

Gemeinde

# Grasbrunn

Lkr. München

## Flächennutzungsplan

### 13. Änderung

Planfertiger

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

Aktenzeichen

GRB 1-40

Bearbeiter: Undeutsch, Prells

Plandatum

28.01.2020 (Feststellungsbeschluss)

22.10.2019 (Entwurf)

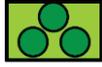
13.11.2018 (Vorentwurf)



## B Planzeichen (Auszug) nach wirksamem Flächennutzungsplan

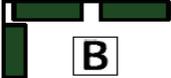
Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gilt die Zeichenerklärung gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

### Darstellungen (D), Kennzeichnungen (K), Nachrichtliche Übernahmen (N) und Vermerke (V) innerhalb des Änderungsbereiches

D		Änderungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes
D		wichtige örtliche Straße
D		wichtiger Fuß-, Rad- und Wanderweg
D		Grünfläche
D		<i>Festwiese</i>
D		<i>Bolzplatz</i>
D		<i>Sportplatz</i>
D		Bäume vorhanden (Strukturdarstellung)
D		Gehölz vorhanden (Strukturdarstellung)
D		Durchgrünung von Bauflächen/ -gebieten
D		Gemeinbedarfsfläche mit folgender Zweckbestimmung:
D		<i>Kulturelle Einrichtung</i>
D		<i>Feuerwehr</i>

- D  Wertstoffsammelstelle
- D  Sportliche Einrichtung
- D  Verkehrsbegleitgrün
- D  Fläche für die Landwirtschaft

**Hinweise zu weiteren Darstellungen (D), Kennzeichnungen (K), Nachrichtlichen Übernahmen (N) und Vermerken (V) außerhalb des Änderungsbereiches**

- D  Panoramaweg Isar-Inn
- D  Fläche für Wege begleitende Gehölze und Feldraine (potenzielle Ausgleichsfläche)
- N  Wasserschutzgebiet festgesetzt
- N  Bannwald festgesetzt

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Grasbrunn, den .....

.....  
 Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

## C Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.07.2018 die 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.11.2018 hat in der Zeit vom 17.01.2019 bis 18.02.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.11.2018 hat in der Zeit vom 17.01.2019 bis 18.02.2019 stattgefunden.
4. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2019 bis 10.12.2019 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2019 bis 10.12.2019 beteiligt.
6. Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.01.2020 die 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.01.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB festgestellt.

Grasbrunn, den .....

(Siegel)

.....  
Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

7. Das Landratsamt München hat die 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ....., Az. .... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Grasbrunn, den .....

(Siegel)

.....

8. Ausgefertigt

Grasbrunn, den .....

(Siegel)

.....

Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

Grasbrunn, den .....

(Siegel)

.....

Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

Gemeinde

# Grasbrunn

Lkr. München

## Flächennutzungsplan

### 13. Änderung

Planfertiger

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

Aktenzeichen

GRB 1-40

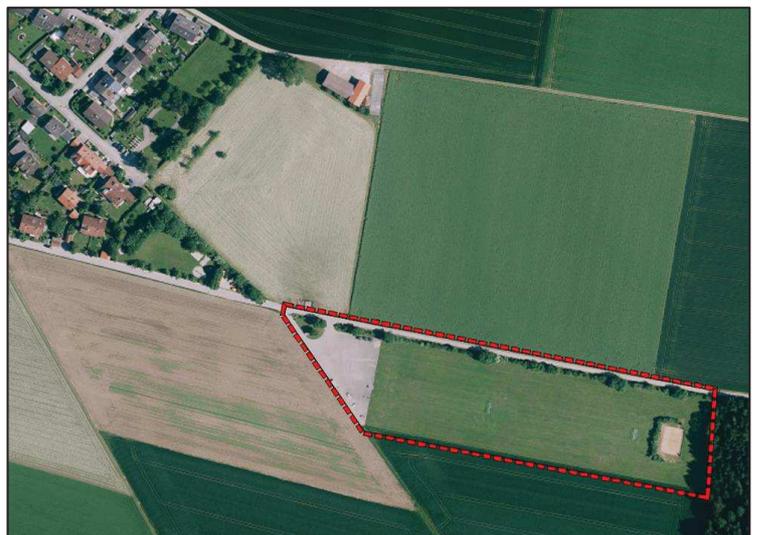
Bearbeiter: Undeutsch, Prells

Plandatum

28.01.2020 (Feststellungsbeschluss)

22.10.2019 (Entwurf)

13.11.2018 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
	2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018).....	4
	2.2 Regionalplan München, Region 14 (2014) .....	6
	2.3 Flächennutzungsplan .....	9
	2.4 Auslegungsfrist.....	10
<b>3.</b>	<b>Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes</b> .....	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung</b> .....	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Spezieller Artenschutz und Umweltbelange</b> .....	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>13</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grasbrunn ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Lagerstadel Harthausen“.

Durch diesen soll dem Bedarf nach einen Lagerstadel für die Gemeinde Grasbrunn auf gemeindeeigenen Flächen am östlichen Ortsrand des Ortsteils Harthausen entsprochen werden.

Aufgrund der Betriebsaufgabe einiger Landwirte bzw. der Umnutzung alter Bauernhöfe fallen bisher genutzte Lagermöglichkeiten für den Maibaum, Grill- und Verkaufshütten etc. der Gemeinde weg und sollten zukünftig stattdessen im geplanten Stadel untergebracht werden.

Im primär für Lagernutzung vorgesehenen Stadel können ggf. bei schlechtem Wetter auch Dorffeste und andere kulturelle Veranstaltungen abgehalten werden, die bisher u.a. auf der angrenzenden Festwiese stattfinden.

Neben der Nutzung durch den Bauhof der Gemeinde, sollen auch die acht ortsansässigen Harthausener Vereine Lagermöglichkeiten erhalten. Diese haben sich 2009 zu einem Dachverein zusammengeschlossen, dessen Zweck die „*Förderung der gemeinsamen Interessen der Ortsvereine in Harthausen zur Wahrung der Traditionen, der Pflege, der Geselligkeit und der Vereinskultur*“ (§ 2 der Vereinssatzung) ist. Des Weiteren findet die historische Kegelbahn, die am alten Standort in Möschenfeld demontiert werden musste und eingelagert werden konnte, neben dem geplanten Stadel ebenso Platz, wie eine kleine Burschenhütte.

Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen - Übungsplatz für die örtliche Feuerwehr, Skaterpark, Bolzplatz bzw. Festwiese und Volleyballfeld - besteht bislang z.T. keine baurechtliche Genehmigungsgrundlage, sodass ein bauleitplanerischer Handlungsbedarf besteht, um diese Nutzungen am Standort sichern zu können.

Zudem besteht Bedarf nach weiteren Flächen: Der nordwestlich des Plangebiets bestehende Wertstoffhof kann an dieser Stelle nicht mehr erhalten werden und soll daher in das Plangebiet umziehen, um die Abfallentsorgung des Ortsteils Harthausen und der Nachbarortschaften weiterhin zu sichern.

Ergänzt werden die vorgenannten Nutzungen durch die zusätzliche Nutzung des Feuerwehrübungsplatzes als Parkplatz.

Die Lage des Plangebiets ist planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Dabei wird eine größere Fläche benötigt, die der Gemeinde Grasbrunn innerorts nicht zur Verfügung steht. Die Ortsrandlage gewährleistet, dass die im Plangebiet verursachten Emissionen keine angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen.

Die vorhandenen und geplanten Nutzungen dienen einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Struktur der Daseinsvorsorge, einer wohnortnahen Versorgung sowie der Sicherung und dem Ausbau von Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung. Entsprechend ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit verschiedenen Zweckbestimmungen vorgesehen.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um zum einen den oben angeführten Belangen Rechnung zu tragen und zum anderen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können. Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennut-

zungsplan der Gemeinde Grasbrunn mit seinen rechtswirksamen Änderungen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen. Der Bebauungsplan Nr. 71 „Lagerstadel Harthausen“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Die Gemeinde Grasbrunn liegt laut LEP 2018 im Verdichtungsraum München.

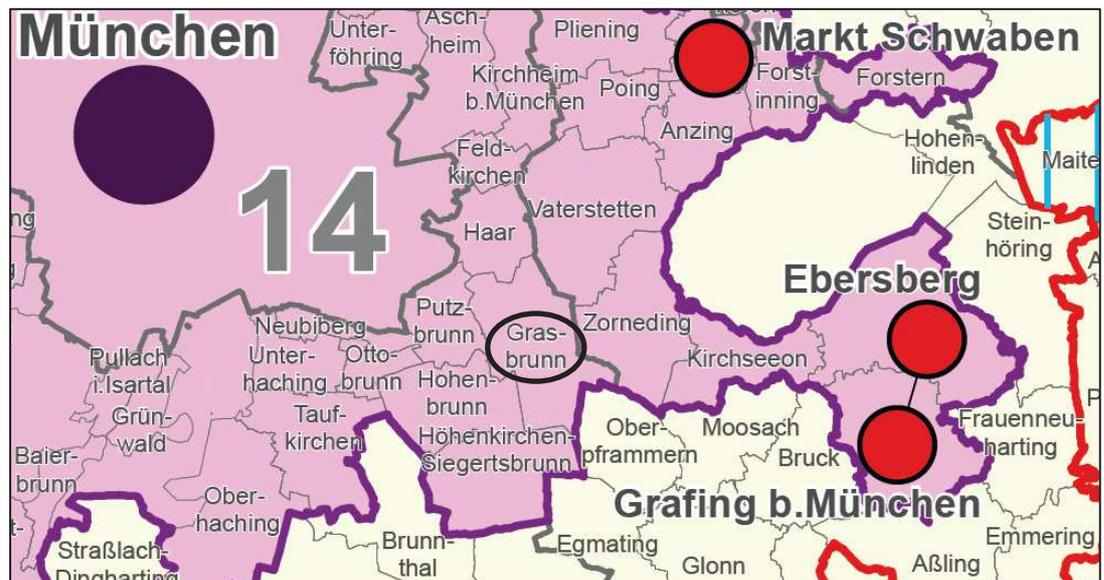


Abb. 1 Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2018

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

*Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)*

*Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)*

*In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)*

*Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3 LEP)*

*Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind möglich, wenn [...] (Z 3.3 LEP)*

#### Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung:

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Prüfung der Potentiale der Innenentwicklung im Gemeindegebiet Grasbrunn durchgeführt. Un-

tersucht wurden geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Die vorhandenen Flächen sind entweder zu klein (z.B. Fl.Nrn. 597 TF, 689/7, 590/11, 679/5 und 693/34 im Ortsteil Harthausen), werden anderweitig genutzt (z.B. Fl.Nrn. 731/36, 732/17 und 732/28 im Ortsteil Harthausen oder Fl.Nrn. 523/3, 523/4 im Ortsteil Neukeferloh), sind bereits überplant (z.B. Fl.Nrn. 129/24, 129 TF, 134 im Hauptort Grasbrunn), befinden sich im Bau (z.B. Fl.Nr. 525/67 im Ortsteil Neukeferloh) oder die Flächenverfügbarkeit ist nicht gegeben (z.B. Fl.Nr. 533 im Ortsteil Möschenfeld).

Im Ergebnis zeigte sich, dass keine für die bauliche Nutzung geeigneten Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Grasbrunn sieht daher keine adäquate Möglichkeit, den Bedarf auf dem Wege der Innenentwicklung zu decken.

Das Plangebiet schließt im westlichen Spitz der Fl.Nr. 737/1 an den Ortsteil Harthausen und die dort vorhandenen Gemeinbedarfsflächen an. Es wird als angebunden betrachtet. Die Situation stellt sich ähnlich dar, wie bei den nördlich und südwestlich bestehenden Gebäuden (siehe Abbildung 2), die ebenfalls über ein spitz zulaufendes Grundstück angebunden sind.



Abb. 2 Luftbild zur Übersicht, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 19.07.2018

Zusätzlich wird auf die gemäß 3.3 (Z) LEP zulässigen Ausnahmen für Sondernutzungen verwiesen, die nur im Außenbereich möglich sind. Zwar ist eine direkte Übereinstimmung nicht gegeben, jedoch reiht sich die Planung durch die besonderen Standortanforderungen und bedingt durch immissionsschutzrechtliche Belange, bzw. den Schutz der angrenzenden Siedlungsflächen vor schädlichen Umwelteinwirkungen, argumentativ in die Ziele der Raumordnung ein.

Im Unterschied zu Wohnbauflächen, gehen von allen geplanten Gemeinbedarfsnutzungen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Lärm (Bolzplatz, Volleyballplatz, Skaterpark, Wertstoffhof, Parkplatz/ Verkehr, Übungen der Feuerwehr, seltene festliche Veranstaltungen etc.) auf dem Wohnen dienende Gebiete aus, so dass eine Ansiedlung im Außenbereich sachgerecht ist.

Um eine Verträglichkeit mit der umgebenden Landschaft zu gewährleisten, ist eine Holzbauweise vorgesehen - angelehnt an traditionelle, landwirtschaftliche Schober/ Stadel. Durch die geradlinige Straßenführung der Wolfersberger Straße und den bestehenden, teils hohen und dichten Gehölzsaum wird der Blick auf das charakteristische Ortsbild von Harthausen im Bereich der Ortseinfahrt nicht wesentlich ver-

ändert. Durch die nördlich vorhandene und südlich auf den Ausgleichsflächen geplante Feldgehölzhecke wird das Vorhaben gut in die Landschaft eingebunden.

Der vorgesehene Standort bietet auch den Vorteil, dass bereits vorhandene bauliche Anlagen integriert werden kann und sich die vorhandenen und geplanten Nutzungen hinsichtlich Lage und Erschließung kompakt und flächensparend miteinander verbinden lassen. An keiner anderen Stelle im Gemeindegebiet würden sich all diese Nutzungen an einem Ort umsetzen lassen. Durch die Bündelung der Nutzungen an dieser Stelle entstehen Synergieeffekte auch im Sinne des Flächensparens, da der Bau neuer Infrastruktur an mehreren anderen Standorten vermieden wird.

Eine weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich von Harthausen ist nicht vorgesehen. Insbesondere Wohnnutzung bietet sich dann, auf Grund des zu berücksichtigten Immissionsschutzes, auch nicht mehr an. Es ist der Gemeinde ein Anliegen, die bestehende Grünfläche, einschließlich ihrer zeitweiligen Nutzung als Bolzplatz, als solche zu erhalten und zu sichern. Die Darstellung einer etwa 190 m breiten, von Bebauung freizuhaltenen Grünfläche in Verbindung mit den vorgesehenen umfangreichen Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen verhindert langfristig ein weiteres Heranrücken der Siedlungsfläche an den Waldrand. Die Planung stellt somit keinen Kristallisationspunkt für weitere Siedlungstätigkeiten dar.

## 2.2 Regionalplan München, Region 14 (2014)

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region München (14), in Kraft getreten am 01. April 2019, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

### B II Siedlung und Freiraum

#### 1. Leitbild

- G 1.1 *Siedlungsentwicklung soll gemeinsame regionale Aufgabe sein. Kooperationen nach innen und über die Regionsgrenze hinaus sollen etabliert und ausgebaut werden.*
- G 1.2 *Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.*
- G 1.3 *Zuwanderung soll sozial- und ökologisch verträglich gestaltet werden.*
- Z 1.4 *Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.*
- G 1.5 *Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.*
- G 1.6 *Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.*
- Z 1.7 *Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.*

#### 4. Siedlungsentwicklung und Freiraum

##### *4.3 Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten*

*In der Begründung zu Ziel B II Z 4.3 heißt es:*

*Strukturelemente wie Rodungsinseln, Hangkanten, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete prägen das Orts- und Landschaftsbild der Region und ihrer Teilräume. Sie tragen maßgeblich zur Attraktivität und zum hohen Freizeitwert der Region bei. Rodungsinseln zeichnen sich durch eine auf den Mittelpunkt der Kreisförmigen Freiflächen konzentrierte Bebauung aus.*

#### Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung

Sowohl der Hauptort der Gemeinde Grasbrunn als auch der Ortsteil Harthausen weisen nur noch geringe ortsverträgliche Nachverdichtungspotentiale auf, welche für den geplanten Lagerstadels zudem auf Grund ihrer geringen Größe ungeeignet sind oder der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen.

Die geplante Bebauung stellt aus Sicht der Gemeinde eine moderate und verträgliche Erweiterung der im Mittelpunkt der Freiflächen bestehenden Bebauung dar und steht der charakteristischen Siedlungsstruktur der Rodungsinsel nicht entgegen. Ähnliche Siedlungsausläufer sind nördlich (Fl.Nr. 728) und südlich (Fl.Nr. 640) des Vorhabens vorhanden, auch bedingt durch die Eigenart der spitzwinkligen Grundstücke.

Unter Einbezug der bestehenden versiegelten Fläche, wird die bestehende Bebauung durch die vorliegende Planung um etwa 50 m nach Osten erweitert und es verbleibt ein Offenlandbereich von 190 m bis zum Waldrand. Eine weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich von Harthausen ist nicht vorgesehen (siehe Erläuterungen unter Ziffer 3.1).

Im Hinblick auf weitere Ziele des Regionalplans München, entspricht die kompakte Umsetzung mehrerer Gemeinbedarfsnutzungen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang und mit gemeinsamer Erschließung dem Leitbild (B II G 1.2) einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Die geplanten Infrastruktureinrichtungen dienen auch einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Struktur der Daseinsvorsorge und Erreichbarkeit (A I G 2.3), einer wohnortnahen Versorgung (B II G 1.5; B IV Z 3.2) sowie der Sicherung und dem Ausbau von Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung (B V G 1.1).

#### B II Siedlung und Freiraum,

##### 4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

###### *Z 4.6.1 Regionale Grünzüge dienen*

- der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches*
- der Gliederung der Siedlungsräume*
- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.*

*Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind*

im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.

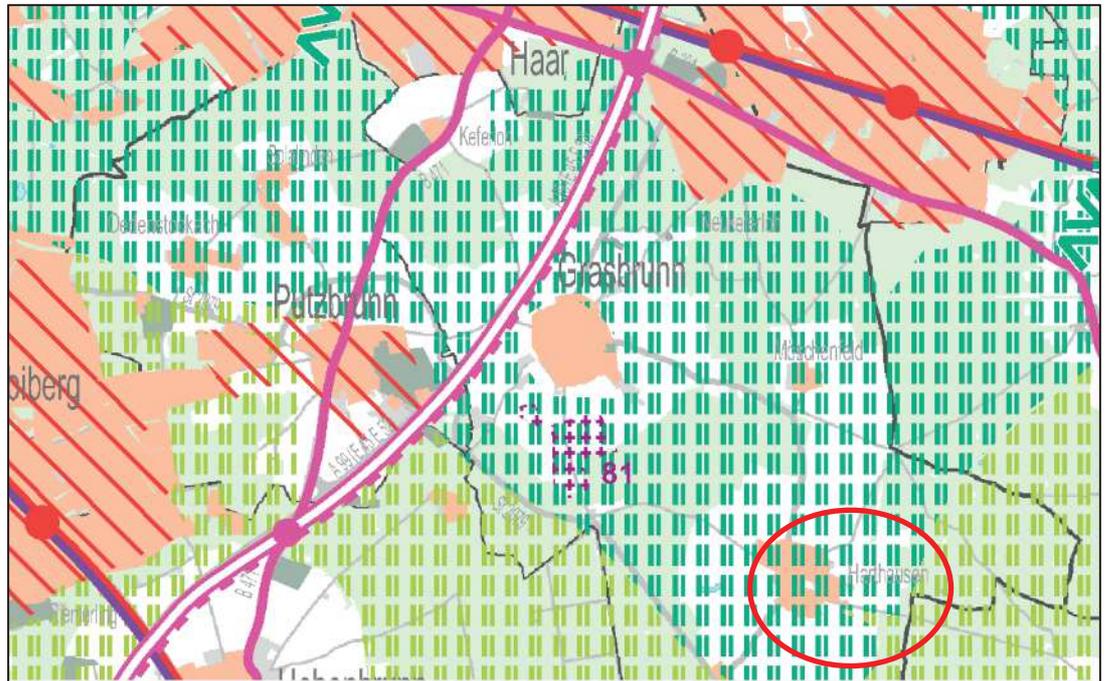


Abb.3 Ausschnitt aus der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans München, Stand 01.11.2014, Kartengrundlage (Stand 2013): Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Ortsteil Harthausen liegt vollständig innerhalb des Regionalen Grünzugs Nr. 11 Höhenkirchener Forst/ Truderinger Wald.

#### Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung:

##### Bioklima/ Luftaustausch

Die Harthausen umgebenden landwirtschaftlichen Flächen stellen ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Die angrenzenden Waldflächen produzieren Frischluft und filtern Staub aus der Luft. Durch die Kleinräumigkeit des Vorhabens ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung dieser Funktionen durch die geplante Bebauung auszugehen.

Grundsätzlich stellt die vorgesehene lockere und niedrige Bebauung kein wesentliches Strömungshindernis für den Luftaustausch zwischen den landwirtschaftlichen Flächen, dem Wald und den Siedlungsflächen dar. In Harthausen kommen die Winde überwiegend aus südlichen/ südwestlichen, teilweise auch aus nordöstlichen Richtungen (vgl. hierzu: [www.meteoblue.de](http://www.meteoblue.de), Windrose für Harthausen, Stand 2006 - 2019).

Das Vorhaben liegt im Südosten des Ortsteils und damit nicht im Bereich der überwiegenden Windrichtungen.

##### Gliederung der Siedlungsräume

Das Vorhaben verhindert nicht die Sicherung und Entwicklung

- der Erreichbarkeit landschaftlicher Erlebnisräume,
- der räumlichen Abgrenzung und Identität der Siedlungen oder
- der Ablesbarkeit vorhandener Landschaftsstrukturen (vgl. Begründung Z 4.6.1).

Die Entstehung einer bandartigen Siedlungsstruktur wird durch das Vorhaben nicht verursacht und ausreichende Freiräume zwischen den Siedlungseinheiten werden erhalten.

#### Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen

Die Erholungsvorsorge, d.h. die Verfügbarkeit und Nutzbarkeit siedlungsnaher, landschaftlich geprägter Bereiche für die Kurzzeit- und Naherholung, bleibt auch bei Umsetzung des Vorhabens erhalten.

Der gemäß Flächennutzungsplan entlang der Wolfersberger Straße verlaufende Fuß-, Rad- und Wanderweg wird nicht beeinträchtigt und der von dort nach Süden verlaufende Anwandweg erhalten. Dadurch wird der Zugang zur freien Landschaft weiterhin gewährleistet.

Die Erholungsfunktion innerhalb des Plangebietes wird durch die überwiegende Sicherung der bestehenden Grünfläche, einschließlich des dort befindlichen Bolzplatzes und des Volleyballplatzes, die Sicherung des Skaterparks sowie durch die Umsetzung der geplanten gemeinbedarftlichen Nutzungen gegenüber der bisherigen Situation gestärkt.

Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich bisher geprägt durch landwirtschaftliche Flächen, die Feldgehölzhecke im Norden des Plangebietes und den östlich gelegenen Waldrand. Durch die Anpflanzung einer zweiten Feldgehölzhecke im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen verbessert sich die naturnahe Erholungsfunktion.

#### Fazit

Aus vorgenannten Gründen ist insgesamt von keiner Beeinträchtigung der Qualität und Funktionalität des Regionalen Grünzugs auszugehen. Aus Sicht der Gemeinde stehen die Funktionen des Grünzugs der Planung nicht entgegen, sondern stellt die geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebietes eine moderate und verträgliche Entwicklung dar, die Teil der organischen Entwicklung des Teilortes Harthausen ist.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasbrunn i. d. F. v. 20.06.2006 ist das Plangebiet als Grünfläche mit Nutzung „Festwiese“ dargestellt. Zur nördlich verlaufenden Straße hin ist die Grünfläche mit einem vorhandenen Gehölzsaum entlang eines Fuß-, Rad- und Wanderwegs (Panoramaweg Isar-Inn) versehen. Im Osten grenzen Bannwaldflächen gem. dem Bayerischen Waldgesetz (BayWaldG) an, die - mit Unterbrechung durch die Grünfläche - von einer schmalen Fläche für ökologische Waldrandaufwertung (potentielle Ausgleichsfläche) umschlossen werden. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone eines festgesetzten Wasserschutzgebiets.

An der westlichsten Spitze auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt eine Gemeinbedarfsfläche mit Nutzung als Wertstoffsammelstelle, welche wiederum an eine als Spielplatz genutzte Grünfläche und dann an Wohnbebauung angrenzt.

## 2.4 Auslegungsfrist

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung – sowie zusätzlich bereits bei der vorausgehenden Vorentwurfsplanung - eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Gründe, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist nach sich ziehen.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

## 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Bereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Harthausen und beinhaltet vollständig die Flurnummern 737/1 und 737/2 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 733 (Wolfersberger Straße). Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Grasbrunn.



Abb. 3 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22.02.2018

Das Plangebiet ist nahezu eben und wird durch die Wolfersberger Straße verkehrlich und technisch erschlossen. Ein Wasseranschluss ist bereits auf der Fläche verfügbar. Anschlüsse an die Stromversorgung und Abwasserentsorgung sind in geringer Entfernung verfügbar.

Innerhalb des Plangebiets wächst entlang der Wolfersberger Straße ein dichter Gehölzsaum aus Büschen und Bäumen. Im zentral-östlichen Bereich befinden sich ein Bolzplatz sowie ein Volleyballplatz, der im Westen sowie teilweise im Norden und Süden von einer eingegrünten, niedrigen Böschung umgeben ist. Im westlichen Bereich befinden sich ein Parkplatz und ein kleiner Skaterpark.

#### **4. Planinhalte**

Die Wolfersberger Straße und der darauf verlaufende Fuß-, Rad- und Wanderweg, die Festwiese sowie die vorhandenen Bäume/ Gehölze (Strukturdarstellung) werden entsprechend der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan unverändert übernommen.

Die bestehende Grünfläche wird zu zwei Dritteln ihrer Fläche beibehalten. Die bisher als Festwiese gekennzeichnete und zusätzlich als Bolzplatz genutzte Wiesenfläche soll in der Osthälfte des Gebiets erhalten bleiben und wird in der Flächennutzungsplanänderung um die vorhandene sportliche Nutzung ergänzt. Der bestehende Volleyballplatz wird als „Sportplatz“ gekennzeichnet.

Auf dem westlichen Drittel wird zukünftig eine Fläche für Gemeinbedarf mit verschiedenen Zweckbestimmungen dargestellt.

Gemäß dem Bestand werden der Feuerwehrübungsplatz sowie die Zufahrt mit dem Verkehrsbegleitgrün (mit zwei Bäumen bestandene Grünfläche angrenzend an die Wolfersberger Straße) in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der vorhandene Skaterpark wird als „Sportliche Einrichtung“ dargestellt.

Die darüber hinaus neu geplanten Nutzungen durch Lagerstadel, Burschenhütte und historischer Kegelbahn werden zusammenfassend mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Einrichtungen“ versehen. Die geplante „Wertstoffsammelstelle“ wird als solche gekennzeichnet.

An der Südgrenze des Plangebietes werden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen eine weitere Gehölzstrukturen umgesetzt.

Die Durchgrünung des Gebiets, zur Auflockerung und zum Zwecke der Nutzungstrennung, wird durch das entsprechende Symbol des Flächennutzungsplanes hervorgehoben.

#### **5. Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung**

Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 18 BNatSchG zu erwarten, für die gem. § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gem. § 1a BauGB zu entscheiden ist.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung Januar 2003). Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt eine grobe Abschätzung des Ausgleichsbedarfs. Eine detaillierte Betrachtung sowie die Festsetzung von Maßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Änderungsfläche wird gegenwärtig überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Grünland sowie gleichzeitig als Bolzplatz/ Festwiese genutzt. Des Weiteren bestehen Gemeinbedarfsnutzungen durch den Parkplatz/ Übungsplatz für die örtliche Feuerwehr, den Skaterpark und das Volleyballfeld. Diese Nutzungen sollen erhalten und gesichert werden. Beim Volleyballfeld ist durch dessen Eingrünung bereits ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt.

Weitere geplante Gemeinbedarfsnutzungen sind Lagerstadel, Burschenhütte, historische Kegelbahn, Aufenthaltsplatz und Wertstoffhof.

Prägende Grünbestandteile sind der einreihige Bewuchs mit Sträuchern und Bäumen entlang der Wolfersberger Straße sowie die Strauchbepflanzung rund um den Volleyballplatz. Sämtliche Gehölze im Plangebiet sollen erhalten werden.

Der Ausgangsbestand wird mit einer geringen Wertigkeit für Natur und Landschaft eingestuft. Der Eingriff ist im Osten des Änderungsbereichs als niedrig und im Westen des Änderungsbereichs als hoch einzustufen. Es wird daher ein Ausgleichsfaktor von 0,2 für den Bolzplatz (rund 5.350 m<sup>2</sup>) und von 0,3 für die weiteren geplanten Gemeinbedarfsnutzungen (rund 2.980 m<sup>2</sup>) angenommen. Daraus ergibt sich eine Ausgleichsfläche von rund 1.960 m<sup>2</sup>, die an der Südgrenze des Plangebiets umgesetzt werden soll.

Dort ist die Pflanzung einer 250 m langen und 8 m breiten Baumhecke aus heimischen Gehölzen vorgesehen, deren südlicher Saum mit einer artenreichen, standortgerechten Kräutermischung angesät werden soll. Die Hecke soll eine Vernetzung der Lebensräume zwischen dem Ortsrand und dem Waldrand schaffen und das Biotiklima verbessern.

## 6. Spezieller Artenschutz und Umweltbelange

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 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, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Die bestehenden Gehölzstrukturen werden vollständig erhalten.

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

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor.

Die Umweltbelange werden detailliert in einem Umweltbericht geprüft.

## 7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation. Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z. B. Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Grünflächen mit Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalt der bestehenden Eingrünung sowie Baum- und Strauchpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit,  Große Grünflächen bzw. exponierte Flächen im Plangebiet sowie in der Nähe befindliche Wald-, Gewässer- und Ackerflächen wirken sich positiv auf das lokale Klima aus, dadurch Verringerung der Hitzebelastung
Extreme Niederschläge (z. B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verdunstung/ Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem Grundstück, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet,  Lage außerhalb wassersensibler oder überschwemmungsgefährdeter Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ressourcen schonende Entwicklung durch Überplanung eines vorhandenen, teilweise versiegelten Bestands bzw. vorhandener Nutzungen (Skaterpark, Bolzplatz etc.) und Nutzung vorhandener Infrastruktur, dadurch Verringerung der Flächeninanspruchnahme.
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen (Ausgleichsflächen, durchgrüntes Gebiet).

Gemeinde

Grasbrunn, den .....

.....  
Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

Gemeinde	<b>Grasbrunn</b> Lkr. München
Flächennutzungsplan	<b>13. Änderung</b>
Grünordnung	Landschaftsarchitektin, Dipl.-Ing. M. Treiber
Planfertiger	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	GBR 1-40 <span style="float: right;">Bearbeiter: Undeutsch</span>
Plandatum	28.01.2020 (Feststellungsbeschluss FNP) 22.10.2019 (Entwurf) 13.11.2018 (Vorentwurf)



## Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Inhalt und Ziel der Planung .....	3
1.2	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen	3
<b>2.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>6</b>
3.1	Schutzgut Boden .....	7
3.2	Schutzgut Fläche .....	8
3.3	Schutzgut Wasser .....	9
3.4	Schutzgut Luft und Klima .....	10
3.5	Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt .....	12
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	13
3.7	Schutzgut Mensch .....	14
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	16
3.9	Wechselwirkungen .....	16
<b>4.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	<b>17</b>
5.1	Vermeidung und Minimierung .....	17
5.2	Ausgleich .....	17
<b>6.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Quellen, Kenntnislücken</b> .....	<b>18</b>
7.1	Methodik .....	18
7.2	Vorgaben des Umweltschutzes und Quellen .....	18
7.3	Kenntnislücken .....	19
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)</b> .....	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>20</b>

## 1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

### 1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Wie in der Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt, ist es Ziel der Gemeinde, einerseits die Bestandssituation zu sichern und andererseits dem Bedarf nach Gemeinbedarfsflächen, insbesondere einem Lagerstadel, zu entsprechen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha, liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Harthausen und beinhaltet vollständig die Flurnummern 737/1 und 737/2 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 733 (Wolfersberger Straße). Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Grasbrunn.

Innerhalb des Plangebiets wächst entlang der Wolfersberger Straße ein dichter Gehölzsaum aus Büschen und Bäumen. Im zentral-östlichen Bereich befinden sich ein Bolzplatz sowie ein Volleyballplatz, der im Westen sowie teilweise im Norden und Süden von einer eingegrünten, niedrigen Böschung umgeben ist. Im westlichen Bereich befinden sich ein Parkplatz/ Feuerwehrübungsplatz und ein kleiner Skaterpark. Diese Nutzungen sollen erhalten und gesichert werden. Zudem sollen auf der Fläche, im Anschluss an den Parkplatz/ Skaterpark, ein Lagerstadel in Verbindung mit einer Burschenhütte und einer historischen Kegelbahn sowie eine Fläche für den Wertstoffhof errichtet werden.

Um dies zu erreichen, wird das westliche Drittel der Grünfläche im Flächennutzungsplan zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen ausgewiesen. Für die im Gegenzug notwendige Ausgleichsfläche im Süden werden Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Der vorhandene Gehölzsaum entlang der Wolfersberger Straße und die vorhandenen/ geplanten Einzelbäume (Strukturdarstellung) werden erhalten und daher in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans weiterhin abgebildet. Die bestehende Verkehrsinsel wird als Verkehrsbegleitgrün dargestellt.

### 1.2 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen

#### Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

In der Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) und des Regionalplans der Region München 2014 (RP 14) dargestellt, die für das Planungsvorhaben relevant sind. Ebenfalls erläutert ist ihre Berücksichtigung in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Weitere, für den Umweltbericht wichtige Ziele und Grundsätze des Regionalplans werden nachfolgend aufgeführt:

Die untersuchten Flächen liegen im regionalen Grünzug „Höhenkirchner Forst/ Truderinger Wald (Nr.9)“. *„Regionale Grünzüge dienen der Freihaltung zusammen-*

*hängender Landschaftsräume vor stärkerer Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit...*  
(Regionalplan Region 14) und erfüllen drei wesentliche Funktionen:

1. 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.

Weite Teile des Planungsbereiches bleiben unverbaut. Die bestehende Asphaltfläche wird umgenutzt und dient künftig als Parkplatz, der zugleich als Feuerwehrübungsplatz genutzt wird sowie als Skaterpark. Auf der bebauten Fläche werden der Lagerstadel, die Burschenhütte, die historische Kegelbahn und eine Fläche für den Wertstoffhof errichtet. Bei der Anordnung der Baukörper wurde der ungehinderte Luftaustausch in Ost-West-Richtung berücksichtigt.

Durch die Pflanzung der Baumhecke am südlichen Grundstücksrand wird eine Vernetzung der Lebensräume zwischen Ortsrand und Waldrand geschaffen. Der zusätzliche Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern trägt neben der Lebensraumvernetzung auch zur Verbesserung des Bioklimas bei.

2. Gliederung der Siedlungsräume.

Der Planungsbereich liegt im Anschluss des bestehenden Siedlungsbereiches. Die geplante Bebauung hat, auch aufgrund der Anordnung der Gebäude, eher den Charakter eines in der Landschaft liegenden Aussiedlerhofes.

3. Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Die Nutzung der Flächen hat einen öffentlichen, gemeinnützigen Charakter. Dort treffen sich Sportler, ortsansässige Vereine, junge Mitglieder der Gemeinde und die Feuerwehr. Skaterpark, Beachvolley-Feld und Rasenspielfeld stehen allen Bürgern der Gemeinde offen. Die Nutzung ist vereinsungebunden.

#### Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Grasbrunn i. d. F. v. 20.06.2006 ist die überplante Fläche als Festwiese dargestellt und im Erläuterungsbericht als Bolzplatz beschrieben. Die Wolfersberger Straße ist als Erholungsweg in den östlich liegenden Bannwald eingetragen. Der Gehölzbestand soll als lineare Verbindung zwischen Ortsrand und Wald erhalten bleiben.

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

- 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 Rodungsinseln 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. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben. (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Es können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommenen Änderungen hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da der Flächennutzungsplan lediglich die Art der Nutzung vorgibt, nicht jedoch die konkreten Vorhaben, kann lediglich eine allgemeine und überschlägige Ermittlung möglicher Auswirkungen des Vorhabens während der Bauphase und Betriebsphase durchgeführt werden.

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- *Art und Menge an Strahlung:*

Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.

- *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:*

Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert. Bei einem möglichen Abriss von bestehender Asphaltfläche ist der Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind zu beachten und insbesondere bei der Lagerung der Wertstoffe auf dem Wertstoffhof zu beachten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass aus Behältern, Verpackungen oder Geräten nicht unkontrolliert wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen können. Die Fläche des Wertstoffhofes ist daher mit einem undurchlässigen Belag zu versehen, der auch durch geeignete Ge-

fälleausbildung die Versickerung austretender Schadstoffe an deren Rändern verhindert.

- *Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen):*

Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.

- *Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:*

Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- *Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:*

Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.

- *Eingesetzte Techniken und Stoffe:*

Für die bauliche Ausgestaltung der Gemeinbedarfsfläche werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Genauere Angaben können zum aktuellen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Es wird auf die Ebene der Genehmigungsplanung verwiesen.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

### **3. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben. Der Untersuchungsraum wird dabei mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet.

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens zusammenschauend betrachtet und

soweit vorhanden beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

### 3.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

#### Beschreibung:

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. Die Flächen werden schon seit einigen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sie dienen der Erholung, dem Sport und der Freizeitgestaltung.

Die Böden sind mäßig frisch und die Wasserspeicherkapazität ist eher gering einzuschätzen. Die Durchlässigkeit der Böden ist daher sehr hoch und das Filtervermögen demzufolge gering.

#### Geplante Maßnahmen:

Während im Osten zwei Drittel der Gesamtfläche als Grünfläche erhalten werden, führt die geplante Bebauung im Westen auf der Gemeinbedarfsfläche zu einer starken Versiegelung des Bodens und damit zum Verlust der Bodenfunktionen.

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- 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 geplante Bebauung der Gemeinbedarfsfläche mit baulichen Anlagen gehen die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich größtenteils verloren. Auf verbleibenden Freiflächen wird der überwiegende Teil der Bodenfunktionen erhalten.

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 Re-

tentionsverhalten bei Niederschlagsereignissen ist aufgrund der relativ geringen Humus- und Rotlagenstärken als eher gering einzuschätzen.

Auf der Ausgleichsfläche mit den Gehölzpflanzungen im Süden des Änderungsgebietes kommt es durch Extensivierung zu einer Entlastung der Böden.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Bisher wurden die Böden im Änderungsbereich wenig verändert. Auf den neuen Bauflächen werden durch die Baumaßnahme die anstehenden Braunerden und Parabraunerden beseitigt. Sofern die Gebäude wie geplant ohne Keller gebaut und auf dem natürlich anstehenden Kiesschotter geründet werden, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als mittelschwer zu bewerten.

#### Anlagebedingte- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Versiegelung wird die Sickerfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Da die umliegenden Flächen nicht versiegelt werden, ist der Eingriff beim Schutzgut Boden in der Gesamtheit als eher gering einzustufen.

#### Bewertung:

Das Ausmaß der Versiegelung hängt von den auf Ebene des Bebauungsplanes getroffene Maßnahmen zur Grünordnung und zum Bodenschutz ab und kann noch nicht abschließend bewertet werden. Es sind Auswirkungen *geringer bis mittlerer Erheblichkeit* auf das Schutzgut „Boden“ möglich. Von folgenden Auswirkungen wird nach aktuellem Stand ausgegangen:

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

### 3.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

#### Beschreibung:

Der Änderungsbereich umfasst zu zwei Drittel einen Grünfläche und zu einem Drittel eine gemeinbedarftlich genutzte Fläche, die gesichert und mit drei Gebäuden bebaut werden soll. Die nördlich bestehende Baumhecke soll erhalten werden. Südlich werden Ausgleichsflächen umgesetzt.

#### Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die bestehende Straße ist zur Erschließung ausreichend und der Parkplatz direkt bei der Zufahrt, so dass eine weitere Flächenversiegelung aus Gründen der Erschließung nicht notwendig ist.

Aufwendige Maßnahmen der Neuerschließung andernorts werden durch die Planung überflüssig und diese erweist sich in diesem Zusammenhang als ökonomisch und klimafreundlich. Die Ziele zur Minderung des Flächenverbrauches werden hierdurch erfüllt.

Die straßenbegleitende Hecke und die vorhandenen Einzelbäume werden wie bisher im Flächennutzungsplan dargestellt (und auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt). Daher kommt es Bau-, anlage- und betriebsbedingt zu keiner weiteren Zerschneidung der Landschaft.

#### Bewertung:

Die vorgesehene Ausweisung des Plangebiets als Grünfläche und als Gemeinbedarfsfläche sichert die bestehenden Nutzungen und ermöglicht eine Erweiterung bzw. den räumlichen Zusammenschluss verschiedener gemeinbedarftlicher Nutzungen. Durch die unmittelbare Nachbarschaft und gemeinsame Nutzung von Parkplatz, Aufenthaltsplatz, Toiletten, Festwiese etc. wird der Flächenverbrauch insgesamt möglichst gering gehalten. Es ist daher mit Auswirkungen *geringer Erheblichkeit* auf das Schutzgut „Fläche“ zu rechnen:

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	mittel	gering	gering	gering

### 3.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

#### Beschreibung:

Die Grundwasserströme bewegen sich unterhalb der Schotterebene über dem undurchlässigen Tertiärgrund in nördliche, bzw. nordöstliche Richtung. Der Grundwasserspiegel bei der nächstliegenden Grundwassermessstelle Haar / Eglfing liegt ca. 14,00 m unter der Oberfläche. Der Abstand zwischen Geländeoberfläche und Grundwasser wird nach Norden auf dem Gemeindegebiet geringer. In Harthausen ist der Grundwasserstand bei ca. 20 m unter Geländeoberkante zu erwarten. Bedingt durch den hohen Flurabstand sind die Grundwasserströme in guter Qualität vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Zorneding“. Durch die geplanten Maßnahmen sind keine Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet zu befürchten. Die Ausbringung von Gülle, Klärschlamm und Pflanzenschutzmitteln ist in der Schutzzone III untersagt.

Natürliche Oberflächengewässer fehlen im Untersuchungsgebiet.

#### Geplante Maßnahmen:

Das Dachflächen- und Niederschlagswasser soll über eine breitflächige Versickerung durch den belebten Oberboden dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Für den geplanten Wertstoffhof soll Sorge getragen werden, dass aus Behältern, Verpackungen oder Geräten nicht unkontrolliert wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen können. Die Fläche des Wertstoffhofes ist daher mit einem

undurchlässigen Belag zu versehen, der auch durch geeignete Gefälleausbildung die Versickerung austretender Schadstoffe an deren Rändern verhindert.

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. Da es sich um kleine Bauflächen handelt, kann das Wasser die versiegelten Flächen umfließen und auf diesem Weg in das Grundwasser sickern.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch geeignete bautechnische Maßnahmen, wie den Verzicht auf die Verwendung von grundwassergefährdenden Stoffen, kann der Eintrag von Baustoffen auf ein Minimum reduziert werden.

Anlage- / und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Beim Schutzgut Wasser sind vor allem der Grad und der Umfang der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotentiale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt breitflächig über den belebten Oberboden. Durch die Bebauung ergeben sich keine erheblichen Veränderungen für das Grundwasser. Zwar kann bei den versiegelten Flächen das Oberflächenwasser nicht mehr direkt versickern, jedoch wird das Wasser großflächig über den belebten Oberboden abgeleitet und dem Grundwasser an anderer Stelle wieder zugeführt.

Bewertung:

Werden die vorgenannten Faktoren entsprechend berücksichtigt und für den Wertstoff die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz des Grundwasser getroffen, verbleibt durch die Nachverdichtung im Bestand lediglich ein gering erhöhter Oberflächenabfluss. Vermutlich ist mit nur *geringen Auswirkungen* auf das Schutzgut „Wasser“ zu rechnen. Eine abschließende Beurteilung ist erst auf Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen möglich. Von folgenden Auswirkungen wird nach aktuellem Stand ausgegangen:

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

### 3.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Luft und Klima“ sind wichtige Merkmale die Luftqualität, der Klimaschutz und die Klimaanpassung, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

Beschreibung:

Charakteristisch für das feucht-gemäßigte Klima im oberbayerischen Alpenvorland sind Niederschläge von 850 - 900 mm im Jahresmittel und zahlreiche Föhntage bei wolkenarmen 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 Osten bildet für die geplante Bebauung einen aktiven Windschutz.

#### Geplante Maßnahmen:

Im Anschluss an die vorhandene Asphaltfläche ist eine teilweise Bebauung von Rasenflächen vorgesehen, die bislang der Kalt- und Frischluftproduktion dienen.

Im Süden des Planungsbereiches ist eine neue Baumhecke mit heimischen Bäumen und Gehölzen vorgesehen. Gehölze wirken klimaausgleichend und luftverbessernd.

#### Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Die Hauptgebäude sollen so angeordnet werden, dass die Luftzirkulation nicht behindert ist. Kleinklimatische 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 der Baufahrzeuge und Baumaßnahmen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine geringe Belastung dar, da sie nur vorübergehend entstehen.

#### Anlage- und Betriebsbedingte Belastungen:

Dem Verlust von kaltluftproduzierenden Bodenflächen soll durch die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen im Süden des Änderungsbereichs entgegengewirkt werden.

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

#### Bewertung:

Durch den Erhalt der Baumreihe entlang der Wolfersberger Straße und die Anlage einer Hecke auf der Ausgleichsfläche im Süden ist lediglich mit *geringen Auswirkungen* auf das Schutzgut „Luft und Klima“ zu rechnen.

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

### 3.5 Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

#### Beschreibung:

Durch eine intensive Pflege und Mahd des Bolzplatzes ist die Rasenfläche als artenarm zu bezeichnen. Die Baumhecke südlich der Wolfersberger Straße ist reich strukturiert und bietet zahlreichen Vögeln und Kleintieren einen Lebensraum. Hecken- und Waldrand bewohnende Vogelarten wurden bei den Ortsbegehungen festgestellt. Zauneidechsen und bodenbrütende Vogelarten wurden nicht festgestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises München stellt für das Gebiet das Ziel auf, den Aufbau eines Bestandsnetzes an Gehölzlebensräumen und vernetzungsaktiven Strukturen unter Berücksichtigung der historischen Radialstrukturen der Rodungsinseln zu erreichen.

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung.

#### Geplante Maßnahmen:

Die bestehende Baumhecke wird im Flächennutzungsplan als zu erhalten dargestellt. Im Süden des Änderungsbereichs wird eine Ausgleichsfläche ausgewiesen, auf der eine Baumhecke entstehen soll.

Für den Bau der gemeinbedarftlichen Einrichtungen sollen Flächen des Bolzplatzes mit intensiv gepflegtem Rasen in Anspruch genommen werden.

#### Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Es werden keine für den Artenschutz als besonders wertvoll einzustufende Flächen überbaut. Die in der Baumhecke wohnenden Vogelarten sind wenig stör anfällig, da sie schon bislang mit landwirtschaftlichem Verkehr und der Freizeitnutzung zurechtkommen. Der Lebensraum Baumhecke bleibt erhalten und wird im Süden durch weitere Ausgleichsmaßnahmen ergänzt. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind durch die Baumaßnahme keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten betroffen.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Da keine störungsempfindlichen Arten innerhalb des Gebiets vorkommen, ist der bauliche Eingriff voraussichtlich ohne erhebliche Auswirkungen. Die Flächenversiegelung ist für das Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten als ebenfalls als gering erheblich einzustufen. Im Zeitraum zwischen der Baufeldfreimachung und dem Baubeginn ist darauf zu achten, dass keine Lebensräume für störungsempfindliche Arten ermöglicht werden.

#### Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es gehen dauerhaft Flächen geringer Wertigkeit für Tier- und Pflanzenarten verloren. Durch die Bepflanzung der neuen Ausgleichsfläche (zweite Baumhecke) werden die Auswirkungen der geplanten Bebauung ausgeglichen und die Neuansiedlung für Vogelarten und Kleintiere begünstigt.

Bei lärmintensiven Veranstaltungen können die Waldränder als Ausweichquartiere genutzt werden. Für die Beleuchtung der Freiflächen am Parkplatz und auch im Innenhof von Lagerstadel, Burschenhütte und Kegelbahn sollten insektenfreundliche LED-Lampen mit Warmlicht verwendet werden.

Bewertung:

Da die Gehölzstrukturen erhalten werden und neue Gehölzstrukturen vorgesehen sind, können die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Arten, Biotope und biologische Vielfalt“ als *gering erheblich* eingestuft werden.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering

### 3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand der Rodungsinsel Harthausen/ Mörschenfeld. Die überplante Fläche ist zwischen Wald- und Ortsrand in Ost-Westrichtung eingespannt. In diesem Teil der Rodungsinsel sind die landwirtschaftlichen Flächen relativ kleinteilig, werden jedoch intensiv bewirtschaftet. Die fast 280 m lange Baumhecke südlich der Wolfersberger Straße stellt eine der wenigen, naturräumlich wertvollen Strukturen in dem Gebiet dar.

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

Landschaftssteckbrief 5100:

Gemäß Landschaftssteckbrief (5100 „Münchner Forste“) des Bundesamtes für Naturschutz liegt das Plangebiet insgesamt in einer Landschaft mit geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Es handelt sich um eine ebene Landschaft. Auf den würmzeitlichen Schottern des Untergrundes wachsen hauptsächlich Fichtenforste, die nur an wenigen Stellen wertvolle Saumbereiche, Laubholzbestände oder Feuchtbiotope aufweisen. Die Rodungsinseln innerhalb der großflächigen Waldgebiete werden im Norden hauptsächlich als Ackerflächen genutzt, im südlichen Teil der Landschaft steht die Grünlandnutzung im Vordergrund. Die Nutzung der Forste und der Ackerflächen ist intensiv. Von Bedeutung sind Laubholzbestände und kleinflächige Feuchtbiotope in den Wäldern sowie Abbaustellen.

Geplante Maßnahmen:

Die bestehende Baumhecke im Norden des Änderungsbereichs wird erhalten. Im Süden werden Ausgleichsmaßnahmen (Baumhecke) umgesetzt.

Zwischen den beiden Gehölzstrukturen soll die bestehende Grünfläche größtenteils als solche erhalten werden. Die im westlichen Drittel des Gebietes bestehenden Flächen für den Gemeinbedarf sollen gesichert und erweitert werden.

#### Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Die geplante Bebauung führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die umfangreiche Eingrünung an den Randbereichen soll dazu beitragen, die neuen Gebäude in das Landschaftsbild einzubinden. Die Gebäude sollen in Holzbauweise errichtet werden und haben den Charakter von landwirtschaftlich genutzten Stadeln. Optisch werden die Gebäude wie ein Aussiedlerhof in Erscheinung treten.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Bei der Realisierung der Gemeinbedarfsflächen 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- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den geplanten Bau einer Gebäudegruppe mit Lagerstadel auf eine bisher als Rasen genutzte Fläche erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes. Die Eingrünungen, insbesondere durch die vorhandene Baumhecke im Norden und die geplante Baumhecke im Süden, tragen dazu bei, die geplante Bebauung in die Landschaft einzubinden. Die Binnendurchgrünung um den Wertstoffhof gliedert die vorhandene Asphaltfläche.

#### Bewertung:

Durch den Erhalt der Baumreihe entlang der Wolfersberger Straße, die Anlage einer Hecke auf der Ausgleichsfläche im Süden und die vorgesehene Gestaltung der Gebäude in Holzbauweise ist von einer harmonischen Einbindung in die Landschaft und daher von *Auswirkungen geringer Erheblichkeit* auf das Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“ auszugehen.

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

### 3.7 Schutzgut Mensch

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien der Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere bezogen auf Immissionsschutz und Luftreinhaltung.

#### Beschreibung:

Die Bewohner von Harthausen nutzen die Grünfläche als Festwiese und als Bolzplatz. Der Beachvolley-Platz ergänzt das sportliche Angebot. Die Wolfersberger Straße dient sowohl als landwirtschaftlicher Weg als auch als Fuß- und Radweg mit Verbindung in den angrenzenden Bannwald und zu der Rodungsinsel Wolfersberg.

Nach Erfahrung der Gemeinde wird der Lärm, der durch die Freizeitnutzungen erfolgt, aufgrund der relativ großen Entfernung zur Wohnbebauung von den Anwohnern nicht als störend empfunden.

#### Geplante Maßnahmen:

Die vorhandenen Nutzungen (Parkplatz/ Feuerwehrübungsplatz, Skaterpark, Bolzplatz/ Festwiese, Beachvolleyballfeld) werden erhalten und gesichert. Darüber hinaus wird der östlich angrenzende Wiesenbereich mit drei Gebäuden bebaut, die in der Gebäudestellung wie ein Aussiedlerhof angeordnet sind. Lagerstadel, Burschenhütte und historische Kegelbahn bilden die Gebäudegruppe um einen gemeinschaftlich genutzten Innenhof. Ergänzend wird ein Wertstoffhof integriert.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Wolfersberger Straße, die weiterhin als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt werden kann.

#### Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Die bestehenden gemeinbedarflichen Nutzungen bleiben erhalten. Die Bedeutung der Fläche für die Naherholung und für die gemeinschaftliche Nutzung durch die Anwohner wird durch die Planung deutlich erhöht. Die Wolfersberger Straße als Erholungsweg bleibt uneingeschränkt erhalten.

Der Neubau des Wertstoffhofes, der innerhalb von Wohngebieten aufgrund der entstehenden Lärmemissionen problematisch ist, kann an dieser Stelle erfolgen.

#### Baubedingte Auswirkungen:

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

#### Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

In Einzelfällen kann es bei Freiluftfesten zu Lärmbelästigungen kommen. Es obliegt der Gemeinde, die zeitlichen Rahmenbedingungen festzusetzen. Zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und Freizeit- und Erholungsnutzung wird es zu keinen gegenseitigen Belästigungen kommen. Das Wegenetz bleibt erhalten. Negative Auswirkungen auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind nicht zu erwarten und somit als gering erheblich einzustufen.

#### Bewertung:

Der Ausbau der gemeinbedarflich genutzten Flächen, einschließlich der damit verbundenen Naherholung, ist positiv zu bewerten. Durch die Außenbereichslage (Lärmschutz der Anwohner) und den Erhalt der Gehölzstrukturen kann von Auswirkungen *geringer Erheblichkeit* auf das Schutzgut „Mensch“ ausgegangen werden.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch	gering	gering	gering	gering

### 3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß Information des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Bayernvierer Denkmal) befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Änderungsbereich. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

#### Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Bei Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes sind *keine erheblichen Auswirkungen* auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter durch das Vorhaben zu erwarten.

#### Bewertung:

Es werden keine Eingriffe auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ erwartet.

### 3.9 Wechselwirkungen

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen können durch die temporären Beeinträchtigungen während der Baumaßnahme und durch die zusätzliche Versiegelung entstehen. Der räumliche Verbund zwischen bestehender Baumhecke und Waldrand wird nicht gestört, da sich das Baufeld auf den westlichen Teil des Grundstücks beschränkt und die Hecke erhalten wird.

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. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

- *Mensch:* die vorhandene Wegeverbindung über die Wolfersberger Straße zwischen Harthausen über die Waldgebiete nach Wolfersberg bleibt bestehen. Es würde kein zusätzlicher Lärm durch die Intensivierung der Freizeitaktivitäten entstehen. Der Mangel an Gemeinbedarfsflächen bliebe bestehen.
- *Arten, Biotope und biologische Vielfalt:* Der westliche Teil des Bolzplatzes würde 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 Rasenflächen erfolgen.
- *Landschaftsbild:* Der Bolzplatz bliebe in voller Größe erhalten und es gäbe keine Bebauung.
- *Luft und Klima:* Die Flächen zur Kaltluftproduktion würden nicht versiegelt.
- *Kultur- und Sachgüter:* Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

## 5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 5.1 Vermeidung und Minimierung

Detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung werden auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen. Folgende Maßnahmen werden durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes gewährleistet:

#### SCHUTZGÜTER ARTEN, BIOTOPE UND BIOLOGISCHE VIELFALT; LUFT UND KLIMA, ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

- Darstellung der straßenbegleitenden Baumhecke
- Ausweisung der Ausgleichsflächen im Süden
- Darstellung der vorhandenen, schutzwürdigen Einzelbäume

#### SCHUTZGUT BODEN

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch räumlichen Zusammenschluss mehrerer gemeinbedarftlicher Nutzungen mit gemeinsamem Parkplatz
- effiziente, flächensparende Erschließung des Gebiets von der bestehenden Wolfersberger Straße aus

#### SCHUTZGUT MENSCH

- Schaffung von Nahversorgung und kulturellen Einrichtungen

### 5.2 Ausgleich

Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans werden durch die Darstellung neuer Bauflächen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet. Zur Kompensation der Eingriffe sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Ausgleichsfläche von ca. 1964 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese wird innerhalb des Änderungsbereichs im Süden umgesetzt.

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

## 6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Prüfung der Potentiale der Innenentwicklung im Gemeindegebiet Grasbrunn durchgeführt. Untersucht wurden geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

Die vorhandenen Flächen sind entweder zu klein, werden anderweitig genutzt, sind bereits überplant, befinden sich im Bau oder die Flächenverfügbarkeit ist nicht gegeben. Im Ergebnis zeigte sich, dass keine für die bauliche Nutzung geeigneten Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten zur Verfügung stehen.

Es sind keine anderen Grundstücke in Gemeindebesitz, die eine bauliche Nutzung für den Lagerstadel und die weiteren Nutzungen zulassen würden.

## **7. Beschreibung von Methodik, Quellen, Kenntnislücken**

### **7.1 Methodik**

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

### **7.2 Vorgaben des Umweltschutzes und Quellen**

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

Für die Planung relevante Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke und Normen

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- EU-Gesetze (Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- Wasserrahmenrichtlinie der EU
- Wasserhaushaltsgesetz
- Abwasserverordnung
- Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- Sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung)

Schutzgebiets-Verordnungen

- „Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Ebersberg über das Wasserschutzgebiet in den Gemeinden Zorneding, Vaterstetten und Oberpframmern (Lkr. Ebersberg) sowie in der Gemeinde Grasbrunn (Lkr. München) für die öffentliche Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Baldham vom 28.02.2002“

### Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018
- Regionalplan Region München 2014 (RP 14)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Grasbrunn

### Fachplanungen

- Landschaftsentwicklungskonzept
- Arten- und Biotopschutzprogramm

### **Als weitere Quellen wurden verwendet:**

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage, Januar 2003): „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden*“
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): „*Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung*“
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU): UmweltAtlas Bayern
- BayLfU: BayernAtlas
- BayLfU: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- BayLfU: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- BayLfU: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-Web (Online-Viewer)
- BayLfU: Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
- Landschaftssteckbrief „5100 Münchner Forste“ des Bundesamtes für Naturschutz (2012)
- Eigene Erhebungen

## **7.3 Kenntnislücken**

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können vor allem bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens nur allgemein und nicht bezogen auf einzelne Bauvorhaben dargestellt werden.

## **8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Die Gemeinde Grasbrunn überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Erhebliche negative Umweltauswirkungen können sich bei Umsetzung des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben.

Konkrete grünordnerische Festsetzungen werden auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes getroffen. Die Gemeinde überwacht die Einhaltung der Maßnah-

men und zieht bei einem notwendigen Abweichen (z. B. hinsichtlich der geregelten Bau- und Rodungszeiten) oder bei unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen Fachleute hinzu.

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## 9. Zusammenfassung

Ziel der Gemeinde Grasbrunn ist es einerseits die Bestandssituation zu sichern und andererseits dem Bedarf nach Gemeinbedarfsflächen, insbesondere einem Lagerstadel, zu entsprechen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha, liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Harthausen.

Innerhalb des Plangebiets wächst entlang der Wolfersberger Straße ein dichter Gehölzsaum aus Büschen und Bäumen. Im zentral-östlichen Bereich befinden sich ein Bolzplatz sowie ein Volleyballplatz, der im Westen sowie teilweise im Norden und Süden von einer eingegrünten, niedrigen Böschung umgeben ist. Im westlichen Bereich befinden sich ein Parkplatz/ Feuerwehrübungsplatz und ein kleiner Skaterpark. Diese Nutzungen sollen erhalten und gesichert werden. Zudem sollen auf der Fläche, im Anschluss an den Parkplatz/ Skaterpark, ein Lagerstadel in Verbindung mit einer Burschenhütte und einer historischen Kegelbahn sowie eine Fläche für den Wertstoffhof errichtet werden.

Um dies zu erreichen, wird das westliche Drittel der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche als Gemeinbedarfsfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen dargestellt. Die Ausgleichsfläche im Süden wird als solche ausgewiesen. Der vorhandene Gehölzsaum entlang der Wolfersberger Straße, das Verkehrsbegleitgrün (bestehende Verkehrsinsel) und die vorhandenen/ geplanten Einzelbäume (Strukturdarstellung) werden in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans abgebildet.

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkung</b>
Boden	Abhängig von Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes. Abschließende Bewertung nach aktuellem Kenntnisstand noch nicht möglich (vermutlich gering bis mittel).
Fläche	gering
Wasser	Abhängig von Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes. Abschließende Bewertung nach aktuellem Kenntnisstand noch nicht möglich (vermutlich gering).
Luft und Klima	gering
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Auswirkungen werden verringert durch die getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden.

Gemeinde

# Grasbrunn

Lkr. München

## Flächennutzungsplan 13. Änderung

Planung

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

Bearbeitung

Undeutsch

QS: Prells

Aktenzeichen

GBR 1-40

Datum

28.01.2020 (Feststellungsbeschluss)



## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB

## 1. Vorbemerkung

Anlass für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Lagerstadel Harthausen“. Durch diesen soll dem Bedarf nach einem Lagerstadel für die Gemeinde Grasbrunn auf gemeindeeigenen Flächen am östlichen Ortsrand des Ortsteils Harthausen entsprochen werden.

Darüber hinaus kann der nordwestlich des Plangebietes bestehende Wertstoffhof an dieser Stelle nicht mehr erhalten werden und soll daher in das Plangebiet umziehen.

Die im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen - Übungsplatz für die örtliche Feuerwehr, Skaterpark, Bolzplatz bzw. Festwiese und Volleyballfeld, für die bislang z.T. keine baurechtliche Genehmigungsgrundlage bestand, sollen am Standort gesichert werden. Die Verwendung des Feuerwehrübungsplatzes, als gemeinsamen Parkplatz für alle vorgenannten Nutzungen, ist vorgesehen.

Der Bereich der 13. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha und beinhaltet vollständig die Flurnummern 737/1 und 737/2 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 733 (Wolfersberger Straße). Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Grasbrunn.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Es wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, da das Bau- und Feld als artenarm zu bezeichnen ist, die bestehenden Gehölzstrukturen als Lebensräume von Vögeln, Insekten und Kleintieren, erhalten bleiben und zwei Drittel des Plangebietes weiterhin als Grünfläche erhalten werden.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ von 2003, wie er vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen für die kommunale Bauleitplanung empfohlen wird. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt eine grobe Abschätzung des Ausgleichsbedarfs. Eine detaillierte Betrachtung sowie die Festsetzung von Maßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Ausgangsbestand wird mit einer geringen Wertigkeit für Natur und Landschaft eingestuft.

Die Auswirkungen auf alle Schutzgüter wurden als gering erheblich eingestuft. Zur Vermeidung und Minimierung sollen insbesondere die versiegelten Flächen möglichst reduziert, das Niederschlagswasser vor Ort versickert und die Freiflächen begrünt werden.

Zum Ausgleich soll innerhalb des Planungsgebietes entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr.737/2 ein ca. 8 m breiter Streifen auf ca. 250 m Länge als Ausgleichsfläche ausgewiesen werden. Entwicklungsziel ist eine artenreiche, standortgerechte Hecke mit extensivem Heckensaumstreifen zur Gliederung des Landschaftsbildes und als Habitat für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

### 3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gleichzeitig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Lagerstadel Harthausen“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

- Auf Grund der Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern und des Regionalen Planungsverbandes München wurde die Begründung des Flächennutzungsplanänderung um fachkompetente Nachweise ergänzt, dass die Bauleitplanung dem im Regionalplan München aufgeführten Ziel des Erhalts der Rodungsinseln sowie den Funktionen des Regionalen Grünzuges, nicht entgegensteht.

In Bezug auf das Ziel des Landesentwicklungsprogrammes Bayern zur Vermeidung von Zersiedelung (Anbindegebot) und die Stellungnahme des Sachgebietes Bauen im Landratsamt München wurde in Absprache mit der Regierung von Oberbayern die ursprünglich geplante Gemeinbedarfsfläche um zwei Drittel der Fläche reduziert und auf die vorhandene und geplante Bebauung im Westen beschränkt. Im Osten wurde die bestehende Grünfläche als solche festgesetzt.

- Das Sachgebiet Immissionsschutz im Landratsamt München hat darauf hingewiesen, dass für die beabsichtigten Nutzungen ein Lärmschutzgutachten anzufertigen ist, in dem der auf die nächstgelegene Wohnbebauung einwirkende Sport-, Freizeit- Gewerbe- und Verkehrslärm zu betrachten ist.

Nachdem die nächste Wohnbebauung ausreichend entfernt liegt, der Aufenthaltsplatz lediglich im Rahmen seltener Veranstaltungen genutzt werden soll und der Gemeinde keine Hinweise über Beschwerden bezüglich der bereits aktiven Nutzungen durch Skaterpark, Bolzplatz und Volleyballfeld vorliegen, sollen weitere Belange des Immissionsschutzes im Bauvollzug behandelt werden. Dann kann der tatsächlich entstehende Lärm genauer bestimmt werden, zumal bisher weder die genaue Größe und Gestaltung des Wertstoffhofes noch des zukünftigen Skaterparkes feststehen.

- Der Wasserverband Baldham und das Sachgebiet Wasserrecht und Wasserwirtschaft im Landratsamt München haben in ihren Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass ein Trinkwasserschutzgebiet besteht und die Regelungen der Schutzgebietsverordnung Beachtung finden müssen. Die Gemeinde wird die Verordnung berücksichtigen und insbesondere im Bereich des geplanten Wertstoffhofes dafür Sorge tragen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen können (undurchlässiger Belag, Gefälleausbildung zur Verhinderung der Versickerung am Flächenrand).

- Das Wasserwirtschaftsamt München hat angemerkt, dass anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern ist, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Die Gemeinde plant, im Rahmen der Ausführungsplanung, und in Rücksprache mit dem WWA, ein Versickerungskonzept zu erstellen. Es steht ausreichend gehölzfreie Grünfläche für eine Muldenversickerung zur Verfügung. Auf Grundlage verschiedener im Gemeindegebiet bereits erstellter Baugrundgutachten, kann eine ausreichende Sickerfähigkeit des Bodens angenommen werden.

Darüber hinaus hat das WWA auf die notwendige Erschließung hingewiesen. Die Gemeinde plant, entsprechende Leitungen/ Rohren zur Strom- und Wasserversorgung sowie zur Abwasserentsorgung umzusetzen.

Zudem fand eine Rücksprache mit dem Sachgebiet Immissionsschutz im Landratsamt München statt, bei der geklärt werden konnte, dass die Grundstücke im Plangebiet nicht im Altlastenkataster aufgeführt sind und von Seiten des Amtes kein Grund zur Annahme besteht, dass sich dort Altlasten befinden.

#### 4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Sich aufdrängende Alternativen sind nicht festzustellen.

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Prüfung der Potentiale der Innenentwicklung im Gemeindegebiet Grasbrunn durchgeführt. Untersucht wurden geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Die vorhandenen Flächen sind entweder zu klein, werden anderweitig genutzt, sind bereits überplant, befinden sich im Bau oder die Flächenverfügbarkeit ist nicht gegeben.

Im Ergebnis zeigte sich, dass keine für die vorgesehene bauliche Nutzung geeigneten Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Grasbrunn sieht daher keine adäquate Möglichkeit, den Bedarf nach einem Lagerstadel und einem Wertstoffhof auf dem Wege der Innenentwicklung zu decken.

Der Standort ist durch mehrere, vorhandene Nutzungen bereits belegt.

Die bauplanungsrechtliche Sicherung dieser Nutzungen und die Entwicklung von Nutzungen, die der Außenbereichslage adäquat sind, erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Eine Außenbereichssatzung kommt wegen der geringen vorhandenen Bebauung nicht in Frage. Eine Einbeziehungssatzung ist nicht möglich und analog zur Außenbereichssatzung wegen der geringen Regelungstiefe nicht gewünscht

Gemeinde

Grasbrunn, den .....

.....  
Klaus Korneder, Erster Bürgermeister