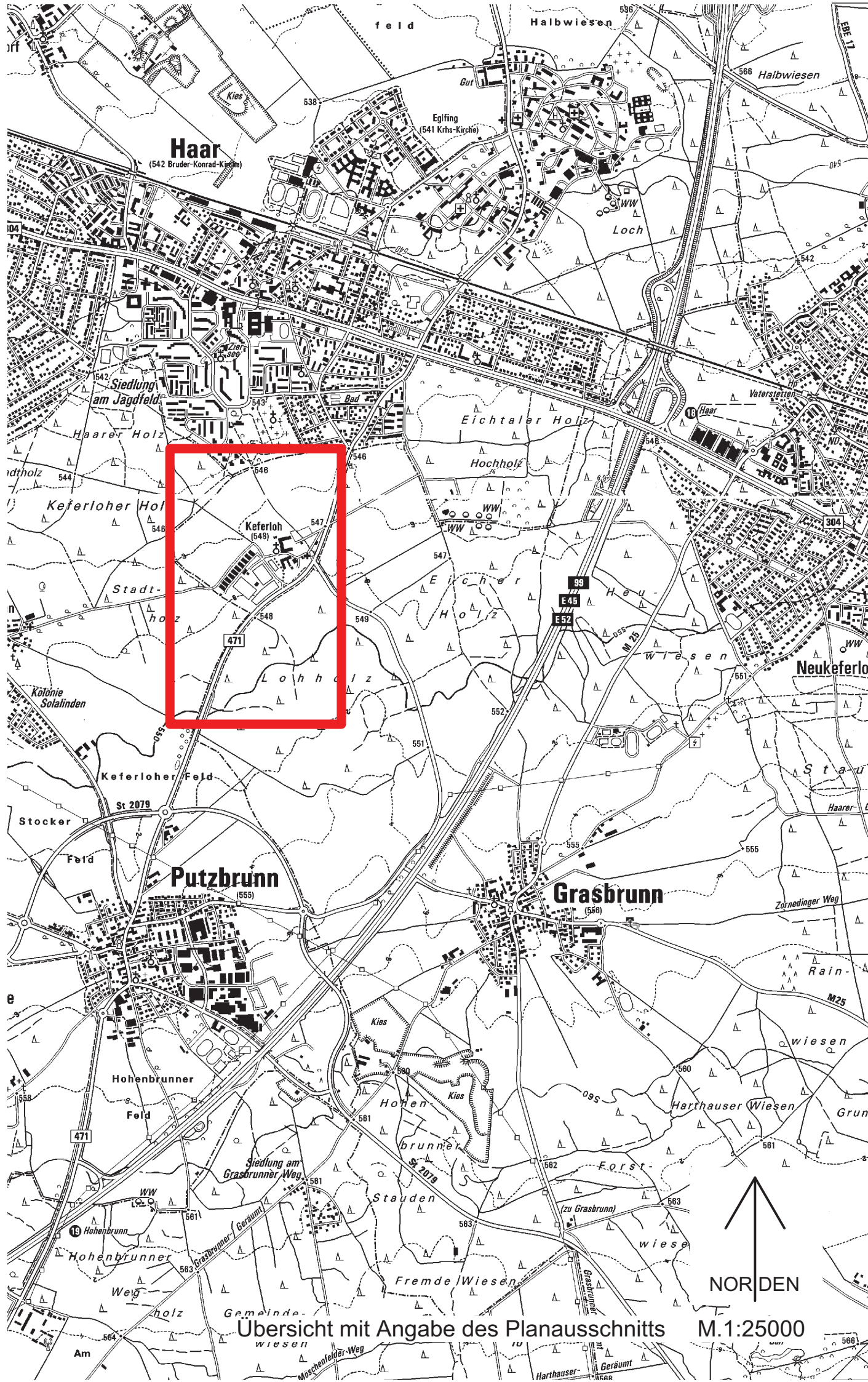
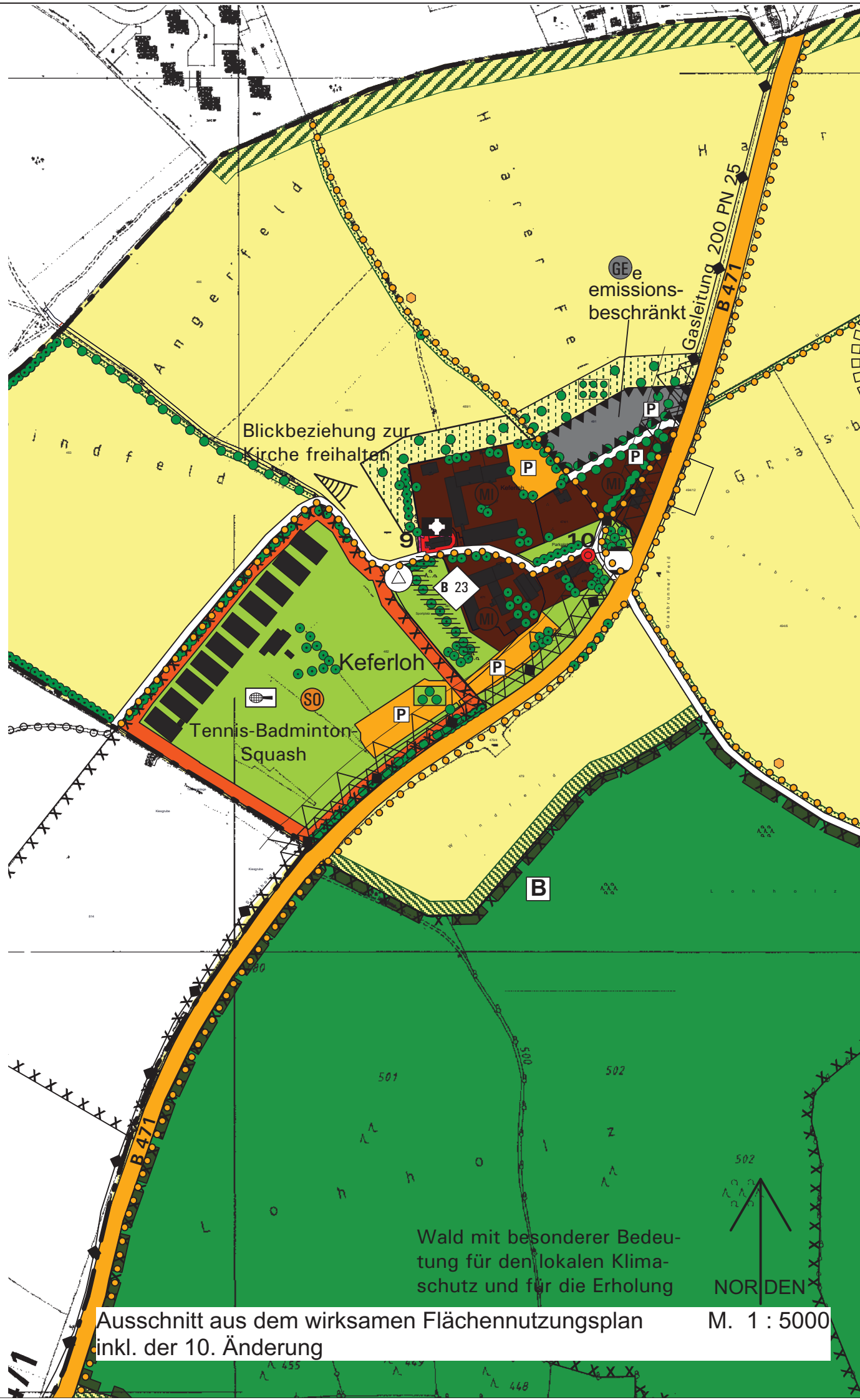




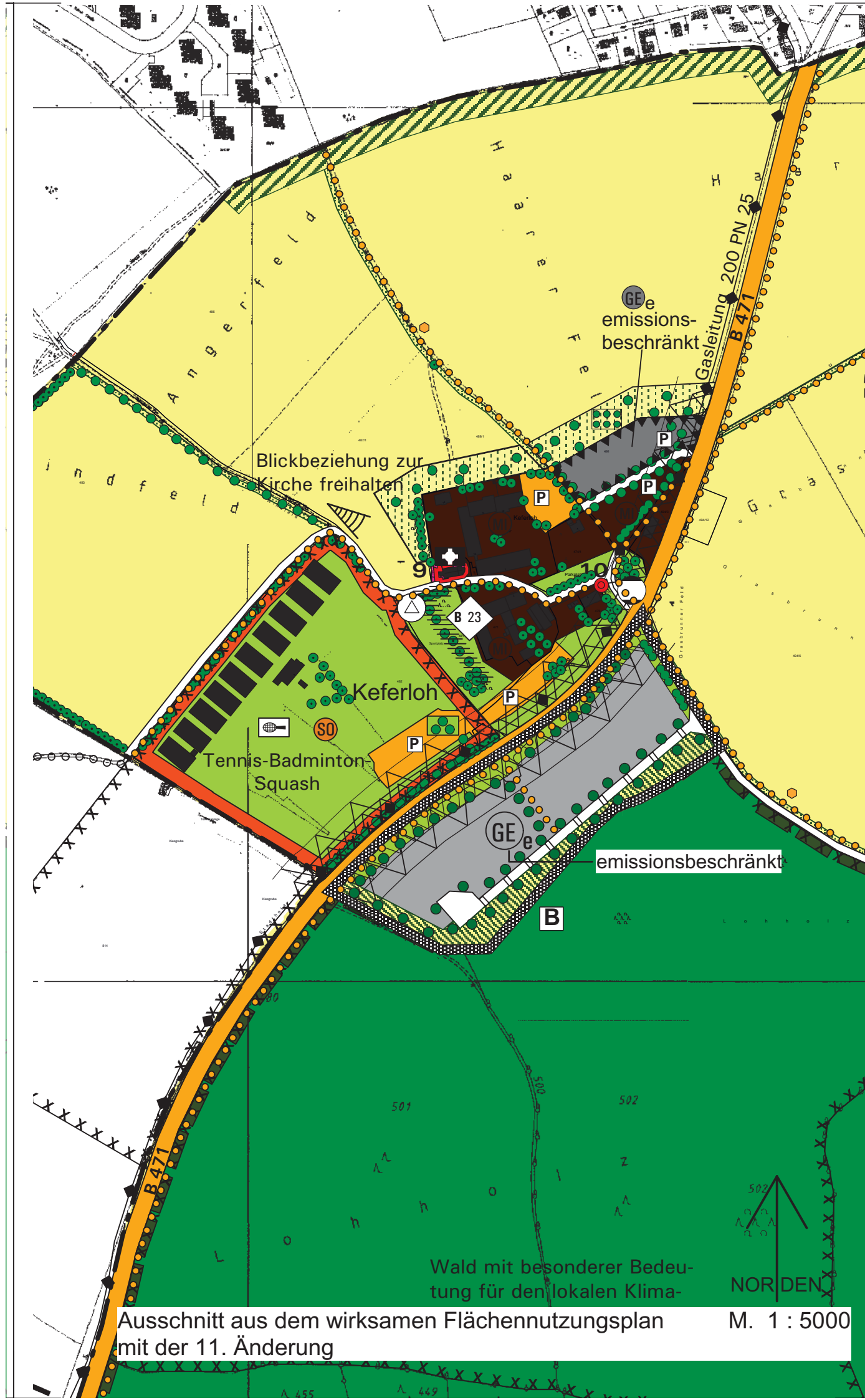
Übersicht mit Angabe des Planausschnitts

M.1:25000



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
inkl. der 10. Änderung

M. 1 : 5000



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
mit der 11. Änderung

M. 1 : 5000

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 11. Flächennutzungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat Grasbrunn am 29.11.2016 gefasst und am ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf der 11. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 04.04.2017 hat in der Zeit vom 04.05.2017 bis einschließlich 05.06.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 11. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 04.04.2017 hat in der Zeit vom 04.05.2017 bis einschließlich 05.06.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Grasbrunn am 08.08.2017 gebilligten Entwurfs der 11. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 08.08.2017 hat in der Zeit vom 30.11.2017 bis einschließlich 02.01.2018 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Feststellungsbeschluss zur 11. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 20.03.2018 wurde vom Gemeinderat Grasbrunn am 20.03.2018 gefasst.

Grasbrunn, den

(Siegel)

.....
(Klaus Korneder, Erster Bürgermeister)

2. Die Genehmigung der 11. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 20.03.2018 wurde mit Bescheid des Landratsamtes München vom 17.07.2018, Az.: 4.1-0008/17/FNP Grasbrunn, erteilt (§ 6 Abs. 1 bis 4 BauGB).

Grasbrunn, den

(Siegel)

.....
(Klaus Korneder, Erster Bürgermeister)

3. Ausgefertigt:

Grasbrunn, den

(Siegel)

.....
(Klaus Korneder, Erster Bürgermeister)

4. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 11. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Flächennutzungsplan-Änderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.03.2018 wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Grasbrunn, den

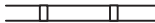
(Siegel)

.....
(Klaus Korneder, Erster Bürgermeister)

GRASBRUNN

Flächennutzungsplan 11. Änderung

neue Planinhalte:

		Umgriff der Änderungen
D		Gewerbegebiet eingeschränkt, hier: emissionsbeschränkt
D		Wichtige örtliche Straße geplant
N		Bauverbotsszone
N		Baubeschränkungszone
D		Bäume vorhanden (Strukturdarstellung)
D		Bäume geplant (Strukturdarstellung)
D		Gehölz geplant (Strukturdarstellung)
D		Fläche für ökologische Waldrandaufwertung (potenzielle Ausgleichsfläche)
D		Grünfläche

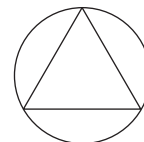
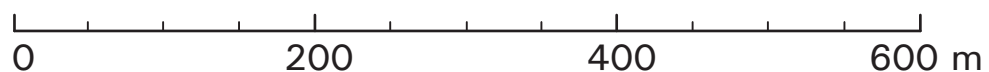
unveränderte Planinhalte:

D/N		Überörtliche Hauptverkehrsstraße vorhanden
D		Wichtiger Fuß-, Rad- und Wanderweg
D		Panoramaweg Isar-Inn

entfallene Planinhalte:

D		Fläche für die Landwirtschaft
D		Darstellung
N		Nachrichtliche Übernahme

M 1 : 5000



Gemeinde
Grasbrunn

Landkreis München

11. Änderung
des Flächennutzungsplans
Keferloh

Begründung
mit Umweltbericht

Fassung

04.04.2017 (Vorentwurf)
08.08.2017 (Entwurf)
20.03.2018 (Feststellung)



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Arnulfstraße 60, 3. OG
80335 München
Telefon +49 (0) 89 53 98 02-0
Telefax +49 (0)89 5 32 83 89
E-Mail pvm@pv-muenchen.de
Internet www.pv-muenchen.de

In Zusammenarbeit mit

Dipl.-Ing. M. Treiber
Landschaftsarchitektin
Rieder Straße 70
82211 Herrsching

sowie

GSK Stockmann + Kollegen
Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaftsges. mbB, Sitz München
Karl-Scharnagl-Ring 8
80539 München

Begründung

Inhalt

Teil A städtebauliche Begründung

- 1** **Lage, Umgriff, Ziel und Zweck der Planung, Standort-alternativen**
- 2** **Stand der vorbereitenden Bauleitplanung**
- 3** **planungsrechtliche Situation, räumliche Gesamtpla-nung, Fachplanung**
 - a) Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan,
 - b) Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung
 - c) sonstige überörtliche und sektorale Planwerke
- 4** **Bestandssituation**
 - a) Landschafts- und Naturschutz
 - b) Denkmalschutz, Ortsbild
 - c) Wasserwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz
 - d) Immissionsschutz
 - e) sonstige Baubeschränkungen, Erschließung
- 5** **Historische Bezüge, Zielkonzept**
- 6** **neue FNP-Darstellungen**
- 7** **Umsetzung der Planung, Hinweise**
 - a) Landschafts- und Naturschutz
 - b) Denkmalschutz, Ortsbild
 - c) Wasserwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz
 - d) Immissionsschutz
 - e) sonstige Baubeschränkungen, Erschließung

Teil B Umweltbericht

Teil A städtebauliche Begründung

1. Lage, Umgriff, Ziel und Zweck der Planung

Am südwestlichen Rand des **Ortsteils Keferloh der Gemeinde Grasbrunn** soll im Anschluss an die bebaute Ortslage auf einer rd. 4,8 ha großen Fläche durch Bauleitplanung Baurecht für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden, um der hohen Nachfrage und dem Bedarf an gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten zu entsprechen.

Ziel und Zweck der Planung

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Grasbrunn zeigt in den letzten Jahren – bezogen auf den Landkreis München – ein **überdurchschnittliches Wachstum**. Die Bevölkerung wuchs von 2004 bis 2014 um rd. 17% (von 5.695 auf 6.659 Einwohner - Zahlen jeweils zum 31.12.). Einem erheblichen Einwohner- und Wohnflächenzuwachs steht allerdings eine **Stagnation im Bereich der Gewerbeflächen** gegenüber. So beträgt der Anteil der Gewerbeflächen an den Siedlungsflächen seit dem Jahr 2000 unverändert 0,84%. Damit stellt dieser Anteil auch die niedrigste Quote im Vergleich zu den Nachbargemeinden von Grasbrunn dar (Vergleich 2015: Vaterstetten 1,9%, Haar 1,8%, Putzbrunn 9,1%, Hohenbrunn 11,9%, Höhenkirchen-Siegertsbrunn 1,3%).

Mit der Überplanung der Flächen der ehem. Fa. Kugler für Wohnnutzungen sind in der Gesamtbetrachtung sogar Einbußen bei den Gewerbeflächen zu verzeichnen. Die Bauleitplanung dient daher dem Ziel, dem **Ungleichgewicht zwischen gewerblichen und Wohnbauflächen** zumindest teilweise entgegen zu wirken.

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, mit der Ausweisung eines kleineren Gewerbegebietes dazu beizutragen, dass **neue ortsnahe Arbeitsplätze** geschaffen werden. Die Schaffung von Baurecht soll die Neuansiedlung von gewerblichen Betrieben ermöglichen, denen bisher aufgrund des fehlenden Angebotes keine Perspektive geboten werden konnte.

Ziel der beabsichtigten Bauleitplanung ist die Entwicklung eines umgebungsverträglichen und insoweit emissionsbeschränkten und eingegrüntes Gewerbegebietes, einschließlich der erforderlichen Flächen für den Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Planungserfordernis

Für gewerbliche Bauflächen besteht ein **erhöhter Bedarf**, der sich in vermehrten Anfragen an die Gemeinde niederschlägt. Zum Stand März 2017 liegen der Gemeinde 13 konkrete Anfragen, überwiegend aus den Bereichen Handwerk und Dienstleistung vor. Die benötigten Grundstücksflächen summieren sich für zehn der Betriebe auf 53.000 qm bis 63.000 qm, für drei Betriebe liegen noch keine Angaben vor.

Gleichzeitig stehen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben derzeit keine adäquaten Flächen zur Verfügung, die durch die Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung herangezogen werden können, sodass zur Neuausweisung (zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen) keine Alternative besteht.

Die Fläche ist derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Im Flächennutzungsplan, der „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ hat (§ 5 (1) BauGB), ist die Fläche derzeit als „**Fläche für die Landwirtschaft**“ sowie im Waldrandbereich als „Fläche für ökologische Waldrandaufwertung (potenzielle Ausgleichsfläche)“ dargestellt. Diese Darstellungen sind in einem Verfahren zur Änderung

des Flächennutzungsplans den aktuellen Zielen anzupassen, um damit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen und einen qualifizierten Bebauungsplan vorzubereiten.

Lage und Umgriff des Plangebietes

Die für die bauliche Entwicklung in Aussicht genommene, bisher landwirtschaftlich genutzte, rd. 4,8 ha große Fläche liegt im Ortsteil Keferloh. Sie umfasst im Wesentlichen das Flurstück Fl.Nr. 479 und wird begrenzt von der Bundesstraße B 471 im Nordwesten, der Keferloher Straße im Nordosten sowie dem Waldrand im Südosten und Südwesten. (In der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich ein Geltungsbereich von rd. 5,2 ha, bestehend aus der für die bauliche Entwicklung in Aussicht genommenen Fläche, ergänzt um Teile der angrenzenden Verkehrsflächen.)

Das Plangebiet liegt etwa 600 m (Luftlinie) entfernt von der Siedlungsfläche der Gemeinde Haar (nördlich) und rd. 2 km entfernt von der Bebauung des Ortsteils Neukeferloh (östlich). Die Siedlungsflächen der Gemeinde Haar bilden dabei den nördlichen Rand der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Rodungsinsel von Keferloh¹, die im Übrigen durch Waldränder gesäumt wird.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die nordwestlich gelegene Bundesstraße 471 und die nordöstlich gelegene Keferloher Straße an. Im Südosten und Südwesten bildet der Wald die Grenze des Plangebietes.



Bestandssituation, ohne Maßstab, Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung - BayernAtlas, 05.02.16

¹ Zur Bewertung der Typik bzw. Eigenschaft als Rodungsinsel s. Kap. 3 b) Abschnitt II.3

Standortalternativen

Die Gemeinde hat neben der Prüfung von Möglichkeiten der Innenentwicklung (dazu ausführlich Kap. 3b Abschnitt I.2) auch überprüft, ob sich **anderweitige Standorte im Außenbereich** als Alternative „aufdrängen“ und daher vorrangig entwickelt werden sollten.

Dabei sind die weitgehend intakten Rodungsinseln der Ortsteile **Möschenfeld** und **Harthausen** von vornherein auszuschneiden, da größere gewerbliche Flächen hier nicht ohne größere Eingriffe in das Landschaftsbild unterzubringen sind. Die Rodungsinseln entsprechen hier weitgehend dem Idealzustand mit einem Siedlungskern in deren Mitte und ringsum liegenden unbebauten, von einer Vegetationsschicht bewachsenen – agrarwirtschaftlich oder sport-/ freizeitbezogen genutzten – Freiflächen bis zum Waldrand.

Der Ortsteil **Neukeferloh** ist wegen seiner – abgesehen von der Grenze zu Vaterstetten allseits von Wald umgebenden Lage – und der vorherrschenden Wohnnutzung ebenfalls nicht für eine gewerbliche Entwicklung tauglich. Die Flächen am „Technopark“ nördlich der Waserburger Landstraße („Technopark III“) sind als Bannwald eingestuft und widersprechen demnach dem zwingenden Recht des Bayerischen Waldgesetzes. Sie stehen daher für eine bauliche Entwicklung derzeit ebenfalls nicht zur Verfügung.

Die Rodungsinsel des Hauptortes **Grasbrunn** wird im östlichen Teil als schützenswert angesehen (Landschaftsbild, Naherholung) und eignet sich auch aufgrund der verkehrlichen Anbindung sowie der Auswirkungen auf die künftige Siedlungsentwicklung nicht für eine größere gewerbliche Entwicklung. Im Rahmen einer in anderem Zusammenhang angestellten Untersuchung wurden Flächen an der Möschenfelder Straße zwar als mögliche Erweiterungsflächen für einen (damals) bestehenden Betrieb angesehen. Nachdem der erweiterungswillige Betrieb diesen Standort inzwischen gänzlich aufgegeben hat, entspricht hier eine erneute gewerbliche Entwicklung, erst recht für einen über kleinere Ergänzungen hinausgehenden Bedarf, nicht mehr den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde.

Die Flächen westlich des Hauptortes sind gemäß der genannten Untersuchung für eine gewerbliche Entwicklung gut geeignet. Die Flächen beiderseits der Putzbrunner Straße wären auch ohne Ortsdurchfahrt erschließbar (soweit der Verkehr über die Putzbrunner Straße auf die B 471 geleitet werden könnte) und befinden sich in einem Bereich, der aufgrund der Immissionsbelastung durch die Autobahn für eine Entwicklung schutzbedürftiger Nutzungen kaum geeignet ist. Allerdings stießen Überlegungen zur gewerblichen Nutzung der Flächen in der Vergangenheit auf erhebliche Widerstände in der Bevölkerung. Im direkten **Vergleich mit der gewählten Fläche** schneidet der Standort westlich von Grasbrunn deutlich ungünstiger ab: er grenzt unmittelbar an die Siedlungsfläche des Hauptortes Grasbrunn an, wo aufgrund der Schutzbedürftigkeit der dort zahlreich vorhandenen Wohnnutzung (sowohl nördlich als auch südlich der Putzbrunner Straße) erheblich gewichtigere Konflikte zu lösen wären. Auch der Belang des Ortsbildes wird durch ein vorgelagertes Gewerbegebiet in höherem Maße beeinträchtigt, als das in der zweiseitig von Wald und einseitig von der Bundesstraße begrenzten Lage in Keferloh der Fall ist. Auch liegt der Standort an der Putzbrunner Straße nicht an einer klassifizierten Straße, welche ihrer Funktion nach zur Aufnahme des überörtlichen Verkehrs vorgesehen wäre. Der Ziel und Quellverkehr würde über die Putzbrunner Straße in rd. zwei Kilometer die Fernstraße B 471 erreichen (ohne Ortsdurchfahrt) oder in rd. drei Kilometer die B 304 (über Kirchenstraße/ St.-Ulrich-Platz, Gramanstraße, Grasbrunner Weg; mit Ortsdurchfahrten Grasbrunn und Neukeferloh). In erstgenannter Alternative ohne Ortsdurchfahrt würden – die Annahmen aus der Verkehrsuntersuchung (s. Anlage) zugrunde gelegt (60% Richtung Autobahn/ B304, 30% Richtung Putzbrunn, 10% Richtung Grasbrunn) – dieselben Strecken belastet, wie durch den gewählten Standort. Schließlich ist in die Bewertung einzubeziehen, dass einer Entwicklung im Freiraum zwischen den Siedlungsflächen von Grasbrunn und Putzbrunn durch die Regionalplanung enge Grenzen (v.a. im Hinblick auf regionalen Grünzug) gesetzt sind. Die Gemeinde möchte daher diese Entwicklung derzeit nicht weiterverfolgen.

Eine angestrebte, mit der Gemeinde Putzbrunn abgestimmte Entwicklung von Gewerbeflächen im Grenzgebiet zu Putzbrunn – westlich der Autobahn – konnte bisher nicht erreicht

werden und steht zudem im Widerspruch zu landes- und regionalplanerischen Belangen (Beeinträchtigung des Regionalen Grünzuges, Zusammenwachsen zweier Orte).

Im Bereich der Rodungsinsel von **Keferloh** sind andere Standorte als der hier überplante, mit deutlich größeren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des historischen Siedlungskerns mit der denkmalgeschützten Kirche verbunden und würden erhebliche Konflikte mit landes- und regionalplanerischen Belangen auslösen.

Es drängt sich danach kein anderer, eindeutig besser geeigneter Standort auf. Vorrangig zu nutzende Flächen an anderer Stelle stehen einer (Neu-)Ausweisung in Keferloh somit nicht entgegen.

2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Die Gemeinde Grasbrunn verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.06.2006, wirksam seit 04.07.2006. Seither sind drei Änderungen und ein sachlicher Teilflächennutzungsplan wirksam geworden und – abgesehen von dem gegenständlichen Verfahren – weitere sechs Änderungen eingeleitet worden, von denen zwei zwischenzeitlich wieder eingestellt wurden:

Die **1. Änderung** des Flächennutzungsplans (Seniorenzentrum Grasbrunn/ Parkplatz Forstwirt – BP Nr. 52), in der Fassung vom 09.10.2007, ist **wirksam** seit 13.03.2008.

Das Verfahren zur beabsichtigten **2. Änderung** des Flächennutzungsplans (Golfanlage Möschenfeld) wurde 2008 **eingestellt**.

Die **3. Änderung** des Flächennutzungsplans (Sondergebiet Tennis im Bereich der bestehenden Sportanlage Grasbrunn), in der Fassung vom 28.04.2009, ist **wirksam** seit 30.07.2009.

Die Verfahren zur **4. Änderung** des Flächennutzungsplans („Grasbrunn West“) und zur **5. Änderung** des Flächennutzungsplans („Gewerbegebiet westlich der A 99“) sind jeweils mit Aufstellungsbeschlüssen vom 24.07.2007 bzw. 14.12.2010 **eingeleitet**.

Das Verfahren zur ebenfalls am 14.12.2010 beschlossenen **6. Änderung** des Flächennutzungsplans (Gewerbegebiet Keferloh) wurde mit Beschluss vom 26.06.12 **eingestellt**.

Die **7. Änderung** des Flächennutzungsplans („Gewerbegebiet Grasbrunn-West“) wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 25.01.2011 **eingeleitet**.

Der **sachliche Teilflächennutzungsplan** ‚Kiesgewinnung‘ nach § 5 Abs. 2b BauGB für das gesamte Gemeindegebiet (Konzentrationszone für den Kiesabbau) in der Fassung vom 25.02.2014 ist **wirksam** seit 06.08.2014 (gerichtlich am 23.02.2017 für **unwirksam** erklärt) .

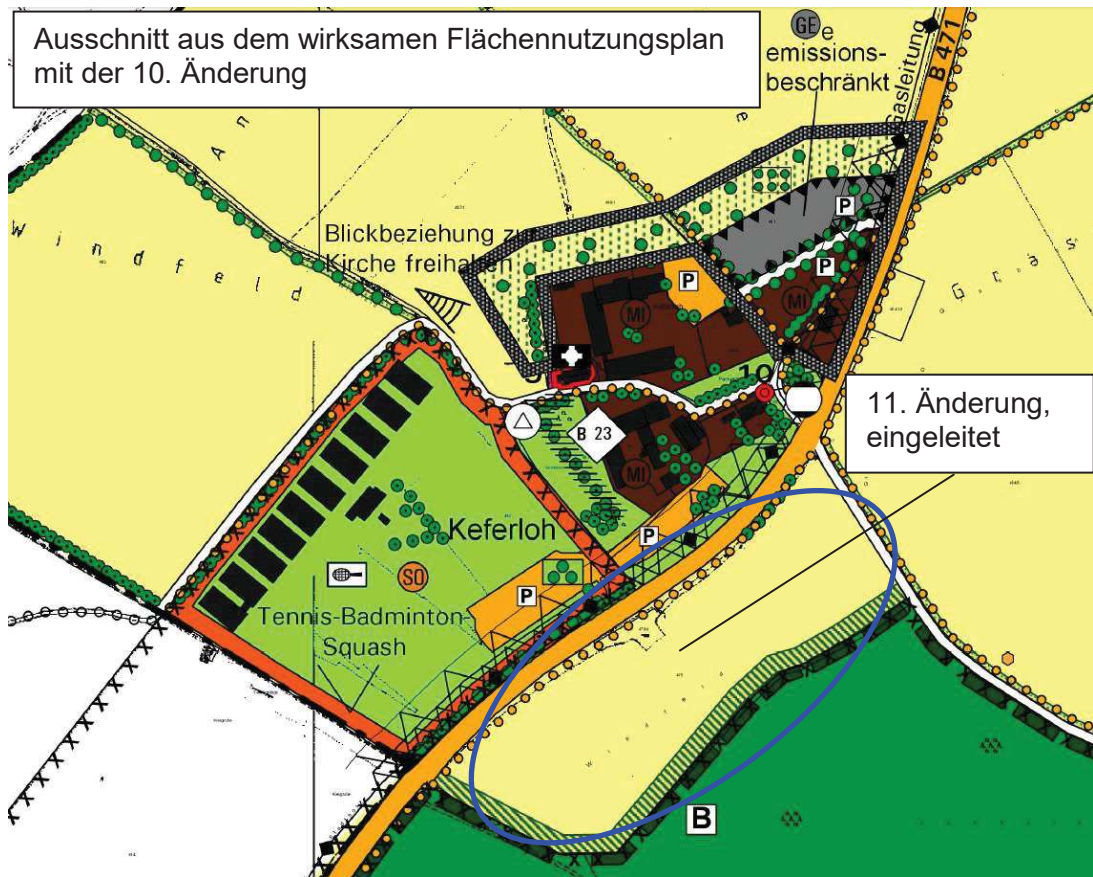
Die **9. Änderung** des Flächennutzungsplans („Bestattungswald“) wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 27.03.2012 **eingeleitet**.

Die **10. Änderung** des Flächennutzungsplans, betreffend den Ortsteil Keferloh wurde genehmigt mit Bescheid vom 29.12.2016.

Mit Beschluss vom 29.11.2016 wurde für den FNP das **11. (Teil-) Änderungsverfahren eingeleitet**, um südöstlich der B 471 vorbereitend eine gewerbliche Baufläche darzustellen.

3. planungsrechtliche Situation, räumliche Gesamtplanung, Fachplanung

a) Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, Lage der 11. Änderung, (nur als Hinweis), ohne Maßstab

Der Ortsteil Keferloh ist im **wirksamen Flächennutzungsplan** als gemischte Baufläche bzw. **Mischgebiet (MI)** dargestellt, welche die Gaststätte, die Gewerbebauten, die Tankstelle und die Wohnhäuser umfassen, ergänzt mit dem 10. Änderungsverfahren um eine emissionsbeschränkte gewerbliche Baufläche bzw. **Gewerbegebiet (GEe)**. Das Tenniscenter ist als **Sondergebiet** Tennis-Badminton-Squash innerhalb einer als **Altlastenverdachtsfläche** gekennzeichneten Zone dargestellt. Ergänzend sind größere **Parkplätze** als Verkehrsflächen dargestellt.

Die Ackerflur, welche die Siedlungsfläche umgibt, ist als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt. Die Wirtschaftswege sind von einer „**Fläche für Wege begleitende Gehölze und Feldraine** (potenzielle Ausgleichsfläche)“ gesäumt. Die landwirtschaftlichen Flächen südlich von Keferloh sind als **Wald (Bannwald)** dargestellt, in einem weiten Bereich, umfassend u.a. die Fl.Nr. 501 und 502, zusätzlich gekennzeichnet als **Altlastenverdachtsfläche**.

Den nördlichen Abschluss der Siedlungsfläche bildet eine **Fläche für Extensivierung (potenzielle Ausgleichsfläche)**, spezifiziert durch die Zweckbestimmung als Streuobstwiese.

Die verkehrliche Erschließungsstruktur beinhaltet neben der Darstellung der B 471 als **überörtliche Hauptverkehrsstraße** und der Darstellung der Keferloher Marktstraße als **wichtige örtliche Straße** ein Netz **wichtiger Fuß-, Rad- und Wanderwege**, das in Keferloh verknüpft ist:

- aus Richtung Südwest die Keferloher Marktstraße,
- aus Richtung Nordwest der Münchner Weg,
- aus Richtung Nordost der Wirtschaftsweg über das Grasbrunner Feld und
- aus Richtung Südosten die Keferloher Straße.

Ergänzt wird dieses durch den Fuß- und Radweg entlang der B 471. Die Verbindung von Südost nach Nordwest (Keferloher Straße – Münchner Weg) ist als Panoramaweg Isar-Inn bezeichnet.

Die Darstellung der **technischen Infrastruktur** umfasst eine Haupt-Gasleitung nördlich der B 471 mit einer Gas-Druckregelanlage sowie eine Umspannstation zwischen Kirche und Tenniscenter.

Kirche und Kapelle sind **nachrichtlich** als **Baudenkmäler** (DSchG) verzeichnet. Ebenso ist die Anbauverbotszone an der Bundesstraße (FStrG/ BayStrWG) eingetragen. Ein amtlich kartiertes Biotop (Bayer. Biotopkartierung, BayNatSchG) ist ebenfalls vermerkt.

Als besonderes Planungsziel ist die **Freihaltung der Blickbeziehung zur Kirche** von Nordwest in den Plan aufgenommen.

Das Plangebiet für die **11. Änderung** ist derzeit als

- „Fläche für die Landwirtschaft“
sowie im Waldrandbereich als
- „Fläche für ökologische Waldrandaufwertung (potenzielle Ausgleichsfläche)“

dargestellt.

Der **Landschaftsplan** nennt darüber hinaus u.a. folgende allgemeine Planungsziele für das Gemeindegebiet von Grasbrunn, die auch für Keferloh gelten:

- Schutz und Entwicklung vorhandener naturnaher Landschaftselemente,
- Aufbau eines Biotopverbundsystems,
- Erhalt und Wiederherstellung der Kulturlandschaft der Rodungsinseln,
- Anbindung von innerörtlichen Freiflächen an das Netz von Grünflächen in der freien Landschaft zur Sicherung der Naherholung.

Bewertung, Planerfordernis:

Im Hinblick auf das Ziel der Baurechtschaffung für beabsichtigte Gewerbenutzungen muss zunächst der Flächennutzungsplan und die gegenwärtig noch **widersprechende Darstellung geändert** und auf diesem Wege die **Voraussetzung für einen Bebauungsplan** geschaffen werden.

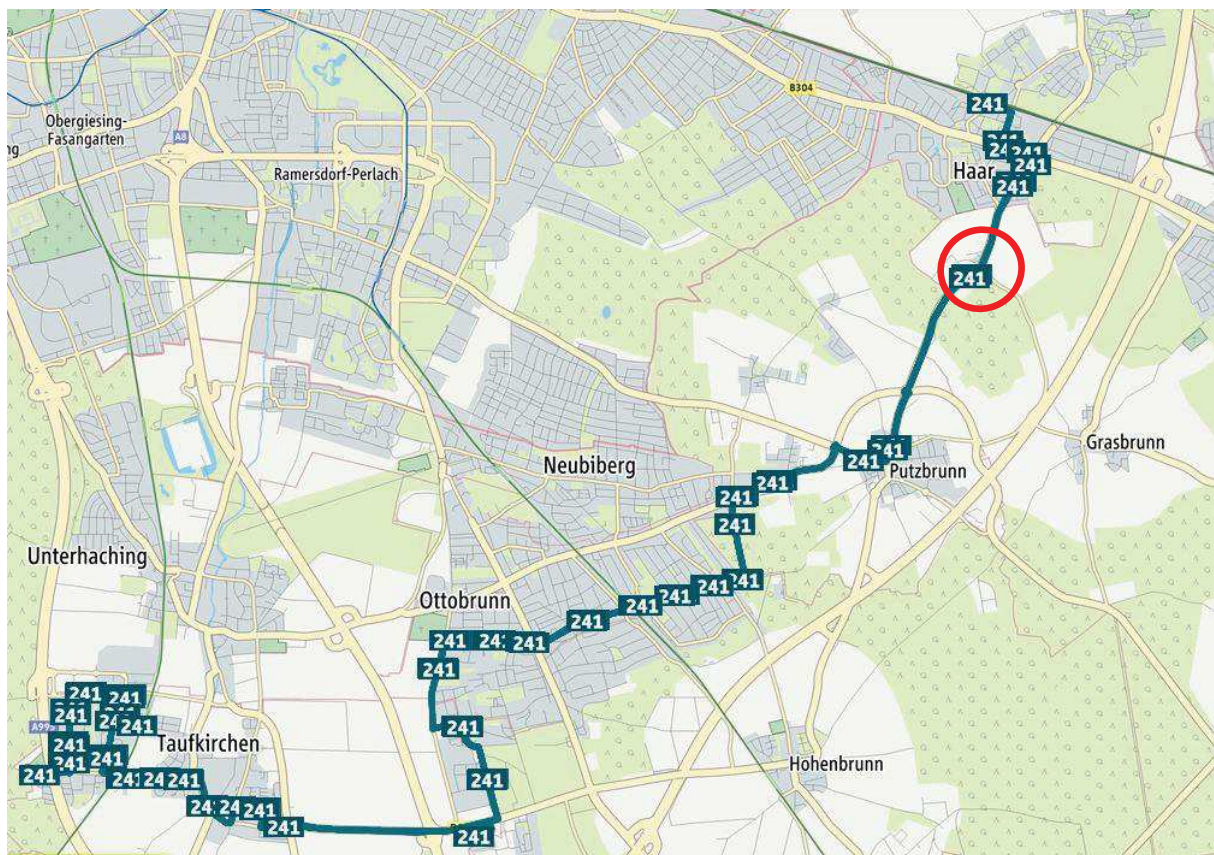
b) Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

I. Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms 2013

I.1 Ziff. 2.2.8 LEP 2013 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen

Grasbrunn ist dem Verdichtungsraum München (2.2 LEP 2013) zugeordnet. Nach Ziff. 2.2.8 LEP 2013 (Zielvorgabe) ist in Verdichtungsräumen die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

Bewertung: Die gegenständliche Planung erfüllt diese Zielanforderung. Ein leistungsfähiger Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Lage an der Bundesstraße 471 unmittelbar gegeben. Auch ist die Fläche an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden: Die Buslinie 241 Haar - Ottobrunn – Taufkirchen verbindet Keferloh in guter Verkehrsqualität mit den drei S-Bahnstrecken aus München nach Grafing – Ebersberg, nach Aying – Kreuzstraße sowie nach Deisenhofen – Holzkirchen, die ihrerseits allesamt in den Endpunkten mit dem Regionalverkehr verknüpft sind. Von/ zur nächstgelegenen S-Bahnstation Haar beträgt die fahrplanmäßige Fahrtzeit 6/ 9 Minuten. Die Entfernung zwischen Plangebiet und S-Bahn-Station Haar beträgt rd. 1,75 km (Luftlinie 1,5 km) und ist damit als Fahrraddistanz einzustufen.



Linienverlauf der Buslinie 241, ohne Maßstab Quelle: mvv-muenchen.de, 14.07.15

I.2 Ziff. 3.2 LEP 2013 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Nach Ziff. 3.2 LEP 2013 (Zielvorgabe) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Bewertung: Die Gemeinde Grasbrunn hat entsprechend diesen Anforderungen die Potentiale der Innenentwicklung, bezogen auf ihr Gemeindegebiet, überprüft. Sie ist zu dem Ergebnis gekommen, dass für das hiesige Planungsziel (Entwicklung einer weiteren Gewerbefläche) keine geeigneten Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorhanden sind oder nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Grasbrunn sieht daher keine Möglichkeit, den Bedarf auf dem Wege der Innenentwicklung zu erfüllen. Die geplante Neuausweisung entspricht deshalb der Zielfestlegung Ziff. 3.2 LEP 2013.

(In Fortschreibung der im Rahmen der 10. FNP-Änderung durchgeführten gemeindeweiten Prüfung der Potenziale der **Innenentwicklung** im Gemeindegebiet Grasbrunn (d.h. geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) hat sich gezeigt, dass sämtliche Potenzialflächen, soweit sie überhaupt verfügbar sind, für die bezweckte Zielsetzung deutlich zu klein sind (Kartendarstellungen der untersuchten Potenzialflächen finden sich im Anhang). Einzig die Flächen der Tennis- bzw. Sportanlagen würden ein adäquates Potenzial darstellen. Hier scheitert eine Nachnutzung allerdings daran, dass die Flächen derzeit/ auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen.)

Grasbrunn:

Lfd. Nr.	Fl.Nr.	Art des erkannten Potenzials	Bewertung
1	46/8	Baulücke	in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 als WA überplant, für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein
2	118/11	Baulücke	für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein
3	129/24, 129 TF	Gewerbebrache	wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Möschfelder Straße/Lehnerstraße" (im Verfahren) als WA überplant
4	129/11, 129/71-78	Baulücke	für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein und zu ungünstig geschnitten
5	134	geringfügig bebauter Grundstück	im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Seniorenzentrum Grasbrunn" als Ausgleichsfläche überplant, bei Änderung sind Nutzungskonflikte mit Seniorenzentrum zu erwarten
6	137/10, 137/19	Baulücke	im Bebauungsplans Nr. 37A Teil 3 als WA überplant, für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein
7	131/5, 131/6	Baulücke	im Bebauungsplans Nr. 37A Teil 2 bzw. 1. Änderung als WA überplant, für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein
8	151/37, 151/38, 152/10	Baulücke	im Bebauungsplans Nr. 54 als WA überplant, für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein
9	72 TF	Baulücke	für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein, ungünstige Erschließung

Darüber hinaus sind keine Konversionsflächen bzw. leerstehende und für das Vorhaben geeignete Gebäude (Hofstellen, Infrastruktureinrichtungen) in Grasbrunn vorhanden.

Harthausen:

10	597 TF	Baulücke	für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein, Erschließung ungünstig
11	731/36	geringfügig bebaut- tes Grundstück	im Bebauungsplan Nr. 1 als Friedhofsfläche überplant, durch Friedhof genutzt
12	732/17, 732/28	geringfügig bebaut- tes Grundstück	im Bebauungsplans Nr. 30 und 1. Änderung als Spielplatz überplant, durch Spielplatz und Wertstoffhof genutzt
13	689/7, 590/11, 679/5	Baulücken	für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein
14	693/34	Baulücke	Vorratsfläche für Kindergartenerweiterung, für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein

Darüber hinaus sind keine Konversionsflächen bzw. leerstehende und für das Vorhaben geeignete Gebäude (Hofstellen, Infrastruktureinrichtungen) in Harthausen vorhanden.

Neukeferloh:

15	525/67	Baulücke	im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Diana-/Lerchenstraße" als WA überplant, derzeit in Bau
16	525/73, 525/109	Baulücke	im Bebauungsplan Nr. 43 als Rodelberg überplant, als öffentliche Grünfläche und Rodelberg genutzt
17	525/200, 525/348, 252/349	geringfügig bebaut- tes Grundstück	in der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 "Winklergründe" und Bebauungsplan Nr. 57 als Gemeinschaftstiefgarage, öffentliche Grünfläche und Ausgleichsfläche festgesetzt und genutzt
18	523/3, 523/4	geringfügig bebaut- tes Grundstück	als Pausenhof der Grundschule, Außenflächen der Kinderwelt, Bolzplatz und Sportplatz genutzt
19	374	geringfügig bebaut- tes Grundstück	in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Interplan II" als Spiel- und Bolzplatz festgesetzt und genutzt
20	526/13, 526/22	Baulücken	im Bebauungsplan Nr. 42 als WA überplant, für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein

Darüber hinaus sind keine Konversionsflächen bzw. leerstehende und für das Vorhaben geeignete Gebäude (Hofstellen, Infrastruktureinrichtungen) in Neukeferloh vorhanden.

Möschefeld:

21	527	geringfügig bebaut- tes Grundstück	für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein, Erschließung ungünstig
22	533	geringfügig bebaut- tes Grundstück	Flächenverfügbarkeit nicht gegeben (Eigentümerzustimmung fehlt)

Forstwirt:

23	663/16-19	Baulücke	im Bebauungsplans Nr. 52 "Beim Forstwirt" als WA überplant
----	-----------	----------	--

Anforderungen des §1a Abs.2 S.2 BauGB:

Für die Schaffung von Bauland muss **teilweise bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche** in Anspruch genommen werden, da andere adäquate Flächenpotenziale, insbesondere

durch die Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Eine flächensparende Umnutzung anderweitig nicht mehr benötigter Siedlungsfläche kommt derzeit nicht in Betracht (s.o. Kap. 3b)

I.3 Ziff. 3.1 LEP 2013 Flächensparen

Nach Ziff. 3.1 LEP 2013 (Grundsatz) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die Begründung zu Ziff. 3.1 LEP 2013 stellt insoweit darauf ab, dass einer Neuversiegelung von Flächen - neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Ziff. 3.2 LEP 2013, siehe oben) - durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen vor allem auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) entgegengewirkt werden kann.

Bewertung: Diese Vorgabe wurde bei der gegenständlichen Planung geprüft. Die Gemeinde Grasbrunn hat bei der Standortsuche auch die Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit bzw. interkommunalen Kooperation in Betracht gezogen. Sie hat insoweit untersucht, ob ggf. hierüber der Bedarf an Gewerbeflächen, z.B. durch die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebiets, gedeckt werden kann. Die Planung eines interkommunalen Gewerbegebiets bzw. eine gemeindeübergreifende Lösung zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs erscheint insoweit derzeit nicht möglich.

I.4 Ziff. 3.3 LEP 2013 Vermeidung von Zersiedelung

Nach Ziff. 3.3 LEP 2013 (Grundsatz) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine un-gegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Ziff. 3.3 LEP 2013 (Ziel) sieht insoweit vor, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn (1. Spiegelstrich) auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, (2. Spiegelstrich) ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist, (3. Spiegelstrich) ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann, (4. Spiegelstrich) von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden, (5. Spiegelstrich) militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder (6. Spiegelstrich) in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

Bewertung: Das Anbindegebot wird durch die gegenständliche Planung nach Auffassung der Gemeinde Grasbrunn gewahrt.

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maß an die unmittelbar nördlich liegende Fläche um das Gut Keferloh angebunden. Die beiden Gebiete sind nur durch die Bundesstraße B 471 voneinander getrennt. Diese hat im Hinblick auf die bestehende Kreuzung und die bestehende Fußgängerunterquerung keine trennende Wirkung. Die beiden Gebiete sind nicht nur punktuell angebunden, sondern in voller Breite.

Die Bestandsbebauung stellt eine „geeignete Siedlungseinheit“ dar. Diese besteht nicht nur aus dem sog. Gut Keferloh mit gewerblicher und Wohnnutzung, sondern auch aus weiterer prägender Bebauung, insbesondere eine Tankstelle, Wohnhäuser, eine Kirche, eine Gaststätte mit Biergarten, Veranstaltungsräumen und Markthallen sowie ein umfangreicher Sportanlagenkomplex. Zudem wird nordöstlich des Guts Keferloh ein (weiteres) Büro- und Verwaltungsgebäude entstehen, für das derzeit (noch) der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 aufgestellt wird. Die Realisierung des Bebauungsplans und die Nutzungsaufnahme werden zeitnah erwartet und werden durch den mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert. Durch die Wirtschaft und die Tankstelle ist eine Versorgung der im Bürogebäude tätigen Personen etc. sichergestellt. Hinzu kommt, dass der Standort bereits verkehrlich erschlossen ist und der Ortsteil Keferloh auch über eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt (Buslinie 241, siehe oben).

Schließlich ist auch das Größenverhältnis zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich (rd. 14,1 ha) und der neu hinzukommenden Fläche (4,8 ha, davon ca. 2,8 ha gewerbliche Bauflächen, 0,6 ha Verkehrsflächen sowie gut 1,4 ha öffentliche Grünfläche) gewahrt. Eine adäquate Größenrelation zwischen Siedlungsbestand und neuer Siedlungsfläche ist somit gegeben. Die Gebiete stehen in einem angemessenen Verhältnis zueinander. Das Gebiet des gegenständlichen Bebauungsplans ist im Verhältnis zum bestehenden Siedlungsbereich untergeordnet. Es belegt künftig rd. $\frac{1}{4}$ der Siedlungsfläche des Ortsteils Keferloh. Der Siedlungsbereich kann insoweit als Fläche angesehen werden, die für eine bauliche Weiterentwicklung geeignet ist.

Aufgrund dieser Anbindung steht auch nicht zu befürchten, dass durch die Neuausweisung eine Streubebauung entsteht und damit eine Zersiedelung der Landschaft stattfindet. Es entsteht auch keine ungegliederte bandartige Siedlungsstruktur. Vielmehr findet eine ressourcenschonende, nachhaltige, funktionell sinnvolle und organische Weiterentwicklung einer bereits bestehenden Siedlung statt. Mit der geplanten Neuausweisung wird ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine bessere Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen und der vorhandenen Erschließung erreicht.

Einer weiteren Besiedlung im Außenbereich wird durch die Planung kein Vorschub geleistet. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung einen städtebaulichen Abschluss der vorhandenen Siedlungseinheit nach Süden bildet.

I.5 Ziff. 5.1 LEP 2013 Wirtschaftsstruktur

Nach Ziff. 5.1 LEP 2013 (Grundsatz) sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden.

Bewertung: Die gegenständliche Planung weist eine neue Gewerbefläche aus, die v.a. auch auf die Förderung kleiner und mittelständischer Unternehmen abzielt. Die Planung trägt insoweit zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei.

I.6 Ziff. 4.1 LEP 2013 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

Gemäß Ziff. 4.1 LEP 2013 (Grundsatz) sollen die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden.

Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Bewertung: Das Plangebiet wird durch die Gewerbeflächenausweisung der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Trotz Anerkennung und Würdigung der Bedeutung und Erhaltungsbedürftigkeit landwirtschaftlicher Nutzflächen wird die Neuausweisung der Fläche zur Deckung des Bedarfs nach Flächen für Gewerbe für erforderlich gehalten. Andere geeignete Flächen stehen zur Erreichung der planerischen Ziele nicht zur Verfügung (siehe oben). Zudem erfolgt die Flächeninanspruchnahme in einem angemessenen Umfang.

II. Vorgaben des Regionalplans München

II.1 B II 1 RP Grundsätze

Nach B II G 1.1 RP (Grundsatz) soll eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur angestrebt werden.

Die Regelung B II G 1.2 RP (Grundsatz) sieht vor, dass die Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden soll.

Gemäß B II G 1.3 RP (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Nach B II G 1.4 RP (Grundsatz) soll die Siedlungstätigkeit nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden.

Gemäß B II G 1.5 RP (Grundsatz) sollen die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden.

Nach B II G 1.6 RP (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung mit dem System des ÖPNV und dessen weiterem Ausbau abgestimmt werden.

Bewertung: Die Gemeinde Grasbrunn hat den allgemeinen Grundsätzen bei ihrer Planung Rechnung getragen.

Zu B II G 1.1 RP: Die Gemeinde hat im Hinblick auf den gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden die Potentiale der Innenentwicklung und auch die Möglichkeiten interkommunaler Abstimmung zur Entwicklung von Gewerbeflächen geprüft. Sie ist zum Ergebnis gekommen, dass keine geeigneten Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorhanden sind oder nicht zur Verfügung stehen. Auch gemeindeübergreifende Lösungen scheiden derzeit aus (siehe oben, Ziff. 3.2, 3.1 LEP 2013). Mit der geplanten Ausweisung im Ortsteil Keferloh erfolgt eine Siedlungsentwicklung im Bereich einer vorhandenen leistungsfähigen Erschließung (Bundesstraße B 471, Keferloher Straße) sowie im Einzugsbereich von Haltestellen mit leistungsfähigem ÖPNV-Anschluss (siehe oben Ziff. 2.2.8 LEP 2013). Insoweit wird dem Erfordernis einer ressourcenschonenden und umweltfreundlichen Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

Zu B II G 1.2 RP: Eine Entwicklung im Bereich der Hauptorte der Gemeinde Grasbrunn scheidet nach der Flächenprüfung der Gemeinde aus (siehe oben, Ziff. 3.2 LEP 2013). Gleichwohl ist eine Zersiedlung nicht zu erwarten (siehe oben, Ziff. 3.3 LEP 2013).

Zu B II G 1.3 RP: Die geplante Siedlungsentwicklung steht zur Größe des vorhandenen Siedlungsbereichs in einem angemessenen Verhältnis (siehe oben, Ziff. 3.3 LEP 2013). Die Siedlungseinheit entwickelt sich damit im Verhältnis zu ihrer Größe.

Zu B II G 1.4 RP: Das geplante Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 471 und die Keferloher Straße. Eine ausreichende verkehrliche Anbindung und Erschließung kann insoweit sichergestellt werden.

Zu B II G 1.5 RP: Ziel der Gemeinde Grasbrunn ist es, die Entwicklung der Wohnsiedlungs- und der gewerblichen Siedlungstätigkeit qualitativ und quantitativ so abzustimmen, dass im Ergebnis eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten erreicht werden kann. Die Gemeinde hat insoweit neben der gewerblichen Entwicklung auch mehrere Wohnsiedlungsgebiete ausgewiesen (Bebauungspläne Nr. 64 und 65 in Harthausen, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 in Grasbrunn und Vorhabenbezogene Bebauungspläne Nr. 6 + 7 in Neukeferloh).

Zu B II G 1.6 RP: Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich von Haltestellen mit leistungsfähigem ÖPNV-Anschluss (siehe oben Ziff. 2.2.8 LEP 2013). Insoweit ist die Siedlungsentwicklung mit dem System des ÖPNV abgestimmt.

II.2 B II 2.1 RP Siedlungsentwicklung

Gemäß B II Z 2.1 RP (Ziel) soll die gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.

Bewertung: Diese Zielvorgabe ist hier erfüllt. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Grasbrunn hat nicht nur zum Ziel, den Flächenbedarf für die ansässigen Betriebe zu decken, sondern auch zusätzliche Bauflächen für die Neuansiedlung von Betrieben bereitzustellen, die zur örtlichen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen (z.B. Handwerksbetriebe) sowie zur Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur der Gemeinde Grasbrunn erforderlich und/oder die an besondere Standortbedingungen (z.B. produzierendes Gewerbe) gebunden sind.

II.3 B II 4.1 RP Siedlungsstruktur

Nach B II G 4.1.1 RP (Grundsatz) soll insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen.

Gemäß B II G 4.1.2 RP (Grundsatz) soll die für die Region typische Siedlungsstruktur grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen.

Nach B II Z 4.1.3 RP (Ziel) soll die charakteristische Siedlungsstruktur der Rodungsinseln im Süden und Osten von München erhalten werden. Eine weitere Siedlungsentwicklung ist möglich, soweit die charakteristische Siedlungsstruktur nicht entgegensteht.

Gemäß B II Z 4.1.5 RP (Ziel) sollen Waldränder (sowie Hangkanten, Steilhänge, Feucht- und Überschwemmungsgebiete) in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

Bewertung: Diese Anforderungen nach B II 4.1 RP, insbesondere die Zielvorgabe nach B II Z 4.1.3 RP werden von der Planung gewahrt. Aus Sicht der Gemeinde ist die geplante weitere Siedlungsentwicklung möglich, weil die charakteristische Siedlungsstruktur der Rodungsinsel nicht entgegensteht.

Nach der Begründung zu B II Z 4.1.3 RP ist der Begriff „nicht entgegensteht“ im Sinne einer einheitlichen Rechtsordnung entsprechend der Regelung des § 35 Abs. 1 BauGB anzuwenden und auszulegen.

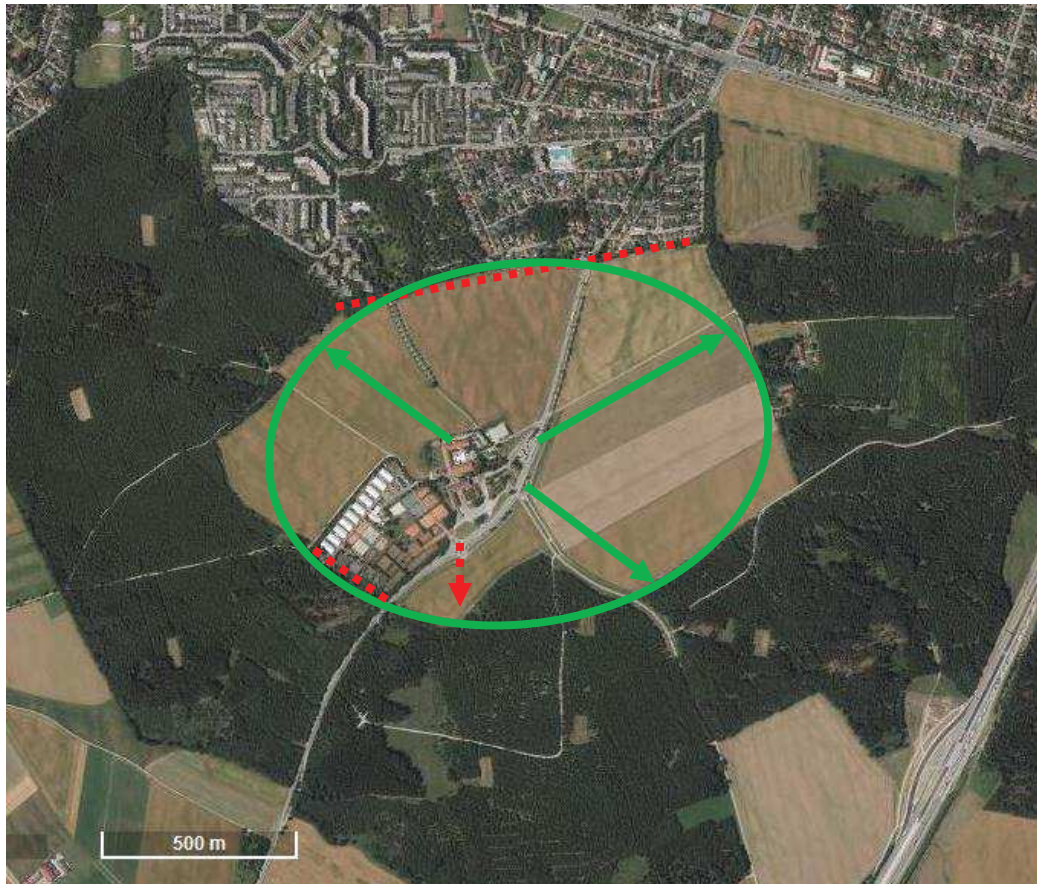
Die Feststellung, dass öffentliche Belange einem Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB „nicht entgegenstehen“, verlangt eine Abwägung zwischen dem privilegierten Vorhaben und

den betroffenen öffentlichen Belangen. Diese Abwägung hat auf Grund der jeweiligen Einzelfallsituation stattzufinden (vgl. Dürr, in: Brügelmann, BauGB, 81. Lieferung Februar 2012, § 35 Rn. 66; Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Auflage 2014, § 35 Rn. 6).

Unter Zugrundelegung dieser Grundätze bedeutet dies hier für die Regelungen nach B II 4.1 RP, dass eine weitere Siedlungsentwicklung möglich ist, wenn im Einzelfall eine Abwägung zwischen dem Interesse am Erhalt der durch Rodungsinseln geprägten Kulturlandschaft und dem Interesse an einer weiteren Siedlungsentwicklung ergibt, dass das Interesse am Erhalt der durch Rodungsinseln geprägten Kulturlandschaft hinter dem Interesse an einer weiteren Siedlungsentwicklung zurücktritt. Dann „steht“ der weiteren Siedlungsentwicklung die durch Rodungsinseln geprägte Kulturlandschaft „nicht entgegen“.

Dies ist hier nach Auffassung der Gemeinde Grasbrunn der Fall. Die von ihr insoweit vorgenommene Abwägung fällt zu Gunsten einer weiteren Siedlungsentwicklung aus. Zunächst ist festzuhalten, dass bei den vorliegenden örtlichen Gegebenheiten schon der typische Charakter der Rodungsinsel in Frage steht. Die Begründung zu B II Z 4.1.3 RP stellt hierzu fest, dass „die Rodungsinseln im Süden und Osten von München (...) in Waldgebieten (liegen) und (...) durch eine auf den Mittelpunkt der meist kreisförmigen Freiflächen konzentrierte Bebauung charakterisiert (sind)“. Dies ist hier nicht der Fall. Der Ortsteil Keferloh ist nicht in allen Richtungen von Waldgebieten umgeben. In nördlicher Richtung zur Gemeinde Haar hin ist gar kein Wald vorhanden, vielmehr schließen die Freiflächen direkt an die Siedlungsgebiete in der Gemeinde Haar an. Insoweit fehlt es an der Inselqualität, so dass schon gar nicht von einer „typischen Rodungsinsel“ die Rede sein kann. Folglich erscheint die Schutz- und Erhaltungswürdigkeit der vorhandenen Landschafts- und Siedlungsstruktur vorliegend fraglich, in jedem Fall ist diese aber geringer zu bewerten. Dies entspricht übrigens auch einer früheren Vorfassung des Regionalplans München, die noch eine Liste über die zu schützenden Rodungsinseln enthielt, aber den Bereich um Keferloh dort nicht aufführte.

Auch hinsichtlich der Lage der Keferloher Sportanlagen und den dort errichteten, prägenden großen Hallen weicht die Siedlungsstruktur von der idealtypischen Rodungsinsel ab: die genannten Siedlungsflächen grenzen im Südwesten unmittelbar an den Wald an. Insofern ist für die Keferloher Siedlungsflächen, wie sie sich heute darstellen, eine Randlage festzustellen. Erhaltungswürdig erscheint der Gemeinde daher vorrangig der Zwischenraum, der sich zwischen dem Siedlungskern und den Waldrändern im Nordwesten, Nordosten und Südosten aufspannt. Dieser weist durchweg eine Distanz von 500 m auf, sodass hier eine gewisse Typik erkennbar ist (wenngleich im Norden die Waldrandkulisse durch den Siedlungsrand der Gemeinde Haar (mit z.T. hohen Gebäuden) aufgebrochen wird). Die zwischen Bundesstraße und Waldrand im Süden nur rd. 150 m tiefe Plangebietsfläche dagegen hat für den Rodungsinselcharakter keine derart prägende Wirkung mehr, dass sich dieser Belang in der Gesamtabwägung durchzusetzen vermag.



*Störungen (rot) und Schutzwürdigkeit (grün) der Rodungsinsel, ohne Maßstab,
Quelle: BayernAtlas, Stand 27.03.17*

Im Übrigen erscheint der etwaige Eingriff in den Bereich der von Bebauung freigehaltenen Rodungsflächen aus Sicht der Gemeinde Grasbrunn geringfügig. Der Eingriff beschränkt sich auf einen überschaubaren Bereich, nämlich auf eine Fläche von 4,8 ha (entspricht ca. 6 % der unbebauten Rodungsfläche) mit einem betroffenen Waldsaum von etwa 500 m Länge. Der bisherige Freiraum wird hierdurch nicht wesentlich geschmälert. Bei der geplanten Siedlungsabrundung verbleiben vielmehr ausreichende Freiflächen zwischen Siedlung und Waldrand gen. Nordwesten, Osten und Südosten. Der in der Begründung zu B II Z 4.1.3 RP genannte erhaltenswerte Mindestabstand zwischen Siedlung und Waldrand von 500 m ist in diese Richtungen gewahrt. Zudem entsteht das Gewerbegebiet auf einer Fläche, die innerhalb der Rodungsinsel kaum einsehbar ist und überwiegend von der Bundesstraße B 471 wahrgenommen wird. Der typische Landschaftscharakter der Rodungsinseln bleibt insoweit nach wie vor erkennbar und erhalten.

Demgegenüber ist der Nutzen, der für die Gemeinde Grasbrunn durch die weitere Siedlungsentwicklung eintritt, dagegen groß. Durch die entsprechende Flächenausweisung können Gewerbetreibende in der Gemeinde gehalten bzw. gewonnen werden. Damit trägt die Planung dem gewerblichen Entwicklungsbedürfnis Rechnung und trägt zugleich zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei. Dabei wird auch die bereits vorhandene Infrastruktur genutzt und ausgelastet (siehe oben).

Durch die geplante Entwicklung wird der vorhandene Siedlungsbereich schließlich entsprechend abgerundet. Durch die Zulassung der Flächenausweisung in diesem Bereich wird keine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung vollzogen (siehe oben).

Zudem werden die Waldränder südlich und westlich des Plangebiets von der Bebauung zur Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit und darüber hinaus des Landschafts- und Ortsbildes freigehalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen insoweit insbesondere vor, dass der südöstliche und die südwestliche Randbereich des Plangebiets von Bebau-

ung freigehalten und als extensive Waldrandfläche zu bepflanzen ist und damit funktional aufgewertet wird.

Die Bewertung der Gemeinde wird auch durch die Einschätzung der Regierung von Oberbayern gedeckt, die im Rahmen des Verfahrens nach §4 (1) BauGB abgegeben wurde:

„Der Ortsteil Keferloh entspricht in Verbindung mit der ihn umgebenden Freiraumstruktur insbesondere südlich des Siedlungsbestands aufgrund des geringen Abstands zum Waldrand (gut 100 m) und der Überprägung durch das Sondergebiet Tennis, Badminton und Squash, welches südwestlich bis an den Waldrand heranreicht, nicht der charakteristischen Siedlungsstruktur einer Rodungsinsel. Eine solche Diskrepanz ist im Übrigen auch am zu großen Teilen bebauten nördlichen Rand der Freirauminsel um Keferloh gegeben. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass in der Vorgängerfassung des aktuell rechtsgültigen RP 14 die Rodungsinseln im Süden und Osten Münchens einzeln aufgelistet waren. Dass der Ortsteil Keferloh hierbei nicht aufgeführt war, ist als zusätzliches Indiz zu werten, dass dieser nicht den Status einer Rodungsinsel im Sinne des RP 14 besitzt. Hinzu kommt, dass mit dem aktuellen Entwurf der RP-Gesamtfortschreibung (Stand 06.12.2017) der Normgeber den Ermessensspielraum für die Auslegung des RP 14- Ziels zum Erhalt der Rodungsinseln erhöht hat. Insbesondere wird in der Begründung zu Ziel B II 4.3 nur noch eine knappe Beschreibung der Charakteristik („Rodungsinseln zeichnen sich durch eine auf den Mittelpunkt der kreisförmigen Freiflächen konzentrierte Bebauung aus“) wiedergegeben und auf weiterführende Hinweise (z. B. zum Mindestabstand) verzichtet. In der Zusammenschau der genannten Aspekte ist deshalb davon auszugehen, dass die o.g. Bauleitplanungen im Ortsteil Keferloh dem Ziel des RP 14 zum Erhalt der Rodungsinseln nicht entgegenstehen.“

II.4 B II 5.2 RP Gewerbliche Siedlungstätigkeit

Gemäß B II G 5.2.1 RP (Grundsatz) soll eine ausgewogene gewerbliche Siedlungstätigkeit eine vielfältige Betriebsgrößen-, Branchen- und Arbeitsplatzstruktur ermöglichen, die Anpassung der Wirtschaftsunternehmen an sich wandelnde Anforderungen erleichtern und zur nachhaltigen Sicherung von Industrie- und Gewerbegebieten beitragen.

Nach B II G 5.2.4 RP (Grundsatz) sollen bei der Ausweisung und Bebauung größerer Gewerbe- und Industriegebiete auch gemeindeübergreifende Lösungen angestrebt werden.

Bewertung: Die o.g. Anforderungen nach B II 5.2 RP sind vorliegend erfüllt.

Die vorliegende Angebotsbebauungsplanung trägt dem Erfordernis einer ausgewogenen gewerblichen Siedlungstätigkeit (B II G 5.2.1 RP) Rechnung. Insbesondere ermöglichen es die Festsetzungen des Bebauungsplans, dass die Baugrundstücke flexibel genutzt werden können. Damit werden günstige und nachhaltige wirtschaftliche Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Hinsichtlich etwaiger gemeindeübergreifender Lösungen (B II G 5.2.4 RP) wird auf die Begründung zu Ziff. 3.1 LEP 2013 Flächensparen verwiesen.

c) sonstige überörtliche und sektorale Planwerke

An weiteren Planwerken mit Relevanz für die Entwicklung des Ortsteils Keferloh sind vorhanden:

- **Altlastenverdachtsflächen:** das Altlastenkataster/ Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) für den Landkreis München verzeichnet gefährdenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen.
- **Biotope:** die Biotopkartierung des LfU – als unverbindliche Bestandsaufnahme der natürlichen Umgebung – gibt ohne zusätzliche Erhebungen vor Ort Hinweise darauf, welche Flächen u.a. unter die Bestimmungen des § 30 BNatSchG und des Art. 23 BayNatSchG sowie des § 39 Abs. 5 BNatSchG fallen.
- **Ausgleichs- und Ökokonto-Flächen:** Die Gemeinde Grasbrunn führt ein Ökokonto und ein Ökoflächenkataster, in dem die Ausgleichsflächen zu den Eingriffen durch die Bebauungspläne festgehalten werden.
- **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete** verschiedener Art: im Gemeindegebiet sind nur Landschaftsschutzgebiete vorhanden; weitere Schutzgebietskategorien (Biosphärenreservate, FFH-Gebiete, Schutzgebiete gem. Ramsarkonvention, Nationalparke, Naturparke incl. Schutzzonen, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete) sind nicht gegeben.
- **Waldfunktionsplan:** existiert seit 1979 und wurde nicht mehr fortgeschrieben. Er ordnet den Wäldern Schutzfunktionen für das Landschaftsbild, dem Klimaschutz, dem Lärmschutz und für die Naherholung zu. Der Waldfunktionsplan behält seine Gültigkeit, soweit die tatsächliche Nutzung nicht von der dargestellten Nutzung abweicht.
- **Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler** sind in den Denkmallisten verzeichnet. Das Auffinden von Bodendenkmälern unterliegt einer Meldepflicht (Art. 8 DSchG), Erdarbeiten auf einem Grundstück, von dem bekannt ist oder vermutet wird oder den Umständen nach angenommen werden muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 DSchG).

Aussagen zur Betroffenheit und eine **Bewertung** erfolgen unmittelbar in Abschnitt 4.

4. Bestandssituation

Kern der Bebauung von Keferloh ist die denkmalgeschützte romanische Kirche St. Ägidius von 1173, die von der Gaststätte und Biergarten Gut Keferloh und einer gewerblichen Bebauung in Form einer dreiseitigen Hofanlage flankiert wird. Die Kapelle St. Maria, eine Tankstelle und drei Wohnhäuser ergänzen die Ansiedlung, die im Südosten von der Bundesstraße 471 tangiert wird. Südöstlich angrenzend befinden sich die auf einer verfüllten ehemaligen Kiesgrube errichteten Sport- und Freizeitanlagen des Keferloher Tenniscenters, bestehend aus zehn Hallen und zahlreichen Freianlagen.. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 wird derzeit am nördlichen Rand der Siedlungsfläche eine kleinere Abrundungsfläche für eine gewerbliche Nutzung geschaffen.

Die Bundesstraße mündet rd. 1,3 km nordöstlich in die B 304, über die in weiteren 1,3 km Entfernung die Autobahn 99 erreicht wird.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die nordwestlich gelegene Bundesstraße 471 und die nordöstlich gelegene Keferloher Straße an. Im Südosten und Südwesten bildet der Wald die Grenze des Plangebietes.

Die Fläche wird für die Landwirtschaft nicht mehr unmittelbar benötigt und ist verfügbar. Die Gemeinde konnte im Zuge der Bodenbevorratung bereits ein Teileigentum erwerben.

a) Landschafts- und Naturschutz:

Innerhalb und an den Rändern der besiedelten Flächen finden sich prägende Baum- und Gehölzbestände. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sind dagegen durch eine **fast vollständig ausgeräumte Flur** ohne prägnante Grünstrukturen gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst ist weitgehend eben, derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt und ohne Gehölzbestand.

Westlich des Wirtshauses und südlich der Kirche finden sich prägende Gehölzstrukturen, die als Biotop Nr. 7936-0023 – „Hecke in Keferloh“ amtlich kartiert sind.

Im Plangebiet sind dagegen weder kartierte Biotope, noch Schutzgebiete (NSG/ LSG/ FFH) oder geschützte Landschaftsbestandteile betroffen. Dies geht auch aus dem wirksamen Flächennutzungsplan hervor, in den der Landschaftsplan (Verfasser Monika Treiber, Herrsching) integriert ist.



Grünstruktur und Biotope (rot), Kennzeichnung des Erweiterungsbereichs (blau), ohne Maßstab,
Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), Stand 27.03.17

Biotop	Beschreibung	Biotoptypen	Artnachweise	Zusatz	Aktualisierung	Hinweise
Biotop	Datum	Aktualisierung	Gesamtfläche [m²]	Anzahl Teilflächen	Teilfläche [m²]	
7936-0023	21.10.1992	Nein	774	1	774	
Teilflächen-Nr.	Schutz bei der Erfassung	Schutz	Schutz (potentiell)	Teilflächenschärfe		
7936-0023-001	Art 6d (1) BayNatSchG	0 % der Fläche	0 % der Fläche	Nein		
Landkreis	Naturraum					
München	Münchener Ebene					

Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), Stand 27.03.17

Die Beachtung des speziellen **Artenschutz**rechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung):

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der zur Nachverdichtung freigegebenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Zur Überprüfung wurde im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans eine artenschutzrechtliche Betrachtung erarbeitet („Gemeinde Grasbrunn, B-Plan 69 ‚Gewerbegebiet Keferloh‘, Fauna 2017 und Spezieller Artenschutz“, erarbeitet von Büro H2 Ökologische Gutachten, München, Stand: 21.06.2017). Es ergeben sich keine Hinweise, dass durch die Planung

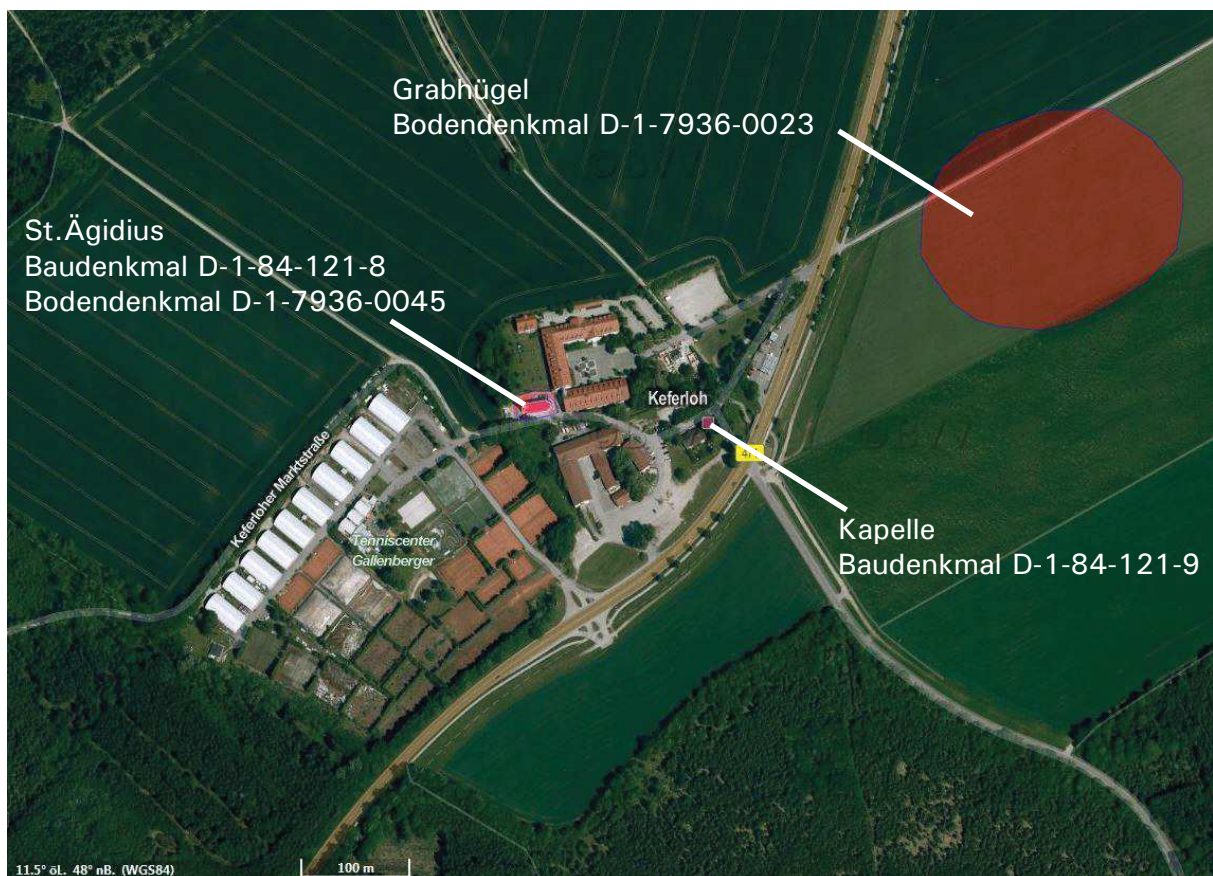
unüberwindbare artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ausgelöst werden.

In der abschließenden Aus-/Bewertung des Gutachters wird als Ergebnis der aktuellen Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplans zzgl. einer Arrondierung von etwa 75 m im Süden) die Einschätzung der Inaugenscheinnahme vom Februar 2017 bestätigt, dass angesichts der Ausstattung relevante Pflanzenvorkommen auszuschließen und nur wenige relevante Tierarten zu erwarten wären.

b) Denkmalschutz, Ortsbild:

In Keferloh sind **zwei Baudenkmäler** vorhanden, allen voran die sehr bedeutsame kath. Filialkirche St. Ägidius (ein romanischer Saalbau mit Westturm und stark eingezogener Apsis mit Blendbogen, geweiht 1173; mit Ausstattung – Baudenkmal D-1-84-121-8) und die kath. Kapelle St. Maria (ein kleiner nach Süden gerichteter Bau mit eingezogener Apsis und Dachreiter, Lourdesgrotte, bez. 1872 – Baudenkmal D-1-84-121-9).

Im Bereich der kath. Filialkirche St. Ägidius in Keferloh mit aufgelassenem Friedhof bestehen darüber hinaus untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde (**Bodendenkmal D-1-7936-0045**).



Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas Denkmal, Stand 11.11.14

Als weitere archäologische Fundstelle ist im näheren Umfeld ein Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung aufgeführt (Bodendenkmal D-1-7936-0023).

Innerhalb des Änderungsbereiches sind weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kirche in St. Ägidius und zu dem vorgeschichtlichen Grabhügel muss jedoch auch im unmittelbar von der Änderung betroffenen Gebiet mit dem Auftreten bislang unentdeckter vorgeschichtlicher sowie mittelalterlicher und frühneuzeitli-

cher Befunde und Funde gerechnet werden. Für Bodeneingriffe wird daher eine **Erlaubnis nach Art. 7 DSchG notwendig** sein.

(Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht – an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt München – bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.)

Für die neu überplanten Flächen wird – eine maßvolle Kubatur vorausgesetzt – kein Konflikt mit den bestehenden Denkmälern erwartet.

c) Wasserwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz:

Besondere **wasserwirtschaftliche Belange** sind nicht berührt.

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die geplanten Bauflächen liegen, basiert auf dem Informationsdienst des LfU, weder in festgesetzten Überschwemmungsgebieten noch innerhalb wassersensibler Bereiche. Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungs- und Hochwassergefahrenflächen sind nicht betroffen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet östlich des Plangebietes (Isar-Amper-Klinikum-Br. III und IV, planreif) ist rd. 1 km entfernt.

Detailliertere Aussagen über den Grundwasserflurabstand können derzeit nicht getroffen werden. Ein Eingriff in das Grundwasser ist jedoch nicht zu besorgen. Der Grundwasserspiegel befindet sich mehr als 10 m unter Flur, wie aus den veröffentlichten Daten der nächstgelegenen Messstellen Haar-Eglfing Q11, Siegertsbrunn 2 und Unterbiberg Q7 zu schließen ist (Messstellen-Nr. 16005, 16274 und 16292).

Das Grundstück Fl.-Nr. 502, Gemarkung Grasbrunn, (Wald südlich des Plangebietes) ist im Altlastenkataster unter der Katasternummer 18400537 aufgeführt. Auf dem Grundstück befindet sich danach eine wiederverfüllte Kiesgrube. Der Umgriff der Altablagerung ist mit einer entsprechenden Signatur im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Eine weitere, entsprechend gekennzeichnete Altablagerung in Form einer rückverfüllten Kiesgrube erstreckt sich auf das Sondergebiet und den südwestlich angrenzenden Wald jenseits der Bundesstraße.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen außerhalb des Sondergebiets und des Waldes auf Fl.Nr. 502 sind der Gemeinde nicht bekannt. Auch aus dem Verfahren nach § 4 (1) BauGB sind keine Erkenntnisse über Altlasten/ Verdachtsflächen (Kataster gem. Art. 3 BayBodSchG) im unmittelbaren Plangebiet erwachsen.

d) Immissionsschutz:

von externen Emittenten verursachte Immissionen:

Die von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehenden Emissionen lösen für den neu beplanten Siedlungsbereich keine planungsbedürftigen Konflikte aus.

Von Bedeutung sind jedoch die Lärmemissionen der Bundesstraße 471. Diese bedürfen einer planerischen Bewertung im Zuge der **verbindlichen Bauleitplanung**, soweit schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Durch entsprechende **Vorkehrungen zum passiven Schallschutz** (Grundrissorientierung, Verwendung von Außenbauteilen mit ausreichenden Schalldämmmaßen o.ä.) ist eine planerische Konfliktlösung möglich, zumal eine Wohnnutzung am Standort nicht vorgesehen ist.

von innergebietlichen Emittenten verursachte Immissionen:

Im bebauten Bereich von Keferloh befindet sich eine Mischung von Nutzungen mit unterschiedlichem Emissionsverhalten und differenzierten Schutzbedürfnissen. Aufgrund von Genehmigungen auf Basis des § 35 BauGB und der Lage im Einflussbereich der Bundesstraße (Vorbelastung) ist insbesondere den **Wohngebäuden** jedoch nur ein begrenzter Schutz zugestehen. Um möglichen Konflikten zwischen den gewerblichen Nutzungen und der vorhandenen Wohnnutzung vorzubeugen, sind **zukünftige Gewerbeansiedlungen zu beschränken**. Eine gutachterliche Ermittlung von erforderlichen Emissionsbegrenzungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Für das Plangebiet ergibt sich daraus als alleinige Maßnahme zum Schallimmissionsschutz eine Geräuschkontingentierung (s. Kap. 7d), mit der sich die durch die Planung aufgeworfenen Konflikte lösen lassen. Ein weitergehender Regelungsbedarf ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit nicht erkennbar.

e) sonstige Baubeschränkungen, Erschließung:

Ein leistungsfähiger Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Lage an der Bundesstraße 471 grundsätzlich gegeben. Zur Überprüfung der **Leistungsfähigkeit** der vorhandenen Straßen wurde im Vorfeld der Planung eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (gevas, humberg&partner, München, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 69 in der Gemeinde Grasbrunn, aktualisierte Fassung September 2017). Darin stellt der Gutachter die grundsätzliche Erschließbarkeit der Fläche fest (vgl. dort, Kap.9 Zusammenfassung, S.28ff).

Parallel zur Bundesstraße verläuft ein **Rad- und Fußweg**. An der Keferloher Straße ist ein Radweg geplant, der mit dem Radweg an der Bundesstraße verknüpft werden soll und eine Anbindung an die Unterführung erhalten soll, mit der die Bundesstraße gefahrlos gequert werden kann. Die entsprechende Planung liegt mit Entwurfsstand 2013 vor.

Auch ist die Fläche an das Netz des **öffentlichen Personennahverkehrs** (ÖPNV) angebunden (s.o.).

Der von der Bauleitplanung betroffene Bereich der Bundesstraße 471 liegt allerdings außerhalb der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt. Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Die entsprechende **Anbauverbotszone** ist im FNP dargestellt. (Als Baubeschränkungszone eingestuft werden darüber hinaus 40 m tiefe Bereiche längs der Bundesstraßen (außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten), in denen Baugenehmigungen, nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen oder nach Landesrecht anzeigepflichtige Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen.)

Die bestehende Erschließungssituation in Keferloh ist durch eine Vielzahl von überwiegend unzureichend ausgebauten Zufahrten zur Bundesstraße 471 gekennzeichnet. Die Lage im Innenbogen fördert Gefährdungssituationen. Die Unfallzahlen sind nach Aussage des Staatlichen Bauamtes relativ hoch. Längerfristig ist eine Reduzierung der Anzahl der Ein- und Ausfahrten anzustreben. Im Zuge der Schaffung des Baurechts auf der Fläche nördlich der Tankstelle wurde bereits eine Bereinigung der Zufahrtsituation im Bereich der Tankstelle eingeleitet.

Für die Erschließung der vorliegend beplanten Fläche kann nicht auf den teilausgebauten Knoten an der B 471 zurückgegriffen werden, über den die Sportanlage im Norden angebunden wird und dessen südlicher Ast blind in das Plangebiet mündet. Weder lässt der Straßenbaulastträger eine weitere Anbindung an die Bundesstraße außerhalb einer verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt zu, noch entspricht die Anlage dem aktuell anwendbaren Regelwerk. Die Erschließung erfolgt von der Keferloher Straße (Gemeindestraße), die das Plan-

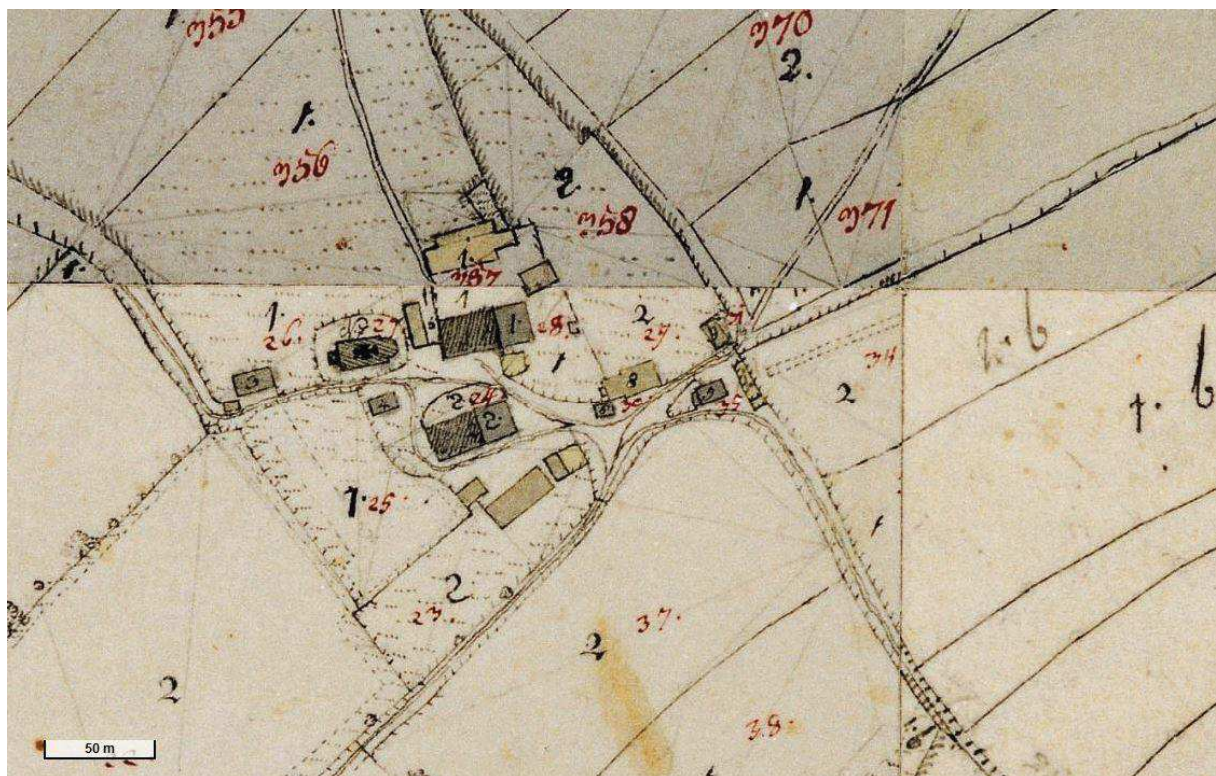
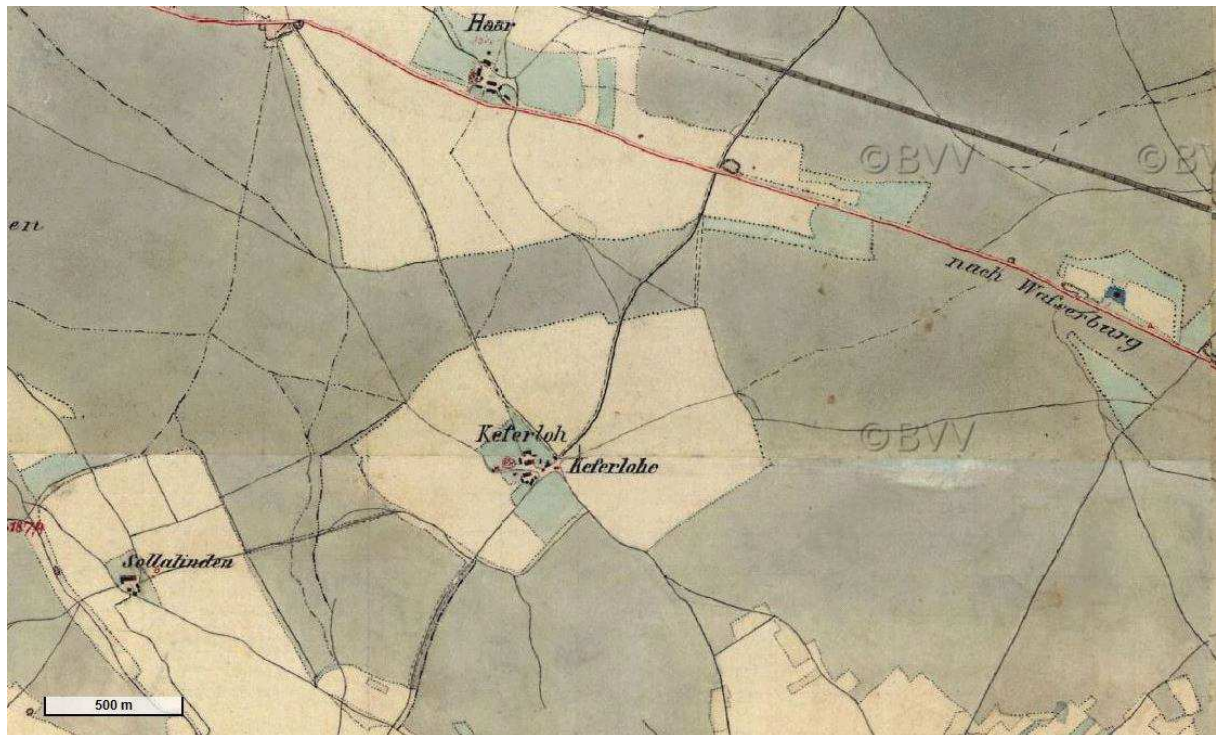
gebiet nach Nordosten begrenzt. Die Keferloher Straße ist über einem gut ausgebauten Knoten mit der Bundesstraße verknüpft (einschließlich Linksabbiegerspur).

Die Fläche kann somit über die angrenzenden öffentlichen Straßen grundsätzlich **verkehrlich und technisch erschlossen** werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Weitere Belange (Energie, Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft) sind nicht nennenswert beeinträchtigt.

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene **Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen** oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

5. Historische Bezüge, Zielkonzept



Historische Karten der Keferloher Rodungsinsel und des Gebäudebestandes, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas

Bereits in frühen Darstellungen der Siedlung von Keferloher findet sich die **in den Grundzügen noch heute bestehende Struktur**: Kirche, Kapelle, die Anlage des heutigen Gasthofs und eine Hofanlage östlich der Kirche, die durch den heutigen Gewerbebau nachgezeichnet wird, bilden den Kern der Siedlungsteils. Die **Wegeverbindungen** entsprechen weitgehend dem heute noch vorhandenen Wegenetz. Einen erheblichen Eingriff in die Strukturierung der Kulturlandschaft stellt allerdings die den Siedlungsbereich im Südosten umfahrende Bundes-

straße dar, zumal sich die Zwischenräume zur Bebauung durch mangelnde Gestaltung als „kaum verheilte Wunde“ darstellen.



Historische Postkarte, Ansicht von Keferloh um 1895, Quelle: Archiv des Ortschronisten Rolf Katzendobler

Historische Ansichten zeigen eine Silhouette, die durch großvolumige, klar gegliederte Baukörper mit großen ruhigen Dachflächen – aufgelockert durch einzelne Großbäume – und den Kirchturm als vertikale Dominante gekennzeichnet ist.

Am Rande sei auf die Bedeutung des Keferloher Marktes hingewiesen, dessen Ursprünge als Viehmarkt das ehemals größte Volksfest im südbayerischen Raum hervorgebracht haben.

Überlegungen der Gemeinde für die zukünftige Entwicklung des Ortsteils:

Mit dem Rahmenkonzept, welches im Zuge der 10. FNP-Änderung und des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 9 erarbeitet wurde, hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, den Siedlungskern bei der zukünftigen Entwicklung Keferlohs zu erhalten und stärker herauszuarbeiten. Insbesondere die **Ablesbarkeit der historischen Strukturen** sollte durch eine **Aufwertung des Freiraums zwischen den Gebäuden** verbessert werden. Die Einbindung in die wenig strukturierte Agrarlandschaft und der bislang äußerst unbefriedigende Übergang zur Bundesstraße soll durch eine entsprechende **Bepflanzung** sichergestellt werden. Zur offenen Landschaft der Rodungsinsel hin ist im Norden eine großzügige, lockere Bepflanzung, vorzugsweise mit Obstbäumen, erwünscht, welche die Bauflächen nicht abschirmt, sondern in Anknüpfung an historische Ansichten transparent einbindet. Die kreuzenden Wegeverbindungen sollten ebenfalls durch eine Bepflanzung in der dritten Dimension kenntlich gemacht (und dadurch auch in ihrer ökologischen Verbindungsfunktion aufgewertet) werden.

Die aktuell geplante Weiterentwicklung der Siedlungsfläche darf den historischen Kern weder überformen noch infrage stellen. Jenseits der Zäsur der Bundesstraße in jenem zweiseitig von Wald umgrenzten Randbereich der Rodungsinsel erscheint der Gemeinde eine Ergänzung durch gewerbliche Bauten, welche nach Möglichkeit die Kubatur der historischen Hofanlagen aufgreifen, vertretbar, solange nicht die **prägenden Ansichten aus dem nordwest- bis östlichen Teil der Rodungsinsel** aufgegeben werden.

6. neue FNP-Darstellungen

Dem Ziel einer weiteren gewerblichen Nutzung entsprechend, wird südwestlich der Bundesstraße anstelle bisheriger Fläche für die Landwirtschaft ein **beschränktes Gewerbegebiet** (Nutzungsbeschränkung hier betreffend die Emissionen) mit einer zum Waldrand hin anschließenden **Fläche für Extensivierung (potenzielle Ausgleichsfläche)** dargestellt. Zu den angrenzenden Straßen hin schließen die Bauflächen mit **Grünflächen** ab, welche – als landschaftsplanerisches Element – Grünstrukturen aufnehmen und die Eingrünung der Flächen zur Straße sowie zur Rodungsinsel hin sicherstellen.

Die Erschließung der neuen Flächen erfolgt von der Keferloher Straße aus, dargestellt als **wichtige örtliche Straße**. Die verkehrsintensiveren gewerblichen Nutzungen einerseits und der historische Kern andererseits sind damit unabhängig voneinander angebunden. Die bisher nicht enthaltene fernstraßenrechtliche **Bauverbots und Baubeschränkungszone** südlich der Bundesstraße wird zusätzlich nachrichtlich dargestellt.

Das Ziel der innergebietlichen **Durchgrünung** wird durch entsprechende strukturelle Darstellungen dargestellt. Die landschaftsplanerischen Darstellungen (Art.4 (2) BayNatSchG) geben – der Maßstabsebene des FNP entsprechend – angestrebte **Strukturen** vor, ohne detail-scharfe Aussagen, z.B. zu Baumstandorten oder gar Regelungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen zu treffen. Die verbindliche Grünordnung wird im Rahmen der Bebauungsplanung festgelegt.

Unverändert bleiben die wichtigen Fuß-, Rad- und Wanderwegebeziehungen (Wegekreuz) (einschließlich des Panoramaweges Isar-Inn), ebenso die Hauptverkehrsstraße und die technische Infrastruktur (Hauptgasleitung).

7. Umsetzung der Planung, Hinweise

Das für die gewerbliche Nutzung und die angrenzende Eingrünungs- und ggf. Ausgleichsfläche vorgesehene Grundstück befindet sich im Teileigentum der Gemeinde und wird im Moment noch landwirtschaftlich genutzt. Es ist beabsichtigt, über städtebauliche Verträge Durchführung und Erschließung zu regeln. Mit einer zeitnahen (Teil-)Umsetzung auf Basis des parallel aufgestellten Bebauungsplans ist zu rechnen.

a) Landschafts- und Naturschutz:

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird **im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung** gewährleistet – auf Basis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Beabsichtigt ist der Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen auf den dafür mit der vorbereitenden Bauleitplanung bereits in Aussicht genommenen Flächen am Waldrand („potenzielle Ausgleichsflächen“) und darüber hinaus auf der Flur-Nr. 800 Gemarkung Putzbrunn, Gemeinde Putzbrunn. Diese Ausgleichsfläche liegt innerhalb desselben Naturraumes und Bannwaldes. Entwicklungsziel ist ein artenreicher Laubmischwald.

Die externe Ausgleichsfläche ist Teil eines privaten, von der UNB anerkannten Ökokontos. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn ist sie als Wald dargestellt und nachrichtlich als Wasserschutzgebiet gekennzeichnet.

b) Denkmalschutz, Ortsbild:

Bodendenkmäler und -funde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG grundsätzlich einer **Meldepflicht** für Finder, Eigentümer, Unternehmer und Bauleiter gegenüber dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt München).

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kirche in St. Ägidius und zu dem vorgeschichtlichen Grabhügel muss auch im Plangebiet mit dem Auftreten bislang unentdeckter vorgeschichtlicher sowie mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Befunde und Funde gerechnet werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art wird daher eine **Erlaubnis** nach Art. 7 DSchG notwendig sein.

Zu den angrenzenden Straßen hin, unter Nutzung der den Bauverbotszone an der B 471, ist eine großzügige Eingrünung vorgesehen, welche die Fläche zur Straße sowie zur Rodungsinsel hin einbinden. Die Maßnahmen werden im Rahmen der **Grünordnung** zum Bebauungsplan detailliert festgelegt.

c) Wasserwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz:

Die **Erkundung des Baugrundes** obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen Grund- oder Oberflächenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt München zu benachrichtigen, um ggf. **wasserrechtliche Verfahren** einzuleiten.

Sämtliche Neubauten sind dem gültigen Regelwerk entsprechend und den Löschwasserbedarf im Brandfall berücksichtigend **an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen**. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Grünflächenbewässerung und WC-Spülung wird bereits jetzt hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Sämtliche Neubauten sind **ebenso an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen**. Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit breitflächig versickert werden. Die Durchlässigkeit des Untergrundes ist voraussichtlich hoch.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (**Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG).

d) Immissionsschutz:

Der **Schutz der bestehenden Wohnbebauung** vor schädlichen Umwelteinwirkungen – unter Berücksichtigung der Vorbelastung – wird durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet (Emissionsbeschränkung gem. vorliegendem Gutachten, vgl. Kap. 4 d).

Der **Schutz neu zugelassener Bebauung** vor den bestehenden Emissionen des Verkehrs erfordert nach gutachterlicher Bewertung keine besonderen Festsetzungen. Die städtebaulichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 werden außerhalb der Baubeschränkungszonen eingehalten, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden in den Bauflächen durchweg eingehalten. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Es gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend der DIN 4109: 1989-11 „Schallschutz im Hochbau“.

e) sonstige Baubeschränkungen, Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist über einen Erschließungstich **von der Keferloher Straße aus** vorgesehen.

Für die Keferloher Straße ist eine Ausbau auf Basis bereits seit Längerem vorliegender Planungen beabsichtigt (Ing.-Büro Schmidt & Potamitis, 2013). Für den Abschnitt südlich der Einmündung in die Bundesstraße ist zwischenzeitlich eine Überprüfung und Überarbeitung dieser Planung erfolgt (Vorabzug Vorplanung, Stand 24.07.2017), betreffend v.a. den Querschnitt der Keferloher Straße und die Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Keferloher Straße.

Anhang zur Begründung Teil A:

- Anlage 1: 5 Kartendarstellungen der untersuchten Potenzialflächen zur Innenentwicklung in Grasbrunn, Harthausen, Neukeferloh, Möschenfeld und Beim Forstwirt
- Anlage 2: gevas, humberg&partner, München, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 69 in der Gemeinde Grasbrunn, September 2017

Teil B Umweltbericht

Die Aussagen zu den Umweltauswirkungen erfolgen auf Basis des im Rahmen des Bebauungsplans detailliert ausgearbeiteten Umweltberichts (Planfertiger: Landschaftsarchitektin Monika Treiber, Herrsching). Die für die Ebene der Flächennutzungsplanung relevanten Inhalte werden im Umweltbericht zum FNP zusammenfassend wiedergegeben. Für genauere Informationen wird auf den Umweltbericht und weitere Unterlagen verwiesen, die auf der Planungsstufe der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet wurden (§ 2 Abs. 4 S. 5 BauGB).

B

Umweltbericht

Inhalt

1	Einleitung
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
2	Ziele der Landschaftsplanung
3.	Charakterisierung des Geltungsbereichs
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
4.1	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter
4.1.1	Schutzgut Mensch / Freizeit und Erholung / Lärm
4.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen
4.1.3	Schutzgut Boden
4.1.4	Schutzgut Wasser
4.1.5	Schutzgut Klima / Luft
4.1.6	Schutzgut Landschaftsbild
4.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter
4.2	Wechselwirkungen
4.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
4.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich
5.1	Maßnahmen zur Minimierung und zur Vermeidung
5.2	Ausgleichsmaßnahmen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
6	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung

Der historische Siedlungskern von Keferloh liegt in der nordwestlichen Rodungsinsel der Gemeinde Grasbrunn. Im Westen des Siedlungskerns liegt die Tennisanlage Gallenberger, die von der Größenausdehnung den eigentlichen Ortskern übertrifft.

Im Süden des Ortskerns wird die Rodungsinsel durch die Bundesstraße B 471 durchschnitten. Die Waldränder der Rodungsinsel sind im Osten durch die bauliche Anlage des Wasserwerks mit Wohnhaus und im Norden großflächig durch die bauliche Entwicklung der Gemeinde Haar unterbrochen.

Die Gemeinde Grasbrunn plant, auf einer ca. 4,8 ha großen Fläche südlich der B 471, westlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Grasbrunn und gegenüber der Tennisanlage und des Ortskerns von Keferloh ein Gewerbegebiet auszuweisen. In der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich ein Geltungsbereich von rd. 5,2 ha, bestehend aus der für die bauliche Entwicklung in Aussicht genommenen, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, ergänzt um Teile der angrenzenden Verkehrsflächen.

Die Ausgleichsflächen werden zum Teil innerhalb des Planungsgebiets nördlich des vorhandenen Waldrandes und der Erschließungsstraße und zum anderen Teil in der Nachbargemeinde Putzbrunn als Flächen in einen zu entwickelnden, artenreichen Laubmischwald nachgewiesen. Die Fläche liegt in demselben Naturraum und innerhalb der derselben Bannwaldfläche.



1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan

Die untersuchten Flächen liegen im regionalen Grünzug „Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald (Nr.9)“, jedoch ist die Rodungsinsel Keferloh von den zeichnerischen Festsetzungen ausgespart, um eine weitere städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

„Regionale Grünzüge dienen der Freihaltung zusammenhängender Landschaftsräume vor stärkerer Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit...“ (Regionalplan Region 14) und erfüllen drei wesentliche Funktionen:

- Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches. Die Verbesserung des regionalen Bioklimas und die Sicherung des Luftaustausches erfolgt im regionalen Grünzug überwiegend durch die großen, zusammenhängenden Waldflächen, durch Gehölzbestände und großräumige unbebaute Flächen.
- Gliederung der Siedlungsräume.
- Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die überplante Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die an den Waldrand angrenzenden Wege dienen der Forstwirtschaft und der siedlungsnahen Erholung.

Als übergeordnete Ziele für das landschaftliche Leitbild der Rodunginseln von Grasbrunn, nennt der Landschaftsplan:

- Den Schutz der abiotischen Ressourcen von Boden und Grundwasser.
- Schutz und Entwicklung vorhandener, naturnaher Landschaftselemente.
- Aufbau eines Biotopverbundsystems.
- Sicherung, Pflege und Entwicklung der ausgedehnten Waldbestände zum Erhalt ihrer vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.
- Die Rodunginseln sind als Besonderheit der Kulturlandschaft zu erhalten.
- Eingrünen der Ortsränder mit Gehölzen, Gehölzgruppen und Obstbäumen.
- Eingrünen der Wege die sektoral vom Ortskern zu den Waldrändern führen.
- Schaffung von blütenreichen Feldrainen entlang der Wege.
- Anlage und Pflege von extensiven Wiesenflächen zur Förderung des Artenreichtums.

2. Ziele der Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung in Ergänzung zur FNP-Änderung bewertet die bestehende Situation und untersucht die Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

Für die Landschaftsplanung ergeben sich folgende Ziele:

- Aufwertung der Waldränder in Abstimmung mit den Anforderungen des Artenschutzes; die Flächen können als Ausgleichsfläche anerkannt werden.
- Eingrünung des Gewerbegebietes zur Rodunginsel nach Nordosten.
- Begrünung des Straßenraumes (angrenzende Straßen und innere Erschließung).
- Durchgrünung der Gewerbegrundstücke.
- Minimierung der Versiegelung.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zu entwickeln, die dazu beitragen, den Eingriff auszugleichen, zu minimieren und weitgehend umweltverträglich zu gestalten.

3. Tabellarische Charakterisierung des Geltungsbereichs

Tabelle 1: Tabellarische Kenndaten des Änderungsbereichs

Naturraum-Haupteinheit	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Naturraum	Münchner Schotterebene
Vorranggebiet lt. Regionalplan	Liegt nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes

Amtlich kartierte Biotope	Im Planungsgebiet nicht vorhanden
Ökofläche gemäß Ökoflächenkataster	Im Planungsgebiet nicht vorhanden
Gesetzlich geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatschG	Im Planungsgebiet nicht vorhanden
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis München	Gebiet mit Ziel des Aufbaus eines Bestandsnetzes an Gehölzlebensräumen und vernetzungsaktiven Strukturen unter Berücksichtigung der historischen Radialstrukturen der Rodungsinseln.
Topographie	Nach Norden geneigte, eben Fläche auf ca. 548 m ü. NN, aufgeschütteter Straßendamm an der B 471
Verkehrsstruktur	Bundesstraße B 471 im Nordwesten mit täglich ca. 15.000 Fahrzeugen
Flächennutzung	Intensiv genutzte Ackerfläche, Straßenböschung mit Grünland und 3 Bestandsbäumen
Vorbelastungen	Lärm- und Feinstaubemissionen von der B 471 Intensive, landwirtschaftliche Nutzung der Flächen

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Scoping und Methodik

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

Bei der Bestandserhebung wird auf den Regionalplan, die geologische Karte, die topographische Karte, den Flächennutzungsplan, auf Erhebungen vor Ort und vorhandene Fachgutachten zurückgegriffen.

Tabelle 2: Darstellung der untersuchten Schutzgüter und der verwendeten Unterlagen

Schutzgut	Inhalte	Quelle
Mensch - Emissionen - Erholung	- Lärmemission - Geh- und Radwege	Bestehende Emissionen von der B 471, Gutachten zum Schallschutz des Ing. - Büros Imakum, Germering
Tiere und Pflanzen	Lebensraumtypen und Biotope, Artenvielfalt bei Flora und Fauna	Erhebung vor Ort, Fachbeitrag „Fauna 2017 und Spezieller Artenschutz“, Büro H2 Ökologische Gutachten, München
Boden	Geologischer Bodenaufbau	Geologische Karte und Bodenkarte M 1 : 25.000
Grundwasser Oberflächenwasser	Grundwasserabstand Oberflächenwasser	Landschaftsplan, Kenntnisse aus Bauvorhaben in der Gemeinde, Pegel der Grundwassermessstelle der Gemeinde Haar
Klima und Luft	Emissionen	Ableitung aus der topographischen Karte und aus dem Landschaftsplan
Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Landschaftsplan, Landschaftsbildauswertung vor Ort
Kultur- und Sachgüter	Nähe zu den Baudenkmälern und der bestehenden Bebauung, Schutz der Rodungsinsel	Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

4.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

4.1.1 Schutzgut Mensch / Freizeit und Erholung / Lärm

Bestandsbeschreibung:

Die Bevölkerung von Grasbrunn nutzt die Feldwege rund um Keferloh intensiv als Wander- und Radwege. Sie sind wichtig für die Deckung des Bedarfes der siedlungsnahen Erholungsvorsorge. Während von dem Siedlungskern von Keferloh nördlich der B 471 zahlreiche Wanderwege ausgehen, führt im Planungsgebiet nur ein Forstweg entlang der Waldkante. Der Weg wird aufgrund der nordexponierten Lage nur wenig von Spaziergängern und Radfahrern genutzt.

Durch den Verkehrslärm, ausgehend von der Bundesstraße B 471, ist der untersuchte Bereich stark vorbelastet. Im Flächennutzungsplan ist entlang der Bundesstraße eine anbaufreie Zone vorgesehen.

Die aktuellen Lärm- und Emissionsbelastungen werden durch die Untersuchung vom Büro imakum untersucht und im weiteren Planungsverlauf eingearbeitet.

Geplante Maßnahmen:

Mit der Errichtung des Gewerbegebietes entstehen zahlreiche, wohnortnahe Arbeitsplätze. Der zusätzlicher Anlieger- und Anlieferverkehr zu dem Gewerbegebiet wird auch innerhalb des Gebietes zu einer zusätzlichen Lärm- und Emissionsbelastung führen.

Durch den Bau der geplanten Gebäude im Gewerbegebiet entsteht auf der straßenabgewandten Seite der B 471 ein emissionsberuhigter Raum.

Der Forstweg bleibt erhalten und kann auch weiterhin, ebenso, wie ein Gehweg entlang der internen Erschließungsstraße, als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt werden.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Die Auswirkung der Maßnahme auf die siedlungsnahen Erholungsnutzung ist eher als gering einzuschätzen. Die Wegeverbindungen bleiben erhalten, jedoch verändert sich das Umfeld von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Gewerbegebiet.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird aller Voraussicht nach der Lärm, verursacht durch die B 471 abnehmen, jedoch entsteht eine zusätzliche Belastung durch den gebietsinternen Verkehr. Bei der Lärmbelastung ist mit einer mittleren Erheblichkeit zu rechnen. Die zu erwartenden Emissionen der Gewerbenutzungen erfordern eine planerische Konfliktlösung und sind daher im FNP als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt:

Baubedingte Belastungen:

Während der Bauzeit ist mit einer Beeinträchtigung durch Lärm und Staub zu rechnen. Es handelt sich um temporäre Störungen, die vorübergehend sind.

Anlage- / Betriebsbedingte Belastung

Der Geltungsraum ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und den Verkehrslärm von der B 471 stark vorbelastet. Durch die geplante Gewerbenutzung gehen keine Flächen mit bedeutender Erholungsfunktion verloren. Die Durchgängigkeit der Wegenetze bleibt erhalten, bzw. wird durch den zusätzlichen Gehweg erweitert.

Negative Auswirkungen auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind nicht zu erwarten und somit als gering erheblich einzustufen.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Erholung	gering	mittel	gering	gering
Mensch / Lärm	mittel	gering	mittel	mittel

4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung:

Durch eine intensive, landwirtschaftliche Nutzung sind die Ackerflächen südlich von Keferloh als artenarm zu bezeichnen. Der im Süden anschließende Waldrand, der bereits eine aufgelockerte Waldrandstruktur hat, ist Lebensraum für hecken- und waldrandbewohnende bewohnende Vogelarten.

In der Untersuchung „Fauna 2017 und spezieller Artenschutz“ hat das Büro H2 aus München Pflanzen und Tierarten des Anhang IV a) FFH-Richtlinie kartiert und untersucht.

Zauneidechsen und bodenbrütende Vogelarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Im Inneren des Waldrandes konnten in einer Tiefe von ca. 20 – 25 m Vogelbestände nachgewiesen werden, die typisch für Wald- und Heckengebiete sowie für Siedlungsgebiete sind. Potentiell können Fledermausarten vorkommen, da die Waldränder eine Funktion als Jagdbiotop aufweisen können.

Geplante Maßnahmen:

Die Versiegelung durch das geplante Gewerbegebiet führt zu einem Flächenverlust intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen. Pflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes mit Hecken entlang der Grundstücksgrenzen, Bäumen auf den Gewerbegrundstücken und entlang der Erschließungsstraße und Bäumen entlang der B 471 erhöhen die Aufenthaltsmöglichkeit für Vögel und Insekten.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Es werden keine als besonders wertvoll ein zu stufende Bestände überbaut. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind durch die Baumaßnahme keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten betroffen. Der in der Regel ca. 15 m breite, extensiv gestaltete Waldrand erhöht den Abstand zwischen Gewerbegebiet und dem Vorkommen der Vogelhabitate.

Aus Gründen des Artenschutzes sollen die vorhandenen Bäume an der B 471 erhalten werden.

Baubedingte Auswirkungen:

Da keine störungsempfindlichen Arten innerhalb des Gebietes vorkommen, ist Flächenversiegelung für das Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten vorläufig als mittel erheblich einzustufen. Das Gutachten von H2 empfiehlt, im Zeitraum zwischen der Baufeldfreimachung bis zur endgültigen Bebauung darauf zu achten, dass keine Habitate für störungsempfindliche Arten ermöglicht wird. Die Ansiedlung von Ruderalfluren und das Entstehen von Rohbodenflächen mit partieller Vernässung während der Bauzeit sind zu vermeiden. Es wird empfohlen, eine ökologische Baubegleitung beratend hinzuziehen.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es gehen dauerhaft Flächen geringer Wertigkeit für Tier- und Pflanzenarten verloren.

Auswirkungen auf den südlich gelegenen Waldrand und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse der saP eingearbeitet.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	gering

4.1.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

Auf mächtigen Schotterflächen haben sich flachgründige Ackerrendzinen und mittelgründige Parabraunerden entwickelt. Insbesondere unter den Parabraunerden findet sich eine 20-30 cm starke Schicht mit Rotlage. In den oberen Bodenschichten kommen häufig grobe Schottersteine mit einem Durchmesser von bis zu 12 cm vor. Unter dem Oberboden und der Rotlage lagern ca. 13-15 m Kies.

In der Bodenschätzungs- und Übersichtskarte von Bayern M 1 : 25.000 wird der Boden als stark lehmiger Sand mit Ackernutzung, mit geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit beschrieben. Die Böden sind gesteinhaltig mit grobem Steinmaterial in der Krume. Die Ackerschätzzahlen liegen zwischen 45 - 51 und weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit auf.

Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die Böden mäßig frisch und die Wasserspeicherkapazität ist eher gering. Die Durchlässigkeit der Böden ist daher sehr hoch und das Filtervermögen demzufolge gering.

Geplante Maßnahmen:

Das geplante Gewerbegebiet führt großflächig zu einer Versiegelung des Bodens und damit zum Verlust der Bodenfunktionen.

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen, sie sind:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffhaushalten.
- Filter-, Puffer und Stoffumwandlungsmedium zum Schutz des Grundwassers.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Durch die Anlage der Gebäude, Straßen, Stellplätze und der Zufahrten werden Flächen dauerhaft versiegelt und die natürlichen Funktionen der Böden gehen verloren.

Die Pufferfähigkeit und das Rückhaltevermögen der Böden liegen im mittleren Bereich. Das Standortpotential für die natürliche Vegetation ist durch die nutzungsbedingte Veränderung der Böden ebenfalls im mittleren Bereich einzustufen. Das Retentionsverhalten bei Niederschlagsereignissen ist aufgrund der relativ geringen Humus- und Rotlagenstärken als eher gering einzuschätzen.

Auf den Grün- und Pflanzflächen im Randbereich des Gewerbegebietes kommt es durch Extensivierung zu einer Entlastung der Böden. Es ist daher anzustreben, möglichst große Flächenanteile nicht zu versiegeln und die Böden in ihrem natürlichen Gefüge nicht zu ver-

ändern oder wieder herzustellen. Auf den Grünflächen kann sich der natürliche Bodenaufbau langfristig regenerieren.

Baubedingte Auswirkungen:

Auf den neuen Bauflächen werden durch die Baumaßnahme die anstehenden Braunerden und Parabraunerden beseitigt. Bei Gebäuden mit Kellergeschoss kann es zu Eingriffen bis in den Kiesschotter kommen. Nachdem die Böden im Geltungsbereich bislang wenig verändert wurden, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als mittelschwer zu bewerten

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Versiegelung wird die Sickerfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Nach dem Leitfaden liegt ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad vor. Insgesamt ergeben sich beim Schutzgut Boden Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	hoch	mittel	gering	mittel

4.1.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Die Grundwasserströme bewegen sich unterhalb der Schotterebene über dem undurchlässigen Tertiärgrund in nördliche, bzw. nordöstliche Richtung. Der Grundwasserspiegel bei der nächst liegenden Grundwassermessstelle Haar / Eglfing liegt ca. 14,00 m unter der Oberfläche. Der Abstand zwischen Geländeoberfläche und Grundwasser wird nach Norden auf dem Gemeindegebiet geringer.

Natürliche Oberflächengewässer fehlen im Gemeindegebiet.

Bedingt durch den hohen Flurabstand sind die Grundwasserströme in guter Qualität vorhanden.

Durch die geplanten Maßnahmen ist kein Wasserschutzgebiet und auch kein Einzugsgebiet für ein Wasserschutzgebiet betroffen.

Geplante Maßnahmen:

Eine möglichst weitgehende Versickerung des Dachflächen- und Oberflächenwassers über den belebten Oberboden ist in der Objektplanung den betrieblichen Möglichkeiten entsprechend vorzusehen.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Die Reduzierung der freien Oberbodenflächen führt zu einer Verminderung der Regenwasserrückhaltefähigkeit. Unter den versiegelten Flächen kann es einer Reduzierung der Grundwasserneubildung und zu einem veränderten Wasserabfluss kommen.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu einer Erhöhung von Schadstoffeinträgen in den Untergrund kommen. Durch geeignete bautechnische Maßnahmen ist der Eintrag auf ein Minimum zu reduzieren. Eine ökologische Baubegleitung für die Erschließungsmaßnahmen wird empfohlen.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem der Grad der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotentiale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

Die Versickerung des Niederschlagswassers kann in den Randbereichen der versiegelten Flächen über Rigolen oder über breitflächige Versickerung erfolgen. Eine flächige Veränderung der Versickerungsrate ist nur in geringem Maße zu erwarten.

Durch die Bebauung ergeben sich keine erheblichen Veränderungen für das Grundwasser. Zwar kann bei den versiegelten Flächen das Oberflächenwasser nicht mehr direkt versickern, jedoch kann das Wasser großflächig über den belebten Oberboden abgeleitet und dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering	gering

4.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Bestandsbeschreibung:

Charakteristisch für das feucht-gemäßigte Klima im oberbayerischen Alpenvorland sind Niederschläge von 850 – 900 mm im Jahresmittel und zahlreiche Föhntage bei wolkenarmem Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,5°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 Windverhältnisse innerhalb der Rodungsinseln. Obwohl die Mehrzahl der Winde aus West und Südwest kommt, können sich innerhalb der Rodungsinseln kreisförmige Windströmungen bilden. Bei Schönwetterlagen ohne Windzirkulation erwärmen sich die Rodungsinseln stärker als das Umland, da der bodennahe Luftaustausch durch die Waldkanten behindert wird.

Der Waldbestand im Westen und Südwesten bildet für das geplante Gewerbegebiet einen aktiven Windschutz.

Selbst die intensiv ackerbaulich genutzten Flächen haben eine klimaausgleichende Wirkung und sind Kaltluftentstehungsflächen innerhalb der Rodungsinsel.

Schadstoffemissionen gehen derzeit von der Bundesstraße B 471 aus.

Geplante Maßnahmen:

Es erfolgt eine Überbauung von Ackerflächen, die der Kalt- und Frischluftproduktion dienen.

In den Randbereichen des Gewerbegebietes ist über die verbindliche Bauleitplanung die Pflanzung zahlreicher Bäume und Gehölze vorgegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine gute Binnendurchgrünung der Grundstücke vor.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden durch die geografische Lage innerhalb der Rodungsinsel bestimmt. Durch die Überbauung gehen Gebiete mit kaltluftproduzierender Wirkung verloren.

Die Versiegelung und die geplante Bebauung können im gebäudenahen Bereich zu geringfügige Temperaturerhöhungen führen.

Gehölzpflanzungen und begrünte, nicht versiegelte Flächen können voraussichtlich den minimalen Temperaturanstieg kompensieren.

Baubedingte Belastungen:

Es entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung durch Baufahrzeuge und Baumaßnahmen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine geringe Belastung dar.

Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen:

Dem Verlust von kaltluftproduzierenden Bodenflächen wird durch die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen entgegengewirkt.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering

4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung:

Keferloh liegt innerhalb einer Rodungsinsel, die im Norden nicht von einem Waldrand umschlossen ist. An der nördlichen Grenze des Gemeindegebietes hat sich die Bebauung von Haar bis an den Rand der landwirtschaftlich genutzten Fläche herangeschoben. Im Osten ist der Waldrand durch die Anlage des Wasserwerkes unterbrochen. Süd-östlich der Bebauung von Keferloh durchschneidet die B 471 die Rodungsinsel. Im Westen grenzt die große Tennisanlage an den Ortskern von Keferloh und reicht bis zum Waldrand im Westen.

Bereits durch den Bau der Tennisanlage liegt der bebaute Teil der Rodungsinsel nicht mehr mittig, sondern dezentral im Südwesten der Rodungsinsel.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind strukturarm und haben nicht den sonst in den Rodungsinseln im Osten von München üblichen, sektoralen Zuschnitt.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch den gewachsenen Ortskern von Keferloh, angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Flächen und die freie Sichtbeziehung zu den Waldrändern.

Geplante Maßnahmen:

Die geplanten Flächen ergänzen die dezentral gelegene, vorhandene Bebauung jenseits der B 471 nach Süden bis zu den bestehenden Waldrändern. Der Ortskern von Keferloh, die Tennisanlage und das geplante Gewerbegebiet bilden einen geschlossenen Ortsteil.

Das Gewerbegebiet entsteht auf einer Fläche, die innerhalb der Rodungsinsel kaum einsehbar ist und überwiegend von der Bundesstraße B 471 wahrgenommen wird.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Die geplante Bebauung führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Eine umfangreiche Eingrünung an den Randbereichen soll dazu beitragen, die neuen Gebäude in das Landschaftsbild einzubinden. Durch die räumlich zurückgesetzte Lage des Gewerbegebietes innerhalb der Rodungsinsel und die dichte Eingrünung zur Rodungsinsel sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild eher als gering einzuschätzen. Die Eingrünung der Erweiterungsflächen ist im FNP dargestellt.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Realisierung der Gewerbeflächen wird es während der Bauphase zu visuellen Beeinträchtigungen kommen. Nachdem die Bauzeit zeitlich eng begrenzt ist, werden die Baubedingten Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in Gewerbefläche erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes. Die Lage des Gewerbegebietes südlich der Bundesstraße B 471 stellt eine Ergänzung der Bebauung innerhalb der Rodungsinsel dar. Die Eingrünung zur Rodungsinsel und die Durchgrünung des Gewerbegebietes tragen dazu bei, dass die Belastungen des Landschaftsbildes als gering einzustufen sind.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering

4.1.7 Schutz Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Innerhalb des Planungsumgriffs liegen keine Bodendenkmale oder Baudenkmale.

Nördlich der Bundesstraße B 471 werden die denkmalgeschützte Kirche St. Ägidius (D-1-7936-0045) und die Kapelle St. Maria als Kultur- und Sachgüter eingestuft.

Bodendenkmäler, mit vermuteten Grabhügeln aus vorgeschichtlicher Zeitstellung (D-1-7936-0023) sind im Bayervierer Denkmal östlich der B 471 und im Umfeld der Kirche St. Ägidius verzeichnet.

Die aufgeführten Denkmale sind durch die Planung nicht betroffen.

4.2 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen können durch die temporäre Inanspruchnahme von Lebensräumen während der Baumaßnahme entstehen. Mit der Untersuchung zum speziellen Artenschutz konnten keine, nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Tierarten nachgewiesen werden. Während der Bauzeit ist mit der Anwesenheit von Bauarbeitern, Baumaschinen und zusätzlichen KFZ-Bewegungen auf den Grundstücken und Baustraßen zu rechnen. Da innerhalb des Untersuchungsraumes keine störungsempfindlichen Arten nachgewiesen wurden, haben die Baumaßnahmen nur geringe und temporäre Auswirkungen.

Während der Bauzeit ist darauf zu achten, dass nach der Baufeldfreimachung keine Habitate für Amphibien oder störungsempfindliche Vogelarten entstehen. Insbesondere sollen Ruderalfuren und Rohbodenstandorte mit Vernässung während der Bauzeit vermieden werden.

Die untersuchten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. In dem vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass die Wechselwirkungen zu zusätzlichen Belastungen führen werden.

4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn die Planung nicht umgesetzt würde, ergäbe sich für die untersuchten Schutzgüter folgender Zustand:

- Mensch / Erholung: die vorhandene Fußwegeverbindung nördlich des Waldrandes bleibt unverändert erhalten, ebenso die angrenzenden Ackerflächen.
- Mensch / Lärm: Der Lärm von der Bundesstraße B 471 würde weiterhin ungehindert bis zum Waldrand vordringen.
- Pflanzen und Tiere: Der Lebensraum Ackerfläche und auch der angrenzenden Waldrand würden keinerlei Veränderung erfahren.
- Boden: Es würde keine Versiegelung der Flächen erfolgen und somit die Bodenfunktionen erhalten bleiben.
- Wasser: Es könnte weiter eine ungehinderte Versickerung der Niederschlagswassers auf den Ackerflächen erfolgen.
- Landschaftsbild: Die landwirtschaftliche Nutzfläche bliebe erhalten und es gäbe keine Bebauung.
- Klima / Lufthygiene: Die Flächen zur Kaltluftproduktion würden nicht versiegelt.
- Kulturgüter: Für die bestehenden Kulturgüter im Norden der Bundesstraße ergibt sich keine Veränderung.

Da jedoch ein nachgewiesener Bedarf an Gewerbeflächen besteht, der an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht untergebracht werden kann, hat sich die Gemeinde Grasbrunn entschlossen, die Bauleitpläne ins Verfahren zu bringen.

4.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wurden auch **Potenziale der Innenentwicklung** innerhalb des Gemeindegebietes untersucht. Grundstücke, die in Teil A, Kap. 3b, Abschnitt I.2 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung nach Flur-Nummern aufgeführt sind, wurden in den Ortsteilen Grasbrunn, Harthausen, Neukeferloh, Möschenfeld und beim Forstwirt untersucht. Es stehen keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung, die eine bauliche Entwicklung im Innenbereich zulassen würden.

Die Gemeinde hat neben der Prüfung von Möglichkeiten der Innenentwicklung auch überprüft, ob sich **anderweitige Standorte im Außenbereich** als Alternative „aufdrängen“. Dieser Überprüfung zufolge (Teil A, Kap. 1 der Begründung) sind keine vorrangig zu entwickelnden Flächen an anderer Stelle vorhanden, die einer (Neu-)Ausweisung in Keferloh entgegenstehen.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Es werden nur die Schutzgüter beschrieben für die Maßnahmen zur Minimierung und zur Vermeidung des Eingriffes getroffen werden können.

5.1 Maßnahmen zur Minimierung und zur Vermeidung

Schutzgut Mensch

- Erhalt des Forstweges als Erholungswegen.
- Begleitende Gehölzpflanzungen an dem Straßen und Wegen.
- Ggf. Festsetzung von Emissionskontingenten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (soweit erforderlich) und passive, bauliche Maßnahmen zum Staub- und Lärmschutz südlich der B 471 im Rahmen der Gebäudeplanung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Eingrünen der Gewerbegebietsränder.
- Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölze bei Neupflanzungen.
- Schutzmaßnahmen für einzelne Tiergruppen nach den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Untersuchung.
- Die Ausweisung des im Schnitt 15 m breiten extensiven Waldrandes dient als Pufferzone zu den Vogelhabitaten im bestehenden Waldrand.
- Begrenzung der Zeiten für die Baufeldfreimachung und für den Gehölzrückschnitt im Zeitraum vom 1.10 – 28.02..
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln in der Straßenbeleuchtung.

Schutzgut Boden

- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens im Bereich der Grünflächen.
- Versiegelungsfläche auf das notwendige Minimum reduzieren.
- Wege, Parkplätze und Lagerflächen auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigem Belag versehen.

Schutzgut Wasser

- Breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers über den belebten Oberboden.
- Rigolen und Sickerschächte sind zulässig.
- Begrünen aller Freiflächen, die nicht dem Parken, der Erschließung oder als Lagerfläche dienen.

Schutzgut Luft / Klima

- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen, um damit der Temperaturhöhung durch Versiegelung entgegenzuwirken.
- Minimierung der versiegelten Flächen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Intensives Eingrünen der Randfläche im Osten, als Sichtschutz zur Rodungsfläche.
- Intensive Durchgrünung des Gewerbegebietes.
- Aufwerten der vorgelagerten Waldrandflächen mit extensiven Wiesen und Gehölzen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Es sind keine unmittelbaren Maßnahmen erforderlich.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Verursacher eines baulichen Eingriffs ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14,15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§1a Abs. 3 BauGB) verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Aufgrund der in diesem Rahmen ermittelten Eingriffsfläche von rd. 28.300 qm Gewerbefläche und 6.650 qm Straßenfläche entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von 21.544 qm. Davon werden rd. 6.500 qm innerhalb des Planungsgebietes als extensiver Waldrand berücksichtigt – in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Die weiteren rd. 15.050 qm werden auf der Ausgleichsfläche Flur-Nr. 800 Gemarkung Putzbrunn, Gemeinde Putzbrunn nachgewiesen (bei einem Anerkennungsfaktor von 1: 2; Abbuchung von rd. 30.100 qm aus dem privaten, von der UNB anerkannten Ökokonto. Die Sicherung erfolgt über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und notariell beurkundete Reallast.)

6. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Auf die vorhandenen Fachgutachten wird verwiesen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und auch das Fachgutachten zum Schallschutz wurden in die Planung eingearbeitet.

7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Im Monitoringverfahren werden die erheblichen Umweltauswirkungen überwacht, 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 Maßnahmen und Zeiträume zum Monitoring müssen im Umweltbericht zum Bebauungsplan festgelegt werden.

Überwachungsmaßnahmen sind im Zusammenhang mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht angezeigt, da auf Basis des FNP keine Baurechte/ Eingriffe entstehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichts wird die Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt.

Tabelle 4

Schutzgut	Grad der Erheblichkeit
Mensch / Lärm	Mittlere Erheblichkeit
Mensch / Naherholung	Geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser / Grundwasser	Geringe Erheblichkeit
Klima / Lufthygiene	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Auswirkungen kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung der Bauleitplanung für die meisten Schutzgüter keine wesentliche Verschlechterung erfolgt. Hinsichtlich der Bodenversiegelung müssen wirksamen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Gegen die Lärm- und Staubbelastung, die von der B 471 ausgehen, müssen Maßnahmen zum Schutz der dort wohnenden und arbeitenden Bevölkerung festgeschrieben werden. Die Summe der nachteiligen Auswirkungen ist nicht als erheblich einzustufen.

Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) durch geeignete Festsetzungen weiter minimiert, nicht vermeidbare Eingriffe durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Anlage zur Begründung Teil B:

Gemeinde Grasbrunn, B-Plan 69 "Gewerbegebiet Keferloh",
Fauna 2017 und Spezieller Artenschutz,
Büro H2 Ökologische Gutachten, München, 21.06.2017

Gemeinde Grasbrunn, den

Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

Gemeinde Grasbrunn

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans Keferloh

Zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans Keferloh in der Fassung vom 08.08.2017 wurde vom Gemeinderat Grasbrunn am 20.03.2018 der Feststellungsbeschluss gefasst.

Mit der Planung wird am südwestlichen Rand des Ortsteils Keferloh eine ca. 4,8 ha große Fläche für gewerbliche Nutzung bauleitplanerisch vorbereitet, um dem Ungleichgewicht zwischen gewerblichen und Wohnbauflächen entgegenzuwirken. Geplant ist ein umgebungsverträgliches, emissionsbeschränktes und eingegrüntes Gewerbegebiet, einschließlich erforderlicher Flächen für den Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Fläche ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen (dargestellt als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie als „Fläche für ökologische Waldrandaufwertung“) und wird nun als beschränktes Gewerbegebiet mit einer zum Waldrand hin anschließenden Fläche für Extensivierung (potenzielle Ausgleichsfläche) dargestellt. Zu den angrenzenden Straßen schließen die Bauflächen mit Grünflächen ab, welche Grünstrukturen aufnehmen und die Eingrünung der Flächen zur Straße sowie zur Rodungsinsel hin sicherstellen. Die bisher nicht enthaltene, fernstraßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone südlich der Bundesstraße wird zusätzlich nachrichtlich dargestellt.

Parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die zusammenfassende Erklärung enthält Angaben zu:

- Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange
- Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Umweltbelange

Im Rahmen des parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind. Die für die Ebene der Flächennutzungsplanung relevanten Inhalte sind im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung zusammenfassend wiedergegeben.

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung erfolgt für die meisten Schutzgüter keine wesentliche Verschlechterung. Hinsichtlich der **Bodenversiegelung** müssen wirksamen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Gegen die **Lärm- und Staubbelastung**, die von der B 471 ausgeht, müssen Maßnahmen zum Schutz der dort wohnenden und arbeitenden Bevölkerung getroffen werden. Die Summe der nachteiligen Auswirkungen ist nicht als erheblich einzustufen. Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen weiter minimiert, nicht vermeidbare Eingriffe durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die von Seiten der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wurden in zwei Verfahrensschritten abgewogen und die 11. Flächennutzungsplanänderung entsprechend angepasst.

Behördlichen Stellungnahmen

Entsprechend den Hinweisen der **Regierung von Oberbayern**, der **Unteren Naturschutzbehörde**, des **Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg** sowie des **Landratsamtes München** (SG Bauen und, SG Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten) wurden folgenden Anpassungen vorgenommen:

- Zum Schutz des Waldrandes und der landschaftlichen Einbindung, infolge des Artenschutzes und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde der Abstand des geplanten Gebietes zum bestehenden Waldrand vergrößert und eine 15 m tiefe „Fläche für ökologische Waldrandaufwertung (potenzielle Ausgleichsfläche)“ dargestellt.
- Zudem wurde die vorgesehene Wendeanlage am Ende der Stichstraße („Wendehammer“) verschoben um einen größeren Waldabstand zu erreichen.
- Die Belange des Artenschutzes wurden auf Ebene des Bebauungsplans durch eine artenschutzrechtliche Betrachtung abgearbeitet und die Begründung der Flächennutzungsplanänderung entsprechend ergänzt.
- Aussagen zu Ausgleichsbedarf und -flächen wurden im Umweltbericht und der Begründung aufgenommen.

Zu den Bedenken des **Staatlichen Bauamtes Freising** und der **Polizeiinspektion 27** bezüglich der Erschließung des Gebietes wurde mit dem Staatlichen Bauamt ein Abstimmungstermin durchgeführt.

- Das Erschließungskonzept wurden entsprechend überarbeitet und die Planunterlagen daran angepasst.
- Um den Anregungen zum Fußgänger- und Radverkehr nachzukommen, wird wie bisher ein „Wichtiger Fuß-, Rad- und Wanderweg“ in der Planung dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind die Anforderungen über konkrete Flächen festzusetzen.
- Bezüglich der Emissionen der Bundesstraße wurde auf den vorliegenden Fachbeitrag (Anlage der Begründung) verwiesen.

Die Stellungnahmen der **Gemeinden Haar und Putzbrunn** bezüglich der Verkehrsentwicklung und den damit verbundenen Auswirkungen wurden ausführlich unter Zuziehung des Verkehrsgutachters abgewogen und auf die vorliegenden Planungen zum Ausbau und Sanierung der Keferloher Straße verwiesen. Bezüglich der Äußerungen der Gemeinde Haar zum Anbindungsgebot, der generellen Standortwahl und dem Schutz der Rodungsinsel wurde auf die Alternativenprüfung und die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen.

- Die Planbegründung wurde hinsichtlich der Standortalternativenprüfung (zur Fläche westlich des Hauptortes Grasbrunn) ergänzt.

Die Anregungen des **Wasserwirtschaftsamtes** und des **Landesamtes für Denkmalpflege** sind bei der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

- Aussagen zu Altlasten und zur Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe bei Denkmälern wurden in der Begründung ergänzt.

Die Stellungnahme des **Kreisheimatpflegers** mit Aussagen zum Schutz der Rodungsinsel und des Ortsbild wurde ausführlich und mit Verweis auf die Stellungnahmen der Regierung und des Landesamtes für Denkmalpflege abgewogen, Planänderungen waren nicht veranlasst.

Die Hinweise des **Landratsamtes München (SG Verkehrssicherheit)** wurden mit Verweis auf den Ortstermin mit dem Staatlichen Bauamt, das Erschließungskonzept und den vorliegenden Verkehrsplanungen für das geplante GE-Gebiet sowie die Planungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 (nördlich der B 471) abgewogen.

Die übrigen eingegangenen Stellungnahmen (Telefon- und Stromanbieter, Handwerkskammer) wurden sachgerecht abgewogen und haben keine Änderung der Planung veranlasst.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen. Dem darin geforderten Schutz der Naherholungsfunktion des gesamten Gebietes um Keferloh wird in der Planung bereits Rechnung getragen. Mögliche Auswirkungen der Planung auf die Naherholung werden durch die Konzeption auf Bebauungsplanebene so gering wie möglich gehalten. Dem Hinweis auf das Verkehrswachstum begegnete die Gemeinde mit der durchgeführten Alternativenprüfung und dem Verkehrsgutachten. Zudem werden auf Bebauungsplanebene besonders verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen. Die Einwände zum Verlust der landwirtschaftlichen Fläche wurden mittels des negativen Ergebnisses der Alternativenprüfung abgewogen.

Alternativenprüfung

Die Gemeinde hat neben der Prüfung von Möglichkeiten der Innenentwicklung überprüft, ob anderweitige Standorte im Außenbereich als Alternative vorrangig entwickelt werden sollten. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für die Schaffung von Bauland teilweise bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen werden muss, da andere adäquate Flächenpotenziale, insbesondere durch die Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Eine flächensparende Umnutzung anderweitig nicht mehr benötigter Siedlungsfläche kommt derzeit nicht in Betracht. Die Alternativenprüfung ist Teil der Begründung.

Gemeinde:

Grasbrunn, den

.....
(Klaus Korneder, Erster Bürgermeister)