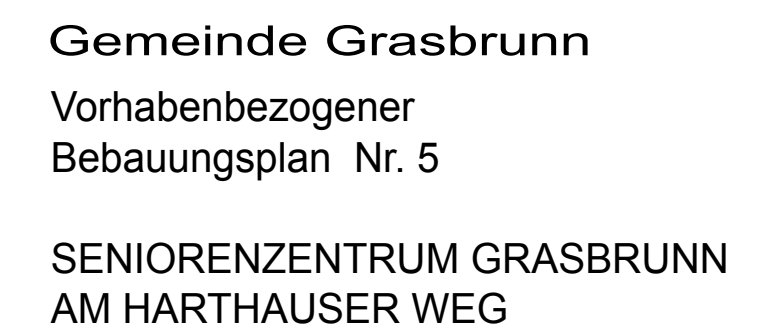




Kurt Holley
Dipl. Ing. Architekt BAB
und Landschaftsarchitekt
Josef Schlicht Str. 16 c
81245 München
Telefon 0 89/8119669
Fax 089/813163

Gemeinde:	Grasbrunn Landkreis München
Bebauungsplan:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Seniorenzentrum Grasbrunn am Harthäuser Weg
Geltungsbereich:	Der Planungsbereich liegt in der Gemeinde Grasbrunn. Er umfasst eine Teilfläche Flurnummer 134 und eine Teilfläche der Flurnummer 137. Die öffentlichen Straßenflächen am Harthäuser Weg liegen auf der Teilfläche der Flurnummer 133
Vorhabenträger:	Projektgesellschaft Seniorenzentrum Grasbrunn mbH, Bahnhofstraße 115, 82223 Eichenau
Planfertiger mit: Grünordnung	Kurt Holley, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt und Dipl.-Ing. Architekt, BAB, Josef-Schlicht-Straße 16c, 81245 München
Plandatum:	26. 06. 2007, geändert 09. 10. 2007 29. 01. 2008

Die Gemeinde Grasbrunn erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch, insbesondere § 12 –BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO – i. d. Fassung vom 23. 01. 1990 diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. Geltungsbereich

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 1.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl von Vollgeschossen bzw. Wandhöhen

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1. Für die Bauflächen wird „Gemeinbedarfsfläche“ festgesetzt mit der Zweckbestimmung für ein Pflege- oder Seniorenzentrum
- 2.2. **Seniorenzentrum** Auf der Gemeinbedarfsfläche zulässig ist ein Seniorenzentrum mit einer vollstationären Pflegeeinrichtung für 84 Pflegeplätze. Nach dem Pflegekonzept sind in dieser Anzahl enthalten 12 Pflegeplätze in einer therapeutischen Wohngruppe für demenziell Erkrankte mit eigenem Außenbereich, sowie 12 Kurzzeitpflegeplätze. Zulässig sind außerdem 6 Pflegewohnungen für Paare. Weitere Nutzungen sind zulässig, sofern sie mit dem Seniorenzentrum in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang stehen oder der Versorgung dienen.

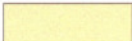
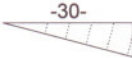
3. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- 3.1. **GF ≤ 4.700m²** höchstzulässige Geschossfläche für das Seniorenzentrum, z.B. 4.700m²
- Aufenthaltsräume im Kellergeschoss werden nach § 20 BauNVO nicht in die Geschossfläche eingerechnet. Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone und Terrassen unberücksichtigt soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 3.2. **GR ≤ 4.000m²** höchstzulässige versiegelte Grundfläche gemäß §19 Abs. 4 Bau NVO, z.B. 4.000m²
- 3.3. **II** höchstzulässige Zahl der zulässigen Vollgeschosse z.B. zwei Vollgeschosse
- 3.4. **b** besondere Bauweise - Gebäudelänge über 50 m
- 3.5.  Baugrenze
- 3.6.  Maßangabe in Metern, z.B. 6,00 m

4. Baugestaltung

- 4.1. z.B. **TH=7,0**
 Traufhöhe - maximale Höhe der baulichen Anlage an der Traufe (z.B. 7,00 m) Als Traufhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände am Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 4.2. z.B. **FH=9,0**
 Firsthöhe - maximale Höhe der baulichen Anlage am First (z.B. 9,00 m) Als Firsthöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände am Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 4.3. z.B. **OKFFB= 557,75** Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, in Metern über Normal Null als Höchstmaß, z.B. 557,75
- 4.4. z.B. **557,10**
 festgelegte Geländeoberfläche im Sinne des Art. 6 Bay BauO; z.B. 557,10

5. Verkehrsflächen

- 5.1.  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2.  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3. **Fw** Fußweg
- 5.4.  Private Verkehrsfläche, Oberfläche gepflastert
- 5.5.  Private Verkehrsfläche, Oberfläche asphaltiert
- 5.6.  Private Verkehrsfläche, Oberfläche mit wasserdurchlässigen Pflaster oder Rasenpflaster
- 5.7.  Sichtdreieck mit Maßangabe in Meter
Innerhalb der Sichtdreiecke ist die Errichtung von baulichen Anlagen von Sichthindernissen, Einfriedungen oder Bepflanzungen unzulässig, soweit diese die Straßenoberkante um nicht mehr als 80 cm überragen. Bäume mit einem Astansatz ab 2,5 m sind zulässig

6. Dächer

- 6.1. **FD** Flachdach
- 6.2.  Flachdächer ab einer Größe von 50 qm sind extensiv zu begrünen
- 6.3. **SD** Satteldach
- 6.4. **PD** Pultdach
- 6.5. **7° - 35°** Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 7° bis 35° zulässig.
- 6.6.  Gefällrichtung (Pfeil zeigt zum First)
- 6.7.  Vordach

7. Stellplätze

- 7.1  Fläche für ebenerdige Stellplätze
- 7.2  Fläche für Müllhaus und Werkstatt
- 7.3  Folgende Anzahl an Stellplätzen ist erforderlich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn
- Pflegeheim: 1 St je 6 Betten, zuzüglich 75% für Besucher
- Pflegewohnungen: 1 St je 6 Betten, zuzüglich 75% für Besucher

8. Grünordnerische Festsetzungen

- 8.1  private Grünflächen Seniorenzentrum, gärtnerisch zu begrünen
- 8.2  zu pflanzende Bäume 1. Wuchsordnung, STU 20-25cm
- | | |
|-----------------------|----------------|
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Fraxinus excelsior | Esche |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |
| - Ginkgo biloba | Ginkgo |
| - Alnus glutinosa | Schwarz – Erle |
| - Salix alba | Silber – Weide |
| - Betula pendula | Weiß – Birke |
| - Platanus acerifolia | Platane |
| - Juglans regia | Walnuss |
- 8.3  zu pflanzende Bäume 2. Wuchsordnung, STU 18-20cm
- | | |
|-----------------------|-----------------------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Aesculus x carnea | Rote Kastanie |
| - Crataegus laevigata | Rotdorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Prunus padus | Traubenkirsche |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Obstbäume | Hochstämme, heimische Sorte |
| - Malus communis | Wildapfel |
| - Pyrus communis | Wildbirne |
- 8.4  zu pflanzende geschnittene Hecken bis zu einer Endhöhe von 1,5m, Ballenware
- | | |
|----------------------|---------------|
| - Buxus sempervirens | Buchs |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Ligustrum vulgare | Liguster |
- 8.5  standortheimische Sträucher, Wurzelware, Höhe 100 - 125 cm

- 8.6 Unter Anrechnung zu den in Punkt 8.2. und 8.3. festgesetzten Bäumen ist pro 200m² unbeauter Grundstücksfläche 1 Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- 8.7. Die Versiegelung des Grundstücks ist auf ein Minimum zu begrenzen. Das unverschmutzte Oberflächen- und Dachwasser ist auf dem Grundstück über Versickerungsanlagen zu beseitigen.

9. Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

- 9.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, nach § 9, Abs.1, Nr. 20 BauGB sowie nach § 19, BNatSchG

- 9.2 Als ökologische Ausgleichsmaßnahme wird eine extensive genutzte zweimahdige Flachlandmagerwiese mit Streuobstbäumen und Hutungsbäumen (*Quercus robur*) festgesetzt unter Verzicht auf chemische Pflanzen- und Schädlingsbekämpfung.

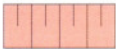
Die Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsfläche, die Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen sowie rechtlichen Aspekte sind in der Anlage 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusammenfassend dargestellt.

10. Bestandteile der Satzung

- 10.1 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Grasbrunn ist Gegenstand dieser Satzung samt der Anlage 4 (Ökologische Ausgleichsfläche vom 09. 10. 2007 im Maßstab 1: 1000 erstellt vom Büro Holley)
- 10.2 Der Vorhabenplan (Anlage 1 – Pläne der Planungsgesellschaft Batzer und Hartmann vom 09. 10. 2007 im Maßstab 1: 200 bestehend aus Untergeschoss, Grundriss, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie den Ansichten Südost und Nordost) ist gemäß § 12, Abs. 3, Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

B. HINWEISE

I. Hinweise zur Darstellung

1.  Grundstücksgrenze
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. **z.B. 134** Flurnummer, z.B. 134
4.  vorgeschlagene Form der Baukörper
5.  Flächen für Abgrabung
6.  bestehende Gebäude
7. **z.B. 557,00** Vorhandene Geländehöhe, z. B. 557,00
8.  Standortvorschlag für eine Trafostation
9.  Leitungsschutzzone beiderseits der Erdgasversorgungsleitung

II. Hinweise zum Abfallrecht

Auf die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises München wird hingewiesen.

III. Hinweise zur Wasserwirtschaft

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen
3. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
4. Das Baugrundstück ist im Trennsystem zu entwässern
5. Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigte Stellflächen, das nicht durch gewerblichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist analog den Vorgaben im ATV – DVWK – A 138 und ATV – DVWK – M 153 zu versickern
6. Die Verkehrsflächen und ebenerdigen Stellplätze werden vollständig auf dem Baugrund versickert.
7. Verkehrs- sowie Lager- und Umschlagflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen.

IV. Hinweise zur Edgasversorgung

1. Die vorhandene Überdeckung der Erdgasversorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.
2. Der seitliche Mindestabstand bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern beträgt 1,5m zur Niederdruck-Erdgasleitung.
3. Der seitliche Mindestabstand bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern beträgt 2,5m zur Hochdruck-Erdgasleitung

V. Hinweise zum Immissionsschutz

1. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner ist als Anlage 3 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

VI. Hinweise zur Archäologie

1. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht der Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Bauflächen durchzuführen.
2. Bei einem positiven Ergebnis der Sondierung hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht der Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffener Bodendenkmäler durchzuführen nach dem Grabrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
3. Bei einem positiven Ergebnis der Sondierung darf mit den Erdarbeiten für die geplante Baumaßnahme erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
4. Die Einzelheiten sind mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen

B. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 26. 06. 2007 gefasst und ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Grasbrunn, den _____

Siegel

Otto Bußjäger, 1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 26. 06. 2007 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13. 07. 2007 bis 16. 08. 2007 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rathaus Neukeferloh öffentlich ausgelegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4.Abs. 1 erfolgte parallel.

Grasbrunn, den _____

Siegel

Otto Bußjäger, 1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Auf die Rechtsfolgen gemäß §47 Abs. 2a VwGO wurde hingewiesen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4.Abs.2 erfolgte parallel.

Grasbrunn, den _____

Siegel

Otto Bußjäger, 1. Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs. 1 BauGB)

Grasbrunn, den _____

Siegel

Otto Bußjäger, 1. Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Grasbrunn, den _____

Siegel

Otto Bußjäger, 1. Bürgermeister

Gemeinde: **Grasbrunn**
Landkreis München

Bebauungsplan: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5**
Seniorenzentrum Grasbrunn am Harthäuser Weg

Vorhabenträger: Projektgesellschaft Seniorenzentrum Grasbrunn mbH,
Bahnhofstraße 115,
82223 Eichenau

Planfertiger: Kurt Holley, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt und Dipl.-Ing. Architekt, BAB,
Josef-Schlicht-Straße 16c,
81245 München

Plandatum: 26. 06. 2007
09. 10. 2007
29. 01. 2008

Begründung und

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Inhalt:

- I) Städtebauliche Begründung**
 - A) Planungsanlass und Pflegekonzept für das Seniorenzentrum**
 - B) Planungsrechtliche Voraussetzungen**
 - C) Bestand und städtebauliche Situation**
 - D) Inhalt des Bebauungsplanes**
 - E) Grünordnung**
 - F) Immissionsschutz**
 - G) Ver- und entsorgung**
 - H) Flächenbilanz**
 - I) Auswirkung der Planung**
- II) Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung**

A) Planungsanlass und Pflegekonzept für das Seniorenzentrum

1. Anlass der Planung:

Im Landkreis München, insbesondere in Grasbrunn und dessen Umgebung herrscht ein Versorgungsdefizit im Bereich der stationären Versorgung älterer Menschen. Ausschlaggebend für die Standortwahl einer solchen Einrichtung ist eine wohnortnahe Versorgung älterer Menschen, um deren Sozialgefüge soweit als möglich aufrecht zu erhalten.

Die Gemeinde Grasbrunn bemüht sich seit längerem, einen zentral gelegenen Standort für die Errichtung eines Altenheimes, eines sogenannten Seniorenzentrums für die Versorgung älterer Bürgerinnen und Bürger zu finden. Da es der Gemeinde Grasbrunn selbst nicht möglich ist, auf eigene Kosten ein Seniorenzentrum zu betreiben, wurde seitens der Gemeinde Grasbrunn ein Investorenwettbewerb durchgeführt.

Der Gemeinderat Grasbrunn hat mit dem Beschluss vom 24.04.2007 sich entschieden für die BG Projektgesellschaft Seniorenzentrum Grasbrunn mbH als geeigneten Investoren in Kooperation mit dem Betreiberpartner ASB (Arbeiter-Samariter-Bund).

In der Gemeinde Grasbrunn und in der Versorgungsregion 3 des Landkreises München besteht aktuell und künftig stark steigend ein erhebliches Versorgungsdefizit bzw. es bestehen Versorgungsengpässe bei der Versorgung alter, insbesondere stark pflegebedürftiger Menschen mit stationären und teilstationären Pflegeplätzen. Allgemein zunehmend ist insbesondere der Anteil der demenziell Erkrankten.

Dieses Versorgungsdefizit macht sich zwischenzeitlich bemerkbar durch eine sehr hohe Anzahl an Anmeldungen und den entsprechenden Wartelisten in den bestehenden Einrichtungen im Landkreis.

Aufgrund dieser Bedarfslage besteht für das Vorhaben eine Investitionsförderung nach dem AGSG gemäß den Richtlinien zur Förderung von vollstationären Plätzen im Landkreis München.

2. Ziel der Planung:

Durch den Bau eines Seniorenzentrums in Grasbrunn wird die wohnortnahe Versorgung mit Pflegeplätzen erheblich verbessert. Derzeit verfügt die Gemeinde Grasbrunn über keine eigene stationäre Pflegeeinrichtung.

Das vorgesehene Konzept verfolgt das Ziel, die regionale und gemeindliche Versorgungslücke zu schließen und gleichzeitig eine moderne und der Bedarfslage angepasste wohnortnahe Einrichtung mit insgesamt 84 vollstationären Pflegeplätzen zu erstellen. In dieser Gesamtzahl enthalten sind 12 Pflegeplätze im Rahmen der therapeutischen Wohngruppe für demenziell Erkrankte mit eigenem Außenbereich, sowie 12 Kurzzeitpflegeplätze. In Ergänzung hierzu werden 6 Wohneinheiten für Pflegewohnungen für Paare geplant. Außerdem werden 2 Räume ausgewiesen für die Tagespflege bzw. als Anlaufstelle für die bestehende Nachbarschaftshilfe der Gemeinde Grasbrunn.

Durch den Neubau des Seniorenzentrums mit ergänzenden Einrichtungen werden ca. 45 neue Arbeitsplätze geschaffen.

B) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Lage im Raum

Der geplante Baubereich auf der Flurnummer 134 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 137 befindet sich im Osten von Grasbrunn und hat folgende räumliche Begrenzungen:

- westlich des Grundstückes Fl. 134/12 welches im rechtsgültigen Bebauungsplan Nummer 37 A Teil 3 als Grünfläche ausgewiesen ist
- südlich des Harthäuser Weges auf der Teilfläche Fl. Nr. 133/6 mit nördlich dahinter anschließender bestehender Wohnbebauung entsprechend des rechtsgültigen Bebauungsplans Nummer 37 A Teil 3
- südöstlich des Harthäuser Weges, Teilfläche Fl. Nr. 133, in Richtung Sportplatz
- nördlich und östlich des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks auf der Fl. Nr. 137

Das Baugebiet auf der Flurnummer 134 und auf der Teilfläche Fl. Nr. 137 hat eine Größe von insgesamt 12.730 m², wovon der Anteil der Baufläche ca. 9.000 m² beträgt. Der Anteil der ökologischen Ausgleichsfläche innerhalb dieses Gebietes hat eine Größe von ca. 3.730 m². Die bestehenden öffentlichen Straßenflächen am Harthäuser Weg auf den Teilflächen Fl. Nr. 133 und 133/6 betragen ca. 750 m² im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Harthäuser Weg ist bis zur Einmündung in die Lehnerstraße als asphaltierte Erschließungsstraße ausgebaut. Östlich dieser Kreuzung wird der Harthäuser Weg als geschotterter landwirtschaftlicher Weg weitergeführt. Der Harthäuser Weg erschließt in diesem Bereich den nordöstlich des Planungsgebietes befindlichen Sportplatz der Gemeinde Grasbrunn und landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das gesamte Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt insgesamt ca. 13.480 m²

2. Übergeordnete Planungen

Grundlage der städtebaulichen Ordnung ist der zuletzt am 04.07.2006 geänderte und rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Grasbrunn.

Das Planungsgebiet ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan festgesetzt als landwirtschaftliche Nutzfläche und soll geändert werden in „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung für ein Senioren- und Altenpflegeheim.

Dieser rechtsgültige Flächennutzungsplan wird im Bereich des Planungsgebietes derzeit im sogenannten „Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BBauG geändert. Die Entwicklung des Planungsgebietes aus dem Flächennutzungsplan ist daher gegeben.

Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Grasbrunn, der in den rechtsgültigen Flächennutzungsplan integriert ist, soll entlang des Harthäuser Weges nach Osten in Richtung Sportgelände eine Baumreihe gepflanzt werden.

3. Verfahren

In der Gemeinderatssitzung am 26. 9. 2006 wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan für das Grundstück Fl. Nr. 134 zu ändern von Flächen für Landwirtschaft in „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Senioren/Altenpflegeheim und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Für die Flurnummer 134 wurde bereits die §§ 3.1, 3.2, 4.1 und 4.2 Verfahren durchgeführt. Entsprechend der vorliegenden Planung für das Seniorenzentrum Grasbrunn soll auch eine Teilfläche der Fl. Nr. 137 in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen werden. Diese geringfügige Änderung des Flächenumgriffes wurde in der Gemeinderatssitzung am 18. 06. 2007 beschlossen.

Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren ist die Schaffung der Voraussetzung für die Entwicklung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gemäß § 12 BauGB) für die Errichtung eines Seniorenzentrums.

In der Gemeinderatssitzung am 26. 06. 2007 hat der Gemeinderat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen für den Vorhaben- und Erschließungsplan zum „Seniorenzentrum Grasbrunn am Harthäuser Weg“

Durch den parallelen Ablauf von Vorhabens- und Erschließungsplanung mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung ergeben sich für die Realisierung des Bauvorhabens erhebliche Zeitvorteile.

Der Vorhabenträger erfüllt die gesetzlichen Anforderungen nach § 12 Abs. 1 BauGB und erstellt neben dem Seniorenzentrum auch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

C) Bestand und städtebauliche Situation,

1. Lage des Planungsgebietes

Das 13.480 m² grosse Planungsgebiet liegt am östlichen Rand von Grasbrunn südwestlich des Harthäuser Weges. Es gibt in Grasbrunn keine Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Geldinstitute. In fußläufiger Entfernung im Bereich der Ortsmitte in ca. 500 m Entfernung befinden sich die Kirche und einige Dienstleistungseinrichtungen und Gaststätten.

Bei dem Seniorenzentrum Grasbrunn handelt es sich um eine vollstationäre Dauerpflegeeinrichtung im Sinne des Heimgesetzes. Die Bewohner können in der Regel nicht mehr selbst einkaufen. Apotheken beliefern direkt das Pflegeheim. Der Einkauf von Kleidern und Gütern für den täglichen Bedarf erfolgt vorrangig über organisierte Besorgungen oder durch Angehörige.

Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt für Grünland und Ackerbau.

Das Planungsgebiet wird im Norden begrenzt vom öffentlichen Straßenraum des Harthäuser Weges hinter dem sich eine zweigeschossige Wohnbebauung befindet. Nordöstlich hinter dem Harthäuser Weg befindet sich die Sportanlage der Gemeinde Grasbrunn. Im Westen grenzt das ca. 15 m tiefe Grundstückes Fl. 134/12 an, hinter der sich ebenfalls eine zweigeschossige Wohnbebauung befindet. Das ca. 15 m tiefe Grundstück der Fl. Nr. 134/12 wird im rechtsgültigen Bebauungsplan Nummer 37 A Teil 3 als Grünfläche ausgewiesen. Im Süden und Südosten des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das vorhandene Gelände ist nahezu eben und liegt im Einfahrtsbereich der Straßenkreuzung Lechnerstraße – Harthäuser Weg auf ca. 557,65 m ü. NN. Das Planungsgebiet fällt von hier leicht nach Südwesten ab und liegt auf der südlichen Grundstücksgrenze auf ca. 557,46 m ü. NN.

2. Verkehrliche Situation des Planungsgebietes

Das Pflegezentrum wird durch den Harthausener Weg erschlossen. Von der übergeordneten Erschließungsstraße der Möschenfelder Straße ausgehend, verläuft die Lehnerstraße Richtung Süden zum Harthausener Weg.

Verkehrsrechtlich ist der Harthausener Weg als Tempo 30 Zone ausgewiesen. Der mit einem Hochbord von der Fahrbahn abgesetzte Gehweg verläuft im nördlichen Bereich der Straße. Nach der Einmündung der Lehnerstraße wird der Harthausener Weg als ca. 3,75 m breiter geschotterter Feldweg weitergeführt Richtung Jugendsportplatz und Feldflur.

Die Bushaltestelle der Linie 212 und 243 mit Anschluss an das S-Bahnnetz liegt ca. 200 m nördlich des Seniorenzentrums in der Möschenfelderstraße. Die Linie 212 führt über Putzbrunn nach Neuperlach Süd (U- und S-Bahnanschluss); die Linie 243 führt über Neukeferloh nach Vaterstetten und Haar (S-Bahnanschluss). Die Buslinie 212 verkehrt von morgens ca. 6 Uhr bis abends um ca. 20 Uhr; die Buslinie 243 verkehrt von morgens ca. 5 Uhr 30 bis abends um ca. 22 Uhr.

Entlang des Harthausener Weges verläuft der Panorama Fahrradweg Isar – Inn.

Die zur Erschließung der geplanten Bebauung notwendigen Sparten und technischen Infrastruktureinrichtungen sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

3. Landschaftliche und grünordnerische Situation des Planungsgebietes

Auf dem Baugebiet des Seniorenzentrums gibt es im nördlichen Bereich an den Harthausener Weg angrenzend einen Baumbestand, der zur Begrünung des öffentlichen Straßenraums dient. Dieser Baumbestand ist in der Anlage 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

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

4. Immissionsschutz

Nordöstlich des geplanten Seniorenzentrums befindet sich hinter dem Harthausener Weg ein Sportplatz der Gemeinde Grasbrunn, der vorwiegend als Bolzplatz genutzt wird. Die Entfernung zwischen dem Rasenspielfeld und dem Seniorenzentrum beträgt ca. 90 m. Hierdurch ist tagsüber eine Beeinträchtigung der Aufenthalts- und Wohnfunktion des geplanten Seniorenzentrums durch geringfügige Emissionen möglich.

5. Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur

Wasser-, Strom-, Telefon-, und Gasanschlussleitungen sind im Harthausener Weg vorhanden. Netzerweiterungen sind in Teilbereichen erforderlich.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die vorhandene Anlage der Wasserversorgung der Gemeindewerke Grasbrunn sichergestellt.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über den vorhandenen Abwasserkanal. Nicht verschmutztes Oberflächen- und Dachwasser wird unter Ausnutzung der belebten Bodenzone auf den Freiflächen im Planungsgebiet versickert.

Die Abfallbeseitigung ist gesichert und erfolgt entweder über gewerbliche oder kommunale Entsorgungsbetriebe.

6. Altlasten

Innerhalb des Planungsumgriffes sind der Gemeinde Grasbrunn keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

7. Archäologie

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege rechnet wegen der Nähe zu verebneten Grabhügeln mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern.

D) Inhalt des Bebauungsplans

1.1 Art der baulichen Nutzung

Bei dem Seniorenzentrum mit seinen begleitenden Einrichtungen handelt es sich um eine der Allgemeinheit dienende private bauliche Anlage des Gemeinbedarfs. Planungsrechtlich wird das Baugebiet als „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung für ein Pflege oder Seniorenzentrum“ ausgewiesen.

Die baurechtlich erforderliche ökologische Ausgleichsfläche für die Baumaßnahme wird innerhalb des Planungsumgriffes in der erforderlichen Größe nachgewiesen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zwischen der vorhandenen zweigeschossigen Wohnbauflächen nördlich und westlich des Harthäuser Wegs und dem ebenfalls zweigeschossigen Pflegezentrum sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Das Umfeld des Pflegezentrums ist geprägt durch großzügig dimensionierte private Grünflächen.

Das Baugebiet des Pflegezentrums hat eine Größe von ca. 9.000 m² (Flurnummer 134 mit ca. 6.605 m², und Teilfläche Flurnummer 137 mit ca. 2.395 m²).

Die ökologischen Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes haben (siehe Umweltbericht) eine Größe von insgesamt ca. 3.730 m² (Flurnummer 134 mit ca. 870 m², und Teilfläche Flurnummer 137 mit ca. 2.860 m²).

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen entlang des Harthäuser Weges (auf Teilflächen der Fl. Nr. Teilfläche Fl. Nr. 133 und 133/6) betragen ca. 750 m².

Insgesamt umfasst der Planungsumgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ca. 13.480 m².

Ermittlung Geschossfläche:

Geschossfläche Pflegezentrum

Anrechenbar nach BayBauO

• EG Pflegezentrum	2.390	m ²
• 1. OG Pflegezentrum	2.270	m ²

Summe der Geschossflächen für das Baugrundstücks	4.660	m ²

Aufenthaltsräume im Kellergeschoss sowie Nebengebäude werden nicht in die Geschossfläche eingerechnet.

Ermittlung Grundfläche:

Grundflächen Gebäude

• Gebäude Pflegezentrum	2.550	m2
• Nebengebäude Müll- und Gerätehaus	50	m2

	2.600	m2

Private Verkehrsflächen

• Verkehrsflächen Vorfahrt mit Stellplätzen	640	m2
• Gehweg entlang des Harthäuser Wegs innerhalb des Baugrundstückes	255	m2
• Parkplatz östlich Seniorenzentrum	480	m2

	1.375	m2

Summe versiegelte Flächen ohne öffentliche Verkehrsfläche 3.975 m2

Die Abtretung von ca. 60 m2 Grundstücksfläche zur Erweiterung des öffentlichen Weges zwischen Seniorenzentrum und Besucherparkplatz auf eine Fahrbahnbreite von 4,75 m wird nicht bei der GRZ Berechnung des Baugebietes berücksichtigt. Die internen Fußwege auf dem Baugrundstück werden nicht zur Grundfläche gerechnet, da Sie in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt werden oder direkt in die umgebenden Grünflächen entwässern.

1.3 Städtebauliches Konzept

Das Seniorenzentrum ist ein von Südwesten nach Nordosten verlaufender zweigeschossiger Baukörper, der sich um eine Vorfahrt gruppiert. Der Haupteingang orientiert sich nach Nordosten zur Vorfahrt. Im Südwesten des Gebäudes befindet sich ein Therapiegarten für Demenzzranke, der von einem eingeschossigen Erschließungsgang baulich umschlossen ist.

Die erforderlichen Abstandsflächen nach Artikel 6 BayBauO werden eingehalten

Maßgeblich für die Höhenlage des Seniorenzentrums ist die Einbindung in das vorhandene, natürliche, nahezu ebene Gelände. Aus diesem Grund wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss festgelegt auf 557,75 m ü. NN. Da die öffentliche Straße im Bereich der Vorfahrt auf einer Höhenlage von 557,65 m ü NN liegt, ist die behindertengerechte Erschließung des Seniorenzentrums auf jeden Fall gewährleistet.

Nach den vorliegenden Angaben zur Grundwassersituation liegt der mittlere Grundwasserstand ungefähr in 20 m unter der Geländeoberkante und hat eine Amplitude von 4m. Das Grundwasser wird durch den Bau des Gebäudes nicht gefährdet.

1.4 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltung des zweigeschossigen Pflegezentrums mit Satteldächern und Putzfassade lehnt sich hinsichtlich Geschosshöhe und Baugestaltung an die umgebende ortsübliche zweigeschossige Bebauung an. Die Dächer bestehen aus 7 bis 35 Grad geneigten Satteldächern mit Dachdeckung aus gefärbten und beschichteten Blech-Dachpaneelen. Um eine gegliederte Dachlandschaft zu erhalten befindet sich über dem Mittelbereich des h - förmigen Gebäudes ein extensiv begrüntes Flachdach. Nach Osten und Westen gliedert eine vorgezogene Balkonüberdachung den Baukörper. Der nach Süden orientierte Therapiegarten für demenziell Erkrankte wird von einem eingeschossigen Umgang baulich abgeschlossen. Das flach geneigte Pultdach (7 bis 35 Grad) über dem eingeschossigen Umgang ersetzt die ansonsten notwendige Einzäunung dieser Aufenthalts- und Gartenbereiche.

Im Hinblick auf die Belichtung der angrenzenden Zimmer wird das im nordöstlichen Bereich der Vorfahrt gelegene Müll- und Gerätehaus mit einem extensiv begrünten Flachdach versehen.

Der Eingangsbereich wird mit farblichen und gestalterischen Mitteln von der übrigen Fassade abgesetzt und kenntlich gemacht mit einer eingeschossigen Metallgaskonstruktion.

Alle Dachkonstruktionen und Dachaufbauten werden nach Abstimmung mit der Gemeinde Grasbrunn festgelegt.

1.5 Verkehrs- und Wegekonzept

Das Seniorenzentrum wird im Außenbereich behindertengerecht nach DIN 18024 Teil 1 erschlossen. Der Zugangsbereich des Pflegezentrums wird von einer platzartigen Vorfahrt erschlossen, welche von der Straßenkreuzung Harthäuser Weg – Lehnerstraße ausgeht. Der Vorplatz markiert städtebaulich den Abschluss des Straßenraums der Lehnerstraße von Norden kommend. Hier befindet sich die als übergeordnete Erschließungsstraße fungierende Möschenfelder Straße, über die das Plangebiet vorrangig erschlossen wird.

Die Erschließung wird vorrangig über die gut ausgebaute Lehnerstraße erfolgen und daher die bestehenden Wohngebiete nicht nennenswert belasten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen löst nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn einen Stellplatzbedarf von insgesamt 27 Stellplätzen aus.

Das Verkehrsaufkommen wird nicht erheblich zunehmen. Das vergleichbare große Pflegeheim der BG Gruppe in Mering bei Augsburg kann hierzu mit Erfahrungswerten herangezogen werden. Der Anlieferverkehr im Pflegeheim Mering besteht täglich aus maximal 2-3 Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von max. 7,5 Tonnen. Im Pflegeheim werden die Mitarbeiter im Schichtdienst eingesetzt. Bei ca. 40 Mitarbeitern arbeiten in der Frühschicht ca. 16 Personen, in der Spätschicht ca. 8 Personen und im Nachtdienst ca. 2 Personen. Auch bei Überlagerung der Zu- und Abfahrten der verschiedenen Schichten sind immer ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Zudem wird sich das Verkehrsaufkommen verteilen. An den Wochenenden erfolgt primär der Besucherverkehr; der Anlieferverkehr erfolgt eher wochentags.

Die Zufahrten vom Seniorenzentrum in den Harthäuser Weg (Vorfahrt und Besucherparkplatz) werden verkehrssicher ausgebildet mit entsprechenden Sichtfeldern. Eine geringe Zunahme des Individualverkehrs im Harthäuser Weg ist aufgrund der Nutzung des Seniorenzentrums gegeben.

Im Bereich der Vorfahrt sind zwei behindertengerechte Stellplätze und sieben Besucherstellplätze angeordnet, sowie ein Stellplatz für einen Krankenwagen. Östlich des Seniorenzentrums befinden sich 21 Stellplätze in einem Parkplatz für Personal und Besucher. In der platzartigen Vorfahrt ist die Feuerwehrezufahrt integriert.

Im Hinblick auf die Erfordernisse der landwirtschaftlichen Fahrzeuge wird die öffentliche Straße zwischen Seniorenzentrum und dem östlich gelegenen Parkplatz mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m ausgeführt. Diese Fahrbahnbreite entspricht nach der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstrassen EAE 90 einer Erschließungsstraße für dörfliche Gebiete, die einen Begegnungsverkehr zwischen LKW und PKW ermöglicht. Der Einfahrtsbereich in den Parkplatz dient auch als Ausweichplatz für den Begegnungsfall mit größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Östlich der Zufahrt zum Besucherstellplatz bleibt der vorhandene Harthauser Weg unverändert erhalten.

Der wenig frequentierte Gehweg zwischen dem Besucherparkplatz und der Vorfahrt wird mit 1,6m Breite ausgeführt. Der Hauptfußweg vom Seniorenzentrum zur Ortsmitte südlich des Harthauser Weges wird mit 2 m Breite etwas größer ausgeführt. Die auf dem Baugrundstück befindlichen Gehwege südlich entlang des Harthauser Weges werden nach Abschluss der Maßnahme als öffentliche Wegflächen gewidmet.

Stellplatzberechnung

Für die Berechnung der erforderlichen Stellplätze für das Pflegezentrum wird die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn herangezogen.

Seniorenzentrum

je 6 Betten 1 Stellplatz,
zuzüglich 75% für Besucher nach der
Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn

Pflegewohnungen

je 6 Betten 1 Stellplatz,
zuzüglich 75% für Besucher nach der
Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn

Berechnungsgrundlage:

84 Betten Seniorenzentrum (60 Betten vollstationär,
12 Betten zur therapeutischen Wohngruppe für de-
menziell Erkrankte, 12 in Kurzzeitpflege)

6 Pflegewohnungen

Benötigte Stellplätze:

$14 + 10,5 = 25$ Stellplätze für das Seniorenzentrum
hiervon 2 behindertengerecht
Zuzüglich ein Stellplatz für einen Krankenwagen

$1 + 0,75 = 2$ Stellplätze für 6 Pflegewohnungen

Anzahl der erforderlichen Stellplätze:

Seniorenzentrum
Pflegewohnen

25 Stellplätze, davon 2 behindertengerecht
2 Stellplätze,

27 Stellplätze, davon 2 behindertengerecht und

1 Stellplatz für einen Krankenwagen

Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze:

Behindertengerechte Stellplätze	2 Stellplätze
Normale ebenerdige Stellplätze	28 Stellplätze
30 Stellplätze, davon 2 behindertengerecht und	
1 Stellplatz für einen Krankenwagen	

E) Grünordnung

Vorhandener Baumbestand befindet sich auf dem Baugrundstück lediglich entlang des Harthäuser Wegs auf dem Baugrundstück des Seniorenzentrums. Der vorhandene, straßenbegleitende Baumbestand, der in der Anlage 2 dokumentiert ist, kann wegen der geplanten baulichen und verkehrlichen Baumaßnahmen nicht erhalten werden.

Zur Markierung der Fußwegverbindung von der Ortsmitte zum Sportplatz ist auf dem nördlichen Baugrundstück entlang des Harthäuser Weges die Neupflanzung einer durchgehenden Eichenallee von der bestehenden Siedlungsfläche zum Sportplatz geplant.

Die Pflanzung von Baumgruppen östlich und westlich des Seniorenzentrums bildet das Grundgerüst der Begrünung. Die privaten Grünflächen sind westlich des Seniorenzentrums ca. 30 m tief. Der Abstand zur westlichen Wohnbebauung vergrößert sich noch nach Westen durch das ca. 15 m tiefe Grundstück der Fl. Nr. 134/12, welches im rechtsgültigen Bebauungsplan Nummer 37 A Teil 3 als Grünfläche ausgewiesen ist. Die privaten Grünflächen östlich des Gebäudes sind im Mittel ca. 30 m tief. Nach Osten werden die Außenanlagen des Seniorenzentrums durch die als extensiv genutzte Flachlandmagerwiese festgesetzte ökologische Ausgleichsfläche fortgesetzt. Die baumbestandenen privaten Grünflächen stellen einen landschaftsgerechten Übergang zur Feldflur bzw. Siedlungsfläche her. Entlang des Gebäudes ist die Anlage mit freiwachsenden und geschnittenen Hecken geplant. Die Freiflächen sind mit Bäumen erster Wuchsordnung und in gebäudenahen Bereichen zweiter Wuchsordnung durchgrünt.

Im baulich umschlossenen Innenhof befindet sich ein Demenz- oder Therapiegarten. Der Innenhof ist nach Südwesten von einem eingeschossigen Erschließungsgang umschlossen. Daher kann auf eine störende Einfriedung verzichtet werden. Das Baugrundstück des Seniorenzentrums wird nicht eingefriedet und ist der Allgemeinheit offen zugänglich. Auf den privaten Grünflächen entstehen thematische Gärten (Duft- und Rosengärten) und Bewohnergärten. Die Parkplätze werden mit Einzelbäumen und mit geschnittenen Hainbuchenhecken eingegrünt.

Für die Parkplätze des Seniorenzentrums und die internen Erschließungswege sind Beläge vorgesehen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, soweit dies mit den Belangen des Altenpflegeheimes vertretbar ist. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser der Verkehrs- und Dachflächen wird auf dem Grundstück über Sickermulden und Sickerrigolen beseitigt. Die Gefährdung des Grundwassers durch Einleitung von grundwassergefährdeten Stoffen ist durch den Bau des Seniorenzentrums nicht gegeben.

F) Immissionsschutz

Für den Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte ausgehend vom Jugendsportplatz wird ein Fachgutachten erstellt vom Ingenieurbüro Greiner. Das Schallschutzgutachten ist als Anlage 3 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

Nach dem Ergebnis der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung ist der Abstand zum Sportplatz ausreichend, so dass für das geplante Seniorenzentrum von keinen schädlichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

G) Ver- und Entsorgung

Im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Erschließung des Planungsgebietes zwischen der Gemeinde Grasbrunn und dem Antragsteller, der Firma Seniorenzentrum Grasbrunn mbH, Bahnhofstraße 115, 82223 Eichenau verbindlich vertraglich geregelt.

H) Flächenbilanz

• Baugebiet Flurnummer 134 und Teilfläche Fl. Nr. 137	12.730,00 m ²
• Öffentliche Erschließung Teilfläche Fl. Nr. 133 und 133/6	750,00 m ²

	13.480,00 m ²

• Ökologische Ausgleichsfläche innerhalb des Baugebietes (innerhalb Flurnummer 134 und Teilfläche Fl. Nr. 137)	3.730,00 m ²
---	-------------------------

Plangebiet = Bruttowohnbauland 13.480,00 m²

Öffentliche Erschließungsflächen 750,00 m²

Ökologische Ausgleichsfläche 3.730,00 m²

<u>Baugebiet Seniorenzentrum</u>	9.000,00 m ²	
davon Grundflächen Gebäude		2.550 m ²
und Nebengebäude		50 m ²
Vorfahrt Verkehrserschließung des Pflegezentrums		
mit Stellplätzen und Feuerzufahrt		640 m ²
Besucherparkplatz östlich Seniorenzentrum		480 m ²
Gehweg entlang Harthäuser Weg		255 m ²
Private Grünfläche Pflegezentrum		5.025 m ²

I) Auswirkungen der Planung

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

Durch die Ausweisung einer ca. 3.730m² großen ökologischen Ausgleichsfläche wird die Baumaßnahme im Sinne der Eingriff- Ausgleichsregelung ökologisch ausgeglichen.

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

Mit dem Neubau eines Pflegezentrums und seinen ergänzenden Einrichtungen werden neue Arbeitsplätze geschaffen.

II) Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im nachfolgenden Umweltbericht sollen die Auswirkungen für Natur und Umweltschutz dargestellt werden, die aus dem Bau eines Seniorenzentrums in Grasbrunn dargestellt und geprüft werden.

Die in Bayern seit dem 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Absatz 1 BNatSchG in der Fassung mit § 1a Absatz 2 Nummer 2 BBauG ist beim vorliegenden Plan anzuwenden.

Methodisch werden zuerst die zu untersuchenden Schutzgüter beschrieben sowie die Untersuchungsschwerpunkte und die Quellen zur Bestandserhebung benannt.

Schutzgut	Inhalte	Quelle/Grundlage
Boden	Versiegelung, geologischer Bodenaufbau	Geologische Karte, Landschaftsplan
Grundwasser Oberflächenwasser	Grundwasserabstand, Oberflächenwasser	Landschaftsplan
Klima und Lufthygiene	Emissionen, Frischluftzufuhr	Topographische Karte, Landschaftsplan
Arten und Lebensräume	Lebensräume, Artenvielfalt bei Flora und Fauna	Baumbestandsplan, Landschaftsplan
Landschaftsbild	Auswirkung auf das Landschaftsbild	Landschaftsplan, Luftbilddauswertung
Mensch Lärm und Erholung	Emissionen durch Sportplatz Verkehr	Schalltechnische Untersuchung Büro Greiner
Kultur- und Sachgüter	Vermutung auf mögliche Bodendenkmäler	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
Schutzgebiete	keine vorhanden	Keine vorhanden

1. Bestandsbeschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen

Das insgesamt 13.980 m² umfassende Planungsgebiet liegt am östlichen Rand von Grasbrunn südöstlich des Harthäuser Weges. Das Baugebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt für Grünland- und Ackerbau. Die bestehenden vorhandenen öffentlichen Erschließungsflächen liegen im Harthäuser Weg.

1.1 Morphologie, Geologie und Boden

Bestand:

Das nahezu ebene Planungsgebiet liegt naturräumlich im Bereich der fluvoglazial abgelagerten Schotter und Kiesflächen der Würmeiszeit. Das Gelände liegt im Norden entlang des Harthäuser Weges im Mittel auf einer Höhe von 557,65 ü. NN und fällt von hier leicht nach Südweste ab auf eine Höhe von 557,46 ü. NN im Mittel. Das Schmelzwasser der Gletscher bildete hier große eiszeitliche Seen, die sich mit Kies und Schotter füllten über der sich als Bodenauflage eine ca. 20 bis 30 cm starke Ackerpararendzina entwickelte. Zwischen dem Oberboden und dem anstehenden Kies befindet sich eine ca. 10 bis 15 cm starke mit größeren Steinen durchsetzte Zwischenschicht, die sogenannte Rotlage.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Antropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Kategorie II unten
(mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt)

Prognose:

Die Eingriffe in den Boden und auf das Grundstück werden auf die zur Baumaßnahme notwendigen Flächen beschränkt. Die geplanten Bauflächen werden sich in ihrer Höhenlage am natürlichen Gelände orientieren. Die Oberboden und Rotlageschichten sollen getrennt voneinander gelagert und wiedereingebaut werden.

1.2 Wasser

Bestand:

Es sind im Planungsgebiet keine offenen Gewässer vorhanden. Bezogen auf das natürliche Gelände des Planungsgebietes von im Mittel ca. 557,50 m ü. NN liegt der Höchstwasserstand des Grundwassers ca. 16 m unter der Oberfläche. Der anstehende Boden hat eine gute Sickerfähigkeit. Gleichzeitig ist die Sorptionsfähigkeit des Bodens gering.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser
Kategorie I oben
(geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)

Prognose:

Das Grundwasser ist aufgrund der geringen Sorptionsfähigkeit des Kiesbodens trotz seiner tiefen Lage nicht ausreichend vor Verunreinigungen geschützt. Eine Versickerung des unverschmutzten Dach- und Oberflächenwassers ist aber unter Ausnutzung der belebten Oberbodenzone möglich und anzustreben.

1.3 Klima und Lufthygiene

Bestand:

Charakteristisch für das oberbayerische Alpenvorland sind Niederschläge von ca. 900 mm im Jahresmittel. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8 Grad und die vorherrschende Windrichtung kommt aus westlicher Richtung.

Abweichend von diesem übergeordneten Klimaverhältnissen gibt es im lokalen Kleinklima innerhalb der Rodungsinsel kreisförmige Windströmungen als Besonderheit. Insbesondere bei Schönwetterlagen ohne Windzirkulation erwärmen sich die Rodungsinseln stärker als ihr Umland, da der bodennahe Luftaustausch durch Waldkanten behindert ist.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
Kategorie II unten –
(mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt)

Prognose:

Die Zunahme der Versiegelung durch die geplante Bebauung führt zu einer kleinräumigen Temperaturerhöhung, die jedoch durch die großzügigen Grünflächen mit landschaftsgerechte Bepflanzung ausgeglichen wird. Zugleich ist diese neue Ortsrandeingrünung ein Schutz für die Bebauung vor den kreisförmigen Winden innerhalb der Rodungsinsel.

1.4 Arten und Lebensräume

Bestand:

Die potentiell natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet ist der Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum). Das Planungsgebiet südlich des Harthäuser Weg ist landwirtschaftliche Nutzfläche mit Acker- und Grünlandnutzung. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Fläche gedüngt und beinhaltet keine wertvollen Pflanzenarten.

Im Baugebiet befindet sich kein wertvoller Baumbestand. Der vorhandene Baumbestand südlich des Harthäuser Weges ist in einem Baumbestandsplan dargestellt (Anlage 2). Dieser Baumbestand hat die Funktion als Verkehrsbegleitgrün.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Intensiv genutztes Grün- und Ackerland

Kategorie I oben –

(geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)

Befestigte Verkehrsfläche

Kategorie I unten –

(geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)

Prognose:

Durch die Neuanlage von großzügig dimensionierten Freiflächen mit Bäumen und Gehölzgruppen wird die Grünausstattung im Planungsgebiet aufgewertet. Bei der Herstellung von Verkehrsflächen ist auf den erforderlichen Wurzelbereich der neu zu pflanzenden Bäume zu achten.

Die Neuanlage der ökologischen Ausgleichsfläche bietet die Möglichkeit zur Verbesserung der Artenvielfalt von Flora und Fauna.

1.5 Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Lage im Übergang von Siedlungsfläche zur Feldflur eine Bedeutung für das Landschaftsbild und für die Naherholung. Siedlungsgeschichtlich sind die sogenannten „Rodungsinseln“ eine Besonderheit im östlichen Landkreis von München.

Die nördlich und westlich an das Planungsgebiet anschließende zweigeschossige Wohnbebauung bildet derzeit eine gut durchgrünten Ortsrand.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Kategorie II unten –

(mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt)

Prognose:

Das vorhandene Entwicklungsschema von Grasbrunn wird berücksichtigt durch die sektorenförmige Neuausweisung von Bauflächen. Der Ortsrand wird durch eine einheitliche Gestaltung der Dach- und Fassadenflächen verbunden mit großzügiger Begrünung nicht gestört oder beeinträchtigt. Die privaten Grünflächen haben eine Tiefe von ca. 30 m nach Westen Richtung bestehende Wohnbebauung und von ca. 30 m nach Osten zur ökologischen Ausgleichsfläche und zur freien Feldflur.

1.6 Mensch

Bestand:

Für den Menschen hat das Planungsgebiet als Naherholungsgebiet keine besondere Bedeutung, da es als landwirtschaftliche Nutzfläche keine besondere Erholungsfunktion hat.

Die Verkehrsbelastung wird durch den Bau des Seniorenzentrums in geringen Umfang zunehmen.

Prognose:

Durch die Neuanlage von landschaftsgerechter Eingrünung in Verbindung mit der Neuanlage einer ökologischen Ausgleichsfläche wird die Grünausstattung des Planungsgebietes verbessert in Bezug auf die bestehende landwirtschaftliche Nutzung.

Die Erschließung wird vorrangig über die gut ausgebaute Lehnerstraße erfolgen und daher die bestehenden Wohngebiete nicht nennenswert belasten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen löst nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn einen Stellplatzbedarf von insgesamt 27 Stellplätzen aus. Dieses Verkehrsaufkommen verteilt sich auf die verschiedenen Wochentage. Der Besucherverkehr wird hauptsächlich am Wochenende und der Anlieferungsverkehr vorrangig Wochentags erfolgen.

Von dem Plangebiet sind keine Emissionen zu erwarten. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umgebenden ortsüblichen Bebauung. Jedoch wird die Versorgungslage mit voll- und teilstationären Pflegeplätzen in Grasbrunn und dem zugehörigen Verflechtungsbereich erheblich verbessert werden.

1.7 Kultur und Sachgüter

Bestand:

Nach Aussage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege können im Planungsgebiet aufgrund der Nähe zu verebneten Grabhügeln mit hoher Wahrscheinlichkeit Bodendenkmäler bei Grabungen zutage treten

Prognose:

Auswirkungen auf Bodendenkmäler sollen durch entsprechende Bodenerkundungs- und Sicherungsmaßnahmen durch Fachfirmen vor dem Beginn der Erdarbeiten vermieden werden.

1.8 Wechselwirkungen

Problematisch ist aus naturschutzfachlicher Sicht die Bodenversiegelung in Verbindung mit der wenn auch geringfügigen Veränderung der Oberfläche des natürlichen Geländes.

Durch die Baumaßnahme ist eine Veränderung der Bodengüte und Bodenbeschaffenheit zu erwarten.

Die Veränderung des derzeit gewohnten östlichen Ortsrands von Grasbrunn zieht auch kleinklimatische Veränderungen nach sich.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen und Festlegung werden die negativen Beeinträchtigungen durch das Neubaugebiet dahingehend ausgeglichen, dass die neue östliche Ortsrandabrundung von Grasbrunn sich umweltverträglich gestaltet.

1.9 Prognose bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens

Falls das geplante Bauvorhaben nicht umgesetzt werden könnte, würde der bestehende östliche Ortsrand von Grasbrunn unverändert bleiben und es gäbe keine zusätzlich Flächenversiegelung.

Andererseits würde das Versorgungsdefizit für voll- und teilstationäre Pflegeplätze in der Gemeinde Grasbrunn und im zugehörigen Verflechtungsbereich weiter bestehen.

2. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung aus naturschutzfachlicher Sicht beschrieben die im Geltungsbereich des Planungsgebietes liegen:

2.1 Schutzgut Boden

- Neuanlage von landschaftsgerechten Grünflächen unter weitgehender Beibehaltung des natürlichen Geländeniveaus.
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Bebauung und Verkehrsflächen
- Geordnete Lagerung und sachgemäßer Wiedereinbau des aufgenommenen belebten Oberbodens

2.2 Schutzgut Wasser

- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser auf Dach- und Wegeflächen innerhalb des Baugrundstückes flächenhaft oder über Mulden, ggf. in Kombination mit Rigolen und begrünte Flachdächer
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Parkplätze.

2.3 Klima und Lufthygiene

- Aufbau von kleinklimatisch wirksamen größeren und zusammenhängenden Grünflächen westlich und östlich des Seniorenzentrums
- Neuanlage von gehölzbestandenen, durchgrünten Randbereichen als Windschutz

2.4 Arten und Lebensräume

- Neuanlage von im Mittel ca. 30 m breiten privaten Grünflächen westlich des Seniorenzentrums im Übergang zur Siedlungsfläche von Grasbrunn mit standortheimischen Gehölzen
- Neuanlage von im Mittel ca. 30 m breiten privaten Grünflächen östlich des Seniorenzentrums im Übergang zur freien Feldflur mit standortheimischen Gehölzen.
- Ausweisung der 3.730 m² großen ökologischen Ausgleichsfläche im Planungsgebiet im Verbund mit den landschaftsgerecht begrünten Grünflächen auf dem Seniorenzentrum.

2.5 Landschaftsbild

- Eingrünung des Ortsrands mit großzügig dimensionierten und mit standortheimischen Gehölzen bepflanzten privaten Grünflächen.
- Aufbau eines gestuften Übergangs von der Siedlungsfläche des Seniorenzentrums zur freien Landschaft durch eine Extensivierung der Nutzung
- Neuanlage von Streuobstwiesen und Hutungsbäumen (*Quercus robur*) in der Magerrasenfläche
- Erhalt von Blickbeziehungen innerhalb der Rodungsinsel durch ortsübliche zweigeschossige Bebauung.
- Entwicklung einer straßenbegleitenden Eichenallee entlang des Harthäuser Weges vom Ortsrand zum kommunalen Sportgelände.

2.6 Kultur- und Sachgüter

- Überprüfung der Vermutung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nach dem Vorhandensein von Bodendenkmälern durch sachgerechte Bodensondierung vor Beginn der Erdarbeiten durch Fachfirmen.

3. Beschreibung und zusammenfassende Bewertung des Eingriffes

Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung ist der Leitfaden des BayStLMU „Bauen im Einklang mit der Natur, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

3.1 Landwirtschaftliche Nutzfläche - Baugebiet

Die ca. 9.000 m² große, vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine Bedeutung der Kategorie I oben entsprechend dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung.

Das Planungsgebiet soll als Gemeinbedarfsfläche entwickelt werden. Vorgesehen ist eine ortsübliche zweigeschossige Bebauung. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist bei 0,44 anzusetzen (4.000m² versiegelte Grundfläche : 9.000m² Baufläche = GRZ 0,44). Es handelt sich daher um einen Eingriff des Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

3.2 Öffentliche Erschließungsflächen

Für die vorhandene ca. 750 m² große, öffentliche Erschließung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird keine Ausgleichsfläche erforderlich, da diese Verkehrsfläche schon vor der Planung zum Seniorenzentrum vorhanden war. Lediglich der Harthäuser Weg von der Vorfahrt des Seniorenzentrums bis zum neuen Besucherparkplatz wird verändert um hier einen Begegnungsverkehr zwischen Fahrzeugen zu ermöglichen. Anstatt der geschotterten Oberfläche soll der vorhandene Weg in diesem ca. 270 m² großen Bereich asphaltiert werden. Zu dieser Fläche kommen noch ca. 50 m² Abtretungsflächen vom Grundstück des Seniorenzentrums hinzu, damit der öffentliche Weg eine Fahrbahnbreite von 4,75 m Breite erhalten kann. Dieser Eingriff in den Naturhaushalt hat nach dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung eine Bedeutung der Kategorie I unten.

Die 320 m² große, öffentliche Straßenfläche hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor der geplanten Bebauung eine Bedeutung der Kategorie I unten entsprechend dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung.

4. Ausgleichsflächenenermittlung

4.1 Landwirtschaftliche Nutzfläche - Baugebiet

Auf dem Baugebiet des Seniorenzentrums im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl festgelegt mit einer GRZ > 0,35. Daher ist die Eingriffsschwere der geplanten Bebauung der Kategorie A zugeordnet.

Das Plangebiet wird nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung als Gebiet mit der Kategorie I - Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - eingeordnet.

Nach der Matrix des Leitfadens zur Eingriffsregelung muss das geplante Baugebiet mit der Matrix A I mit dem Ausgleichsfaktor von 0,3 - 0,6 ausgeglichen werden. Es wird ein Ausgleichsfaktor von 0,4 gewählt. Demnach ergibt sich für das ca. 9.000 m² Baugrundstück des Seniorenzentrums eine erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von $9.000 \text{ m}^2 \times 0,40 = 3.600 \text{ m}^2$.

4.2 Öffentliche Erschließungsflächen

Für die Versiegelung des Feldweges wird unter Berücksichtigung des teilversiegelten Bestands ein Ausgleichsfaktor von 0,2 gewählt.

Die 320 m² große, öffentliche Straßenfläche hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor der geplanten Bebauung eine Bedeutung der Kategorie I unten entsprechend dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung.

Nach den oben dargestellten Ausgleichsfaktoren ergibt sich für den ca. 320 m² großen öffentlichen Straßenraum (Teilfläche aus Fl. Nr. 133) eine ökologische Ausgleichsfläche von $320 \text{ m}^2 \times 0,20 = 64 \text{ m}^2$.

4.3 Ökologische Ausgleichsfläche

Insgesamt ist eine Ausgleichsfläche von 3.664 m² erforderlich. Die im Plangebiet nachgewiesene ökologische Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3.730 m² befindet sich östlich des Baugebietes für das Seniorenzentrum innerhalb des Planungsumgriffes. Der Anteil der ökologischen Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 134 beträgt ca. 880 m² und ca. 2.850 m² auf der Teilfläche Fl. Nr. 137.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ökologisch aufgewertet zu einer extensiv genutzten Mähwiese, Zielraumtyp 65/10. Die Wiese ist auszumagern und extensiv zu pflegen (zweimal jährliche Mahd) unter Verzicht auf chemische Pflanzen- und Schädlingsbekämpfung. Ziel der Aufwertungsmaßnahmen ist eine allmähliche Extensivierung der Grünflächen ausgehend vom Seniorenzentrum. Im Anschluss an das Seniorenzentrum werden Streuobstbäume gepflanzt. Weiter im Süden bilden einzelne Hutungsbäume den Übergang in die Landschaft der Rodungsinsel. Zusätzlich erfolgt im nordöstlichen Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche die Neuanlage einer Baumreihe entlang des Harthäuser Weges.

Die Planungsziele, vertraglichen Bedingungen, das Pflegekonzept sowie die Zeiträume wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt München erarbeitet und sind in der Anlage 4 planlich dargestellt.

4.4 Monitoring

Die Gemeinde wird in regelmäßigen Abständen ihre Bauleitplanung auf unerwartet eingetretene, negative Umweltauswirkungen überprüfen.

Die Aussagen des Umweltberichtes und der Grünordnung sollen im Abstand von ca. 2 Jahren nach der Fertigstellung der Baumaßnahme von der Gemeinde Grasbrunn überprüft werden. Hierbei sollte das Hauptaugenmerk gelegt werden auf die Erhaltung, Pflege und Entwicklung der neu erstellten Grün- und Ausgleichsflächen.

Die Beprobung des Bodens in den Versickerungsanlagen sollte im 10jährigen Turnus erfolgen.

Die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands und die Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Projektauswirkungen werden in nachfolgender Tabelle zusammengefaßt:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	hoch	gering	Gering und partiell hoch
Grundwasser	gering	gering	gering
Klima	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume	mäßig	gering	gering
Landschaftsbild	mäßig	gering	gering
Mensch -Lärm -Erholung -Verkehr	hoch gering hoch	gering gering gering	gering gering gering
Schutzgebiete	positiv	positiv	positiv
Kultur- und Sachgüter	Potentielle Einwirkung auf Bodendenkmäler Derzeit keine Aussage möglich	keine	keine

Positive Auswirkungen: Verbesserung der bestehenden Situation

Keine Auswirkungen: ohne vorhersehbare Auswirkungen

Geringe Auswirkungen: ohne erhebliche Auswirkungen

Mäßige Auswirkungen: mittelschwere Auswirkungen mit Einfluss auf die Eingriffsregelung

Hohe Auswirkungen: dauerhafte und erhebliche Auswirkungen mit Einfluss auf die Eingriffsregelung

Keine Aussage möglich: es liegen keine Unterlagen vor oder die künftige Nutzung ist noch nicht soweit definiert, dass Auswirkungen definiert werden können

Grasbrunn, den 26. 06. 2007
geändert, den 09. 10. 2007
geändert, den 29. 01. 2008

München, den 26. 06. 2007
geändert, den 09. 10. 2007
geändert, den 29. 01. 2008

1. Bürgermeister Otto Bußjäger

Planfertiger

Gemeinde: **Grasbrunn
Landkreis München**

Bebauungsplan: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5
Seniorenzentrum Grasbrunn am Harthäuser Weg**

Vorhabenträger: Projektgesellschaft Seniorenzentrum Grasbrunn mbH,
Bahnhofstraße 115,
82223 Eichenau

Planfertiger: Kurt Holley, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt und Dipl.-Ing. Architekt, BAB,
Josef-Schlicht-Straße 16c,
81245 München

Plandatum: 26. 06. 2007
09. 10. 2007
29. 01. 2008

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Anlass der Planung:

Anlass der Planung ist das Versorgungsdefizit im Bereich der stationären Versorgung älterer Menschen im Landkreis München, insbesondere in Grasbrunn und dessen Umgebung. Durch die Errichtung eines Seniorenzentrums soll die Versorgung älterer Bürgerinnen und Bürger insbesondere im stationären Bereich verbessert werden.

Durch den Bau eines Seniorenzentrums in Grasbrunn wird die wohnortnahe Versorgung mit Pflegeplätzen erheblich verbessert. Das vorgesehene Konzept verfolgt das Ziel, die regionale und gemeindliche Versorgungslücke zu schließen und eine moderne und der Bedarfslage angepasste wohnähnliche Pflegesituation zu schaffen. Es ist vorgesehen, dass in der geplanten Pflegeeinrichtung insgesamt 84 vollstationäre Pflegeplätze erstellt werden. In dieser Gesamtzahl enthalten sind 12 Pflegeplätze im Rahmen der therapeutischen Wohngruppe für demenziell Erkrankte mit eigenem Außenbereich, sowie 12 Kurzzeitpflegeplätze. In Ergänzung hierzu werden 6 Wohneinheiten für Pflegewohnungen für Paare geplant. Außerdem werden Räume ausgewiesen für die Einrichtungen der Tagespflege.

Rechtslage und Verfahren:

Der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn beschloss zunächst in seiner Sitzung am 26.09.2006 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Seniorenanlage in Grasbrunn. In Abänderung des Beschlusses vom 26.09.2006 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für den Vorhaben- und Erschließungsplan zum „Seniorenzentrum Grasbrunn am Harthäuser Weg“. Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 13.07.2007 bis einschließlich 16.08.2007 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegt. Die Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig beteiligt.

In seiner Sitzung am 09.10.2007 hat der Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen abgewogen. Die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen sind in den Plan (Stand: 09.10.2007) eingearbeitet. Durch Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Grasbrunn wurde der geänderte Planentwurf in der Fassung vom 09.10.2007 in der Sitzung vom 09.10.2007 gebilligt.

In der Zeit vom 26.10.2007 bis einschließlich 28.11.2007 wurde der gebilligte Planentwurf im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig beteiligt.

Der Durchführungsvertrag wurde am 16.01.2008 mit Genehmigung des Gemeinderats vom 18.12.2007 geschlossen.

Nach Abschluss der förmlichen Bürgerbeteiligung mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung am 29. 01. 2008 geprüft und mit allen öffentlichen und privaten Belangen abgewogen worden. Nach Rechtsgültigkeit der parallel zum Bebauungsplan zugehörigen durchgeführten Flächennutzungsplanänderung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan am 29.01.2008 satzungsgemäß beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB) und in der Folge ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Baumaßnahme:

Das 13.480 m² grosse Planungsgebiet liegt am östlichen Rand von Grasbrunn. Das Baugebiet des Pflegezentrums hat eine Größe von ca. 9.000 m². Die Summe der Geschossflächen für das Baugrundstück beträgt 4.660m². Die versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück betragen 3.975 m². Art und Maß des zweigeschossigen Gebäudes orientieren sich am vorhandenen Baubestand. Das Seniorenzentrum ist ein von Südwesten nach Nordosten verlaufender zweigeschossiger Baukörper, der sich um eine Vorfahrt gruppiert.

Wie anhand vergleichbarer Einrichtungen festgestellt wurde, wird das Verkehrsaufkommen nur geringfügig zunehmen. Im Hinblick auf die Erfordernisse der landwirtschaftlichen Fahrzeuge wird die öffentliche Straße zwischen Seniorenzentrum und dem östlich des Gebäudes gelegenen neuen Parkplatz mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m ausgeführt, um einen Begegnungsverkehr zwischen Personenwagen und größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu ermöglichen.

Das Pflegezentrum wird durch den derzeit als Tempo 30 Zone ausgewiesenen Harthäuser Weg erschlossen. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich ca. 200 m nördlich des Seniorenzentrums in der Möschenfelderstraße.

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

Umweltauswirkungen:

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

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

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

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

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege rechnet wegen der Nähe zu verebneten Grabhügeln mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern.

Auswirkungen der Planung:

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

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

Mit dem Neubau eines Pflegezentrums und seinen ergänzenden Einrichtungen werden ca. 45 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Zur Verminderung der Umweltauswirkungen wird eine sparsame Erschließung des Baugrundstücks gewählt in Verbindung mit entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen wie Durchgrünung und Versickerung von Dachwasser.

Die Umsetzung der grünordnerischen und ökologischen Festsetzungen mit den entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen ist gesichert.

Beteiligungsverfahren:

Während der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind mehrere umwelt- und sachbezogene Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung haben viele Bürger ihre Bedenken und Anregungen zur geplanten Baumaßnahme vorgebracht.

Die Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Belange wurde vom Amt für Landwirtschaft und dem Bauernverband eingefordert. Die Bedenken des Landratsamtes München zum Immissionsschutz wurden einerseits durch eine schalltechnische Untersuchung und andererseits durch die Definition der Art der Nutzung ausgeräumt. Bei dem geplanten Seniorenzentrum handelt es sich nicht um eine krankenhaushähnliche „Pflegeanstalt“ im Sinne der 18. BImSchV. Der Bund Naturschutz forderte eine Vergrößerung der ökologischen Ausgleichsfläche unter Bezugnahme auf den zu entfernenden Baumbestand entlang des Harthäuser Weges. Da dieser Baumbestand einerseits nicht zum Baugrundstück gehört und andererseits vor Beginn der Bauarbeiten von der Gemeinde aufgenommen und verpflanzt werden soll, wurde die Forderung nach einer Vergrößerung der ökologischen Ausgleichsfläche nicht weiter verfolgt. Das Konzept und die Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsfläche im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsregelung erfolgte

in Abstimmung mit der Gemeinde Grasbrunn und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises München.

Auswirkungen auf die geplante Baumaßnahme wird die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege haben. Das Landesamt für Denkmalpflege rechnet auf dem Baugrundstück wegen der Nähe zu verebneten Grabhügeln mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern. Dies bedeutet, dass Bodeneingriffe jeglicher Art genehmigungspflichtig nach Art. 7 BayDSchG und daher mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen sind.

Nach Abschluss der förmlichen Bürgerbeteiligung mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung am 29. 01. 2008 geprüft und mit allen öffentlichen und privaten Belangen abgewägt worden. Die im Rahmen der förmlichen Bürger- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, haben nicht zu einer inhaltlichen Änderung der Planung oder anderweitigen in Betracht kommenden Planungsalternativen geführt, weshalb den Anregungen nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht gefolgt wurde.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten:

Das Thema Pflegeheim in Grasbrunn wird bereits seit den 70er Jahren diskutiert. In den Jahren 2003 und 2005 gab es zwei Bürgerentscheide zum Thema Pflegeheim. Dabei ging es um das Konzept und um den Standort. Seit Ende 2005/Anfang 2006 wurde das Thema Pflegeheimstandort vordringlich im Gemeinderat erörtert. Der Gemeinderat hat die in Frage kommenden Standorte gesichtet und dann nach bestimmten Kriterien bewertet. Hierzu wurde eine Arbeitsgruppe gebildet.

Der von dieser Arbeitsgruppe ermittelte Kriterienkatalog umfasste – neben der grundsätzlichen Eignung des Grundstücks für ein Pflegeheim – folgende drei Einzelkriterien: Größe des Grundstücks, Realisierungsmöglichkeit bzw. Realisierungszeit sowie Kosten des Grundstücks. Über 25 Grundstücke in allen Gemeindeteilen wurden diesem Bewertungskatalog unterzogen. Ungeeignete Grundstücke z. B. zu kleine Grundstücke (Park neben dem Rathaus / Loos-Grundstück in der Lerchenstraße) oder solche, die nicht oder nur sehr teuer zu erschließen wären wurden ausgeschieden. Ebenso schieden Grundstücke aus, die für die Weiterentwicklung der gemeindlichen Infrastruktur wichtig sind, (z. B. Schulsportplatz). Eine Anfrage beim Verkäufer des sogenannten Stadler-Grundstücks ergab, dass dieses nicht zum Verkauf bzw. Tausch steht. Nach dieser Wertung blieben noch folgende Grundstücke übrig:

- (1) Orterer-Grundstück;
- (2) Grundstück am Haarer Weg;
- (3) Stadler-Grundstück;
- (4) Grundstück am Kindergarten in Grasbrunn;
- (5) Technopark.

In den Gemeinderatsitzungen am 29.11.2005 und 21.02.2006 wurde die Frage der Standortwahl öffentlich behandelt. Am 05.07.2006 hat sich der Gemeinderat schließlich einstimmig für den jetzigen Standort (Orterer – Grundstück) direkt am Naherholungsgebiet und zukünftigen Entwicklungsschwerpunkt von Grasbrunn entschieden. Dieses Grundstück ist ausreichend groß für das zu Grunde gelegte Pflegekonzept. Zudem sind die Kosten für den Grundstückserwerb vertretbar und die bauliche Realisierung ist zeitnah möglich.



Ermittlung der ökologischen Ausgleichsfläche:

Derzeitige Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)

Das Grünland ohne Baumbestand wird nach dem Leitfaden zur Eingriffs- Ausgleichsregelung der Kategorie I (geringe Wertigkeit) zugeordnet. In Verbindung mit der geplanten Bebauung mit GRZ > 0,45, also Eingriffsschwere des Types A ergibt sich für die Eingriffsschwere (Feld A I) einen Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6.

Folgende grünplanerische Maßnahmen vermindern den baulichen Eingriff:

- Interne Durchgrünung des Grundstückes mit Bäumen und Gehölzgruppen sowie Anlage von thematischen Gärten (Therapiegärten und Bewohnergärten)
- Anlage von begrünten Flachdächern auf Nebengebäuden
- Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswasser auf Dach- und Wegeflächen auf dem Baugrundstück flächenhaft oder über Mulden, ggf. in Kombination mit Rigolen und begrünte Flachdächer über Sicker- und Muldenrigolen

Aufgrund der oben genannten Maßnahmen zur Verminderung der Beeinträchtigungsfaktoren wird der Wert 0,40 als Ausgleichsfaktor angestrebt.

Mit dem gewählten Ausgleichsfaktor von 0,40 ergibt sich für das 9.000m2 große Baugebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Seniorencentrum folgende Ausgleichsfläche :

9.000,00 m2 x 0,40 = 3.600,00 m2

DerFeldweg westlich des Harthäuser Weges bis zum Besucherparkplatz des Seniorencentrums wird auf 4,75 m Breite aufgeweitet.Für diese Versiegelung des Feldweges wird unter Berücksichtigung des teilversiegelten Bestands ein Ausgleichsfaktor von 0,2 gewählt.

Die 320 m2 große, öffentliche Straßenfläche hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor der geplanten Bebauung eine Bedeutung der Kategorie I unten entsprechend dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung.

Nach den oben dargestellten Ausgleichsfaktoren ergibt sich für den ca. 320 m2 großen öffentlichen Straßenraum (Teilfläche aus Fl. Nr. 133) eine ökologische Ausgleichsfläche von 320 m2 x 0,20 = 64 m2.

Der Nachweis der ökologischen Ausgleichsflächen erfolgt auf Teilfläche 134 und 137 mit einer Größe von ca. 3.730 m2 auf dem Planungsgebiet.

Ziel:

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ökologisch aufgewertet zu einer extensiv genutzten Mähwiese, Zielraumtyp 65/10. Die Wiese ist auszumagern und extensiv zu pflegen (zweimal jährliche Mahd) unter Verzicht auf chemische Pflanzen- und Schädlingsbekämpfung. Ziel der Aufwertungsmaßnahmen ist eine allmähliche Extensivierung der Grünflächen ausgehend vom Seniorencentrum. Im Anschluss an das Seniorencentrum werden Streuobstbäume gepflanzt. Weiter im Süden bilden einzelne Hutungsbäume den Übergang in die Landschaft der Rodungsinsel. Zusätzlich erfolgt im nordöstlichen Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche die Neuanlage einer Eichenallee entlang des Harthäuser Weges. Auf den Wiesenflächen wird die Entwicklung einer Flachlandmagerwiese, Zielraumtyp 65/10 angestrebt.

Massnahmen:

Der bestehende Ackerboden wird bis auf ca 5 cm über der anstehenden Kiesschicht abgeschoben. Auf dieser Fläche wird eine Initialansaat mit autochtonengetrockneten Saatgut vom Lebensraum der Münchner Heideflächen angesät. Das Mähgut auf der zweimaligen Wiese wird aufgenommen und entfernt. Die sichtbaren Kanten im Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche werden sichtbar mit standortheimischen Bäumen und Gehölzgruppen markiert werden. Der Abstand von Bäumen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt 4m; der Mindestabstand von Sträuchern beträgt 50 cm von der Aussenkante der Gehölze zu den landwirtschaftlichen Flächen.

Dingliche Sicherung:

Die ökologische Ausgleichsfläche soll für einen Nutzungszeitraum von 25 Jahren für die Zwecke des Naturschutzes dinglich durch Eintragung im Grundbuch gesichert werden.

Pflege und Entwicklung:

Es wird von Seiten des Naturschutzes empfohlen den Landschaftspflegeverband oder eine vergleichbar qualifizierte Institution mit der Pflege auf der Ausgleichsfläche für die betreffenden 25 Jahre zu beauftragen.

Gemeinde Grasbrunn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

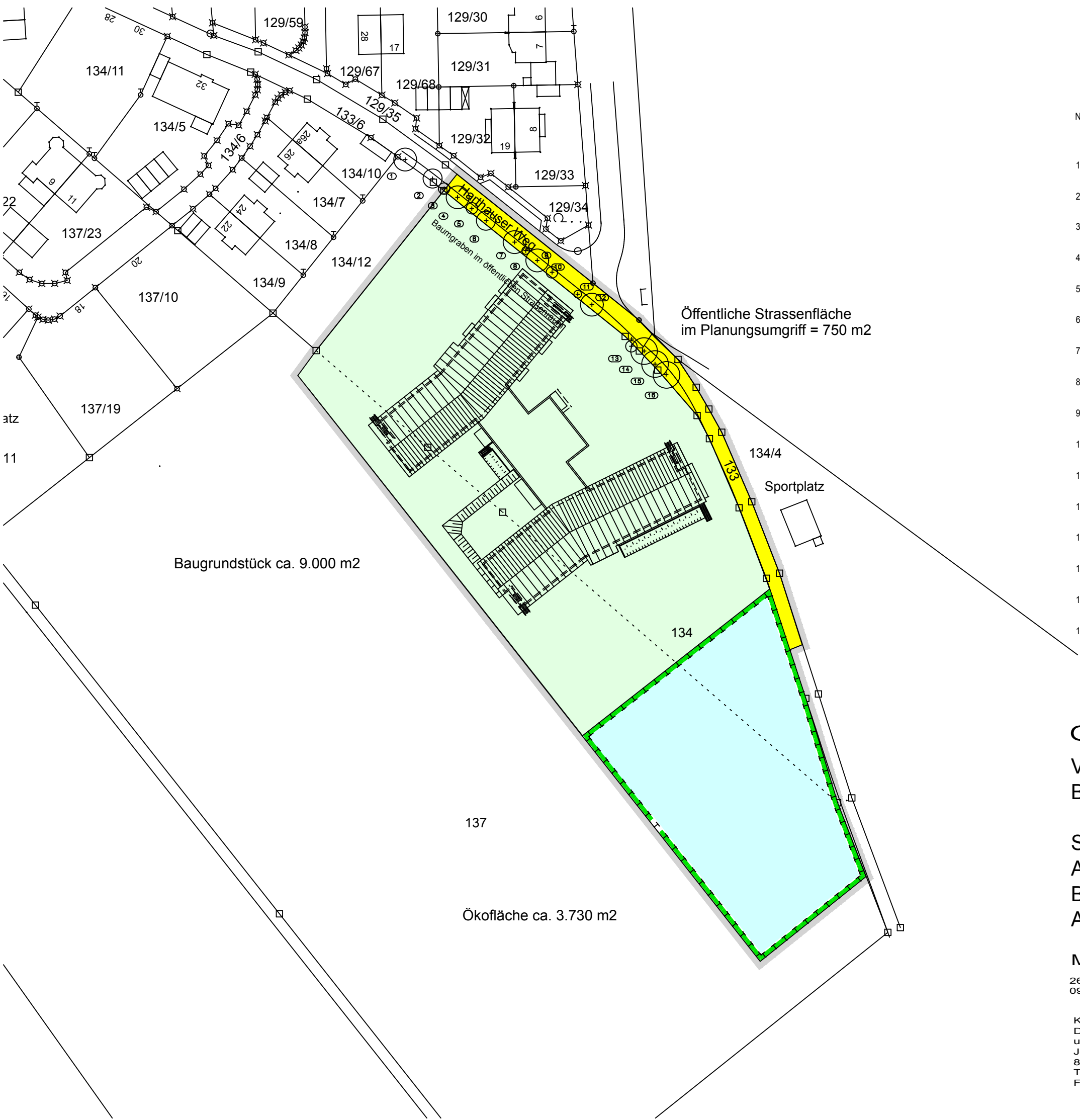
SENIORENZENTRUM GRASBRUNN AM HARTHAUSER WEG ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFACHE

M 1: 1000 im Ausdruck DIN A3

Anlage 4

09. 10. 2007

Kurt Holley
Dipl. Ing. Architekt BAB
und Landschaftsarchitekt
Josef Schlicht Str. 16 c
81245 München
Telefon 0 89/8119669
Fax 089/813163



BAUMBESTAND Nr. 3 -16 ZU ENTFERNEN:

NR:	BAUMART.	STAMM- UMFANG, CM:	HÖHE, M:	KRONEN- DURCH- MESSER, M:	BEMERKUNGEN:
1	HAINBUCHE	45-63	7	6	MEHRSTÄMMIG
2	FELDAHORN	32/35/43/47	7	5	4-STÄMMIG
3	VOGELBEERE	34	4	3	2-STÄMMIG
4	HAINBUCHE	48/61	7	6	2-STÄMMIG
5	VOGELBEERE	36	4	3	
6	FELDAHORN	21/28/29/30/34	6	5	5-STÄMMIG
7	HAINBUCHE	34/43/45	7	5,5	3-STÄMMIG
8	VOGELBEERE	25	3	2,5	
9	FELDAHORN	40/50/52	7	6	3-STÄMMIG
10	VOGELBEERE	29	4	3	
11	VOGELBEERE	12-20	3	2,5	MEHRSTÄMMIG
12	FELDAHORN	36/37/38/45	8	6	4-STÄMMIG
13	VOGELBEERE	35	5	3	
14	FELDAHORN	30/35/52/62	9	6,5	4-STÄMMIG
15	VOGELBEERE	63	6	5	
16	HAINBUCHE	46/65	9	7	2-STÄMMIG

Gemeinde Grasbrunn
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

SENIORENZENTRUM GRASBRUNN
AM HARTHAUSER WEG
Baumbestandsplan
Anlage 2

M 1: 1000 im Ausdruck DIN A3

26. 06. 2007 geändert
09. 10. 2007

Kurt Holley
Dipl. Ing., Architekt BAB
und Landschaftsarchitekt
Josef Schlicht Str. 16 c
81245 München
Telefon 0 89/8119669
Fax 089/813163