungen für den Bereich der Seniorenanlage im Ortsteil Grasbrunn. Die Wiederholung der Auslegung des Planentwurfs erfolgte in der Zeit vom 13.07.2007 bis einschließlich 16.08.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig beteiligt.

In der Sitzung am 09.10.2007 wurde der geänderte Planentwurf im Bereich der Seniorenanlage letztmals gebilligt. Die erneute öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 26.10.2007 bis einschließlich 14.11.2007 durchgeführt, die nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht zu einer Änderung des Planentwurfes geführt haben.

Der Gemeinderat stellte mit Beschluss vom 18.12.2007 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 09.10.2007 gemäß § 5 BauGB fest.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Regierung von Oberbayern am 25.02.2008 genehmigt. Diese Änderung ist mit der Bekanntmachung am 13.03.2008 nach § 6 Abs. 5 BauGB wirksam.

Beschreibung der Änderungen

Änderung Nr. 1:

Das 12.730 m² große Planungsgebiet (Fläche für den Gemeinbedarf sowie Ausgleichsfläche) auf den Flurnummern 134 TF und 137 TF liegt am östlichen Rand von Grasbrunn. Das Baugebiet des Pflegezentrums hat eine Größe von ca. 8.900 m². Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan war die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Das Plangebiet ist über die Lehnerstraße und den Harthäuser Weg an das überörtliche Verkehrsnetz (über die Kreisstraße M 25 und weiter zur Bundesstraße B 304 und Staatsstraße St. 2079) gut angebunden. Wie anhand vergleichbarer Einrichtungen festgestellt wurde, wird das Verkehrsaufkommen nur geringfügig zunehmen. Das künftige Pflegezentrum in Grasbrunn wird über den Harthäuser Weg erschlossen. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich ca. 200 m nördlich des Seniorenzentrums an der Möschenfelder Straße.

Südöstlich des geplanten Seniorenzentrums befindet sich am Harthäuser Weg ein Sportplatz der Gemeinde Grasbrunn, der vorwiegend als Bolzplatz genutzt wird. In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 30.07.2007 wird die Unbedenklichkeit der Wohn- und Aufenthaltsfunktion aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nachgewiesen.

Änderung Nr. 2:

Das Flurstück 663 / 12 Teilfläche der Gemarkung Grasbrunn wird von „Grünfläche“ in „Fläche für Parkplätze“ umgewandelt. Die Fläche für den Parkplatz wird ca. 3.200 m² betragen. Die detaillierte Grünordnung wird im Bebauungsplan Nr. 52 festgesetzt.

Änderung Nr. 3:

Auf den Flurstücken 134, 137 und 137/3 der Gemarkung Grasbrunn besteht kein Altlastenverdacht. Die Flächen werden – mit Ausnahme der Flurnummern 134 TF und 137 TF - weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Eine Änderung im Plan ist nicht erforderlich, lediglich der Text wird entsprechend geändert.

Umweltauswirkungen:

Zur Änderung Nr. 1:

Das Baugebiet wird derzeit als Grünland und Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt und markiert den Übergang zwischen Siedlungsfläche und Außenbereich.

Der vorhandene, straßenbegleitende Baumbestand am Harthäuser Weg muss wegen der geplanten verkehrlichen und baulichen Maßnahmen entfernt werden.

Eine Verminderung der Umweltauswirkungen wird durch die sparsame Erschließung und Versiegelung gewährleistet. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser der Verkehrs- und Dachflächen wird auf dem Grundstück über Sickermulden und Sickerrigolen beseitigt. Die baumbestandenen privaten Grünflächen des Seniorenzentrums stellen einen landschaftsgerechten Übergang zur Feldflur bzw. Siedlungsfläche her.

Nach Osten werden die Außenanlagen des Seniorenzentrums durch die als extensiv genutzte Flachlandmagerwiese festgesetzte ökologische Ausgleichsfläche fortgesetzt. Durch die Ausweisung dieser 3.730 m² großen ökologischen Ausgleichsfläche wird die Baumaßnahme im Sinne der Eingriff- Ausgleichsregelung innerhalb des Planungsgebietes ökologisch ausgeglichen.

Zur Änderung Nr. 2:

Die Fläche für den geplanten Parkplatz wird landwirtschaftlich genutzt. Die detaillierte Grünordnung sowie Ausführung des Parkplatzes wird im Bebauungsplan Nr. 52 festgesetzt.

Zur Änderung Nr. 3:

Der Altlastenverdacht wurde ausgeräumt.

Auswirkungen der Planung:

Änderung Nr. 1

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der Pflegeeinrichtung ist im Hinblick auf die Baudichte in den angrenzenden Bauquartieren angemessen. Mit der Neuausweisung des Seniorenzentrums wird die Siedlungsfläche im Osten des Gemeindegebietes arrondiert. Durch die Neuanlage von Grün- und Ausgleichsflächen zum Seniorenzentrum wird ein landschaftsgerechter Übergang von Siedlungsflächen zur Feldflur hergestellt.

Die kommunale Versorgung mit wohnortnahen Pflegeplätzen und ergänzenden Einrichtungen der Altenpflege in der Gemeinde Grasbrunn wird langfristig und nachhaltig durch den Bau des Seniorenzentrums verbessert werden.

Zur Vermeidung der Umweltauswirkungen wird eine sparsame Erschließung des Baugrundstücks gewählt. Es werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen wie Durchgrünung und Versickerung von Oberflächenwasser erfolgen. Im VEP Nr. 5 (Seniorenanlage) werden die Umsetzung der grünordnerischen und ökologischen Festsetzungen mit den entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen gesichert.

Änderung Nr. 2

Durch die Festsetzung von Parkplätzen für die Gaststätte „Forstwirt“ wird die Situierung der Stellplätze sowie der ruhende Verkehr für die Gaststättenbesucher entscheidend verbessert.

Für den geplanten Parkplatz werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen wie Durchgrünung und Versickerung von Oberflächenwasser im Zuge des Bauleitverfahrens festgesetzt.

Im künftigen Bebauungsplan Nr. 52 (Forstwirt) werden die Umsetzung der grünordnerischen und ökologischen Festsetzungen mit den entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen gesichert.

Änderung Nr. 3

Aufgrund eines Versehens wurde der Text des rechtsgültigen Plans nicht geändert. Auf den Flurnummern 134, 137 und 137/3 der Gemarkung Grasbrunn fand kein Kiesabbau bzw. Verfüllungen statt.

Beteiligungsverfahren:

Während der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind mehrere umwelt- und sachbezogene Stellungnahmen eingegangen. Die Standortfrage wurde bereits ausführlich und öffentlich im Gemeinderat behandelt und stand im Verfahren nicht mehr zur Diskussion.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung haben viele Bürger und die Träger öffentlicher Belange ihre Bedenken und Anregungen zur geplanten Baumaßnahme vorgebracht. Die Bedenken im Zusammenhang mit dem beantragten, jedoch nicht durchgeführten, Kiesabbau konnten ausgeräumt werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde bereits im Zuge der FNP-Änderung zu beiden Änderungen überprüft und den Vorgaben entsprechend die Begründung mit einem Umweltbericht ergänzt.

Nach Abschluss der förmlichen Bürgerbeteiligung mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung zuletzt am 18.12.2007 geprüft und mit allen öffentlichen und privaten Belangen abgewägt worden. Die eingegangenen Stellungnahmen des Verfahrensschrittes nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB haben nicht zu einer inhaltlichen Änderung der Planung oder anderweitigen in Betracht kommenden Planungsalternativen geführt, weshalb den Anregungen nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht gefolgt wurde.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten:

Zur Änderung Nr. 1:

Das Thema Pflegeheim in Grasbrunn wird bereits seit den 1970er Jahren diskutiert. Es gab 2003 und 2005 zwei Bürgerentscheide zum Thema Pflegeheim. Dabei ging es um das Konzept und um den Standort. Seit Ende 2005/Anfang 2006 wurde das Thema Pflegeheimstandort vordringlich im Gemeinderat erörtert. Der Gemeinderat hat die in Frage kommenden Standorte gesichtet und dann nach bestimmten Kriterien bewertet. Dazu wurde gemeinsam und übereinstimmend über alle im Gemeinderat vertretenen Fraktionen eine Arbeitsgruppe gebildet.

Der von dieser Arbeitsgruppe ermittelte Kriterienkatalog umfasst – neben der grundsätzlichen Eignung des Grundstücks für ein Pflegeheim – folgende drei Einzelkriterien: Größe des Grundstücks, Realisierungsmöglichkeit bzw. Realisierungszeit sowie Kosten des Grundstücks. Über 25 Grundstücke in allen Gemeindeteilen wurden diesem Bewertungskatalog unterzogen. Ungeeignete Grundstücke wurden ausgeschieden; z. B. zu kleine Grundstücke, wie der Park neben dem Rathaus, und das Loos-Grundstück in der Lerchenstraße. Grundstücke, die nicht oder nur sehr teuer zu erschließen waren, schieden ebenso aus; z. B. das Grundstück an der neuen Sportanlage. Auch Grundstücke, die für die Weiterentwicklung der gemeindlichen Infrastruktur wichtig sind, schieden aus; z. B. Schulsportplatz. Eine Anfrage beim Verkäufer des Stadler-Grundstücks in Neukeferloh ergab, dass dieses nicht zum Verkauf bzw. Tausch steht. Nach dieser Wertung blieb nur noch eine kleine Anzahl an Grundstücken übrig. In diese engere Wahl hat der Gemeinderat dann folgende fünf Grundstücke genommen:

- (1) Orterer-Grundstück in Grasbrunn am Harthausener Weg;
- (2) Grundstück in Grasbrunn am Haarer Weg;
- (3) Stadler-Grundstück in Neukeferloh am Grasbrunner Weg;
- (4) Grundstück am Kindergarten in Grasbrunn am Neukeferloher Weg;
- (5) Technopark Neukeferloh,

In den Gemeinderatsitzungen am 29.11.2005 und 21.02.2006 wurde die Frage der Standortwahl öffentlich behandelt. Am 05.07.2006 hat sich der Gemeinderat schließlich einstimmig für einen Standort entschieden, das Orterer - Grundstück in Grasbrunn-Südost, direkt am Naherholungsgebiet und zukünftigen Entwicklungsschwerpunkt von Grasbrunn. Dieses Grundstück ist ausreichend groß für das zugrunde gelegte Pflegekonzept. Außerdem sind die Kosten für den Grundstückserwerb vertretbar und die bauliche Realisierung ist zeitnah möglich.

Mit Ausnahme der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Grundstückskaufes sind im Gemeinderat alle Punkte auf dem Weg zur Entscheidung öffentlich behandelt worden. Der Standort ist nicht nur wegen seiner Größe und des Kaufpreises der am Besten geeignete. Er liegt auch im Hauptentwicklungsschwerpunkt der Gemeinde, in Grasbrunn. Auch im Hinblick auf diese Entwicklung ist das Seniorenzentrum Grasbrunn bedeutsam.

Nachdem die Gemeinde Grasbrunn sich einerseits für einen geeigneten Standort zum Seniorenzentrum entschieden hat und sich andererseits für ein Betreiberkonzept entschieden hat, wurde für das Seniorenzentrum am Harthausener Weg anschließend ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Zur Änderung Nr. 2:

Das Parkplatz-Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zur Gaststätte und bildet die Fortsetzung des vorhandenen Golfplatz-Parkplatzes. Der geplante Parkplatz wird direkt an die Kreisstraße M 25 angebunden. Eine fußläufige Überquerung zur bzw. von der Gaststätte über die stark befahrenen Straßen (St. 2079 und M 25) ist nicht erforderlich. Es gibt keine Alternative zu diesem Standort.

Gemeinde Grasbrunn

Anlage zur Flächennutzungsplanänderung
für den Parkplatz im Bereich ‚Harthausen Forstwirt‘

Grünordnungsplan und Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 52
‚Harthausen Forstwirt‘

Begründung

Planungsstand 24.04.2007

1	GRÜNORDNUNG	3
1.1	Inhalt und Ziele der Grünordnungsplanung	3
1.2	Räumliche Abgrenzung	3
1.3	Planerische und rechtliche Vorgaben	3
1.4	Schutzgebiete	4
2	UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFSREGELUNG	5
2.1	Scoping und Methodik	5
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.2.1	Landschaftsbild	6
2.2.2	Mensch	6
2.2.3	Klima und Lufthygiene	7
2.2.4	Geologie und Boden	8
2.2.5	Wasser: Oberflächen- und Grundwasser	8
2.2.6	Flora und Fauna	9
2.2.7	Kultur- und Sachgüter	9
2.2.8	Wechselwirkungen	10
2.2.9	Prognose bei Nichtdurchführung des Projektes	10
2.3	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation	10
2.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	10
2.3.2	Schutzgut Wasser	10
2.3.3	Schutzgut Boden	11
2.3.4	Schutzgut Landschaftsbild	11
2.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	11
2.4.1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	11
2.4.2	Ausgleichsflächen	12
2.4.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	12
3	MONITORING	12
4	ZUSAMMENFASSUNG	13
5	ANHANG	14

Bebauungsplanung:

Rolf Katzendobler, Dipl.Ing. (FH), Architekt VDA
Harthausener Straße 13
85630 Grasbrunn - Neukeferloh
Tel. 089-4604693

Grünordnungsplanung / Umweltbericht:

Monika Treiber, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin
Rieder Str. 70, 82211 Herrsching am Ammersee
Tel. 08152-3153 Fax 40643, e-mail: monika.treiber@t-online.de

Fassungsdatum: 29.11.2006, geändert 24.04.2007

1 GRÜNORDNUNG

1.1 Inhalt und Ziele der Grünordnungsplanung

In der Gemeinde Grasbrunn, im Ortsteil Harthausen soll die bestehende Wohnsiedlung beim Forstwirt erweitert werden. Nördlich des Gasthauses an der M 25 wird ein Parkplatz mit 56 Stellplätzen errichtet, um das Stellplatzangebot beim Gasthaus Forstwirt zu verbessern. Zwischen Parkplatz und dem bestehenden Ortsrand soll eine extensive Obstwiese zur Aufwertung des Ortsrandes angelegt werden. Die Eingriffsregelung wird in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2004 bearbeitet.

Ziel der Grünordnungsplanung ist es:

- Die geplante Bebauung durch eine lockere Eingrünung am Ortsrand und in den Gärten in die Landschaft einzubinden.
- Durch die Anlage einer extensiven Obstwiese zwischen bestehendem Ortsrand und geplantem Parkplatz die Ortsrandsituation aufzuwerten.
- Den Parkplatz intensiv einzugrünen.
- Die alte Eiche, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist, in ihrem Bestand zu sichern und großräumig freizuhalten.
- Die geplante Lärmschutzwand an der ST 2079 durch Kletterpflanzen und Sträucher einzugrünen, um den Ortsrand auch zur Straße abzuschließen
- Durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen den Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen.

1.2 Räumliche Abgrenzung

Der Untersuchungsraum umfasst auf Grund der Lage im Außenbereich neben dem eigentlichen Bebauungsplanumgriff auch die angrenzenden Waldgebiete, das nördlich benachbarte Aufforstungsgebiet und den Randbereich des Golfplatzes.

1.3 Planerische und rechtliche Vorgaben

Regionalplan

Der Planungsumgriff liegt südlich angrenzend an den regionalen Grünzug „Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald (Nr.9)“, ist jedoch nicht mehr Bestandteil des Grünzuges.

Das Planungsgebiet ist Bestandteil im Landschaftsraum der Großforste der östlichen und südöstlichen Münchner Ebene am Rande des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Truderinger Wald einschließlich Höhenkirchner-, Hofoldinger-, Deisenhofener-, Perlacher- und Grünwalder Forstes.

Die für das Planungsgebiet zutreffenden Erhaltungsziele sind:

- Erhaltung der die Rodungsinseln umschließenden Großforste
- Pflege der Landeskulturell bedeutsamen Rodungsinseln
- Vermeidung des Zusammenwachsens der Siedlungsränder.

Keines der aufgeführten Erhaltungsziele ist durch das geplante Baugebiet betroffen.

Bei der Planung wird darauf geachtet die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern oder wieder herzustellen, die Eigenart des Landschaftsbildes zu bewahren und die Erholungseignung der Landschaft zu erhalten oder zu verbessern.

Siedlungstätigkeit, Bebauung und bauliche Infrastrukturen sollen sich in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten nach den hier besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten.

Landschaftsplan / Flächennutzungsplan

Durch die Neuauflistung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan steht der Bebauungsplan Nr. 52 im Einklang mit der übergeordneten Bauleitplanung.

Im Landschaftsplan wird eine raumwirksame Ortsrandausbildung gefordert. Die im Flächennutzungsplan dargestellte, nördlich angrenzende Grünfläche ist der Erholungsnutzung und dem Golfplatz zugeordnet. In der westlichen Hälfte der Grünfläche wird ein Parkplatz ausgewiesen, der sowohl der Gastronomie als auch der geordneten Erschließung für Freizeit- und Erholungsnutzung dient.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Aufforstung im Nordwesten wurde bereits ausgeführt und schließt die Rodungsinsel zur Staatsstraße.

1.4 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsumgriffes liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete.

2 UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFSREGELUNG

2.1 Scoping und Methodik

Im Scoping Verfahren werden die zu untersuchenden Schutzgüter, die Untersuchungsschwerpunkte und die Quellen zur Bestandserhebung genannt.

Bei der Bestandserhebung wird auf die geologische Karte, die topographische Karte, und den Flächennutzungsplan / Landschaftsplan zurückgegriffen.

Der Vegetationsbestand innerhalb des Planungsgebietes wurde vor Ort im November 2006 kartiert. Die Baumstandorte wurden eingeschritten, nicht eingemessen.

Tabelle 1: Darstellung der untersuchten Schutzgüter und der verwendeten Unterlagen

Schutzgut	Inhalte	Quelle
Klima und Lufthygiene	Emissionen Frischluftezufuhr	Ableitung aus der topographischen Karte und aus dem Landschaftsplan
Boden	Versiegelung, Geologischer Bodenaufbau	Geologische Karten Landschaftsplan
Grundwasser Oberflächenwasser	Grundwasserabstand Oberflächenwasser, Versiegelungsgrad	Landschaftsplan
Flora Fauna	Lebensraumtypen und Biotope, Artenvielfalt bei Flora und Fauna	Erhebung vor Ort
Landschaftsbild Ortsrandlage	Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Ortsrandsituation	Landschaftsplan Landschaftsbildauswertung anhand von Photographien
Mensch -Lärm -Erholung	Emissionen durch die Staatsstraße 2097 Fußwegeverbindungen	Schallschutzgutachten Ing.-Büro ACCON GmbH vom 28.02.2006
Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturgüter, als Sachgüter gelten die angrenzenden Häuser	Erhebungen vor Ort, Schallschutzgutachten
Schutzgebiete	keine vorhanden	keine

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Schnittpunktes der M 25 und der Staatsstraße 2097 am südlichen Rand der Rodungsinsel von Harthausen. Um die Gastwirtschaft ‚Forstwirt‘ hat sich eine Siedlung entwickelt, die nun um 4 Häuser ergänzt werden soll. Die Siedlung liegt eingebettet in die großen Waldflächen des Truderinger Forstes, im Nordwesten grenzt der Golfplatz Harthausen an. Die bauliche Erweiterung ist auf einer angrenzenden, intensiv genutzten Ackerfläche vorgesehen.

Besonders wertvoll für das Landschaftsbild ist die alte, als Naturdenkmal ausgewiesene Eiche, die von einem Feldkreuz und einer Kapelle begleitet wird.

Im Bereich der Gastwirtschaft ‚Forstwirt‘ prägen alte Kastanien die Einfahrt auf das Gemeindegebiet. Sie beschatten den Biergarten und die Parkplätze und bilden eine markante Landmarke.

Die vorhandene Wohnbebauung ist gut eingrünt und wirkt trotz der Splitterlage nicht als Fremdkörper in der Landschaft.

Bewertung:

Die Siedlung beim Forstwirt ist geprägt durch die Gastwirtschaft mit den mächtigem Kastanien, die Wohnbebauung ist auch zur Staatsstraße gut eingegrünt.

Durch die Lage im Wald hat die Siedlung keine Fernwirkung auf die Rodungsinsel.

Prognose:

Die Bebauungsplanung sieht eine maßvolle Abrundung der bestehenden Siedlung vor. Die Lage im Wald verhindert auch bei der Erweiterung der Splittersiedlung eine Fernwirkung auf die Rodungsinsel.

Die geplante Ortstrandeingrünung mit lockeren Gehölzgruppen stellt die Verbindung zu den Golfplatzflächen dar. Die extensive Obstwiese zwischen Parkplatz und bestehendem Ortsrand verbessert die Ortsrandsituation und wertet die Fläche in Verbindung mit dem Naturdenkmal auf.

2.2.2 Mensch

Bestand:

Die Gastronomie ‚Forstwirt‘ ist weit über den Ort hinaus bekannt und wird insbesondere an den Wochenenden und bei schönem Wetter wegen des Biergartens von vielen Gästen besucht. Da die Parkplätze nicht ausreichen, wurde bisher häufig innerhalb des Wohngebietes geparkt.

Die Wohngrundstücke am äußersten Rand des Gemeindegebietes haben durch die Lage am Wald einen besonderen Reiz, sind jedoch durch den Verkehrslärm, der von der Staatsstraße 2097 ausgeht, akustisch emissionsbelastet.

Bewertung:

Die gute Wohnanlage am südlichen Rand des Gemeindegebietes wird durch die fehlenden Parkplätze an der Gaststätte und durch den Verkehrslärm beeinträchtigt.

Prognose:

Mit dem neu geplanten Baurechten soll Wohnraum für Einheimische geschaffen werden.

Durch die Anlage des zusätzlichen Parkplatzes mit 56 Stellplätzen und die Errichtung einer Lärmschutzwand auf einer Länge von 125 m wird sich der Wohnwert sowohl für die bestehenden Gebäude, als auch für die Neubauten erheblich verbessern.

Die gut strukturierte Begrünung trägt zur Aufwertung des Wohngebietes bei.

2.2.3 Klima und Lufthygiene

Bestand:

Charakteristisch für das feucht-gemäßigte Klima im oberbayerischen Alpenvorland sind Niederschläge bis 900 mm im Jahresmittel und zahlreiche Föhntage bei wolkenarmen Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8 °C, die vorherrschenden Winde kommen aus Westen und Süd-Westen.

Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter.

Besonderheiten im lokalen Kleinklima entstehen durch die Lage am Waldrand. Die Hauptwindrichtung ist durch die angrenzenden Waldgebietes abgedeckt. Das Planungsgebiet liegt ausgesprochen windgeschützt hat jedoch durch den im Süden anschließenden Wald eine verminderte Sonneneinstrahlung.

Bewertung:

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden durch die Lage am Waldrand bestimmt. Die Wohnlage entlang der Staatsstraße ist durch Autoabgase mäßig belastet.

Prognose:

Durch die geplante Bebauung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Die Zunahme der Versiegelung ist eher kleinflächig und wird zu keiner wesentlichen Temperaturerhöhung führen.

Die Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3m wird dazu beitragen, den Wind der sich in der Schneise der Straße entwickeln kann, den Lärm und einen Teil der Abgase abzuhalten. Staubimmissionen, die durch den Autoverkehr in die Luft abgegeben werden, können durch die Bepflanzung vor und hinter der Lärmschutzwand zumindest teilweise ausgefiltert werden.

Nach den Vorgaben des Straßenbauamtes muss die Lärmschutzwand in einer Mindestentfernung von 4,5 m zum Straßenrand errichtet werden. Innerhalb dieser 4,5 m dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Eine Eingrünung mit Kletterpflanzen und Sträuchern, die im Falle eines Unfalles kein festes Hindernis darstellen, ist möglich und wird so in den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgeschlagen.

Hinter der Lärmschutzwand sind Bäume zu pflanzen, damit der Eindruck eines Waldrandes, wie in den angrenzenden Abschnitten erreicht wird.

2.2.4 Geologie und Boden

Bestand:

Das Planungsgebiet am Forstwirt liegt innerhalb der fluvioglazial abgelagerten Schotter- und Kiesflächen der Würmeiszeit und fällt leicht in Richtung Norden.

Als Bodenauflage hat sich eine 20-30 cm hohe Schicht mit Ackerpararendzina aus carbonatreichem Schotter gebildet. Der Oberboden hat einen hohen Kiesanteil mit Steingrößen von 12 bis zu 15 cm Durchmesser und ist stark wasserdurchlässig.

Unter dem Oberboden findet sich in Teilbereichen eine 10-15 cm starke Schicht Rotlage, darunter lagern Schotter und Kies in mächtigen Schichtungen.

Bewertung:

Durch die Flächenversiegelung der Neubauten erfolgt ein dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen. Bei den Baumaßnahmen werden natürlich gelagerte Bodenschichten gestört und in ihrem biologischen Wirkungsgefüge beeinträchtigt.

Prognose:

Während der Baumaßnahme erfolgen Eingriffe in den Oberboden und die tiefgründigen Bodenschichten. Die einzelnen Bodenschichten sollen während der Baumaßnahme gesondert abgetragen, getrennt gelagert und in ihrer natürlichen Abfolge wieder eingebaut werden, um die langfristigen Auswirkungen gering zu halten. Die Randbereiche der Grundstücksnutzung müssen sich höhenmäßig dem natürlichen Geländeverlauf anpassen.

2.2.5 Wasser: Oberflächen- und Grundwasser

Bestand:

Im Planungsgebiet sind keine offenen Gewässer vorhanden. Die Höhe vom Forstwirt in Harthausen ist in der geologisch-hydrologischen Karte mit 567 ü. NN angegeben. Der mittlere Grundwasserstand liegt auf 546 ü. NN und hat eine maximale Amplitude von 4 m.

Der Boden weist als Kies- und Schotterboden eine sehr gute Sickerfähigkeit auf.

Bewertung

Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 16 und 20 m unter der Geländeoberkante und wird durch die Baumaßnahmen nicht berührt.

Unter den versiegelten Flächen kommt es zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung, jedoch ist der Eingriff nicht so massiv, dass die Störungsflächen nicht umflossen werden könnten. Der Eingriff der Bodenversiegelung ist ausgleichspflichtig. Auf den nicht befestigten Flächen der Grundstücke kann das Regenwasser breitflächig versickern.

Prognose:

Der Grundwasserkörper wird durch die Baumaßnahmen nicht in erheblichem Maß beeinträchtigt. Die Versickerung des Regen- und Oberflächenwassers ist breitflächig möglich. In den Privatgärten sollte zur Bewässerung eine Regenwasserrückhaltung über Zisternen erfolgen.

2.2.6 Flora und Fauna

Bestand:

Die vorhandene Pflanzendecke ist fast überall das Ergebnis einer Jahrhunderte langen Nutzung durch den Menschen. Bei Einstellung der Nutzung würde sich im Untersuchungsgebiet ein Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum) entwickeln. Die Arten der potentiell natürlichen Vegetation dienen zusammen mit der Bestandserhebung als Anhaltspunkt für die Auswahl der Artenlisten.

Das Planungsgebiet weist einen guten Baumbestand und eine Eingrünung der Grundstücke mit überwiegend heimischen Gehölzen auf. Aufgrund der intensiven Nutzung gibt es keine ökologisch oder naturschutzfachlich hochwertigen Vegetationsflächen. Westlich schließen eine Aufforstungsfläche mit standortgerechtem Mischwald und eine Rohbodenfläche, als Ausgleichsfläche zum Golfplatz Harthausen an.

Die Erweiterung des Baugebietes soll auf intensiv genutzter Ackerfläche erfolgen.

Bewertung:

Innerhalb des Planungsgebietes ist ein gut entwickelter Bestand an Bäumen und Gehölzen vorhanden. Durch die Baugebietserweiterung werden keine ökologisch hochwertigen Flächen in Anspruch genommen.

Prognose:

Die Erweiterung der Bauflächen auf dem Ackerland gefährdet keine wertvollen Standorte für Flora und Fauna. Durch die Ortsrandeingrünung soll in Verbindung zur Aufforstungsfläche, zur Rohbodenflächen und zur extensiven Obstwiese eine Vernetzung von ökologisch höherwertigen Flächen geschaffen werden.

Gegenüber der Lärmschutzwand sollten wildverbrämende Maßnahmen (optische Signale durch blinkende Materialien, Duftstoffe ...) getroffen werden, damit wechselndes Wild nicht auf der Straße umherirrt, da es im Bereich der Lärmschutzwand nicht mehr flüchten kann.

2.2.7 Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Kulturgüter sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Als Sachgüter gelten die vorhandenen Häuser.

Bewertung:

Eine Beeinträchtigung der Wohnlage besteht durch den von der Staatsstraße 2097 ausgehenden Verkehrslärm. An den Wochenenden und bei größeren Veranstaltungen reichen die Stellplätze am Gasthaus ‚Forstwirt‘ nicht aus und es wird in der angrenzenden Siedlung geparkt.

Prognose:

Durch die Lärmschutzwand wird die Lärmbelästigung verringert. Der neu errichtete Parkplatz trägt zur Entspannung der Parksituation. Die Belastungen, die durch zusätzlichen Verkehr entstehen, werden durch bei beiden zuvor genannten Maßnahmen gemindert.

2.2.8 Wechselwirkungen

Konfliktschwerpunkte ergeben sich im Bereich der Bodenversiegelung und der Veränderung der Bodenoberfläche. Die Bodenversiegelung stellt einen Eingriff dar, der über die Eingriffsregelung ausgeglichen werden muss.

Die Problematik des Lärmschutzes und des Parkens wird durch die Lärmschutzwand und die zusätzlichen Stellplätze gelöst. Differenzierte Eingrünungsmaßnahmen mindern die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Weitere Festsetzungen zur Grünordnung sollen den Eingriff minimieren und weitgehend umweltverträglich gestalten.

Vorübergehende Belastungen während der Bauphase wirken sich mit temporär hohen Lärm- und Staubemissionen vor allem auf die Anwohner aus.

2.2.9 Prognose bei Nichtdurchführung des Projektes

Bei Nichtdurchführung des Projektes würde keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden und die bestehende Ortsrandsituation mit Ackernutzung bliebe unverändert erhalten.

Die Belastung des Wohngebietes durch Parken und Lärmemissionen würde unverändert bestehen bleiben.

2.3 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation

Es werden nur die Schutzgüter beschrieben, für die Minimierungsmaßnahmen getroffen werden können. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Anpflanzung eines artenreichen und strukturreichen Ortsrandes mit lockeren Gehölzgruppen.
- Verwendung standortgerechter, heimischer und autochtoner Gehölze.
- Intensive Eingrünung der Parkplätze
- Schaffung eines ökologischen Verbundsystems im Bereich der Ortsrandeingrünung mit den Aufforstungs- und Rohbodenflächen.
- Eingrünung der Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen und Sträuchern zur Straßenseite, mit Bäumen zur Wohnseite.

2.3.2 Schutzgut Wasser

- Versickerung von Niederschlags- und Dachflächenwasser auf den Grundstücken.
- Rückhaltung von Regenwasser zur Gartenbewässerung durch Zisternen.

- Direkte, breitflächige örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Kies-schicht und Rigolen bei den Verkehrsflächen .

2.3.3 Schutzgut Boden

- Minimierung und größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen.
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens während der Bauphase.

2.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

- Extensiv genutzte Obstwiese zwischen Parkplatz und bestehendem Ortsrand.
- Schutz des Naturdenkmals.
- Erhalt der alten Kastanien im Biergarten.

2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den Leitfadens, wie er vom Bayerischen Staatsministerium für Landsentwicklung und Umweltfragen für die kommunale Bauleitplanung empfohlen wird.

2.4.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Fläche	Eingriffs- fläche m ²	Kompen- sationsfaktor	Ausgleichs- fläche m ²
Wohnbaufläche innerhalb des Dorfgebietes MD3	4.100,00	0,2	820,00
Spielplatz	130,00	0,2	26,00
Verkehrsfläche	460,00	0,3	138,00
56 Stellplätze, einschließ- lich Zufahrt von der M25	1.400,00	0,3	420,00
Ausgleichsflächenbedarf gesamt			1.404,00

Ausgleichsflächenbedarf: 1.404,00 m²
 Ausgleichsflächen nachgewiesen: 1.404,00 m²

2.4.2 Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche mit 1.404,00 m² liegt auf der Flur-Nr. 642/2 TF in der Gemeinde Grasbrunn, Gemarkung Harthausen.

Die Fläche liegt nördlich des bestehenden Waldrandes und grenzt im Osten an einen laubreichen, nach Norden vorgeschobenen Waldrand.

Entwicklungsziel ist der Lebensraumtyp Nr. 9160 Eichen-Hainbuchenwald in der Ausprägung Galio-Carpinetum typicum, mit einem höhengestuftem Waldmantel.

Die Artenzusammensetzung und die Pflegemaßnahmen nach der Aufforstung sind im Plan ‚Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 642/2 TF‘, der im Anhang beigefügt ist, beschrieben.

Die Fläche wird im weiteren Verfahren an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz in Kulmbach gemeldet.

2.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Mit den dargestellten Maßnahmen kann der Eingriff in Landschaft und Naturhaushalt kompensiert werden. Durch die Aufforstung auf den Ausgleichsflächen und den beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wird ein ausgeglichenes Verhältnis von Eingriff und Ausgleich erreicht.

3 MONITORING

Im Monitoringverfahren überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Baumaßnahme eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Für das Monitoring der Festsetzungen durch den Grünordnungsplan, bzw. Umweltbericht sollen folgende Schwerpunkte 2 Jahre nach der Fertigstellung der Bebauung im Dorfgebiet kontrolliert werden.

- Wird die Ortsrandbepflanzung auf Privatgrund im Sinne eines extensiven, und lockeren Gehölzstreifens gepflegt?
- Können sich die Gehölze artgerecht und nach ihrer natürlichen Wuchsform entwickeln?
- Wird der Streifen zur Ortsrandeingrünung von Einbauten jeglicher Art (Gerätehäuser, Schuppen ...) frei gehalten?
- Kann sich die straßenseitige Bepflanzung der Lärmschutzwand trotz Nähe zur Straße und eventuelle Salzstreuungen im Winter gut entwickeln?
- Wurden die Gehölze zur Binnendurchgrünung gepflanzt und haben sie sich artgerecht und nach ihrer natürlichen Wuchsform entwickelt?

- Wird die Obstwiese am Ortsrand extensiv gepflegt und das Mähgut entfernt?
- Ist die Zäunung der Ausgleichsfläche unbeschädigt und erfüllt den Schutz vor Wildverbiss.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Projektauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Aus-	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima	gering		gering	gering
Boden	hoch		hoch	mäßig
Grundwasser	gering		gering	gering
Oberflächenwasser	gering		gering	gering
Fauna und Flora	mäßig		gering	gering
Mensch: Lärm Erholung	hoch mäßig		positiv positiv	gering gering
Landschaftsbild	mäßig		mäßig	gering
Schutzgebiete	keine		keine	keine

Positive Auswirkungen: Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation
Keine Auswirkungen: ohne vorhersehbare Auswirkungen
Geringe Auswirkungen: ohne erhebliche Auswirkungen
Mäßige Auswirkungen: mittelschwere Auswirkungen mit Einfluss auf die Eingriffsregelung
Hohe Auswirkungen: dauerhafte und erhebliche Auswirkungen mit Einfluss auf die Eingriffsregelung
Keine Aussage möglich: es liegen keine Unterlagen vor oder die künftige Nutzung ist noch nicht soweit definiert, dass Auswirkungen prognostiziert werden können

5 ANHANG

- Baumbestandsplan M 1 : 1.000 mit Baumkataster
- Schnitt Lärmschutzwand M 1 : 100
- Lageplan Ausgleichsflächen M 1 : 1.000 mit Maßnahmen
- Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT:

Aufforstung, Verband 1x1,5 m.

20% Bäume:

Pflanzgröße: verschulte Pflanzen H 80-100 cm

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Tilia cordata - Winter-Linde

80% Sträucher:

Pflanzgröße: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Cornus sanguinea - Hartriegel

Cornus mas - Kornelkirsche

Corylus avellana - Haselnuß

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Rhamnus frangula - Faulbaum

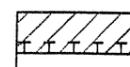
Sambucus nigra - Holunder

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Mit Bäumen 4 m Abstand, mit Sträuchern 2 m
Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche
einhalten.

Die Fläche ist bis zur Dichtung zu
Zäunen (H 150 cm).

Die Jungpflanzen sind 5 Jahre lang 2x im Jahr
freizuschneiden.



Ausgleichsfläche
auf Flur-Nr. 642/2 TF



GEMEINDE GRASBRUNN
LERCHENSTRASSE 1
85630 GRASBRUNN

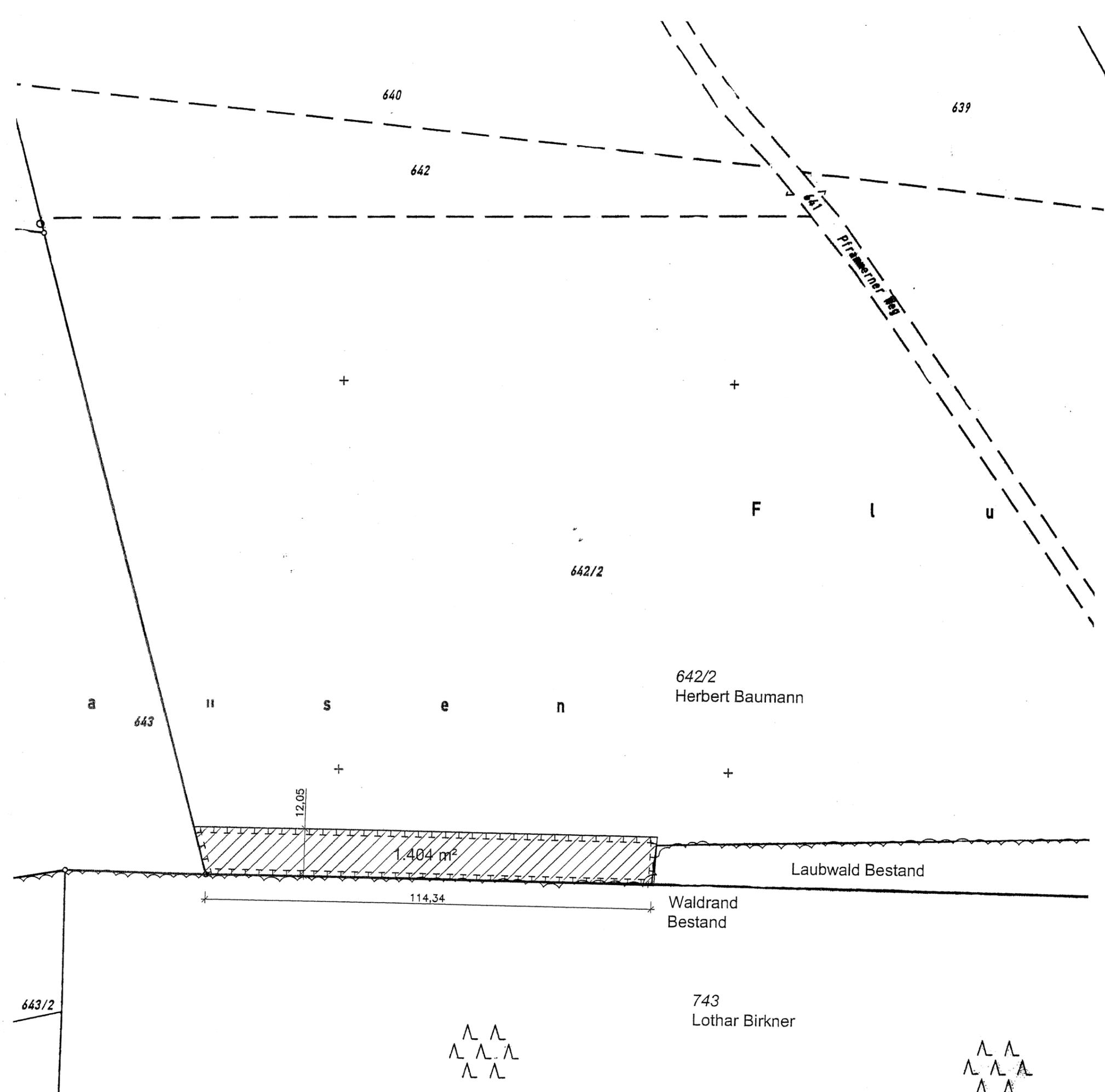
BEBAUUNGSPLAN NR. 52
ORTSTEIL HARTHAUSEN, FORSTWIRT

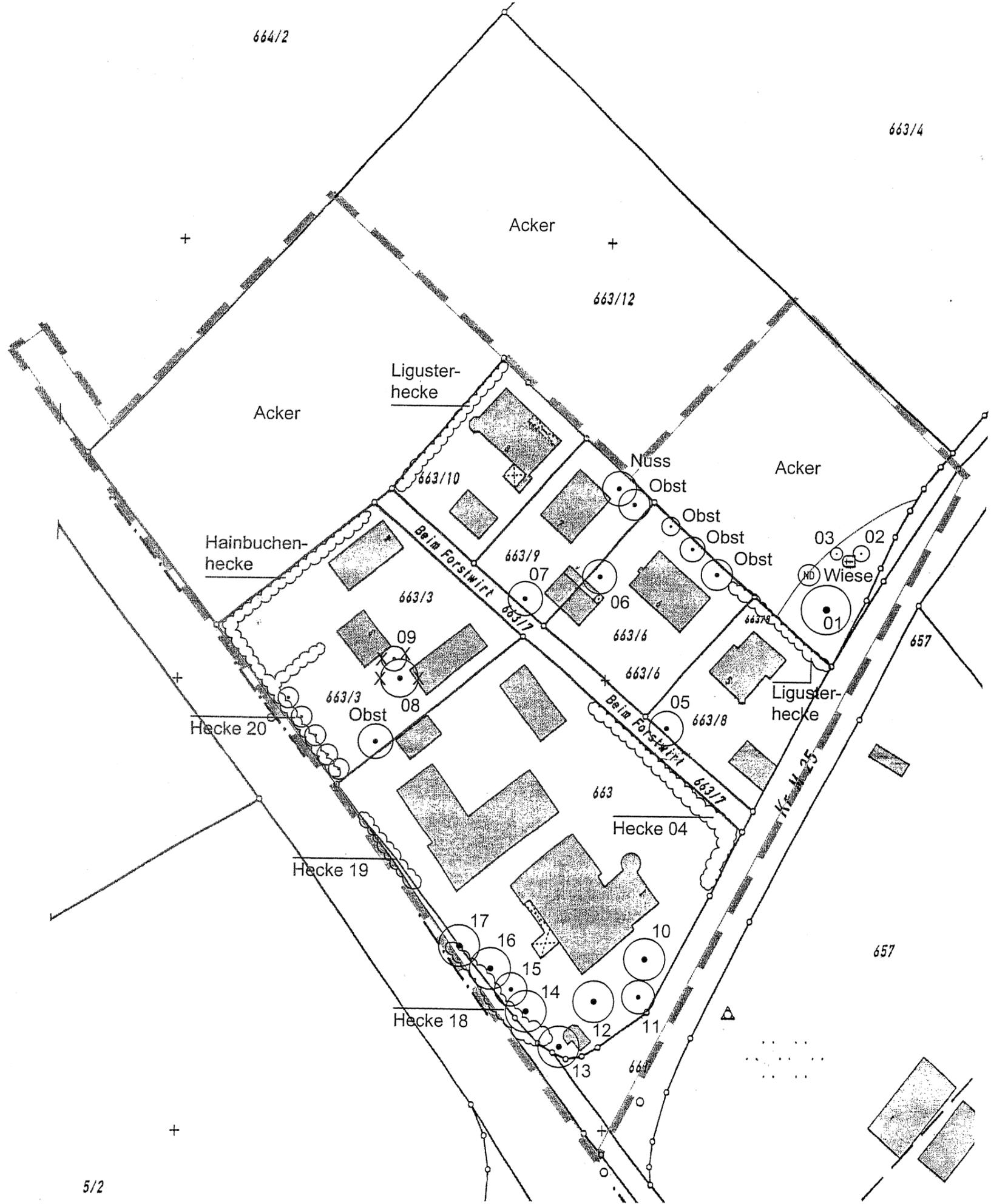
AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FLUR-NR. 642/2 TF

Maßstab:	1:1.000	Projekt Nr.:	0371
Datum:	24.04.2007	Plan Nr.:	9.00
Geändert:	-	Dat.: 0371900_dwg	
Bearbeiter:	mt / B	Pfanzgröße:	DIN A3

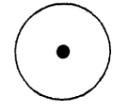
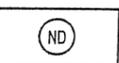
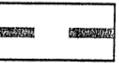
Rolf Katzendobler, Dipl.-Ing. (FH), Architekt VDA
Harthausener Straße 13, 85630 Grasbrunn Tel + Fax 089-4604693
e-mail: RolfKatzendobler@aol.com

Monika Treiber, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin, Rieder Straße 70
82211 Herrsching am Ammersee Tel 08152-3153, Fax 40643
e-mail: monika.treiber@t-online.de





LEGENDE

-  Baum Bestand zu erhalten
-  Baum Bestand zur Fällung beantragt
-  Baumhecke Bestand zu erhalten
-  Hecke Bestand zu erhalten
-  Naturdenkmal Wiese zu erhalten, keine Befestigung im Bereich der Kronentraufe
-  Geltungsbereich



GEMEINDE GRASBRUNN
 LERCHENSTRASSE 1
 85630 GRASBRUNN

BEBAUUNGSPLAN NR. 52
 ORTSTEIL HARTHAUSEN, FORSTWIRT

BAUMBESTANDSPLAN

Maßstab:	1:1.000	Projekt Nr.:	0371
Datum:	24.04.2007	Plan Nr.:	1.00
Geändert:	-	Datet:	0371100_dwg
Bearbeiter:	mt / B	Plangröße:	DIN A3

Rolf Katzendobler, Dipl.-Ing. (FH), Architekt VDA
 Harthausener Straße 13, 85630 Grasbrunn Tel + Fax 089-4604693
 e-mail: RolfKatzendobler@aol.com

Monika Treiber, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin, Rieder Straße 70
 82211 Herrsching am Ammersee Tel 08152-3153, Fax 40643
 e-mail: monika.treiber@t-online.de

BAUMKATASTER

Nr.	Baumart	STU in m	Höhe in m	KD in m	Besonderheiten	Bewertung
01	Quercus robur - Stiel-Eiche	3,90	28,00	30,00	Naturdenkmal, geringer Totholzanteil, vital	E
02	Apfel	0,30	4,50	4,50	vital	E
03	Apfel	0,40	4,50	4,50	vital	E
04	Baumhecke beim Forstwirt Acer pseudoplatanus, Acer campestre, Cornus sanguinea, Viburnum, Corylus avellana, Rosa canina, Tilia cordata, Lonicera xylosteum		10,00	3-4	vital	E
05	Betula pendula - Sand-Birke	1,20	16,00	8,00	vital	E
06	Betula pendula - Sand-Birke	1,20	16,00	8,00	Stamm auf 8 m Höhe gekappt, 2 Terminaltriebe, vital	E
07	Tilia platyphyllos - Sommerlinde	1,50	12,00	8,00	Zwiesel ab 0,80 m Höhe, vital	E
08	Betula pendula - Sand-Birke	1,10	16,00	8,00	vital	E
09	Sorbus aucuparia - Eberesche	0,75	12,00	6,00	vital	E
10	Aesculus hippocastanum - Roßkastanie	1,80	18,00	10,00	Krone beschnitten, Stammschäden, Miniermottenbefall, noch vital	BE
11	Aesculus hippocastanum - Roßkastanie	1,60	8,00	9,00	Terminaltrieb gekappt, Wassertriebe am Stamm, noch vital	BE
12	Aesculus hippocastanum - Roßkastanie	4,40	22,00	18,00	Zwiesel ab 2,5 m Höhe, Miniermottenbefall, vital	E
13	Aesculus hippocastanum - Roßkastanie	2,00	20,00	8,00	Miniermottenbefall, vital	E
14	Aesculus hippocastanum - Roßkastanie	2,90	20,00	9,00	Zwiesel ab 2,2 m Höhe, Krone beschnitten, Miniermottenbefall, vital	E
15	Aesculus hippocastanum - Roßkastanie	2,90	16,00	8,00	Zwiesel ab 2,2 m Höhe, Stammschäden, Terminaltriebe gekappt, Krone einseitig nach Süden	BE
16	Aesculus hippocastanum - Roßkastanie	2,30	16,00	5,00	Wassertriebe am Stamm, Krone stark beschnitten	BE
17	Aesculus hippocastanum - Roßkastanie	2,70	18,00	12,00	Zwiesel ab 2,20 m Höhe, Miniermottenbefall, vital	E
18	Hecke südlich Parkplatz Forstwirt zur ST 2079: Fraxinus excelsior, Cornus mas, Cornus sanguinea (im Sichtdreieck auf 80 cm zurückgeschnitten)		4-5	3-4		E
19	Baumhecke zur ST 2079 Tilia cordata, Carpinus betulus, Acer pseudoplatanus, Acer campestre, Viburnum lantana, Rosa rugosa, Corylus avellana, Crataegus monogyna		10-12	3-4		E
20	Baumhecke zur ST 2079 durchgewachsene Hainbuchenhecke zur Straße, dahinter Larix decidua, Betula pendula und Quercus robur		16-18	5-6	Lärmschutzwand auf Punktfundamenten einfügen, damit der Baumbestand erhalten werden kann; Lärchen können durch Laubgehölze ersetzt werden	E

Bewertung:
 E = zu erhalten
 BE = bedingt zu erhalten
 NE = nicht zu erhalten
 ÖW = ökologisch wertvoll

GEMEINDE GRASBRUNN
 LERCHENSTRASSE 1
 85630 GRASBRUNN

BEBAUUNGSPLAN NR. 52
 ORTSTEIL HARTHAUSEN, FORSTWIRT

BAUMKATASTER

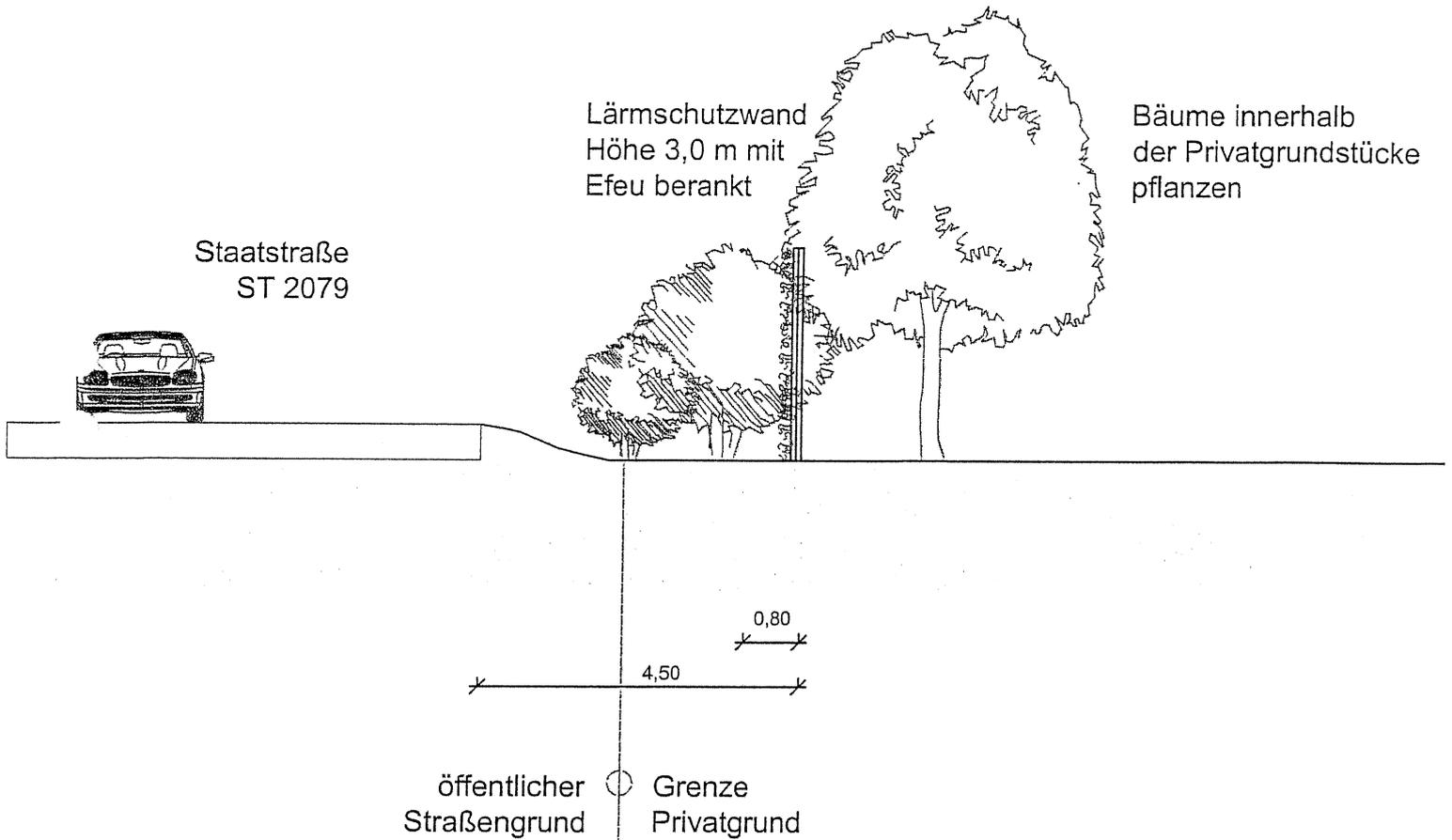
Maßstab:	1:1.000	Projekt Nr.:	0371
Datum:	12.01.2007	Plan Nr.:	1,10
Geändert:	-	Dat:	0371100_0wg
Bearbeiter:	mt / d	Plangröße:	DIN A3

Rolf Katzendobler, Dipl.-Ing. (FH), Architekt VDA
 Harthausener Straße 13, 85630 Grasbrunn Tel + Fax 089-4604693
 e-mail: RolfKatzendobler@aol.com

Monika Treiber, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin, Rieder Straße 70
 82211 Herrsching am Ammersee Tel 08152-3153, Fax 40643
 e-mail: monika.treiber@t-online.de

Schnitt Lärmschutzwand an der ST 2079

M 1 : 100



GEMEINDE GRASBRUNN
LERCHENSTRASSE 1
85630 GRASBRUNN

BEBAUUNGSPLAN NR. 52
ORTSTEIL HARTHAUSEN, FORSTWIRT

SCHNITT LÄRMSCHUTZWAND

Maßstab:	1:100	Projekt Nr.:	0371
Datum:	24.04.2007	Plan Nr.:	4.80
Geändert:	-	Datet:	0371490_.dwg
Bearbeiter:	mt / dj	Plangröße:	DIN A4

Rolf Katzendobler, Dipl.-Ing. (FH), Architekt VDA
Harthausener Straße 13, 85630 Grasbrunn Tel + Fax 089-4604693
e-mail : RolfKatzendobler@aol.com

Monika Treiber, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin, Rieder Straße 70
82211 Herrsching am Ammersee Tel 08152-3153, Fax 40643
e-mail : monika.treiber@t-online.de

Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 52 Ortsteil Harthausen, Forstwirt

Aufforstung eines arten- und strukturreichen Waldrandes auf der Fl.-Nr. 642/2 TF
Auf 1.404 m²

Kostenschätzung

1.	Umbruch der Fläche 1.404 m ²	0,20 €	280,00 €
2.	Liefen und Pflanzen der Gehölze Verband 1 x 1,5 m 2 m Abstand zum bestehenden Waldrand 4 m Abstand mit Bäumen, 2 m Abstand mit Sträuchern zur landwirtschaftlich genutzten Fläche. Arten und Pflanzgrößen siehe Plan Ausgleichsflächen		
	90 Bäume	3,60 €	324,00 €
	390 Sträucher	2,10 €	819,99 €
3.	Wildschutzzaun H 150 cm, inkl. Übersteig 255 m	6,90 €	1.759,50 €
4.	Freischneiden der Fläche über 5 Jahre, 2 Mähgänge pro Jahr 1 AG zu 0,15 €/m ² 10 AG zu 1,50 €/m ² 1.404 m ²	1,50 €	<u>2.106,00 €</u>
	Kostenschätzung netto		5.288,50 €
	19 % MWST		<u>1.004,82 €</u>
	Kostenschätzung brutto		6.293,32 €