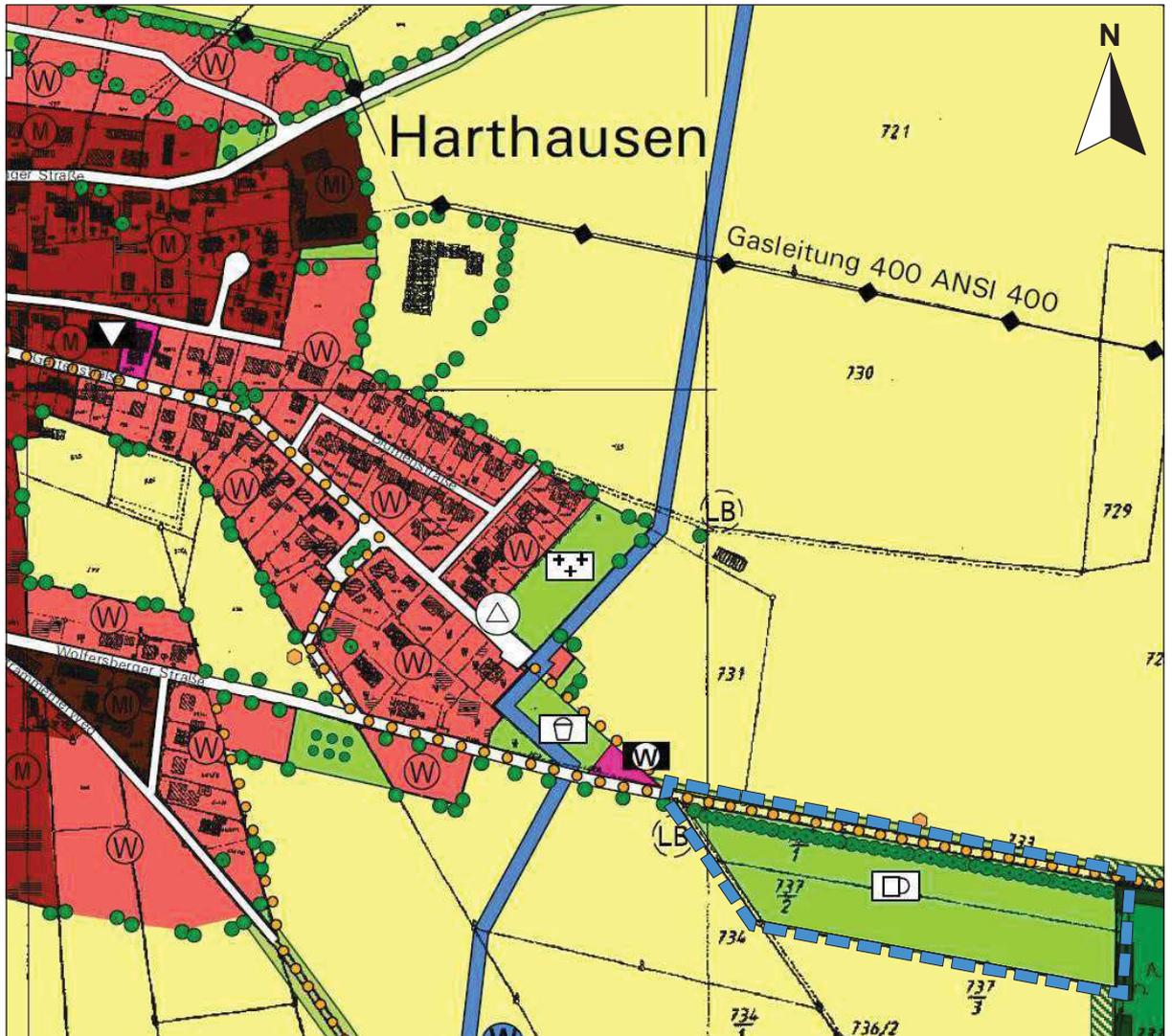


Gemeinde	Grasbrunn Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 71 Lagerstadel Harthausen
Grünordnung	Monika Treiber Landschaftsarchitektur und Stadtplanung Erich-Holthaus-Str. 8 82211 Herrsching am Ammersee Tel. +49 (0)8152 3153, Fax+49 (0)8152 40643 info@landschaftsarchitektur-treiber.de
Planfertiger	PV Planungsverband 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 2-63 Bearbeiter: Undeutsch, Prells
Plandatum	28.04.2020 (Satzungsbeschluss) 22.10.2019 (Entwurf) 10.12.2018 (Vorentwurf)

Satzung

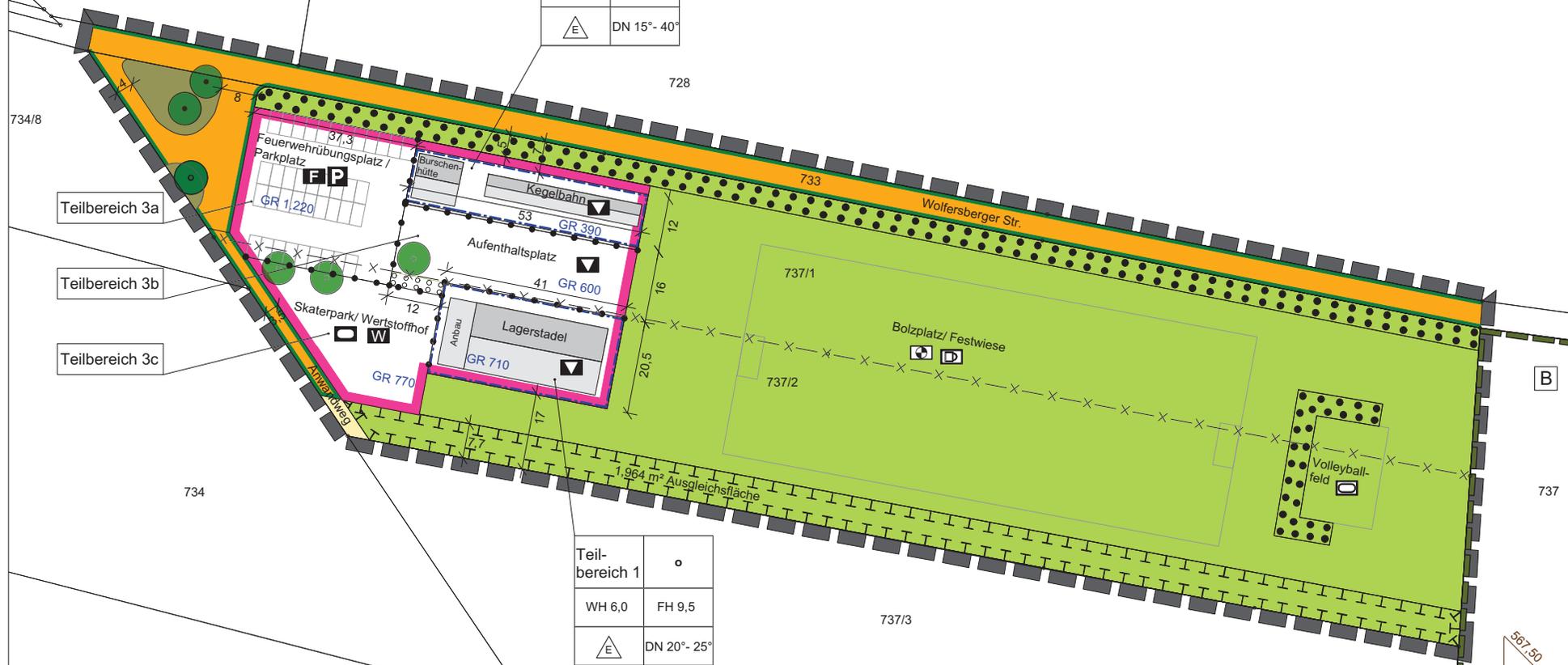
Die Gemeinde Grasbrunn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Planzeichnung

Teilbereich 2	o
WH 4,0	FH 6,0
	DN 15°- 40°



Teilbereich 1	o
WH 6,0	FH 9,5
	DN 20°- 25°

NOR DEN

M = 1:1.000

0 10 20 30 40 50m

PV Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Grasbrunn, OT Harthausen
Bebauungsplan Nr. 71
"Lagerstadel Harthausen"
in der Fassung vom 28.04.2020

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
hier: - Teilbereiche
- Zweckbestimmung;
- Grundfläche gemäß A 3.1

2 Art der baulichen Nutzung



Fläche für Gemeinbedarf mit folgenden Zweckbestimmungen:



kulturellen Zwecken dienende Gebäude/ Einrichtungen (Burschenhütte/ Kegelbahn, Aufenthaltsplatz, Lagerstadel)



Unterbringung zweier Nutzungen:

- sportlichen Zwecken dienende Gebäude/ Einrichtungen (Skaterpark)
- Fläche für die Abfallentsorgung (Wertstoffhof)



Doppelnutzung:

Feuerwehrrübungsplatz und öffentlicher Parkplatz

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 390** max. zulässige Grundfläche in m², z.B. 390 m²

3.2 Die festgesetzte Grundfläche darf in den Teilbereichen 1 und 2 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 15 vom Hundert überschritten werden.

3.3 In den Teilbereichen 3a, 3b und 3c sind Gebäude unzulässig.

3.4 Teilbereich 1

WH 6,0 max. zulässige Wandhöhe in Metern

FH 9,5 max. zulässige Firsthöhe in Metern

3.5 Teilbereich 2

WH 4,0 max. zulässige Wandhöhe in Metern

FH 6,0 max. zulässige Firsthöhe in Metern

- 3.6 Unterer Bezugspunkt für Wand- und Firsthöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese muss bei 568,00 m ü. NHN liegen. Abweichungen von +/- 0,5 m zur festgelegten OK FFB sind zulässig.
- 3.7 Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3.8 Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

4 Baugrenze und Bauweise

- 4.1  Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3  Baugrenze
- 4.4 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 5.2 Innerhalb der Grünfläche sind Stellplätze unzulässig.
- 5.3 Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO. Diese Nebenanlagen sind zulässig bis zum Umfang der in A 3.2 festgesetzten Grundfläche.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung
- 6.1.1 **DN 20° - 25°** zulässige Dachneigungen, z.B. 20° - 25°
- 6.1.2 Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 6.1.3 Für Gebäude im Teilbereich 1 sind Dachneigungen von 20° bis 25° zulässig. Für Gebäude im Teilbereich 2 sind Dachneigungen von 15° bis 40° zulässig.
- 6.1.4 Die Dacheindeckung hat mit naturroten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.
- 6.1.5 Dachaufbauten, Erker, Querhäuser (Widerkehr) und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.1.6 Untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind von den Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung ausgenommen.

6.2 Firstrichtung

- 6.2.1 Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Gebäudekante auszurichten.
- 6.2.2 Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Grundstücksgrenze oder zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen. Eine Abweichung um bis zu 7° ist zulässig.

6.3 Fassaden- und Dachgestaltung

- 6.3.1 Fassaden sind verputzt oder als Holzschalung herzustellen. Grelle und leuchtende Farben sowie spiegelnde oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände unzulässig.
- 6.3.2 Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind nur auf Dächern und parallel zur Dachhaut zulässig. Sie dürfen die maximale Firsthöhe um bis zu 0,5 m überschreiten.

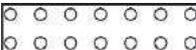
7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie

8 Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

9 Grünordnung

- 9.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung
-  Mehrfachnutzung als Bolzplatz, Festwiese, Volleyballfeld
- 9.1.1 Die öffentliche Grünfläche ist von Bebauung freizuhalten. Abweichend davon sind Mulden für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
- 9.2  zu pflanzende Bäume
- 9.2.1 Die zu pflanzenden Bäume müssen standortgerechte Laubbäume sein und zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen:
zweite Wuchsordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- 9.2.2 Von den Standorten in der Planzeichnung darf max. 5 m abgewichen werden.
- 9.3  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern, Innerhalb der Umgrenzung ist eine Reihe Gehölze in einem Pflanzabstand von max. 2 m zu pflanzen.

9.3.1 Die zu pflanzenden Sträucher müssen standortgerecht sein und eine Wuchshöhe von 60 - 100 cm aufweisen. Scheinzypressen-, Fichten-, Thuja- und Bambushecken sind unzulässig.

9.4 Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung durchzuführen.

9.5  zu erhaltende Bäume

9.6  Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind in den Pflanzqualitäten für Bäume (zweite Wuchsordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm) bzw. Sträucher (60 - 100 cm Höhe) nach spätestens einem Jahr zu ersetzen.

10 Fläche für die Landwirtschaft



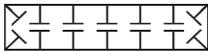
Fläche für die Landwirtschaft

11 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser

11.1 Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude/ Einrichtungen“ sind Zufahrten, Fußwege und Versammlungs- bzw. Aufenthaltsplatze in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil u.ä.) herzustellen.

11.2 Das von Dach- und Belagsflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu verwenden oder auf dem Grundstück zur Verdunstung/ Versickerung zu bringen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen des Wertstoffhofes.

12 Naturschutzfachlicher Ausgleich

12.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

12.2 Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 1.964 m² bereitzustellen.

Der Ausgleich wird innerhalb des Bebauungsplanes auf den gemäß Ziffer 12.1 gekennzeichneten Flächen erbracht.

12.3 *Entwicklungsziel:*

artenreiche, standortgerechte Hecke mit extensivem Heckensaumstreifen zur Gliederung des Landschaftsbildes und als Habitat für Vögel, Insekten und Kleinsäuger

12.4 *Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:*

Die Hecke ist über die gesamte Länge der Ausgleichsfläche anzulegen und hat aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bestehen (vgl. Artenliste unter C 13).

Die Sträucher müssen 2x verpflanzt sein und eine Höhe von mind. 60 – 100 cm aufweisen. Es sind drei parallele Reihen mit einem Reihenabstand von 1,0 m anzulegen. Die Pflanzungen innerhalb der Reihen sind versetzt in einem Pflanzabstand von 1,5 m vorzunehmen. Auf die Heckenlänge von 250 m sind 15 Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Bäume, Sträucher und Saatgut sollen aus autochtoner Anzucht kommen.

Zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Süden halten die Sträucher 2,0 m und die Bäume 4,0 m Abstand. Der südexponierte Heckensaum ist mit einer wärmeliebenden Kräutermischung anzusähen. Die Heckensaumflächen sind 1 Mal pro Jahr ab dem 30.09. zu mähen. Das Mähgut ist nach der Heuwerbung aufzunehmen und einem geordneten Kreislauf zuzuführen.

Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung durchzuführen. Ausfallende Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität nach spätestens einem Jahr zu ersetzen.

- 12.5 Der gesamte Bereich der Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

13 Geländeänderungen, Einfriedungen

- 13.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind unzulässig. Höhenunterschiede sind im Grundstück zu verziehen und dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese technisch notwendig sind.

Abweichend davon sind Abgrabungen zur Anlage von Mulden für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

- 13.2 Einfriedungen sind nur sockellos bis zu einer Höhe von 1,4 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Boden ist ein Abstand von 15 cm freizuhalten.

Abweichend davon sind zum öffentlichen Verkehrsraum Sockel mit bis zu max. 10 cm Höhe über dem Boden zulässig. Beim Wertstoffhof sind rundum Einfriedungen mit Sockel zulässig.

- 13.3 Entlang der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, entlang der Ausgleichsflächen und entlang des Waldrandes sind Einfriedungen unzulässig.

- 13.4 Sogenannte geschlossene Einfriedungen in Form von Beton- und Mauerwerksbauten, Gabionen, Metallplatten oder Sichtschutzmatten sind unzulässig. Bei Maschendraht-einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

- 13.5 Abweichend davon sind Einfriedungen als Umgrenzung und innerhalb der Fläche des Wertstoffhofes bis zu einer Höhe von 3,0 m in jeglicher Form zulässig.

Der Volleyballplatz darf mit Ballfangnetzen/ -zäunen versehen werden.

Während der Bauzeit errichtete Baumschutzzäune sind zulässig.

- 13.6 Zäune zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind min. 0,5 m von der Grundstücksgrenze abzusetzen.

14 Immissionsschutz

Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen.

Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.

15 Bemaßung



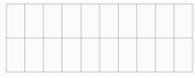
Maßzahl in Metern

B Nachrichtliche Übernahmen



Bannwald

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 737/2 Flurstücksnummer, z.B. 737/2
- 4  geplante Bebauung
- 5  geplante Stellplätze
- 6  Straßenbegleitgrün
- 7  Höhenlinien in Metern über Normalhöhennull
- 8 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- 9 Es gilt die zum Zeitpunkt des In-Kraft-tretens des Bebauungsplanes gültige Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und deren Ablöse der Gemeinde Grasbrunn.

- 10 Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen und Mulden sind hierfür vorzusehen. Eine andere Art der Beseitigung des Niederschlagswassers als über eine Flächen- und Muldenversickerung ist stichhaltig zu begründen. Eine Versickerung über Sickerschächte ist nur im begründeten Einzelfall zulässig.

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung für Gartenbewässerung und Toiletenspülung sowie zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Die Verwendung von Regenwasser ist jedoch nur dort zulässig, wo auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann.

Niederschlagswasser wird in der Regel über Dachflächen gesammelt und sollte erst nach mechanischer Vorreinigung (Siebe, Filter) einem Speicher (Zisterne) zugeführt werden. Der Speicher sollte kühl und dunkel aufgestellt bzw. unterirdisch eingebaut werden. Es bietet sich an, für Regenwasserspeicheranlagen vorzugsweise fugenlose und wasserdichte Fertigteilbehälter zu verwenden. Diese Anlagen werden in der Regel mit Vorfilter, Zu- und Überlauf geliefert und sind für den Erdbau vorgesehen. Die Anlage sollte von einer Fachfirma errichtet, angeschlossen, regelmäßig gewartet und gereinigt werden.

Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Zur Abwasserbeseitigung ist das Schmutzwasser im Trennsystem abzuleiten.

Die Anlagenverordnung des Bundes – *Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)* – ist zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

11 Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch naheliegende landwirtschaftliche Nutzflächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

12 Flora, Fauna, Artenschutz

Der zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

Zum Schutz von Rinde, Ästen und Wurzelbereich der Gehölze wird die Anlage von Baumschutzzäunen während der Bauzeit empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass u.a. alle europäischen Vogelarten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) bb) BNatSchG besonders geschützt sind. Sie unterliegen den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG und dürfen nicht verletzt oder getötet werden. Ihre Entwicklungsformen dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden. Ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Solche Lebensstätten sind z. B. Höhlen, in denen Fledermäuse übernachten oder Vogelnester, die entweder besetzt sind (Eier oder Jungvögel vorhanden) oder langjährig genutzt werden (z.B. Krähen- oder Greifvogelnester). Altholzbestände im Siedlungsbereich mit Specht-, Ast- und Stammhöhlen sind für den Arten- und Biotopschutz besonders wichtig.

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es in der Zeit vom 01. März bis 30. September („Sommerfällverbot“) aus artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze, die außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Diese Zeiten sind bei potenziellen Fällungen einzuhalten. Nach § 67 Absatz 1 BNatSchG besteht unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit, einen Antrag auf Befreiung vom sogenannten „Sommerfällverbot“ zu stellen.

Immer zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Im Straßenraum/ auf Parkplätzen nicht empfehlenswert ist die Verwendung von:

- Früchte tragenden Arten
- Arten, die im Sommer Honigtau absondern, z.B. Linde, Pappel, Ahorn, Eiche
- Arten, die bei sommerlicher Hitze Harz absondern oder harzhaltige Zapfen und Nadeln aufweisen, wie z.B. Kiefern und andere baumartige Koniferen
- breit bzw. flach wurzelnden Großgehölzen

Es ist sinnvoll, auf der Parkplatzfläche eine einzige Art Bäume zu pflanzen, da das später die Pflege im Herbst erleichtert und Kosten spart.

13 Artenliste:

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bäume:

Quercus	robur Stieleiche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus Avium	Vogel-Kirsche

Die getroffene Artenauswahl kann durch weitere standortgerechte, heimische Arten ergänzt werden. Nadel-, Zier- und Formgehölze sind unzulässig.

14 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen.

Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

15 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

D Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2019 hat in der Zeit vom 17.01.2019 bis 18.12.2019 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 des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2019 hat in der Zeit vom 17.01.2019 bis 18.02.2019 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans 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 28.04.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.04.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grasbrunn, den

(Siegel)

.....
Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Grasbrunn, den

(Siegel)

.....
Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Grasbrunn, den

(Siegel)

.....
Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

Gemeinde

Grasbrunn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 71

Lagerstadel Harthausen

Grünordnung

Monika Treiber
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Erich-Holthaus-Str. 8
82211 Herrsching am Ammersee
Tel. +49 (0)8152 3153, Fax+49 (0)8152 40643
info@landschaftsarchitektur-treiber.de

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

GBR 2-63

Bearbeiter: Undeutsch, Prells

Plandatum

28.04.2020 (Satzungsbeschluss)

22.10.2019 (Entwurf)

10.12.2018 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	6
3.2	Regionalplan München, Region 14.....	8
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	12
3.5	Auslegungsfrist.....	12
4.	Plangebiet	13
4.1	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets	13
4.2	Erschließung	14
4.3	Boden.....	14
4.4	Wasser.....	15
5.	Planinhalte	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
5.4	Bauliche Gestaltung	18
5.5	Verkehrsflächen	19
5.6	Grünordnung, Artenschutz, Eingriff / Ausgleich	19
5.7	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	21
5.8	Emissionen.....	22
5.9	Flächenbilanz	23
6.	Alternativen	23
7.	Verwirklichung der Planung	24
	Anhang 1 - Verordnung Wasserschutzgebiet	24

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab der Bedarf nach einem Lagerstadel für die Gemeinde Grasbrunn, dem auf gemeindeeigenen Flächen am östlichen Ortsrand des Ortsteils Harthausen entsprochen werden soll.

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 Harthäuser 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 den Burschenverein Harthausen. Das Vorhaben soll dabei durch bauliche Gestaltung und Gebäudeanordnung den Charakter eines in der Landschaft liegenden Aussiedlerhofes erhalten.

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 Plangebietes 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 gemeinsame 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. Um die geplanten Nutzungen zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde Grasbrunn erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Die Erstellung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Städtebauliches Konzept

Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage für Bauvorhaben im Planbereich ist bisher § 35 BauGB (Außenbereich). Das Vorhaben soll wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung und wegen seiner besonderen Zweckbestimmungen an dieser Stelle im Rahmen eines Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Besondere Anforderungen an die Umgebung sind u. a. der Bedarf nach einer großen Grünfläche als Festwiese und Bolzplatz. Die bestehende Grünfläche soll dabei als grasbewachsene Fläche ohne bauliche Anlagen weitgehend erhalten werden. Ebenso besteht Bedarf nach einem Parkplatz, welcher idealerweise gleichzeitig wie bisher durch die Feuerwehr als Übungsplatz genutzt werden kann.

Nachteilige Wirkungen auf die Umgebung durch die besonderen Zweckbestimmungen entstehen vor allem durch die von den verschiedenen geplanten Nutzungen ausgehenden Schallemissionen (Veranstaltungen im Stadel und auf der Festwiese, Nutzung der Burschenhütte, ggf. Feuerwehrübungen, Fußballtraining und -spiele auf dem Bolzplatz und Volleyballplatz, Leerguteinwurf auf dem Wertstoffhof und Abholung der Wertstoffe durch LKW, Nutzung des Skaterparks und der Kegelbahn, verkehrliche Belastung durch private PKW auf dem Parkplatz).

Der Abstand zwischen den geplanten Gebäuden und der nächsten Wohnbebauung beträgt ca. 200 m. Der Abstand zwischen der Plangebietsgrenze und der nächsten Wohnbebauung beträgt ca. 140 m. An die Wohnbebauung grenzt östlich in Richtung zum Plangebiet ein Spielplatz (Fl.Nr. 732/17 und 732/28), der ca. 60 m entfernt ist. Östlich des Spielplatzes befindet sich aktuell noch ein Wertstoffhof (ebenfalls Fl.Nr. 732/17), der aufgrund eines auslaufenden Pachtvertrages an dieser Stelle jedoch aufgelöst werden muss.

Es ist davon auszugehen, dass die Distanz groß genug ist, um nachteilige Wirkungen durch Emissionen auf die Wohnbebauung auszuschließen (näher: siehe Abschnitt 4.3). Gleichzeitig ist noch eine ausreichende Nähe zur Bestandsbebauung und für einen Großteil der Bewohner Harthausens eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben, so dass die Entstehung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist. Durch die Lage an der Wolfersberger Straße ist eine gute Anbindung an die Nachbarortschaften gegeben.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche mit Nutzung „Festwiese“ dargestellt. In der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes soll dies entsprechend der neuen Nutzung angepasst werden. Dabei soll der überwiegende Teil des Gebiets weiterhin als Grünfläche und Festwiese genutzt werden, während im Westen ergänzende Nutzungen vorgesehen sind. Das Gebiet soll insbesondere kulturellen und sportlichen Zwecken sowie dem Erhalt der historisch gewachsenen, traditionsreichen Vereinskultur dienen und die Dorfgemeinschaft stärken. Da die vorgesehenen Einrichtungen und Anlagen alle der Allgemeinheit dienen, werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nun im westlichen Bereich Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die unterschiedlichen geplanten Nutzungen unterstützen sich gegenseitig im Sinne flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen (Synergieeffekte) unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten (G 3.1 LEP). Neben der Mehrfachnutzung des Parkplatzes und der effizienten Erschließung des Gebiets unter Erhalt der bestehenden „Grüninsel“ als zukünftige Verkehrsinsel ist zudem ein kleiner Anbau an den Lagerstadel geplant. Für den Anbau vorgesehen ist die Unterbringung von Büroräumen und Toiletten, die sowohl für die Nutzer des Stadels als auch für die Besucher des Wertstoffhofes zugänglich sein sollen.

Die Integration der in Holzbauweise angefertigten alten Kegelbahn, die zuvor auf dem Bauerngutshof Möschenfeld stand, ermöglicht deren Erhalt und zukünftige weitere Nutzung als verbindendes, kulturelles Element zwischen den benachbarten Ortsteilen Möschenfeld und Harthausen. Auch ergibt sich so die Möglichkeit, ein ortsbildprägendes Bauobjekt wieder zu errichten.

Eine kleine Burschenhütte ergänzt die vorhandenen und geplanten Nutzungen. Diese soll durch die Mitglieder des Burschenvereins Harthausen im Rahmen der normalen Vereinstätigkeiten (z. B. Versammlungen, Weihnachtsfeier) genutzt werden. Das Vorhaben hat dabei, durch die bauliche Gestaltung (Holzbauweise etc.), ähnlich landwirtschaftlich genutzter Stadel, sowie die geplante Anordnung der Gebäude rund um einen „hofähnlichen“ Platz, den Charakter eines in der Landschaft liegenden Aussiedlerhofes.

Erhalten werden soll das entlang der Wolfersberger Straße nahezu durchgehende, den Ortseingang prägende Straßenbegleitgrün mit Bäumen und Sträuchern und die bestehende bepflanzte „Grüninsel“. Ergänzend sind Gehölzpflanzungen innerhalb des Gebietes zur Beschattung des Parkplatzes, Nutzungstrennung/ Sichtschutz und Verbesserung des Kleinklimas im Bereich der Gebäude vorgesehen. Im Süden des Gebiets ist eine Ausgleichsfläche geplant, wodurch wertvolle Strukturen für Flora und Fauna geschaffen werden, die langfristig eine größere biologische Diversität im Gebiet ermöglichen. Hier wird eine artenreiche Hecke aus Bäumen und Sträuchern und mit extensivem Heckensaumstreifen geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bisherigen ebenso wie die erweiterten Nutzungen der Flächen abgesichert und geordnet werden.

Der Bebauungsplan soll vorrangig Art und Maß der Nutzung, die Standorte von Gebäuden (überbaubare Grundstücksflächen), eine ausreichend gesicherte Erschließung, eine für das Landschaftsbild verträgliche Bauweise sowie Erhalt und Erweiterung der Ein- und Durchgrünung des Gebiets regeln.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Grasbrunn liegt laut LEP 2020 im Verdichtungsraum München.

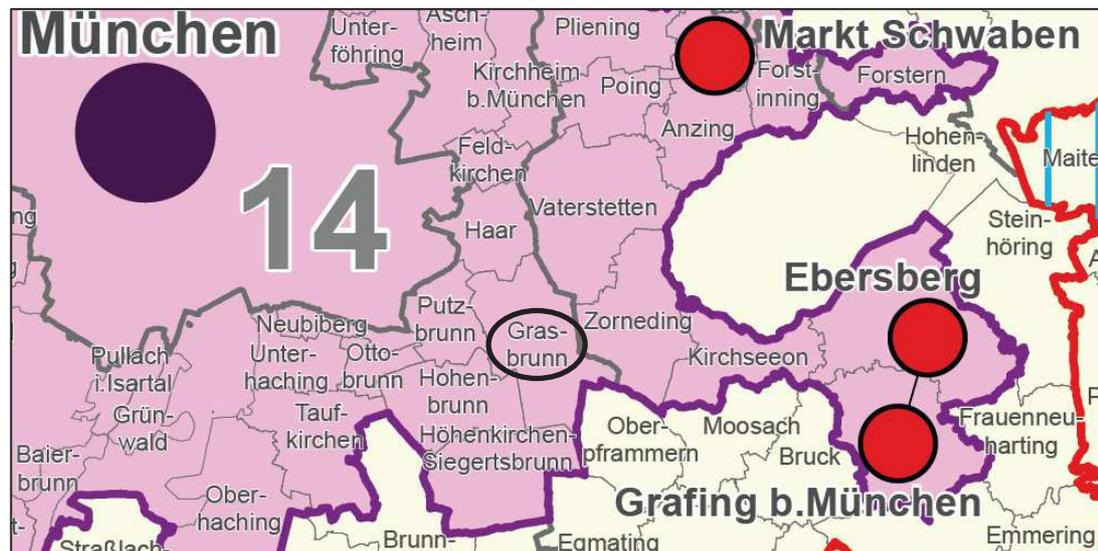


Abb. 1 Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 01.01.2020 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 im Bebauungsplan:

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 (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 vorgesehene 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 Festveranstaltungen 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 verändert. 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 Festsetzung 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.

3.2 Regionalplan München, Region 14

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 1.5 *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 im Bebauungsplan:

Sowohl der Hauptort der Gemeinde Grasbrunn als auch der Ortsteil Harthausen weisen nur noch geringe ortsbildverträgliche 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.

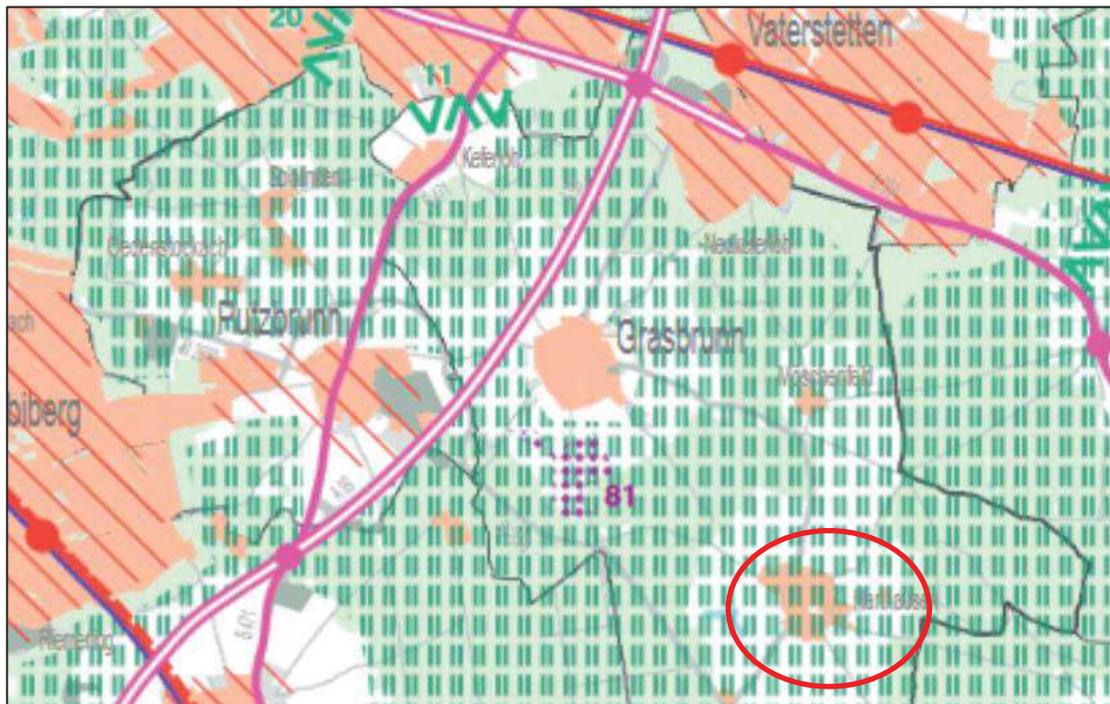


Abb.3 Ausschnitt aus der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans München, Stand 25.02.2019, Kartengrundlage (Stand 2017): Bayerische Vermessungsverwaltung

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

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

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, 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 im Bebauungsplan gesichert. 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 gemeinbedarflichen 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.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen 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 Flächen für die Landwirtschaft. Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

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.

In der im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung soll das Plangebiet weiterhin überwiegend als Grünfläche ausgewiesen werden, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen.



Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Plangebiet (grau umrandet), Maßstab 1 : 5.000

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

An der nordwestlichen Spitze grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 30 „An der Andreas-Häusler-Str./ Wolfersberger Str. in Harthausen“, in Kraft getreten am 18.05.1988, an. Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und Grünflächen aus.

Der Geltungsbereich selbst ist mit keinen Bebauungsplänen belegt.

3.5 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 angemessenen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet 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.

4. Plangebiet

4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 22.350 m².

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.

Das Plangebiet ist nahezu eben und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Wolfersberger Straße
- Im Osten durch Waldflächen
- Im Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Westen durch landwirtschaftliche Flächen und den angrenzenden Ortsteil Harthausen



Abb. 5 Topographische Karte des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.03.2018

Im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzflächen und keine Boden- und Baudenkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich im Ortskern von 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 eingegrünt, niedrigen Böschung umgeben ist. Im westlichen Bereich befinden sich ein Parkplatz und ein kleiner Skaterpark.

Oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche und Hochwassergefahrenflächen/Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets „Zorneding“.



Abb. 6 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22.02.2018

4.2 Erschließung

Das Plangebiet 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.

Es ist vorgesehen, die Stromversorgung durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der derzeit zuständigen Bayernwerk Netz GmbH zu gewährleisten.

4.3 Boden

4.3.1 Bodenaufbau

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000 aus dem BayernAtlas besteht der Boden im Plangebiet fast ausschließlich aus Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) oder aus und Ackerpararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

4.3.2 Versickerungsfähigkeit

Nach aktuellem Stand wird von einer guten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ausgegangen. Auch verschiedene, im Gemeindegebiet bereits erstellte Baugrundgutachten haben stets eine ausreichende Sickerfähigkeit bestätigt.

Für eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser stehen bisher und zukünftig ausreichend Grünflächen zur Verfügung.

4.3.3 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht

bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z. B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

4.4 Wasser

4.4.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 13.03.2018) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

Die Lage des Grundwasserstand im Gebiet wird auf etwa 20 m unter der Geländeoberkante erwartet (vgl. Umweltbericht, Ziffer 4.1.4 „Schutzgut Wasser“).

Da zudem eine Unterkellerung der baulichen Anlagen nicht vorgesehen ist, sind Eingriffe in das Grundwasser nicht zu befürchten.

4.4.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone III B eines Trinkwasserschutzgebiets, das gemäß dem zuständigen Wasserverbandes Baldham in der Wasserwirtschaftsverwaltung die Bezeichnung „Streuholzer“ trägt. In der Zone III B sind bestimmte Nutzungseinschränkungen notwendig, um den Gewässerschutz zu gewährleisten. Es gilt die *„Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Ebersberg über das Wasserschutzgebiet in den Gemeinden Zorneding, Vaterstetten und Oberpfammern (Lkr. Ebersberg) sowie in der Gemeinde Grasbrunn (Lkr. München) für die öffentliche Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Baldham vom 28.02.2002“* (Die Verordnung findet sich in Anhang 1 dieses Bebauungsplanes).



Abb. 8 Lage des Plangebiets im Trinkwasserschutzgebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.03.2018

Diese gebietet (vgl. § 3, Abs. 1, Nummern 5 und 6.1 der Verordnung) u. a. den Bau von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen nur unter Einhaltung der Richtlinien für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag). Außerdem sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn deren Gründungssohle nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt.

Gesonderte Auflagen gelten auch für die Abwasserentsorgung. Abwasser muss in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet werden. Dies betrifft insbesondere die geplanten, erforderlichen Toilettenanlagen.

Ebenfalls ist es gemäß § 3.5 der Verordnung verboten, Abfall i. S. d. Abfallgesetzes und bergbauliche Rückstände zu behandeln, zu lagern oder abzulagern. Ausgenommen davon ist die Bereitstellung in geeigneten Behältern oder Verpackungen zu

regelmäßigen Abholung (auch Wertstoffhöfe).

Für den geplanten Wertstoffhof ist daher 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 Gefälleausbildung die Versickerung austretender Schadstoffe an deren Rändern verhindert.

Des Weiteren gelten u. a. gesonderte Auflagen für die Düngung (vgl. § 3, Abs. 1, Nummern 1.1, 1.2, 5.13 und 5.14 der Verordnung. Eine Behandlung des bestehenden Bolzplatzes mit Pflanzenschutzmitteln, wie z. B. Fungiziden, ist im Trinkwasserschutzgebiet unzulässig.

Die Einhaltung der Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung ist in der Ausführungsplanung und bei Einzelfallentscheidungen zu berücksichtigen.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) mit den verschiedenen Zweckbestimmungen „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude/ Einrichtungen (Burschenhütte/ Kegelbahn, Aufenthaltsplatz, Lagerstadel)“, „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude/ Einrichtungen (Skaterpark)“, „Fläche für die Abfallentsorgung (Wertstoffhof)“ und „Doppelnutzung - Feuerwehr und öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen und geplanten Nutzung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen

Es werden für die vorgesehenen Nutzungen jeweils maximale Grundflächen festgesetzt, um die Überbauung dezidiert nach oben hin zu begrenzen und gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität für die Vorhaben zu wahren.

Für den Lagerstadel (Teilbereich 1) ist entsprechend der Entwürfe eine Grundfläche von 15 m auf 30 m vorgesehen. Hinzu kommen Dachüberstände von an drei Seiten etwa 1,5 m und an der dem Aufenthaltsplatz zugewandten Nordseite 3,0 m. Einschließlich des zwischen dem Lagerstadel und dem Wertstoffhof vorgesehenen Anbaus, ergibt sich daher für eine notwendige Grundfläche von max. 710 m².

Die historische Kegelbahn ist 35 m lang und 5 m breit und beansprucht somit eine Fläche von 175 m². Daneben soll eine kleine Burschenhütte errichtet werden. Um dies zu ermöglichen wird für beide baulichen Anlagen im Teilbereich 2 eine Grundfläche von max. 390 m² festgesetzt.

Dazwischen soll ein befestigter Aufenthaltsplatz/ Festplatz (Teilbereich 3b) errichtet werden können, für den eine Grundfläche von maximal 600 m² vorgesehen wird.

Für den Feuerwehrübungsplatz (Teilbereich 3a) ergibt sich, abzüglich der angrenzenden Verkehrsfläche, eine Grundfläche von max. 1220 m². Die größere vollversiegelte Fläche besteht bereits und ist für diese Nutzung aus funktionalen Gründen notwendig.

Der ebenfalls bereits bestehende Skaterpark nimmt etwa 270 m² ein.

Der Wertstoffhof beansprucht an seiner bisherigen Lage nordwestlich des Plangebiets eine Fläche von max. 550 m², wobei mindestens ein Drittel davon durch eine Eingrünung in Anspruch genommen wird. An der neuen Lage im Plangebiet soll der Wertstoffhof langfristig mit etwa doppelt so vielen Containerstellplätzen wie bisher ausgestattet werden und diese sollen voraussichtlich im Boden versenkt installiert werden. Um dies zu ermöglichen, wird eine aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes überwiegend befestigte Fläche von ca. 500 m² benötigt.

Zusammen mit dem Skaterpark, der aus einzelnen, flexibel platzierbaren Elementen besteht, wird für die beiden Nutzungen zusammen auf der Teilfläche 3c eine Grundfläche von 770 m² festgesetzt. Die Flächenverteilung zwischen den beiden Nutzungen kann dabei flexibel umgesetzt werden, je nach tatsächlichem Flächenbedarf des Wertstoffhofes.

Um ggf. benötigte Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bauen zu können, werden in den Teilbereichen 1 und 2 Überschreitungen bis zu 15 vom Hundert zugelassen.

Höhe der baulichen Anlagen, Geländeänderungen

Die Wand- und Firsthöhen der baulichen Anlagen werden nach oben hin begrenzt, um eine verträgliche Einbindung in das wertvolle Landschaftsbild zu gewährleisten. Die Wandhöhe wird im Teilbereich 1 auf 6,0 m und die Firsthöhe auf 9,5 m begrenzt. In Verbindung mit der flachen Dachneigung wird die bestehende Eingrünung im Norden und die geplante Eingrünung (Hecke mit Bäumen und Sträuchern) im Süden daher nicht zu stark durch die neuen Gebäude überragt. Im Teilbereich 2 wird für die Burschenhütte und die Kegelbahn nur eine Wandhöhe von 4,0 m und eine Firsthöhe von 6,0 m festgesetzt, um eine harmonische Abstufung und klare Unterordnung der Burschenhütte zu erreichen.

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, der mit 568,00 m ü. NN leicht über dem bestehenden, natürlichen Gelände liegt. Um leichte Abweichungen im bestehenden Gelände ausgleichen zu können und dem Bauherren Flexibilität zu geben, werden Abweichungen bis zu einem halben Meter nach oben oder unten zugelassen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich an den Anforderungen für Lagerstadel, Kegelbahn und Burschenhütte und dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Standortes. Ausreichende Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der Wolfersberger Straße werden gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Parkplatz entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wand- und Firsthöhen nicht gegeben.

5.4 Bauliche Gestaltung

Regelungen zur Dachform, -neigung, -eindeckung, -aufbauten sowie Firstrichtung sichern die Eingliederung der neuen Gebäude in das Ortsbild, insbesondere in dieser exponierten Ortsrandlage.

Entsprechend der Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 30 wird im Teilbereich 1 das ortstypische Satteldach mit geringer (20 – 25°), an traditionellen landwirtschaftlichen Gebäuden der Region orientierter Dachneigung, eine naturrote bis rotbraune Dacheindeckung und die Unzulässigkeit von Dachaufbauten festgesetzt. Bei den Nebengebäuden bzw. Nebenanlagen im Teilbereich 2 werden auf Grund deren niedrigerer Wand-/Firsthöhe Dachneigungen zwischen 15° und 40° zugelassen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist ausdrücklich gewünscht. Da es aber Ziel ist, die Dachgestaltung am Ortseingang besonders harmonisch zu gestalten, haben sich Solar- und Photovoltaikanlagen in ihrer Gestaltung den städtebaulichen Belan-

gen unterzuordnen. Die Anlagen dürfen daher nur parallel zur Dachhaut (keine gekippte, an einer Seite stärker aufragende Aufständigung) installiert werden.

5.5 Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche schließt die bestehende Zufahrt, den bestehenden Parkplatz und einen Teil des Anwandweg ein, durch den eine Zufahrt zu den südlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen an dieser Stelle erhalten werden soll.

Die Erschließung des Wertstoffhofes kann von Norden über den Parkplatz oder alternativ bzw. zusätzlich von Süden über den Anwandweg erfolgen. Eine doppelte Erschließung hätte den Vorteil, dass insbesondere die großen LKW zur Leerung der Wertstoffcontainer von Süden zufahren können und den Wertstoffhof anschließend über die nördliche Ausfahrt verlassen können, so dass ein Rückwärtsfahren vom Parkplatz aus nicht notwendig ist.

Die Flächen für Straßenbegleitgrün sollen erhalten bzw. neu geschaffen werden. Da jedoch die Zufahrt zum Wertstoffhof bisher noch nicht festgelegt werden kann, wird das Straßenbegleitgrün lediglich als Hinweis aufgenommen. Der zumindest teilweise Erhalt der bestehenden „Grüninsel“ wird jedoch durch die Festsetzung zum Erhalt der bestehenden Bäume gewährleistet. Form und Größe der Grüninsel können innerhalb der Verkehrsfläche variabel gestaltet werden.

Der ruhende Verkehr für die Gemeinbedarfsflächen wird auf der bestehenden Asphaltfläche untergebracht, die Platz für etwa 40 Stellplätze bietet.



Abb. 7 Blick nach Nordwesten auf die bestehende, bewachsene „Grüninsel“ sowie die Wolfersberger Straße und den Ortsteil Harthausen im Hintergrund, Quelle: PV, Stand 06.03.2017

5.6 Grünordnung, Artenschutz, Eingriff / Ausgleich

5.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Zwei Drittel der Plangebietsfläche werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese soll als Bolzplatz und Volleyballfeld genutzt werden sowie im Rahmen von seltenen Veranstaltungen als Festwiese. Insbesondere im Sinne des Regionalplanes, welcher die Rodungsinseln und die Regionalen Grünzüge schützt, sowie im Sinne des Anbindegebotes des Landesentwicklungsprogrammes, ist die Freihaltung der Grünfläche von Gebäuden damit gesichert.

Pflanzgebote und zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen si-

herstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Die zu bepflanzende Fläche zwischen dem Wertstoffhof und dem angrenzenden Platz zwischen Lagerstadel, Burschenhütte und Kegelbahn, dient dem Sicht-, Lärm- und Geruchsschutz und einer klaren Nutzungstrennung.

Auch zwischen dem Skaterpark und dem Wertstoffhof ist eine Eingrünung vorgesehen. Auf Grund der noch nicht eindeutig absehbaren Größe des Wertstoffhofes, wird diese jedoch nicht festgesetzt.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch die Begrenzung der Grundflächen, die Begrenzung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge und die Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Unzulässigkeit von Einfriedungen angrenzend an naturschutzfachlich wertvolle Flächen (Bäume, Sträucher, Wald) festgesetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten (s. B. Umweltbericht).

5.6.2 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 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).

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine Grünfläche. Der vorhandene Gehölzbestand im Norden entlang der Wolfersberger Str. und am Volleyballplatz wird vollständig erhalten. Der größte Teil der Grünfläche wird, wie bisher, weiterhin als Festwiese und Bolzplatz / Volleyballplatz genutzt und von Bebauung freigehalten. Der versiegelte Bereich im Westen des Plangebiets bleibt im Wesentlichen bestehen bzw. wird nach Osten hin erweitert, wodurch intensiv genutztes Grünland teilweise versiegelt bzw. überbaut wird.

Der Gemeinde liegen derzeit keinerlei 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 dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Um im Plangebiet Tötungen von Einzelindividuen in ihren Lebensstätten (Baumhöhlen, Nester etc.) während der Brut zu vermeiden, dürfen Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Unter Beachtung der Winterruhe empfiehlt sich eine Terminierung der Rodung auf Oktober. Unumgängliche Fällungen von Biotopbäumen mit Baumhöhlen und Nestern, falls vorhanden, sind außerhalb dieses Zeitraumes in Abstimmung mit Vogelkundlern und Fledermausfachberatern durchzuführen.

Zum Schutz des Bodens, des Klimas und zur Vermeidung unnötiger Eingriffe sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher
- Pflanzvorschriften
- wasserdurchlässige Oberflächen im Bereich zw. den geplanten Gebäuden

5.6.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich (Ausgleichsbedarf, Ziele, Maßnahmen)

Eingriff und Ausgleich werden im Umweltbericht unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Die Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben.

5.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt 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 CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z. B. Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Grünflächen mit Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalt der bestehenden Eingrünung sowie Baum- und Strauchpflanzungen, dadurch Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, aus Verschattung folgt eine Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen, große Grünflächen bzw. exponierte Flächen, dadurch Verringerung der Hitzebelastung

<p>Extreme Niederschläge (z. B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Fußwege und Aufenthaltsplätze; 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</p>
<p>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>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)</p>	<p>Ressourcen schonende Entwicklung durch Überplanung eines vorhandenen, teilweise versiegelten Bestands bzw. vorhandener Nutzungen (Skaterpark, Bolzplatz etc.) und Nutzung vorhandener Infrastruktur, dadurch Verringerung der Flächeninanspruchnahme. Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen (Ausgleichsflächen, durchgrüntes Gebiet), geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme</p>

5.8 Emissionen

Die freizeitbezogenen Nutzungen (insbesondere bei Tanzveranstaltungen und bei von Musik begleiteten Festen) sind üblicherweise mit spürbaren Schallemissionen verbunden, die zudem überwiegend in den späten Abendstunden auftreten. Die nächstgelegenen Wohnhäuser sind rund 140 m entfernt. Zudem finden größere Veranstaltungen bisher und zukünftig nur temporär statt und sind fester Bestandteil des dörflichen Lebens, sodass die Nutzungen als sog. seltene Veranstaltungen bewertet und die Grundstücke nicht als Anlage im Sinne des § 3 Abs.5 Nr.3 BImSchG beurteilt werden.

Feste Regelungen für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von sog. seltenen Veranstaltungen (ein- bis max. zehnmal pro Jahr und in der Regel nicht mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden – Einzelfallentscheidungen der Gemeinde) bestehen nicht.

Aus diesen Gründen wird von einer grundsätzlichen Umgebungsverträglichkeit ausgegangen. Auf Festsetzungen im Bebauungsplan kann verzichtet werden, da keine Anhaltspunkte dahingehend vorliegen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse soweit gefährdet werden, dass die beabsichtigte Nutzung nicht durch Regelungen im Genehmigungsverfahren oder Auflagen und Anordnungen der Gemeinde nach §§ 5 und 12 Gaststättengesetz im Rahmen von befristeten Gaststättenerlaubnissen oder Einzelfallanordnungen der Gemeinde nach Art. 19 Abs.5 Landesstraf- und Verordnungsgesetz ermöglicht werden könnte. Eine Planung in eine Unmöglichkeitssituation hinein ist daher durch die vorliegende Satzung nicht zu befürchten.

Eine Beeinträchtigung der nächstgelegenen Wohnbebauung durch Emissionen der weiteren geplanten Nutzungen im Plangebiet wird ebenfalls nicht angenommen.

5.9 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)	1.894	8,5
öffentliche Verkehrsfläche (Planung)	932	4,2
...davon bestehendes Verkehrsgrün	235	1,1
öffentliche Grünfläche	13.024	58,3
Ausgleichsfläche	1.964	8,8
Baugrund	4.531	20,2
...davon Grundfläche (Gesamt-Grundfläche)	3.690 (3.855)	16,5 (17,3)
Geltungsbereich	22.345	100

6. Alternativen

Sich aufdrängende Alternativen sind nicht festzustellen.

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.

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. Daher kommt für das Baugebiet nur ein Regelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren in Frage.

Im Zuge der Vorplanung wurden vier weitere Konzeptvarianten untersucht. Die Varianten unterschieden sich im Wesentlichen durch die Stellung der Gebäude und die Anordnung der Stellplätze. Für die im Bebauungsplan dargestellte Gebäudestellung war die Durchlüftungssituation in Ost-West-Richtung innerhalb des im Landschaftsplan dargestellten, regionalen Grünzuges entscheidend.

7. Verwirklichung der Planung

Die Grundstücke sind bereits erschlossen. Der Bebauungsplan regelt in einem bisher gem. § 35 BauGB gesteuerten Gebiet die künftige bauliche Entwicklung, die zur Schaffung von Flächen für Gemeinbedarf genutzt werden soll. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Auf die bodenrechtliche Meldepflicht bei farblichen oder organoleptischen Auffälligkeiten beim Bodenaufschluss nach Art. 1 Bay-BodSchG wird hingewiesen. Ferner wird auf die denkmalrechtliche Meldepflicht nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden hingewiesen.

Die Schutzgebietsverordnung bzw. die darin enthaltenen Regelungen zur Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets „Zorneding“ sind insbesondere im Rahmen der Objektplanung sowie bei behördlichen Einzelfallentscheidungen zu beachten.

Anhang 1 - Verordnung Wasserschutzgebiet

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

Gemeinde Grasbrunn, den

.....
Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

Landratsamt Ebersberg
44/863-2 Zorneding 2/IX Bd. II

Verordnung

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.

Das Landratsamt Ebersberg erläßt aufgrund des § 19 Abs. 1 Nr. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl I S. 1695) i. V. m. Art. 35 und Art. 75 Bayer. Wassergesetz (BayWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.07.1994 (GVBl Nr. 21/94, S. 822), zuletzt geändert durch § 6 des Bayer. UPV-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (BayUVPRLUG) vom 27.12.99 (GVBl S. 532), folgende

Verordnung

§ 1

Allgemeines

Zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Baldham wird in den Gemeinden Zorneding, Vaterstetten, Oberpframmern (Lkr. Ebersberg) und Grasbrunn (Lkr. München) das in § 2 näher umschriebene Schutzgebiet festgesetzt. Für dieses Gebiet werden die Anordnungen nach §§ 3 bis 7 erlassen.

§ 2

Schutzgebiet

(1) Das Schutzgebiet besteht aus:

- 1 Fassungsbereich (Zone I)
- 1 engeren Schutzzone (Zone II)
- 1 weiteren Schutzzone (Zone III A)
- 1 weiteren Schutzzone (Zone III B)

(2) Die Grenzen des Schutzgebietes und der einzelnen Schutzzonen sind in dem im Anhang (Anlage 1) veröffentlichten Lageplan eingetragen. Für die genaue Grenzziehung ist ein Lageplan im Maßstab 1 : 5000 maßgebend, der im Landratsamt Ebersberg und in den Gemeinden Zorneding, Vaterstetten, Grasbrunn und in der VG Glonn niedergelegt ist; er kann dort während der Dienststunden eingesehen werden.

Die genaue Grenze der Schutzzone verläuft auf der jeweils gekennzeichneten Grundstücksgrenze oder (wenn die Schutzzonengrenze ein Grundstück schneidet) auf der der Fassung näheren Kante der gezeichneten Linie.

(3) Veränderungen der Grenzen oder der Bezeichnungen der im Schutzgebiet gelegenen Grundstücke berühren die festgesetzten Grenzen der Schutzzonen nicht.

(4) Der Fassungsbereich ist durch eine Umzäunung, die engere Schutzzone und die weitere Schutzzone III A sind, soweit erforderlich, in der Natur in geeigneter Weise kenntlich gemacht.

§ 3 Verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen sowie Gebote im Trinkwasserschutzgebiet

(1) Es sind

entsprechende Zone	im Übergangsbereich		in der inneren Schutzzone		in der äußeren Schutzzone	
	IIA	IIIB	III	IV	IIIA	IIIB
1. bei landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen						
1.1 Düngen mit Gülle, Jauche und Festmist	verboten			verboten wie Nummer 1.2		
1.2 Düngen mit sonstigen organischen und mineralischen Stickstoffdüngern	verboten		verboten, außer standort- und bedarfsgerechte Düngung gemäß den gesetzlichen Vorschriften der Düngeverordnung insbesondere auch auf abgetrennten Flächen ohne unmittelbar folgendem Zwischenfrucht- oder Hauptfruchtanbau - verboten auf Dauergrünland vom 1.11. bis 15.2. - ausgenommen Festmist - verboten auf Ackerland vom 1.10. bis 15.2. - ausgenommen Festmist			
1.3 Lagern und Ausbringen von Klärschlamm, Fäkalschlamm und Kompost aus zentralen Bioabfallanlagen	verboten					
1.4 befestigte Dungstätten zu errichten oder zu erweitern ¹	verboten			verboten, ausgenommen mit Ableitung der Jauche in einen dichten Behälter		
1.5 Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle oder Silagesickersaft zu errichten oder zu erweitern ¹	verboten			verboten, ausgenommen mit dichten Behältern, die eine Leckageerkennung zulassen. Die Dichtheit der gesamten Anlage, einschließlich Zu- und Ableitungen, ist vor Inbetriebnahme nachzuweisen und regelmäßig, mitod. jedoch alle 5 Jahre wiederkehrend zu überprüfen.		
1.6 Lagern von Wirtschafts- oder Mineraldünger auf unbefestigten Flächen	verboten			verboten, sofern nicht gegen Niederschlag dicht abgedeckt, ausgenommen Lagerung von N-freien Düngern bis zu zwei Wochen		
1.7 ortsfeste Anlagen zur Gärfutterbereitung zu errichten oder zu erweitern ¹	verboten			verboten, ausgenommen mit Ableitung der Gär- und Sickersäfte in dichte Behälter		
1.8 Gärfutterlagerung außerhalb ortsfester Anlagen	verboten			verboten, außer Gärfutterbereitung in kleinen Einheiten (< 5 m³) mit einer dichten allseitigen Umwicklung (z.B. Rundballensilage) ohne Gärsäfterwartung		
1.9 Stallungen zu errichten oder zu erweitern ¹	verboten			verboten, ausgenommen entsprechend den Maßgaben in der Anlage		
1.10 Freilandüberhaltung (s. Anlage)	verboten			- verboten, sofern nicht die Ernährung der Tiere im wesentlichen auf den genutzten Weideflächen erfolgt - verboten, wenn die Grasnarbe flächig verletzt wird		
1.11 Beweidung	verboten					
1.12 Anwendung von Pflanzenschutzmitteln	verboten		- verboten, sofern nicht neben den Vorschriften des Pflanzenschutzrechtes auch die Gebrauchsanleitungen beachtet werden - Verbot von Pflanzenschutzmitteln, die den Wirkstoff Terbutylazin enthalten			
1.13 Anwendung von Pflanzenschutzmitteln aus Luftfahrzeugen oder zur Bodenentseuchung	verboten					
1.14 Beregnung landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Flächen	verboten			verboten, sobald die Bodenfeuchte 70 % der nutzbaren Feldkapazität (nFk) überschreitet		

¹Es wird auf die "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAWS)" hingewiesen, die im Anhang 5 nähere Ausführungen zur baulichen Gestaltung (u.a. Leckageerkennung) enthält.

Anspruchszone	im NAB-Schutzbereich		in der engeren Schutzzone		in der weiteren Schutzzone	
	II		III		III B	
1.15 Nabkonservierung von Rundholz	verboten			verboten, ausgenommen Beregnung von unbehandeltem Holz bis zu 3000 Festmetern und von unbehandeltem entriindetem Holz bis zu 10000 Festmetern		
1.16 Gartenbaubetriebe oder Kleingartenanlagen zu errichten oder zu erweitern	verboten			--		
1.17 besondere Nutzungen neu anzulegen oder zu erweitern (s. Anlage)	verboten			--		
1.18 landwirtschaftliche Dräne und zugehörige Vorflutgräben zu errichten oder zu ändern	verboten	verboten, ausgenommen Unterhaltungsmaßnahmen				
1.19 ganzjährige Bodenbedeckung durch Zwischen- oder Hauptfrucht	erforderlich, soweit fruchtfolge- und witterungsbedingt möglich			Eine wegen der nachfolgenden Fruchtart unvermeidbare Winterfurche darf erst ab dem 1.11. erfolgen. Zwischenfrucht vor Mais darf erst ab 15.3. eingearbeitet werden.		
1.20 Kahlschlag oder eine in der Wirkung gleichkommende Maßnahme	verboten	verboten, wenn die Einschlagfläche 3000 m ² übersteigt; ausgenommen sind forstwirtschaftliche Maßnahmen bei Kalamitäten, sofern vorherige Anzeige bei der jeweils zuständigen Kreisverwaltungsbehörde erfolgt ist	verboten, wenn die Einschlagfläche 5000 m ² übersteigt; ausgenommen sind forstwirtschaftliche Maßnahmen bei Kalamitäten, sofern vorherige Anzeige bei der jeweils zuständigen Kreisverwaltungsbehörde erfolgt ist			
1.21 Rodung	verboten					
1.22 Begründung von Wald zu standortgerechtem Wald (s. Anlage)	geboten					
2. bei sonstigen Bodennutzungen (soweit nicht unter den Nrn. 3 bis 6 geregelt)						
2.1 Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, insbesondere Fischteiche, Kies-, Sand- und Tongruben, Steinbrüche, Über Tagebergbau und Torfstiche	verboten	verboten, ausgenommen Bodenbearbeitung im Rahmen der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung			verboten, wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich geändert wird	
2.2 Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen	verboten					
3. bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen						
3.1 Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe im Sinne des § 19 a WHG zu errichten oder zu erweitern	verboten					
3.2 Anlagen nach § 19 g WHG zum Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen zu errichten oder zu erweitern (s. Anlage)	verboten			verboten, ausgenommen Anlagen. - bis 1000 m ³ bzw. t für Stoffe der Wassergefährdungsklasse (WGK) 1 - bis 10 m ³ bzw. t für Stoffe der WGK 2 - bis 0,1 m ³ bzw. t für Stoffe der WGK 3		

entsprechende Zone	im Fassungsgebiet		in der ersten Schutzzone		in der zweiten Schutzzone	
	I	II	III A	III B	III A	III B
3.3 Anlagen nach § 19 g WHG zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen zu errichten oder zu erweitern (s. Anlage)	verboten		verboten, ausgenommen Anlagen im üblichen Rahmen von Haushalt und Landwirtschaft - bis 20 l für Stoffe der Wassergefährdungsklasse 3 (bis 50 l bei Alkoh.) - bis 10.000 l für Stoffe bis Wassergefährdungsklasse 2	verboten, ausgenommen Anlagen - bis 1000 m³ bzw. t für Stoffe der Wassergefährdungsklasse (WGK) 1 - bis 10 m³ bzw. t für Stoffe der WGK 2 - bis 0,1 m³ bzw. t für Stoffe der WGK 3 (bis 220 l für Alkoh.)		
3.4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g Abs. 5 WHG, auch Pflanzenschutzmitteln, außerhalb von Anlagen nach Nrn. 3.2 und 3.3 (ohne Nr. 1, 12)	verboten		verboten, ausgenommen kurzfristige Lagerung von Stoffen bis Wassergefährdungsklasse 2 in zugelassenen Transportbehältern bis zu je 50 Litern, deren Dichtheit kontrollierbar ist			
3.5 Abfall i. S. d. Abfallgesetzes und bergbauliche Rückstände zu behandeln, zu lagern oder abzulagern	verboten		verboten, ausgenommen Bereitstellung in geeigneten Behältern oder Verpackungen zur regelmäßigen Abholung (auch Wertstoffhöfe)			
3.6 Betrieb von kerntechnischen Anlagen im Sinne des Atomgesetzes	verboten					
3.7 Genehmigungspflichtiger Umgang mit radioaktiven Stoffen im Sinne des Atomgesetzes und der Strahlenschutzverordnung	verboten					
4. bei Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen						
4.1 Abwasserbehandlungsanlagen zu errichten oder zu erweitern	verboten					
4.2 Regen- u. Mischwasserentlastungsbauwerke zu errichten oder zu erweitern	verboten					
4.3 Trockenaborte zu errichten oder zu erweitern	verboten		verboten, ausgenommen vorübergehend und mit dichtem Behälter			
4.4 Ausbringen von Abwasser	verboten					
4.5 Anlagen zur Versickerung oder Versenkung von Abwasser (einschl. Kühlwasser und Wasser aus Wärmepumpenanlagen) zu errichten oder zu erweitern	verboten					
4.6 Anlagen zur Versickerung oder Versenkung des von Dachflächen abfließenden Wassers zu errichten oder zu erweitern	verboten		- verboten, ausgenommen zur Versickerung über die belebte Bodenzone. - verboten für gewerbliche Anlagen und für Metalldächer			
4.7 Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser zu errichten oder zu erweitern	verboten		verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, deren Dichtheit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird			
5. bei Verkehrswegebau, Plätzen mit besonderer Zweckbestimmung, Untertage-Bergbau						
5.1 Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen zu errichten oder zu erweitern	verboten		verboten, ausgenommen öffentl. Feld- u. Waldwege, beschränkt-öffentliche Wege, Eigentümerwege und Privatwege bei breitflächigem Versickern des abfließenden Wassers		verboten, sofern nicht die Richtlinien für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStiWag), eingeführt mit IMBek v. 28.05.82 (MABl. S. 329), in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden; ansonsten verboten wie in Zone II	

Anspruchszone	im Anpassungsbereich		in der weiteren Schutzzone	
	IIA	IIIB	IIIA	IIIB
5.2 Eisenbahnanlagen zu errichten oder zu erweitern	verboten			verboten bei Rangierbahnhöfen
5.3 zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- u. Wasserbau wassergefährdende auswasch- oder auslaugbare Materialien (z.B. Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel u.ä.) zu verwenden	verboten			
5.4 Bade- und Zeltplätze einzurichten oder zu erweitern; Camping aller Art	verboten		verboten ohne Abwasserentsorgung über eine dichte Sammelentwässerung unter Beachtung von Nr. 4.7	
5.5 Sportanlagen zu errichten oder zu erweitern	verboten		- verboten ohne Abwasserentsorgung über eine dichte Sammelentwässerung unter Beachtung von Nr. 4.7 - verboten für Tontaubenschießanlagen und Motorsportanlagen	
5.6 Sportveranstaltungen durchzuführen	verboten		- verboten für Großveranstaltungen außerhalb von Sportanlagen - verboten für Motorsport	
5.7 Friedhöfe zu errichten oder zu erweitern	verboten			
5.8 Flugplätze einschl. Sicherheitsflächen, Notabwurfplätze, militärische Anlagen und Übungsplätze zu errichten oder zu erweitern	verboten			
5.9 Militärische Übungen durchzuführen	verboten	verboten, ausgenommen das Durchfahren auf klassifizierten Straßen		
5.10 Baustelleneinrichtungen, Baustofflager zu errichten oder zu erweitern	verboten		---	
5.11 Untertage-Bergbau, Tunnelbauten	verboten			
5.12 Durchführung von Bohrungen	verboten	verboten, ausgenommen bis zu 1 m Tiefe im Rahmen von Bodenuntersuchungen		
5.13 Anwendung v. Pflanzenschutzmitteln auf Freilandflächen ohne landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung, sowie zur Unterhaltung von Verkehrswegen	verboten			
5.14 Düngen mit mineralischen Stickstoffdüngern (ohne Nr. 1.2)	verboten	verboten, wenn nicht die zeit- und bedarfsgerechte Düngung nachprüfbar dokumentiert wird		
5.15 Beregnung	verboten wie Nr. 1.14			
6. bei baulichen Anlagen allgemein				
6.1 Bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern	verboten		verboten, sofern Abwasser nicht in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von Nr. 4.7 verboten, sofern Gründungssohle tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt	verboten, sofern Abwasser nicht in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von Nr. 4.7 verboten, sofern Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt
6.2 Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung	verboten			
7. Betreten	verboten			

- (2) Die Verbote des Absatzes 1 Nm. 6.1. und 7 gelten nicht für Handlungen im Rahmen der Wassergewinnung und -ableitung des Trägers der öffentlichen Wasserversorgung, die durch diese Verordnung geschützt ist.

- (3) Soweit sich die durch diese Verordnung festgesetzten Schutzzonen mit denen anderer Verordnungen zum Schutz von Wasserversorgungsanlagen überschneiden, gelten die jeweils strengeren Schutzauflagen.

§ 4

Ausnahmen

- (1) Das Landratsamt Ebersberg und das Landratsamt München können für das jeweilige Kreisgebiet von den Verboten des § 3 Ausnahmen zulassen, wenn
1. das Wohl der Allgemeinheit die Ausnahme erfordert oder
 2. das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Gemeinwohl der Ausnahme nicht entgegensteht.
- (2) Die Ausnahme ist widerruflich; sie kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden und bedarf der Schriftform.
- (3) Im Falle des Widerrufs können das Landratsamt Ebersberg und das Landratsamt München für das jeweilige Kreisgebiet vom Grundstückseigentümer verlangen, daß der frühere Zustand wieder hergestellt wird, sofern es das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Wasserversorgung, erfordert.

§ 5

Beseitigung und Änderung bestehender Einrichtungen

- (1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebiets haben die Beseitigung oder Änderung von Einrichtungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bestehen und deren Bestand, Errichtung, Erweiterung oder Betrieb unter die Verbote des § 3 fallen, auf Anordnung des Landratsamts Ebersberg und des Landratsamtes München (für das jeweilige Kreisgebiet) zu dulden, sofern sie nicht schon nach anderen Vorschriften verpflichtet sind, die Einrichtung zu beseitigen oder zu ändern.
- (2) Für Maßnahmen nach Absatz 1 ist nach den §§ 19 Abs. 3, 20 WHG und Art. 74 BayWG Entschädigung zu leisten.

§ 6

Kennzeichnung des Schutzgebiets

Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebietes haben zu dulden, daß die Grenzen des Fassungsgebietes und der Schutzzonen durch Aufstellen oder Anbringen von Hinweiszeichen kenntlich gemacht werden.

§ 7

Kontrollmaßnahmen

- (1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebietes haben Probenahmen von im Schutzgebiet zum Einsatz bestimmten Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln durch Beauftragte des Landratsamtes Ebersberg zur Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften dieser Verordnung zu dulden.
- (2) Sie haben ferner die Entnahme von Boden-, Vegetations- und Wasserproben und die hierzu notwendigen Verrichtungen auf den Grundstücken im Wasserschutzgebiet durch Beauftragte des Landratsamtes Ebersberg zu dulden.

§ 8

Entschädigung und Ausgleich

- (1) Soweit diese Verordnung oder eine aufgrund dieser Verordnung ergehende Anordnung eine Enteignung darstellt, ist über die Fälle des § 5 hinaus nach den §§ 19 Abs. 3, § 20 WHG und Art. 74 BayWG Entschädigung zu leisten.
- (2) Soweit diese Verordnung oder eine aufgrund dieser Verordnung ergehende Anordnung die ordnungsgemäße land- oder forstwirtschaftliche Nutzung beschränken, ist für die dadurch verursachten Nachteile ein angemessener Ausgleich gem. § 19 Abs. 4 WHG und Art. 74 Abs. 6 BayWG zu leisten.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 41 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 WHG kann mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einem Verbot nach § 3 Abs. 1 zuwiderhandelt,
2. eine nach § 4 ausnahmsweise zugelassene Handlung vornimmt, ohne die mit der Ausnahme verbundenen Bedingungen oder Auflagen zu befolgen,
3. Anordnungen oder Maßnahmen nach §§ 5 und 7 nicht duldet.

§ 10

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für das Landratsamt Ebersberg in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung des Landratsamtes Ebersberg vom 31.05.1985, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Ebersberg Nr. 11, über das Wasserschutzgebiet für die öffentliche Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Baldham außer Kraft.

Landratsamt Ebersberg
Ebersberg, den 28.02.2002

Vollhardt,
Landrat

Anlage: Hinweise und Begriffsbestimmungen

zu Nr. 1.9

- Der Speicherraum für Gülle bzw. Jauche sowie die Zuleitungen sind baulich so zu gliedern, dass eine Reparatur jederzeit möglich ist. Dies kann durch einen zweiten Lagerbehälter oder eine ausreichende Speicherkapazität der Güllekanäle gewährleistet werden. Hinsichtlich der Dichtheitsprüfungen wird auf die Anlagenverordnung (VAwS) Anhang 5 hingewiesen.
- Zur jährlichen Dichtheitsprüfung von Gülle- bzw. Jauchekanälen ist eine Lecka-geerkennung für die Fugenbereiche entsprechend VAwS Anhang 5 Nr. 4.2 vor-zusehen.
- Planbefestigte (geschlossene) Flächen, auf denen Kot und Harn anfallen, sind flüssigkeitsundurchlässig (Beton B 25 wu) auszuführen und jährlich durch Sicht-prüfung auf Undichtigkeiten zu kontrollieren.
- Bei Güllesystemen ist der Stall in hydraulisch-betrieblich abtrennbare Abschnitte zu gliedern, die einzeln auf Dichtheit prüfbar und jederzeit reparierbar sind.
- Die einschlägigen Regeln der Technik, insbesondere DIN 1045, sind zu beach-ten.
- Der Beginn der Bauarbeiten ist bei der Kreisverwaltungsbehörde und dem Was-serversorgungsunternehmen 14 Tage vorher anzuzeigen.

zu Nr. 1.10

"Freilandtierhaltung" liegt vor, wenn sich die Tiere über längere Zeiträume (ganzjäh-rig oder saisonal) ganztägig auf einer bestimmten Freilandfläche aufhalten.

zu Nr. 1.17

"Besondere Nutzungen" sind folgende landwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Nutzungen:

- Weinbau
- Obstbau, ausgenommen Streuobst
- Hopfenanbau
- Tabakanbau
- Gemüseanbau, ausgenommen Feldgemüse
- Baumschulen und forstliche Pflanzgärten

Im Umfang der bereits im Schutzgebiet bestehenden Flächen mit "besonderen Nut-zungen" ist das Wiederaanlegen derselben erlaubt.

zu Nr. 1.22

Begründung von Wald ist die Erneuerung von Waldbeständen durch Natur- oder Kunstverjüngung (Saat oder Pflanzung) nach Erreichen der Hiebsreife oder nach Schädigung der vorangegangenen Waldgeneration.

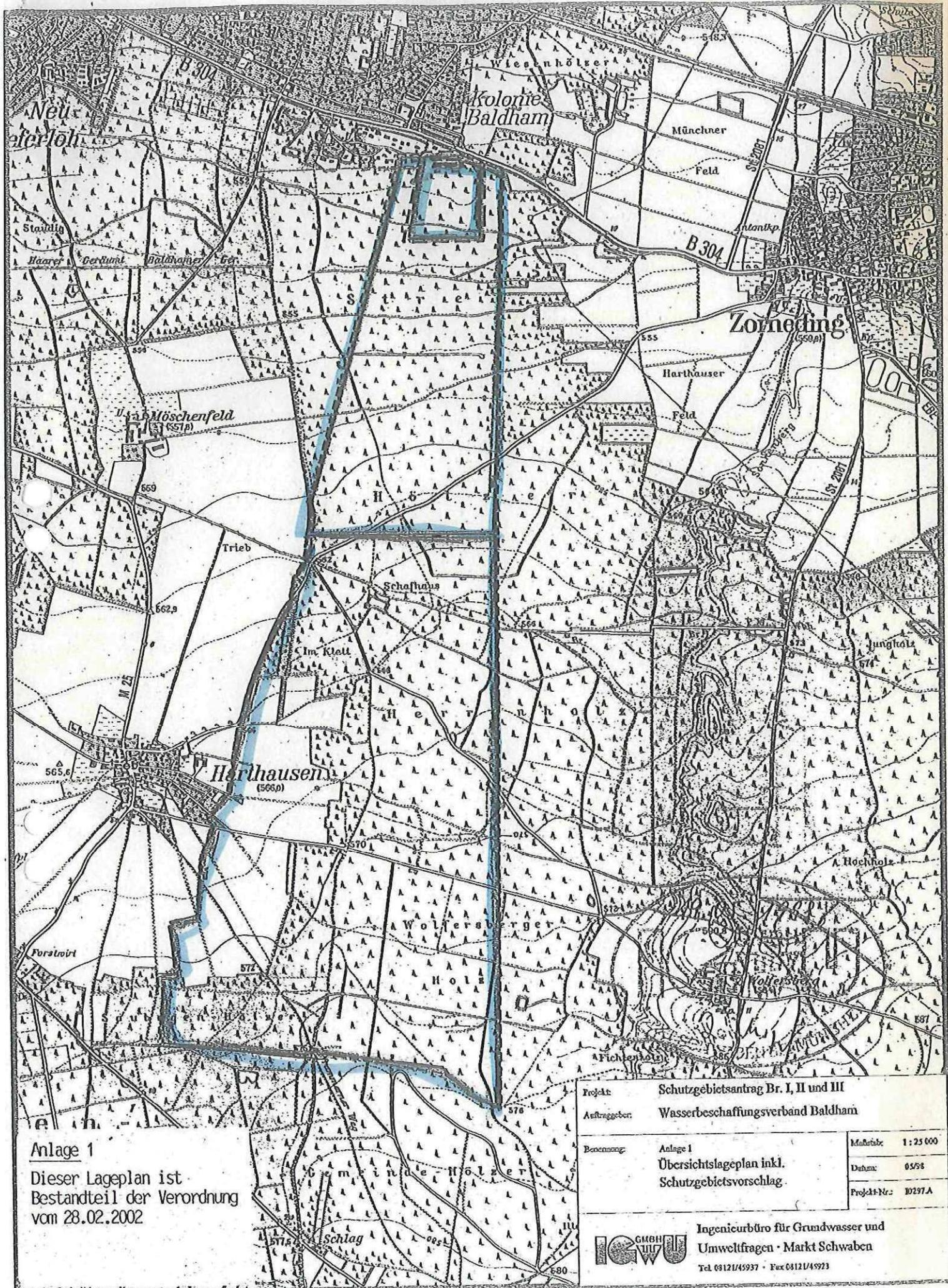
zu Nrn. 3.2 und 3.3

Es ist jeweils die aktuelle Fassung der "Allgemeinen Verwaltungsvorschrift über die Einstufung wassergefährdender Stoffe in Wassergefährdungsklassen - Verwaltungsvorschrift wassergefährdender Stoffe (VwVwS)" zu beachten.

Für Anlagen mit Stoffen, deren Wassergefährdungsklasse (WGK) nicht sicher bestimmt ist, wird WGK 3 zugrundegelegt.

Im folgenden werden einige in Haushalt, Landwirtschaft und Industrie gebräuchliche Stoffe und deren Einstufung in die jeweilige Wassergefährdungsklasse gemäß VwVwS vom 17.05.1999 beispielhaft aufgeführt.

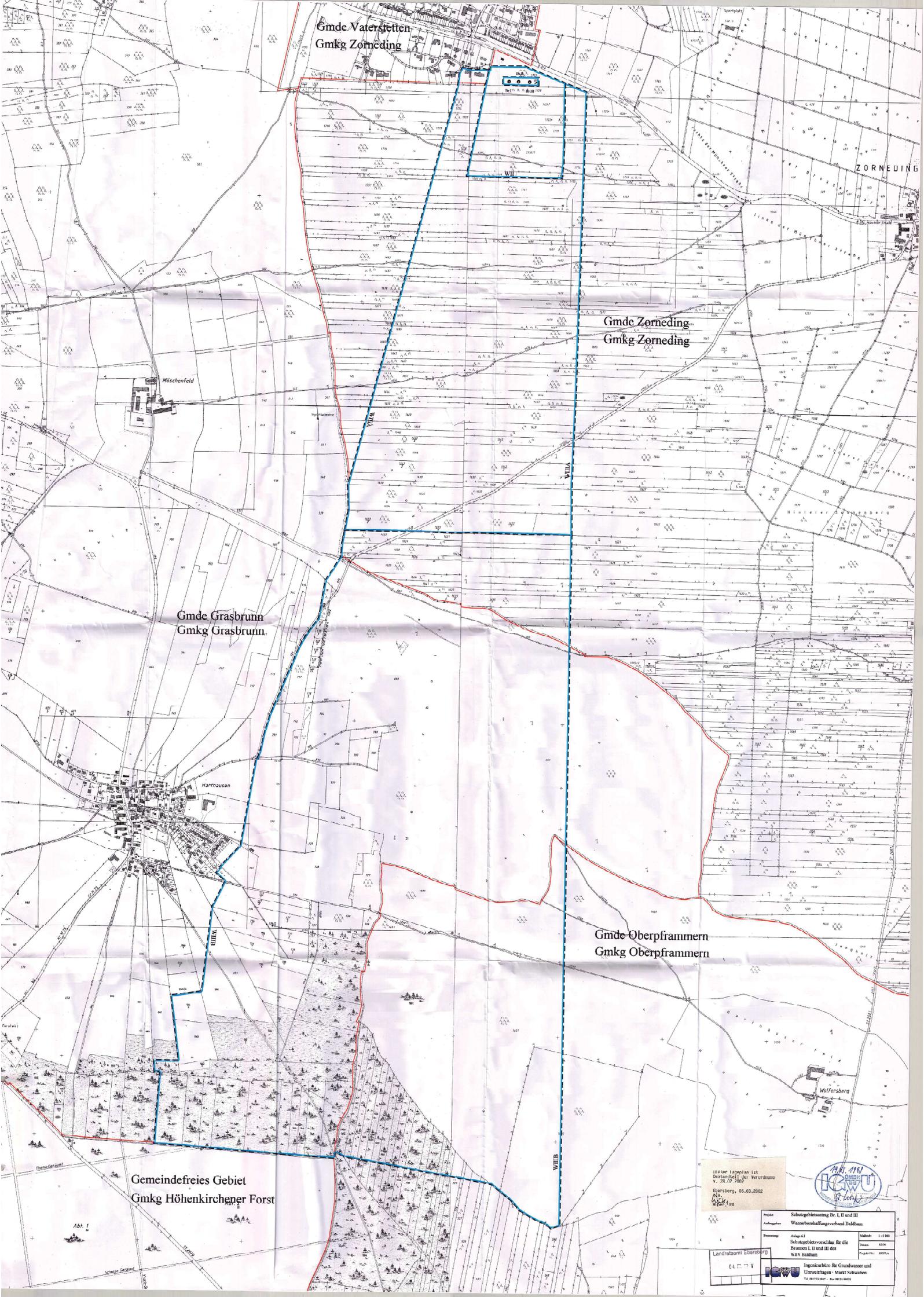
WGK 1	WGK 2	WGK 3
schwach wassergefährdende Stoffe	wassergefährdende Stoffe	stark wassergefährdende Stoffe
Ethanol Aceton Wasserstoffperoxid Natriumchlorid (Kochsalz) Glycerin Hamstoff Kaliumnitrat Ameisensäure Salzsäure (Chlorwasserstoff) Ammoniumsulfat Ammoniumnitrat Dicyandiamid (DIDIN) Rapsölmethylester (Biodiesel) schweres Heizöl Methanol Schmieröle auf Mineralölbasis (unlegierte Grundöle)	Heizöl EL Dieselkraftstoff Ottokraftstoffe (nicht als krebserzeugend gekennzeichnet) Toluol Natriumnitrit Formaldehyd Ammoniak Phenol Dichlormethan Xylol Schmieröle auf Mineralölbasis (legierte, emulgierbare und nicht emulgierbare) PSM: Atrazin, Simazin, Terbutylazin, Bentazon, Ethephon	Altöle Silbemitrat Per (Tetrachlorethen) Tri (Trichlorethen) Benzol Ottokraftstoffe (an Tankstellen erhältliche) Säureteer Quecksilber Chromschwefelsäure Chloroform Hydrazin PSM: Lindan, Cypermethrin



Anlage 1
 Dieser Lageplan ist Bestandteil der Verordnung vom 28.02.2002

Projekt:	Schutzgebietsantrag Br. I, II und III	
Auftraggeber:	Wasserbeschaffungsverband Baldham	
Benennung:	Anlage 1	Maßstab: 1:25 000
	Übersichtslageplan inkl. Schutzgebietsvorschlag.	
		Datum: 05/08
		Projekt-Nr.: D297A

IGWU GmbH
 Ingenieurbüro für Grundwasser und Umweltfragen · Markt Schwaben
 Tel. 08121/45937 · Fax 08121/45923



Gmde Vatersjetten
Gmkg Zorneding

ZORNE DING

Gmde Zorneding
Gmkg Zorneding

Gmde Grasbrunn
Gmkg Grasbrunn

Gmde Oberpfammern
Gmkg Oberpfammern

Gemeindefreies Gebiet
Gmkg Höhenkirchner Forst

INSPOR liegt an ist
Bestandteil des Verordnung
v. 28.02.2002
Ebersberg, 06.03.2002
AK
WSP/02



Projekt:	Schutzgebietsausweisung Nr. I, II und III	Maßstab:	1:10.000
Auftraggeber:	Wasserbeschaffungsverbund Dultbun	Datum:	2002
Arbeits-Nr.:	Schutzgebietsausweisung für die Brunner I, II und III des WSV München	Projektleiter:	MEP/TA
Landratsamt Ebersberg		Ingeburgen für Grundwasser und Umweltfragen - Markt Schwaben Telefon: 089 24123-20	

Gemeinde
Grasbrunn

Landkreis München

Bebauungsplan Nr. 71
Lagerstadel Harthausen -

Grünordnungsplan
Begründung mit
Umweltbericht

Fassung

Endfassung 28.04.2020



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Arnulfstr. 60 III
80335 München

In Zusammenarbeit mit Dipl.-Ing. M. Treiber
Landschaftsarchitektin

Erich-Holthaus-Straße 8
82211 Herrsching

Umweltbericht

Inhalt

1	Einleitung
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans Nr. 71
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
2	Ziele der Grünordnung
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 Fläche
4.1.5	Schutzgut Wasser
4.1.6	Schutzgut Klima / Luft
4.1.7	Schutzgut Landschaftsbild
4.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter
4.1.9	Art und Menge der erzeugten Abfälle
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 des Bebauungsplanes Nr. 71

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Harthausen, südlich der Wolfersberger Straße auf den Flur-Nummern 737/1 und 737/2. Im Anschluss an einen bestehenden Asphaltplatz sollen ein Lagerstadel in Verbindung mit einer kleinen Burschenhütte, einer historischen Kegelbahn und eine Fläche für den Wertstoffhof errichtet werden. Auf dem bestehenden Asphaltplatz werden 39 Parkplätze, ein Feuerwehrübungsplatz und ein kleiner Skaterpark ausgewiesen. Der bestehende Rasenbolzplatz und das Beachvolley-Feld sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Baumhecke unmittelbar südlich der Wolfersberger Straße bleibt erhalten. Als Ausgleichsfläche ist die Pflanzung einer weiteren Baumhecke entlang der südlichen Planungsgrenze vorgesehen.



Quelle: Orthofoto mit eingetragenem Geltungsbereich

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)“.

„Regionale Grünzüge dienen der Freihaltung zusammenhängender 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 und als Skateplatz. Auf der bebauten Fläche werden der Lagerstadel mit Nutzung durch den Wertstoffhof der Gemeinde und durch ortsansässige Vereine, die historische Kegelbahn und eine kleine Burschenhütte 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.
Es treffen sich dort Sportler, ortsansässige Vereine, junge Mitglieder der Gemeinde und die Feuerwehr. Skateplatz, Beachvolley-Feld und Rasenspielfeld stehen allen Bürgern der Gemeinde offen, die Nutzung ist vereinsungebunden.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im geänderten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die überplante Fläche als Festwiese mit Bolzplatz und im westlichen Teil als Fläche die Feuerwehr, für kulturelle Nutzung, für Sport (Skater-Platz) und Wertstoffsammelstelle dargestellt. 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 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 Grünordnung

Die Grünordnungsplanung in Ergänzung zum Bebauungsplan bewertet die bestehende Situation und untersucht die Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Nach der Eingriffsregelung werden für nicht vermeidbare Eingriffe Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Für die Grünordnungsplanung ergeben sich folgende Ziele:

- Erhalt der Baumhecke südlich der Wolfersberger Straße.
- Erhalt der Gehölzpflanzung um das Beachvolley-Feld.
- Pflanzung einer zusätzlichen Baumhecke im Süden des Planungsgebietes mit folgenden Funktionen: ökologische Ausgleichsfläche, Vernetzung von Lebensräumen, Einbindung der geplanten Baumaßnahme in das Landschaftsbild.
- Eingrünung des Wertstoffes.
- Minimierung der Versiegelung im Bereich der geplanten Bebauung.
- Bearbeiten der Eingriffsregelung und Nachweis von Ausgleichsflächen

Die im Bebauungsplan beschriebenen Maßnahmen tragen dazu bei, den Eingriff auszugleichen, zu minimieren und weitgehend umweltverträglich zu gestalten.

3. Tabellarische Charakterisierung des Geltungsbereichs

Tabelle 1: Tabellarische Kenndaten des Geltungsbereichs

Naturraum-Haupteinheit	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Naturraum	Münchener 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 Rodunginseln.
Topographie	Nach Norden geneigte, eben Fläche auf ca. 567 m ü. NN
Verkehrsstruktur	Lage am südöstlichen Ortsrand von Harthausen, nur landwirtschaftlicher Verkehr und Zielverkehr
Flächennutzung	Nutzung als Bolzplatz, Festwiese, Skater-Park, Beach-Volleyballfeld und Übungsplatz für die Feuerwehr
Vorbelastungen	Intensive, landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten 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 durch Benutzung des Bolzplatzes - Weg für die Naherholung	Erfahrungen vor Ort
Tiere und Pflanzen	Lebensraumtypen und Biotope, Artenvielfalt bei Flora und Fauna	Erhebung vor Ort
Boden	Geologischer Bodenaufbau	Geologische Karte und Bodenkarte M 1 : 25.000
Fläche	Nachverdichtung bestehender öffentlicher Nutzungsflächen für sportliche Zwecke	Flächennutzungsplan
Grundwasser Oberflächenwasser	Grundwasserabstand Oberflächenwasser	Landschaftsplan, Kenntnisse aus Bauvorhaben in der Gemeinde, Pegel der Grundwassermessstelle der Gemeinde Haar,

		Trinkwasserschutzgebiet Zorneding Schutzzone III B
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	Schutz der Rodungsinsel	Regionalplan

4.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

4.1.1 Schutzgut Mensch / Freizeit und Erholung / Lärm

Bestandsbeschreibung:

Die Bewohner von Harthausen nutzen die große Wiese am südöstlichen Ortsrand als Festwiese, Bolzplatz, Skater-Park, Beach-Volleyballfeld und Übungsplatz für die Feuerwehr. 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.

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

Geplante Maßnahmen:

Der vorhandene Asphaltplatz wird in Parkplätze, die zugleich als Feuerwehrübungsplatz benutzt werden können, umgewandelt. Der östlich angrenzende Wiesenbereich wird 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 eine Wertstoffhoffläche eingerichtet.

Die Wolfersberger Straße bleibt erhalten und kann auch weiterhin als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt werden.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Die Bedeutung der Fläche für die Naherholung und gemeinschaftliche Nutzung der Anwohner wird durch die Planung deutlich erhöht. Die Sportbereiche mit Bolzplatz, Beachvolley-Feld bleiben erhalten und werden durch die Skateanlage ergänzt. Auswirkungen der Planung auf die siedlungsnaher Naherholung können als positiv bewertet werden. Die Wolfersberger Straße als Erholungsweg bleibt uneingeschränkt erhalten.

Die Verlagerung des Wertstoffhofes, die innerhalb von Wohngebieten aufgrund der entstehenden Lärmemissionen oftmals problematisch ist, kann an dieser Stelle erfolgen.

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

In Einzelfällen kann es bei Freiluftfesten zu Lärmbelastungen 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.

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

4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung:

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.

Geplante Maßnahmen:

Die bestehende Baumhecke wird als wichtiger Lebensraum erhalten. Im Süden des Planungsgebietes soll auf ca. 250 m Länge und ca. 8 m Breite eine weitere Baumhecke mit heimischen Gehölzen als Ausgleichsmaßnahme angelegt werden. Der südliche Saum der Hecke wird mit einer artenreichen, standortgerechten Kräutermischung angesät. Für den Bau des Lagerstadels, der Burschenhütte und der historischen Kegelbahn werden Flächen des Bolzplatzes mit intensiv gepflegtem Rasen in Anspruch genommen.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Es werden keine, für den Artenschutz als besonders wertvoll, einzustufende Flächen überbaut. Die, in der Baumhecke wohnenden Vogelarten sind wenig störanfällig, da sie schon bislang mit landwirtschaftlichem Verkehr und der Freizeitnutzung zurechtkommen. Der Lebensraum Baumhecke bleibt erhalten und wird im Süden durch eine weitere Baumhecke ergänzt. Begrünungen um den Wertstoffhof tragen dazu bei, die Strukturvielfalt im Plangebiet zu erhöhen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind durch die Baumaßnahme keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Baubedingte Auswirkungen:

Da keine störungsempfindlichen Arten innerhalb des Gebietes 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 Neupflanzung der zweiten 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 sind insektenfreundliche LED-Lampen mit Warmlicht zu verwenden.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Tiere und Pflanzen	gering	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. 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:

Die geplante Bebauung führt auf einer Teilfläche zur 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 Errichtung der Gebäude gehen die natürlichen Bodenfunktionen größtenteils verloren. Bei den teilversiegelten Freiflächen kann ein Teil der Bodenfunktionen erhalten werden. 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 der Ausgleichsfläche mit den Gehölzpflanzungen 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 verändern.

Baubedingte Auswirkungen:

Auf den neuen Bauflächen werden durch die Baumaßnahme die anstehenden Braunerden und Parabraunerden beseitigt. Die Gebäude werden ohne Keller gebaut und auf dem natürlich anstehenden Kiesschotter geründet. Nachdem die Böden im Geltungsbereich bislang wenig verändert wurden, 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

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

4.1.4 Schutzgut Fläche

Bestand und Bewertung

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Umgang mit Grund und Boden untersucht.

Angrenzend an den bestehenden Parkplatz im Südosten von Harthausen

Prognose:

Die Planfläche, angrenzend an den bestehenden Parkplatz im Südosten von Harthausen soll mit kommunalen, kulturellen und sportlichen Nutzungen belegt werden. Im geänderten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die überplante Fläche als Festwiese mit Bolzplatz und im westlichen Teil als Fläche die Feuerwehr, für kulturelle Nutzung, für Sport (Skater-Platz) und Wertstoffsammelstelle dargestellt.

Bei der baulichen Ergänzung werden die kulturellen und sportlichen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Die infrastrukturelle Versorgung der Kommune wird mit der Ausweisung der Wertstoffsammelstelle und der Übungsfläche für die Feuerwehr gestärkt.

Durch die kompakte Anordnung der Gebäude soll die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden.

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

4.1.5 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. 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 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.

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, ist der Eintrag von Baustoffen auf ein Minimum zu reduzieren.

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.

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

4.1.6 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 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 erfolgt eine Bebauung von Rasenflächen, die bislang der Kalt- und Frischluftproduktion dienen.

Im Süden des Planungsbereiches wird auf ca. 1.964 m² eine neue Baumhecke mit heimischen Bäumen und Gehölze gepflanzt. Die Gehölze wirken klimaausgleichend und luftverbessernd.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

Die Hauptgebäude werden so angeordnet, 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 geringfügigen 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 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

4.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand der Rodungsinsel Harthausen / Möschenfeld. 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.

Geplante Maßnahmen:

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. Die Eingrünung, in Form einer Baumhecke nach Süden, trägt zur Einbindung der Baumaßnahme in die Landschaft bei. Die Hecke gliedert die Rodungsinsel sektoral und leitet den Blick zwischen Orts- und Waldrand.

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- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Umwidmung von Rasenspielfläche in die Gebäudegruppe mit Lagerstadel erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Die Eingrünung, insbesondere durch die beiden Baumhecken im Norden und Süden tragen dazu bei, die geplante Bebauung in die Landschaft einzubinden. Die Binnendurchgrünung um den Wertstoffhof gliedert die vorhandene Asphaltfläche.

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

4.1.8 Schutz Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Innerhalb des Planungsumgriffs liegen keine Bodendenkmale oder Baudenkmale. Die nächstliegenden Baudenkmale befinden sich in der Ortschaft Harthausen und sind durch die geplante Maßnahme nicht betroffen.

4.1.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Grundsätzlich gilt folgende Rangfolge bei der Abfallbewirtschaftung:

- Vermeidung des Entstehens von Abfällen
- Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen
- Recycling von Abfällen
- Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung
- Beseitigung von Nicht wiederverwendbaren und verwertbaren Abfällen.

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge und sachgemäße Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange grundsätzlich vermieden werden. Durch die Wiederverwertung der unbelasteten Abfälle und die sachgemäße Entsorgung von nicht verwertbaren Abfällen werden die Umweltbelange nicht erheblich beeinträchtigt.

4.2 Wechselwirkungen

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. Für die Bewohner und Nutzer der kulturellen und sportlichen Einrichtungen verbessert sich das Angebot in Harthausen.

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 Wegeverbindung über die Wolfersberger Straße zwischen Harthausen über die Waldgebiete nach Wolfersberg bleibt bestehen.
- Mensch / Lärm: Es würde kein zusätzlicher Lärm durch die Intensivierung der Freizeitaktivitäten entstehen.
- Pflanzen und Tiere: Der westliche Teil des Bolzplatzes würde keinerlei Veränderung erfahren.
- Boden: Es würde keine Versiegelung der Flächen erfolgen und somit die Bodenfunktionen erhalten bleiben.
- Fläche: Es würde keine zusätzliche Fläche versiegelt.
- 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.
- Klima / Lufthygiene: Die Flächen zur Kaltluftproduktion würden nicht versiegelt.
- Kultur- und Schutzgüter: Es sind keine Kultur- und Schutzgüter vorhanden.

Da die Vereine von Harthausen einen Bedarf an Lagerflächen und Treffpunkten haben, hat sich die Gemeinde Grasbrunn entschlossen, den Bebauungsplan ins Verfahren zu bringen.

4.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Vorplanung wurden 4 weitere Konzeptvarianten untersucht. Die Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Stellung der Gebäude und die Anordnung der Stellplätze. Für die im B-Plan dargestellte Gebäudestellung war die Durchlüftungssituation in Ost-West-Richtung innerhalb des regionalen Grünzuges entscheidend.

Im Gemeindebesitz stehen keine anderen Grundstücke zur Verfügung, die eine bauliche Nutzung für den Lagerstadel zulassen würden.

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 Erholungsweges im Norden mit der begleitenden Baumhecke.
- Neupflanzung einer Baumhecke im Süden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölze bei Neupflanzungen.
- Schutz der bestehenden, zu erhaltenden Baumhecke.
- Pflanzung einer ca. 250 m langen Baumhecke
- Verwendung von insektenfreundlichen LED-Leuchtmitteln bei der Außenbeleuchtung.

Schutzgut Boden

- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens im Bereich der Grünflächen.
- Versiegelungsfläche auf das notwendige Minimum reduzieren.

Schutzgut Wasser

- Breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers über den belebten Oberboden.
- Rigolen 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

- Pflanzung einer Baumhecke an der südlichen Grundstücksgrenze
- Eingrünung des Wertstoffhofes.

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), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) 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 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt 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.

Für die Bebauungsplanaufstellung ergibt sich der Ausgleichsflächenbedarf wie folgt:

Tabelle 3: Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes

Beschreibung	Eingriffsfläche (m ²)	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche (m ²)
Eingriffsschwere Typ B / Kategorie I			
Lagerstadel, Historische Kegelbahn und Burschenhütte mit Versammlungsplatz, Wertstoffhof	2.982,00	x 0,3	894,60
Bolzplatz Rasen	5.348,00	x 0,2	1.069,60
Beachvolley , Ausgleich durch Eingrünung bereits erfolgt	375,00	x 0,0	
Summe der Ausgleichsflächen			1.964,20

Summe Ausgleichsflächenbedarf: 1.964,20 m²

Nachgewiesene Ausgleichsflächen 1.964,00 m²

Innerhalb des Planungsgebietes wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nr.737/2 ein ca. 8 m breiter Streifen auf ca. 250 m Länge mit 1.964 m² als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Entwicklungsziel: Aus der landwirtschaftlich genutzten Fläche soll eine artenreiche, standortgerechte Hecke mit extensivem Heckensaumstreifen zur Gliederung des Landschaftsbildes und als Habitat für Vögel, Insekten und Kleinsäuger entwickelt werden.

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen: Die Hecke ist über die gesamte Länge der Ausgleichsfläche anzulegen und wird mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gepflanzt. Die Sträucher müssen mind. 2 x verpflanzt sein und eine Höhe von mind. 60 – 100 cm aufweisen. Es sind drei parallele Reihen mit einem Reihenabstand mit einem reihenabstand von 1,0 m anzulegen. Die Pflanzungen innerhalb der Reihen sind versetzt mit einem Pflanzabstand von 1,5 m vorzunehmen. Auf die Heckenlänge von 250 m sind 15 Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 -18 cm zu pflanzen

Zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Süden halten Sträucher 2 m und Bäume 4 m Abstand. Der südexponierte Heckensaum wird mit der Kräutermischung Nr. 10 „Wärmeliebender Saum“ von Rieger-Hofmann eingesät. Der Saum wird 1 Mal pro Jahr ab dem 30.09. gemäht, das Mähgut aufgenommen und einem geordneten Kreislauf zugeführt.

Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung durchzuführen. Ausfallende Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität nach spätestens einem Jahr zu ersetzen.

6. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Es wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, da das Baufeld als artenarm zu bezeichnen ist die bestehende Baumhecke, als Lebensraum von Vögeln, Insekten und Kleintieren, erhalten bleibt.

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.

Ein Schwerpunkt des Monitorings wird es sein, die Entwicklung der neu gepflanzten Baumhecke und des südexponierten Krautsaumes zu begleiten.

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	Geringe Erheblichkeit
Mensch / Naherholung	Geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit
Boden	Geringe 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 des Bebauungsplanes für die aufgeführten

Schutzgüter keine wesentliche Verschlechterung erfolgt. Hinsichtlich der Bodenversiegelung müssen wirksamen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Die Summe der nachteiligen Auswirkungen ist nicht als erheblich einzustufen.

Der Eingriff kann ausgeglichen werden.

Anlage: Baumkataster
 Bestandsplan mit Eingriffsermittlung

Gemeinde Grasbrunn, den

Klaus Korneder, Erster Bürgermeister

**B-Plan Nr . 71 Lagerstadel
Baumkataster**

Monika Treiber, Dipl. -Ing.
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Erich-Holthaus-Straße 8
82211 Herrsching am Ammersee
info@landschaftsarchitektur-treiber.de

Datum der Bestandsaufnahme: 06.03.2017

Planfassung: 28.04.2020

Nr.	Baumart	STD m	Höhe m	KD m	Beschreibung/Vitalität	Bewertung
01	Quercus rubra – Rot-Eiche	0,25	8	6	Vital	E
02	Acer campestre – Feld-Ahorn		12	4-5	Feld-Ahorn als Heckenpflanzung, vital	E
03	Baumhecke: Carpinus betulus - Hainbuche Acer campestre – Feld-Ahorn Sträucher: Cornus mas - Kornelkirsche, Cornus sanguinea – Roter Hartriegel, Crataegus monogyna - Weißdorn, Euonymus europaeus - Paffenhütchen, Forsythia in Sorten, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylostheum - Heckenkirsche, Ribes alpinum – Alpen- Johannisbeere, Rosa canina - Hundsrose, Salix caprea – Sal- Weide, Spiraea vanhouttei - Spiraea		4-14	4-6	Vitale Baumhecke, Lebensraum für Kleintiere und Vögel	E

04	Baumhecke am Beachvolley-Feld Sorbus aucuparia - Vogelbeere Aesculus hippocastanum - Rosskastanie Sträucher: Corylus avellana - Hasel, Forsythia in Sorten, Ligustrum vulgare - Liguster, Spiraea vanhouttei - Spirara, Viburnum lantana – Wolliger Schneeball, Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball		4-14	4-6	Ausgleichpflanzung, vitale Baumhecke, Lebensraum für Kleintiere und Vögel	E
----	---	--	------	-----	--	---

Bewertung:

- E = zu erhalten
- BE = bedingt zu erhalten
- NE = nicht zu erhalten
- F = zur Fällung beantragt
- ÖW = ökologisch wertvoll



LEGENDE

- ① Einzelbaum
- ② Hecke mit Einzelbäumen
- ③ Baumhecke
- ④ Ersatzpflanzung Beach-Volleyball
- ⊕ Baum Planung
- - - Bauraum lt. B-Plan Nr. 71 vom 11.09.2018
- █ Geltungsbereich

GEMEINDE GRASBRUNN
 LERCHENSTRASSE 1
 85630 GRASBRUNN

BEBAUUNGSPLAN NR. 71
 "LAGERSTADEL HARTHAUSEN"

BESTANDSPLAN MIT EINGRIFFSERMITTLUNG

Maßstab:	1 : 1000	Projekt Nr.:	0628
Datum:	08.10.2018	Plan Nr.:	1.00
Geändert:	13.11.2018 / 22.10.2019 / 28.01.2020 14.05.2020	Datei:	0628100A - 01.dwg
Bearbeiter:	mt / dp / nz	Plangröße:	A3



Fassungsdatum 28.04.2020

Monika Treiber, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
 Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Herrsching am Ammersee
 Tel. 08152 / 3153, Fax 08152 / 40643
 info@landschaftsarchitektur-treiber.de

Gemeinde	Grasbrunn Lkr. München	
Bebauungsplan	Nr. 71 Lagerstadel Harthausen	
Grünordnung	Monika Treiber Landschaftsarchitektur und Stadtplanung Erich-Holthaus-Str. 8 82211 Herrsching am Ammersee Tel. +49 (0)8152 3153, Fax+49 (0)8152 40643 info@landschaftsarchitektur-treiber.de	
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 2-63	
Datum	28.04.2020 (Satzungsbeschluss)	



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab der Bedarf nach einem Lagerstadel für die Gemeinde Grasbrunn, dem auf gemeindeeigenen Flächen am östlichen Ortsrand des Ortsteils Harthausen entsprochen werden soll.

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 Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 22.350 m² und beinhaltet vollständig die Flurnummern 737/1 und 737/2 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 733 (Wolfsberger 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. Im Umweltbericht wird das Plangebiet als Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ackerfläche, intensiv genutztes Grünland) der Kategorie I eingestuft sowie wegen des niedrigen Nutzungsgrads als Eingriffstyp B.

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 Aufstellung des Bebauungsplans wurde gleichzeitig die 13. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Bebauungsplanes 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.
- Auf Anregung des Sachgebietes Grünordnung im Landratsamt München wurden Änderungen an den grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzqualität, Nachpflanzungen bei Ausfall, Artenliste) vorgenommen.
- Der Wasserverband Baldham hat in seiner Stellungnahme 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.

Im Zuge der Vorplanung wurden vier weitere Konzeptvarianten untersucht. Die Varianten unterschieden sich im Wesentlichen durch die Stellung der Gebäude und die Anordnung der Stellplätze. Für die im Bebauungsplan dargestellte Gebäudestellung war die Durchlüftungssituation in Ost-West-Richtung innerhalb des im Landschaftsplan dargestellten, regionalen Grünzuges entscheidend.

Gemeinde Grasbrunn, den

.....
Klaus Korneder, Erster Bürgermeister