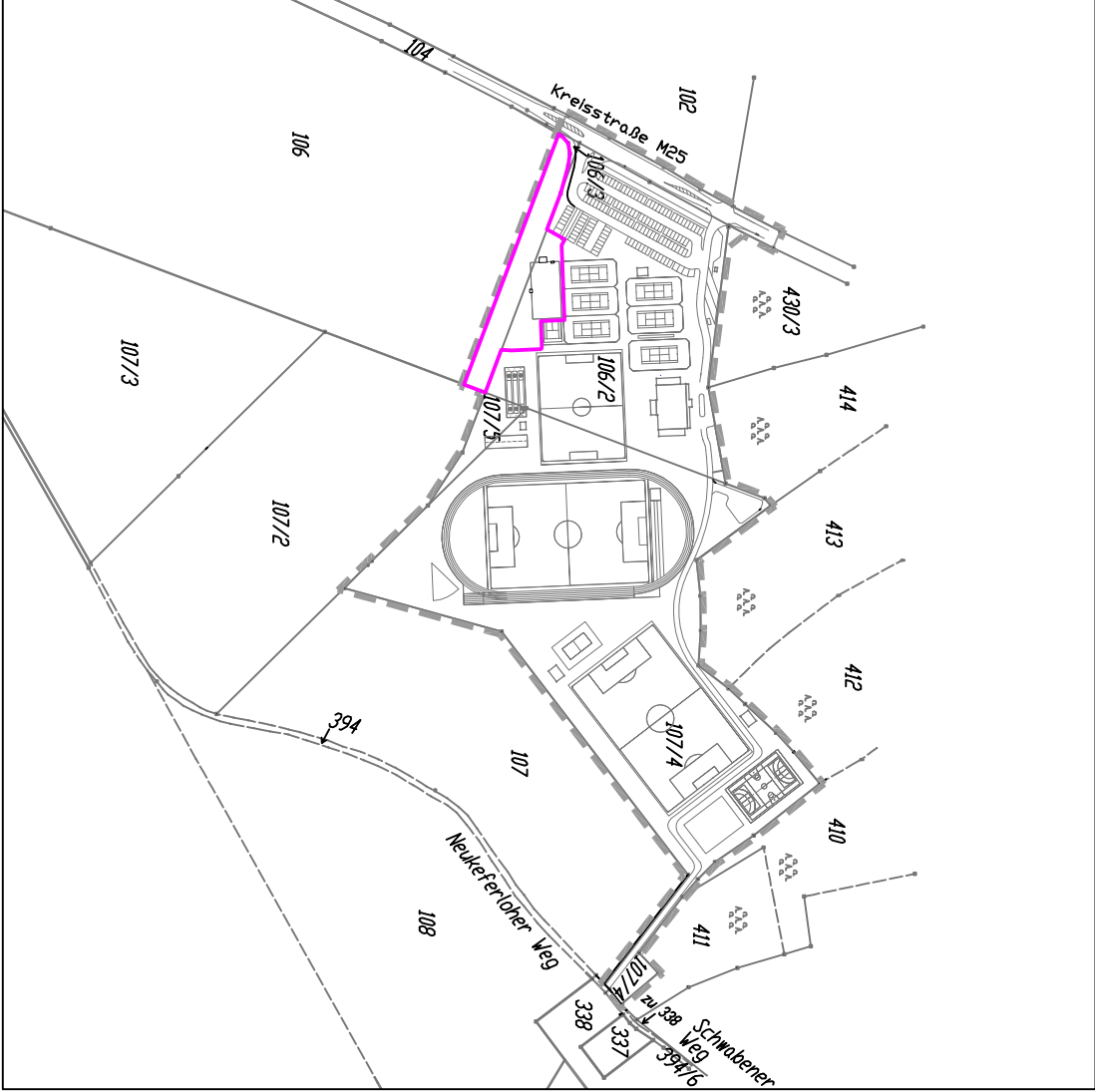


LAGEPLAN M 1:5.000



GEMEINDE GRASBRUNN LANDKREIS MÜNCHEN

Bebauungsplan Nr. 48 - 1. Änderung Waldsportplatz Grasbrunn

umfassend die Grundstücke Flur-Nummer:
104 TF, 106 TF, 106/2, 106/3, 107/4, 107/5,
394, 430/3 TF der Gemarkung Grasbrunn

M 1:1.000

Planungsstand: 28.04.2009

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



Planbezeichnung: Gemeinde Grasbrunn
Bebauungsplan Nr. 48 'Waldsportplatz Grasbrunn'
- 1. Änderung
Gemarkung Grasbrunn

umfassend die Grundstücke Flur-Nummer:
104 TF (Kreisstraße M25), 106 TF (Standort
Tennishalle), 106/2 (Westlicher Sportpark mit
Vereinsheim), 106/3 (Sichtdreieck zur M25), 107/4
(Östlicher Sportpark), 107/5 (Dreieck südlich des
Sportparks, Sommerstockbahn), 430/3 TF
der Gemarkung Grasbrunn

Ausgestellt durch: Gemeinde Grasbrunn
Lerchenstraße 1
85630 Grasbrunn

Entwurf und Planfertigung: Monika Treiber, Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitekturbüro
Rieder Straße 70, 82211 Herrsching
Tel. 08152-3153, Fax 08152-40643
monika.treiber@t-online.de

gefertigt am: 28.04.2009

SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Grasbrunn

erlässt im Sinne von §§ 2 bis 4, 9, 10 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I.S.2214), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I.S. 3316), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 133), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I.S. 466), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1993 (GVBl. S. 65), der Verordnung über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 diesen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, bestehend aus Textteil und Planzeichnung als

SATZUNG.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Planzeichen

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1. Änderung

2 Art der Baulichen Nutzung

2.1  Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

2.2  Flächen für Sportanlagen

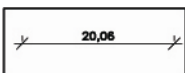
2.3  Flächen für Spielanlagen bis 6 Jahre

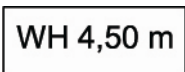
2.4  Flächen für Versorgung und Elektrizität

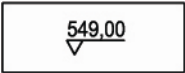
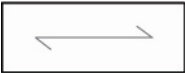
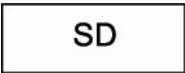
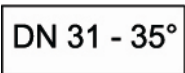
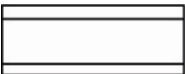
2.5  Sondergebiet Tennis im Sinne des § 10 BauNVO.
Zulässig ist der Bau eines Tennisplatzes mit einer Tennistraglufthalle.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 1.000 m² maximal zulässige Grundfläche 1.000 m², einschl.
Befestigter Terrassen- und Treppenflächen

3.2  Maßzahl in m

3.3  maximale Wandhöhe über festgelegtem Gelände

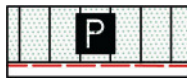
3.4		maximale Firsthöhe über festgelegtem Gelände
3.5		Höhenquote geplant
4	Bauweise	
4.1		Baugrenze
4.2		Nebenanlagen (Gerätehäuser und Garagen)
5	Dachgestaltung	
5.1		Hauptfirstrichtung
5.2		Satteldach
5.3		Dachneigung mit Angabe der Gradzahl
6	Verkehrsflächen	
6.1		Öffentliche Verkehrsfläche
6.2		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentlicher Weg für Fußgänger und Radfahrer mit bituminös gebundener Oberfläche
6.3		private Verkehrsfläche Erschließungswege Belag aus Mineralbeton oder aus wasserdurchlässigem Betonpflaster

6.4



Private Verkehrsfläche
Zufahrt Stellplätze
Bituminös gebundene Oberfläche

6.5



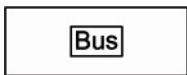
Privater Stellplatz
Belag: versickerungsfähig, z.B. Mineralbeton oder Pflaster mit mind. 2,5 cm breiter Rasen- oder Drainfuge oder begrünte Rasengittersteine.
Die Zufahrten können bituminös oder mit Betonpflaster befestigt werden.

6.6



Behindertengerechter Stellplatz

6.7



Bushaltestelle mit Wartehäuschen

6.8



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
Gemessen von der Fahrbahnoberkante in der Mitte der Kreisstraße M25 sind die Sichtdreiecke in 0,80 m Höhe von Anpflanzungen, Aufschüttungen und Ablagerungen oder Zäunen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende Bäume mit einem Kronenansatz über 2,50 m Höhe.

7

Einfriedungen

7.1



Metallgitterzaun, Höhe 3,00 – 5,15 m

8

Festsetzungen durch Grünordnung

8.1



Baum zu erhalten
Baumschutz nach DIN 18920 während der Bauphase

8.2



Gehölz zu erhalten - Darstellung als Pflanzschema

8.3



Baum zu pflanzen
Größe I für Solitärbäume:
Hochstämme, 3xv., m.Db., StU. 18 – 20 cm

8.4



Baum zu pflanzen
Größe II für Gehölzpflanzungen
Hochstämme, 2xv., o.B., StU. 10 – 12 cm, oder
Heister, 2xv., o.B., H 250 – 300 cm

8.5

Artenliste Bäume:
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Pinus sylvestris - Kiefer
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster - Holz-Birne
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur -Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere

8.6



Gehölz zu pflanzen – Darstellung als Pflanzschema
Größe: verpflanzte Sträucher, o.B., H 100 – 150 cm

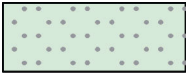
8.7

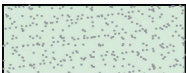
Artenliste Gehölze:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare 'Atrovirens' - Schwarzgrüner Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa multiflora - Büschel-Rose
Salix caprea - Salweide
Taxus baccata - Eibe
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

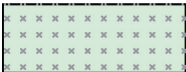
8.8 Als zu erhalten festgesetzte Laub- und Nadelgehölze sind bei notwendigen Fällungen durch Laubbäume der Artenliste 1 zu ersetzen.

8.9 Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und in ihrer natürlichen Wuchsform zu belassen. Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

8.10 Die Pflanzung erfolgt in der Vegetationsperiode nach Aufstellung der Tennishalle

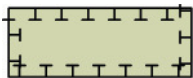
8.11  Extensiv gepflegte Wiesenfläche

8.12  Rasen

8.13  Verkehrsbegleitgrün

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

9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die Ausgleichsmaßnahmen liegen mit 841 m² innerhalb des Bebauungsplanumgriffes auf der nördlichen Teilfläche der Flur-Nr. 106.

9.2  Ausgleichsfläche
Extensive Mähwiesen auf ausgemagerten Kiesböden mit einzelnen Hutungsbäumen als Übergang von der Nutzfläche des Waldsportparks zur umgebenden Landschaft der Rodungsinsel.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Plangebiet wird als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zulässig sind Sport- und Spielanlagen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.
- 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Unterstellhäuschen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.
- 1.3 Das Sondergebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 2 BauNV als Sondergebiet für eine Tennishalle festgesetzt. Zulässig ist auf der Parzelle 7 eine Traglufttennishalle mit einem Spielfeld.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In der Parzelle 1 beträgt die zulässige Wandhöhe H, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut, zur festgelegten Geländeoberfläche für das Hauptgebäude maximal 4,50 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 13,00 m.
Für die Nebengebäude der Parzellen 2 – 6 wie Geräteschuppen, Unterstellhäuschen und dgl. ist eine maximale Wandhöhe von 2,50 m zulässig.
Die maximale zulässige Firsthöhe in der Parzelle 7 beträgt 7,00 m.
- 2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Parzelle 1 mit einer GR von 1.000 m² für Gaststätte, Vereinsheim und Biergarten festgelegt.
In der Parzelle 7 ist mit einer GR von 800 m² in der Traglufttennishalle ein Spielfeld zulässig.

3 Bauliche Gestaltung

- 3.1 Fassade
Als Material für die Außenwände der Gebäude sind hell verputztes Mauerwerk und Holzverkleidungen zugelassen. Verkleidungen aus Faserzement, Beton, Kunststoffen, Keramik, Naturstein und Metallen sind nicht zugelassen. Nicht zugelassen sind auch stark strukturierte oder mit Glimmer versetzte Putzarten.
Fassaden für Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Unterstellhäuschen und dgl. bestehen aus Holzverkleidungen.
Tennishalle: Die Fassade/Dachhaut der Tennishalle besteht aus PVC-beschichtetem Polyestergewebe. Es sind nur helle, gedeckte Farbtöne zugelassen.

3.2 Dachgestaltung

Zulässig sind gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 35°. Dachüberstände an den Traufseiten sind bis zu maximal 0,80 m, an den Giebelseiten bis maximal 0,60 m. zulässig. Für Nebenanlagen sind ebenfalls nur Satteldächer der Neigung 30 – 35° zulässig.

Tennishalle: In der Parzelle 7 ist ein Tonnendach zulässig.

3.3 Dachdeckung

Als Dachdeckung sind für die Hauptgebäude naturrote Dachpfannen und Betondachsteine, für Nebenanlagen auch Blechdächer zugelassen.

Tennishalle: Für die Dachhaut der Tennishalle ist ein PVC-beschichtetes Polyestergewebe zulässig. Es sind nur helle, gedeckte Farbtöne zugelassen.

3.4 Dachgauben und Dachflächenfenster

Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sind Dachflächenfenster und stehende Dachgauben bis zu einer Größe von maximal 1,30 x 1,45 m zulässig. Die Dachgauben müssen vom Ortgang mindestens einen Abstand von 2,50 m, die Traufen der Dachgauben untereinander mindestens einen Abstand von 2,50 m haben.

Die Summe der Breite aller Dachgauben und Dachflächenfenster darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Als Dacheindeckung der Dachgauben sind naturrote Dachpfannen und Betondachsteine, passend zum Hauptdach, sowie Verblechungen zulässig.

Dachüberstände an Gauben sind auf das konstruktiv notwendige Maß zu beschränken.

4 Stellplätze

4.1 Die Fahrgassen zu den Stellplätzen sind mit einer bituminösen Deckschicht zu versehen. Die Stellplätze erhalten einen wasserdurchlässigen Kiesbelag.

4.2 In Gebäudenähe sind 4 behindertengerechte Stellplätze, in der Nähe der Tennishalle 2 behindertengerechte Stellplätze zu errichten.

5 Grünordnung

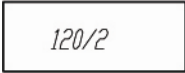
5.1 Waldrand

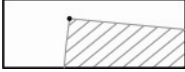
Das Gelände des Sportplatzes schließt südlich an den bestehenden Waldrand an. Ein Mindestabstand des Fuß- und Radweges von 5 m zur Traufkante des Waldrandes ist einzuhalten. In der Abstandsfläche dürfen keine Leitungstrassen für die Ver- und Entsorgung verlegt und keine Baumaterialien gelagert werden.

- 5.2 Gehölzpflanzung im Süden der Sportanlage
Die Sportanlage ist nach Süden mit einer höhengestaffelten Gehölzpflanzung abzupflanzen. Um den Charakter der Rodungsinsel zu erhalten, muss mit dieser Gehölzpflanzung ein zweiter Waldrand aufgebaut werden. Die Artenauswahl muss gemäß der Artenliste unter Punkt A 8.7 erfolgen. Die Krautsäume nach Süden sind extensiv zu pflegen und nur einmal jährlich zu mähen.
- 5.3 Durchgrünung der Sportanlage
Die unterschiedlichen Nutzungsbereiche der Sportanlage sind durch Gehölzpflanzungen räumlich zu trennen. Die Artenauswahl muss gemäß Artenliste unter Punkt A 8.7 erfolgen.
- 5.4 Grünflächen
Im Vorfeld des Waldrandes, bei den südlichen Gehölzpflanzungen zur Rodungsinsel und an Randflächen beim Parkplatz müssen die Grünflächen als extensive Wiesenbereiche entwickelt werden. Die begrüneten Nutzflächen innerhalb des Sportgeländes sind als Rasenflächen anzulegen und zu pflegen.
- 5.5 Einfriedungen
Die Tennisplätze und die Kombi-Sportanlage dürfen mit einem maximal 3 m hohen Metallgitterzaun eingefriedet werden. Der Fußballübungsplatz mit Kunstrasen darf einen maximal 4,15 m hohen Metallgitterzaun erhalten. Die restlichen Sport- und Freizeitanlagen dürfen mit Ballfangzäunen bis zu einer Höhe von maximal 5,15 m eingefasst, jedoch nicht abgeschlossen werden. Die Zäune müssen auf der Südseite der Sportanlage in der Gehölzpflanzung geführt werden.

C HINWEISE

1 Planzeichen

1.1  Flur-Nummer

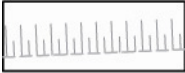
1.2  Gebäude Bestand

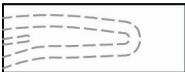
1.3  Nebengebäude Bestand

1.4  Höhe Bestand

1.5  Bauraumnummerierung (z.B. 1)

1.6  Fahrradstellplatz

1.7  Böschungsverlauf - Abgrabung

1.8  Geländemodellierung, Hügel und Erdwälle,
Linienabstand 0,5 Höhenmeter - Aufschüttung

1.9  Anbauverbotszone – 15 m ab Straßenrand

2 Verkehrserschließung

- 2.1 Die Anbindung an die M25 erfolgt von Norden durch eine Linksabbiegerspur über 50 m Länge.
- 2.2 Aufgrund fehlender Verzögerungs- und Aufstellstreifen muß in beiden Richtungen eine Geschwindigkeitsbegrenzung vorgesehen werden.
- 2.3 Rettungswege
Die Rettungszufahrt erfolgt auf der bituminös gebundenen Zufahrt südlich der Waldkante.
- 2.4 Busanbindung: Der Linienbus Neukeferloh – Grasbrunn erhält eine Bushaltestelle nördlich der Parkplätze. Die Zufahrt erfolgt über den Parkplatz.

3 Versorgungsanlagen

- 3.1 Zur Versorgung des Planungsbereiches mit elektrischer Energie wird eine Transformatorenstation vom Typ K00 benötigt. Das Stationsgrundstück muß käuflich erworben oder durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert werden.
Die Zufahrt zu diesem Grundstück muß an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen und mit LKW und Tieflader befahrbar sein.
- 3.2 Die Stromanschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist e-on Bayern zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
- 3.3 Bereits die Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Es sind die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für Elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Für weitere Auskünfte steht die e-on Bayern zur Verfügung.
- 3.2 Die Trink- und Nutzwasserversorgung wird über die Leitung am Schwabener Weg angeschlossen.

4 Abwasserentsorgung

- 4.1 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff. entsprechen. Sämtliche Gebäude sind vor Fertigstellung an die Abwasserbehandlungsanlage des Abwasserzweckverbandes München-Ost anzuschließen. Ein Anschluß an die vorhandene Druckleitung in Höhe der Kreisstraße M25 ist möglich. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

- 4.2 Anfallendes Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück versickert werden. Nur zur Nutzung unbedingt notwendige Flächen dürfen versiegelt werden, die anderen Flächen erhalten wasserdurchlässige oder teildurchlässige Beläge.
- 4.3 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 4.4 Gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser und Hochwasser ist jedes Objekt bei Bedarf zu sichern.
- 4.5 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.
- 4.6 Zum Nachweis der Sickerfähigkeit des oberflächennahen Untergrundes muss ein Sickerversuch durchgeführt werden. Dieser ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.
- 4.7 Zum Schutz der vorhandenen Kanäle dürfen auch in größerer Entfernung zu diesen Leitungen keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden.

5 Immissionsschutz

Immissionsmessungen von Luftschadstoffen im Bereich der M25 durch die TÜV Umwelttechnik GmbH haben ein niedriges Immissionsniveau auf dem Gelände des Sportplatzes ergeben. Die Anlage einer Sport- und Freizeitanlage ist gemäß Gutachten unbedenklich möglich.

6. Grenzabstand der Bepflanzung

- 6.1 Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird mit Bäumen 1. und 2. Ordnung ein Abstand von 4 m und mit Sträuchern ein Abstand von 2 m eingehalten.

7 Anlage von Sportflächen

- 7.1 Die Sportflächen werden nach den Richtlinien für Freisportanlagen der Obersten Baubehörde am Bayerischen Staatsministerium des Inneren errichtet.
- 7.2 Kunststoffbeläge werden nach dem neuesten Stand der Technik verwendet.

- 7.3 Bewässerungsanlagen für Sportflächen sollen zumindest teilweise aus Regenwasserzisternen gespeist werden.
- 7.4 Die Düngerichtlinien 'Rasensport- und Golfplätze umweltgerecht düngen' des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden berücksichtigt.
8. Bodendenkmäler
- 8.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
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.
9. Müllentsorgung
- 9.1 Für sämtliche Hauptgebäude sind in den Bauvorlagen Flächen für getrennte Müll- und Wertstoffsammlung nachzuweisen. Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.
10. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:
- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
 - rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von techn. Einrichtungen
 - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
 - Verwendung von insektenfreundlichen Natriumdampf-Drucklampen im Außenbereich.

D VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 26.06.2007 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs.1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 25.09.2007 hat vom 09.11.2007 bis 12.12.2007 stattgefunden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.10.2007 aufgefordert ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 25.09.2007 bis zum 12.12.2007 abzugeben. (§4 Abs.1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 27.01.2009 hat in der Zeit vom 16.02.2009 bis einschließlich 17.03.2009 stattgefunden (§3 Abs.2 BauGB).

Gleichzeitig wurde während dieser Auslegung die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.01.2009 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 28.04.2009 gefasst. (§10 Abs.1 BauGB)
Die Begründung und der Umweltbericht wurden in gleicher Sitzung gebilligt.

Ausgefertigt:

Grasbrunn, Klaus Korneder 1.Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Grasbrunn, Klaus Korneder 1.Bürgermeister

Gemeinde Grasbrunn
Landkreis München

1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 48

Waldsportplatz in Grasbrunn

Begründung
mit integriertem Grünordnungsplan
und Umweltbericht

Bearbeitungsstand: 28.04.2009

1	BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	3
1.1	Veranlassung und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2	Art und Maß der Baulichen Nutzung	3
1.3	Erschließung und Gestaltung	4
2	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	5
2.1	Inhalt und Ziele der Grünordnungsplanung	5
2.2	Räumliche Abgrenzung und Planungsinhalte	5
2.3	Alternativenprüfung	6
2.4	Planerische und rechtliche Vorgaben	8
2.4.1	Regionalplan – Regionaler Grünzug	8
2.4.2	Regionalplan – Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	9
2.4.3	Landschaftsplan / Flächennutzungsplan	9
2.5	Schutzgebiete	9
3	UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFSREGELUNG	10
3.1	Scoping und Methodik	10
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
3.2.1	Landschaftsbild	11
3.2.2	Mensch	11
3.2.3	Klima und Lufthygiene	12
3.2.4	Geologie und Boden	12
3.2.5	Wasser: Grundwasser, Trinkwasser und Bewässerung	13
3.2.6	Flora und Fauna	14
3.2.7	Kultur- und Sachgüter	15
3.2.8	Wechselwirkungen	15
3.2.9	Prognose bei Nichtdurchführung des Projektes	16
3.3	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation	16
3.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	16
3.3.2	Schutzgut Wasser	16
3.3.3	Schutzgut Boden	16
3.3.4	Schutzgut Landschaftsbild	16
3.3.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
3.3.6	Schutzgut Mensch	17
3.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	17
3.4.1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	17
3.4.2	Ausgleichsflächen	17
4	MONITORING	18
5	ZUSAMMENFASSUNG	19
6	ANHANG	19

Bearbeitung der Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht:

Monika Treiber, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin

Rieder Str. 70, 82211 Herrsching am Ammersee

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

Fassungsdatum: 25.09.2007, geändert 27.01.2009

1 BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1.1 Veranlassung und Ziele des Bebauungsplanes

Südlich des bestehenden Waldsportplatzes beabsichtigt die Gemeinde Grasbrunn im Anschluss an die bestehenden Tennisplätze einen zusätzlichen Tennisplatz mit einer Traglufttennishalle zu errichten. Um das Landschaftsbild innerhalb der Rodungsinsel möglichst wenig zu verändern steht die Halle auf Höhe der bestehenden Tennisplätze. Mit einer eingegrünten Böschung zur Rodungsinsel ist der untere Teil der Traglufthalle abgedeckt.

Von dem ursprünglichen Plan, eine ortsfeste Tennishalle mit 3 Plätzen zu bauen und den vorhandenen Parkplatz um 88 Stellplätze zu erweitern wurde Abstand genommen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan vom 20.06.2007 und der, im Parallelverfahren durchgeführten 3. Änderung zum Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den bestehenden Waldsportplatz mit der Erweiterungsfläche im Südwesten für die geplante Tennishalle. Er umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nr. 104/TF, 106TF, 106/2, 106/3, 107/4, 107/5, 394, 430/3 der Gemarkung Grasbrunn.

Im Bereich des bestehenden Waldsportplatzes wurden folgende Änderungen eingetragen und somit der erfolgten Bauausführung angepasst:

- Aufnahme des Sichtdreiecks an der M 25 mit der Flur-Nr. 106/3
- Anpassung der Verkehrsführung innerhalb des bestehenden Parkplatzes
- Anpassung des Bauraumes bei Vereinsheim und Gaststätte
- Übernahme der Lagerräume im nördlichen Walddreieck
- Aufnahme der Flur-Nr. 107/5, die zum Bau der Sommerstockbahn benötigt wurde
- Verlegung des Kleinkinderspielplatzes südöstlich des Vereinsheimes und der Gaststätte.

Es wird im weiteren Bericht nur der Erweiterungsbereich der geplanten Tennis-traglufthalle mit der geänderten Wegeführung und der Eingrünung behandelt. Der Planungsumgriff, der Gegenstand dieses Verfahrens ist, wurde im Bebauungsplan farblich gekennzeichnet.

1.2 Art und Maß der Baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet nach § 11 der BauNVO mit der Zweckbestimmung ‚Tennis‘ festgesetzt. Zulässig ist eine Tennistraglufthalle mit Erschließungswegen und Eingrünung.

Die Erweiterungsfläche im Südwesten umfasst 2.663 m², der Gesamtumgriff des Bebauungsplanes beträgt 7,1474 ha.

Für die Tennishalle wird eine maximale Grundfläche GR von 800 m² festgelegt.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. BauNVO sind nur innerhalb der Bauräume oder innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Festsetzungen für die einzelnen Bauräume sind anhand von Einzelschablonen festgesetzt. Sie weisen die Grundfläche, Dachneigung, Wandhöhe, Firsthöhe und die Dachform aus.

1.3 Erschließung und Gestaltung

Innerhalb des Waldsportplatzes ist die geplante Tennistraglufthalle von Norden über das vorhandene Wegesystem mit den Tennisplätzen und dem Vereinsheim verbunden. Von Westen wird die Halle über den Parkplatz mit einer Wegeanbindung, die auch als Lieferzufahrt dient, erschlossen. Auf dem bestehenden Parkplatz werden 2 Stellplätze in Nähe zur Tennistraglufthalle als Behindertenstellplätze ausgewiesen.

Die Traglufthalle wird auf einem zusätzlich zu errichtenden Tennenplatz aufgebaut und direkt mit Erdankern im Gelände befestigt. Zum Schutz der Kunststoffhaut wird die Halle mit einem 3 m hohen Ballfangzaun umgeben. Das im Süden anschließende Gelände liegt einen Meter höher als der Tennenplatz. Durch die Randmodellierung und die Bepflanzung wird die Traglufthalle zur Rodungsinsel weitgehend abgeschirmt.



Modellfoto der Tennistraglufthalle.

Im Anhang sind der Geländeschnitt und ein Schnitt der geplanten Tennistraglufthalle beigefügt.

2 GRÜNORDNUNGSPLANUNG

2.1 Inhalt und Ziele der Grünordnungsplanung

Über gezielte Grünordnerische Maßnahmen wird versucht, den Eingriff für die geplante Tennistraglufthalle so gering wie möglich zu halten.

Ziel der Grünordnungsplanung ist es:

- Die geplante Tennistraglufthalle durch Absenkung und Geländemodellierung in das Landschaftsbild der Grasbrunner Rodungsinseln einzubinden.
- Die vorhandene Randeingrünung der Sportanlage zu verstärken und mit den Ausgleichsflächen zu vernetzen.
- Blickbeziehungen zu den Waldrändern der Rodungsinsel zu erhalten.
- Die Erholungseignung des Waldsportplatzes für die Bewohner von Grasbrunn zu verbessern und auszubauen.

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

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

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

2.2 Räumliche Abgrenzung und Planungsinhalte

Die Planänderung für den Tennenplatz mit der Traglufthalle umfasst einen ca. 15 m breiten Streifen der Flur-Nr. 106. Die Fläche grenzt südlich an den vorhandenen Waldsportplatz und reicht bis zum südlichen Pflweg innerhalb der bestehenden Anlage. Der von der Änderung betroffene Bereich beträgt 4.307 m², ist leicht von Süden nach Norden geneigt und wird bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der nördliche Rand der Änderungsfläche dient bislang der landschaftlichen Einbindung der Sportanlage, ist als Wall ausgeformt und mit heimischen Gehölzen bepflanzt. Der Wall wird dem Verlauf des Erschließungsweges angepasst. Die bestehenden Gehölze werden soweit möglich verpflanzt und bieten damit gleich eine raumwirksame Ortsrandeingrünung.

Der Untersuchungsraum umfasst auf Grund der Größe des Vorhabens und der sensiblen Lage innerhalb der Rodungsinsel neben dem eigentlichen Planungsumgriff auch die angrenzenden Gebiete.

2.3 Alternativenprüfung



Die Alternativenprüfung wurde vom Gemeinderat 2007 noch für den Standort einer Dreifach-Tennishalle durchgeführt. Die Prüfungsergebnisse gelten auch für den Standort der Traglufthalle. Durch das geringere Bauvolumen und die niedrigere Firsthöhe ist der Eingriff in Natur und Landschaft geringer als bei der ursprünglichen Planung.

Es wurden 5 Standorte unter den Gesichtspunkten der funktionalen Anbindung an die bestehenden Einrichtungen, der Auswirkung auf das Landschaftsbild, der Auswirkungen auf Natur und Landschaft und auf den Schutz vorhandener Sachwerte und der Kosten geprüft. Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Tabelle 1:
Alternativenprüfung

Standort	Funktionale Anbindung zu den bestehenden Einrichtungen	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Schutz vorhandener Sachwerte / Herstellungskosten
A1 Bannwald	gut, Nähe zum Parkplatz und zur Sportgaststätte	hoch	Hoch, da Bannwald von Neubau betroffen ist	Mittlere Kosten, da Wiederaufforstungsfläche erforderlich
A2 Center-Court	gut, Nähe zum Parkplatz und zur Sportgaststätte	gering	gering	Hohe Kosten, da Neubau des Center-Courts erforderlich
A3 Südlich der Tennisplätze	gut, Nähe zum Parkplatz und zu den Tennisplätzen	Gering, durch raumwirksame Eingrünung der Halle	Mäßig, da ökologisch weniger wertvolle Flächen vom Neubau betroffen sind	Mittlere Kosten, da die Pacht zusätzlicher Flächen erforderlich ist
A4 Fußballübungsfeld	schlecht, da weite Wege zum Parkplatz Ggf. Kombination mit Dreifachturnhalle, dann alternative Erschließung erforderlich	gering	gering	Hohe Kosten, da Neubau des Fußballübungsfeldes und eine alternative Erschließung erforderlich sind
A5 Westlich der Kreisstraße M 25	Gefährlich, da die Straße überquert werden muss, um in den Sportpark zu gelangen	hoch, da bislang die Waldkante freisteht und in unbebaute Landschaft eingegriffen wird	Mäßig, da ökologisch weniger wertvolle Flächen vom Neubau betroffen sind	Hohe Kosten, da Brücke oder Tunnel zur sicheren Erschließung erforderlich sind und zusätzlich der Baugrund erworben oder gepachtet werden muss

Der Gemeinderat ist mit seinem Beschluss dem Wunsch des Tennisvereins gefolgt und hat die Alternative 3 mit dem Standort südlich der Tennisplätze ins Verfahren gebracht.

Für die Alternative 3 sprechen die Nähe zu der verkehrlichen Erschließung, die gute funktionale Anbindung innerhalb der vorhandenen Sportanlage und die Wahrung der bestehenden Anlage.

2.4 Planerische und rechtliche Vorgaben

2.4.1 Regionalplan – Regionaler Grünzug

Das Planungsgebiet liegt im regionalen Grünzug „Höhenkircher 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.
2. 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.

Mit dem Neubau des Tennenplatzes und der Traglufthalle wird bislang als Ackerland genutzter Boden zumindest vorübergehend versiegelt. Dieser Eingriff ist nach dem BauGB und dem BayNatSchG ausgleichspflichtig.

Der Luftaustausch innerhalb der Rodungsinsel ist durch das tonnenförmige Dach der Traglufthalle nicht behindert, da die Luftströmungen durch den bepflanzten Wall über das Hallendach hinweg geleitet werden.

3. Gliederung der Siedlungsräume.
Der zusätzliche Tennenplatz mit Traglufthalle stellt eine funktionale Erweiterung der bestehenden Waldsportanlage dar. Da der Sportplatz am Waldrand des Bannwaldes liegt, ist eine Erweiterung nur nach Süden möglich. Die Traglufthalle greift somit in den Freiraum der Rodungsinsel ein. Durch die Randmodellierung südlich der Halle und differenzierte Eingrünungsmaßnahmen soll verhindert werden, dass die Halle raumwirksam in Erscheinung tritt. Die Erweiterung des Sportgeländes hält ausreichenden Abstand zum nördlichen Siedlungsrand von Grasbrunn.
4. Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.
Für die Erholungsvorsorge hatten die landwirtschaftlichen Nutzflächen bislang keine Bedeutung. Der Neubau der Traglufthalle verbessert das Trainings- und Erholungsangebot für die Tennisspieler innerhalb der Gemeinde Grasbrunn. Insbesondere für das Jugendtraining wird eine über das Jahr verteilte, kontinuierliche Trainingsarbeit ermöglicht.

2.4.2 Regionalplan – Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Der nördliche Teil des Planungsgebietes liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Truderinger Wald einschließlich Höhenkirchener, Hofoldinger, Deisenhofener, Perlacher und Grünwalder Forst“.

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet kommt der ‚Sicherung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Bewahrung der Eigenart des Landschaftsbildes und der Erholungseignung...‘ besondere Bedeutung zu (Regionalplan Region 14).

Für den untersuchten Landschaftsraum sind insbesondere folgende Ziele relevant:

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

Bei der Alternativenuntersuchung wurden Standorte im Wald nicht berücksichtigt, um die Bannwaldflächen zu schonen. Um die Rodungsinsel in ihrer Raumwirksamkeit möglichst wenig zu beeinträchtigen, soll die Halle durch Geländemodellierung in die Landschaft eingefügt und mit einem begrünten Wall umgeben werden.

Während die Erholungseignung verbessert wird, führt die Nutzungsänderung von Ackerfläche zu einer Sportanlage mit Tennishalle zwangsläufig zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Sowohl die Veränderung des Landschaftsbildes, als auch die Versiegelung und die Veränderung der natürlichen Bodenschichten stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgeglichen werden müssen.

2.4.3 Landschaftsplan / Flächennutzungsplan

Der 2006 verabschiedete Landschaftsplan der Gemeinde Grasbrunn sieht östlich der Kreisstraße M 25 die Errichtung eines Radweges von Grasbrunn nach Neukeferloh vor.

2.5 Schutzgebiete

Innerhalb der Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes sind keine Schutzgebiete vorhanden. Die nördlich an den Sportpark angrenzenden Waldflächen sind als Bannwald mit Erholungsnutzung ausgewiesen.

3 UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFSREGELUNG

3.1 Scoping und Methodik

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

Tabelle 2: Darstellung der untersuchten Umweltbelange und der verwendeten Unterlagen

Umweltbelang	Inhalte	Quelle
Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Landschaftsplan Bestandsaufnahme vor Ort
Mensch Freizeit und Erholung	Naherholung und Tennis	Topographische Karte, Landschaftsplan
Klima und Lufthygiene	Emissionen durch zusätzlichen Verkehr Frischluftezufuhr	Topographische Karte
Boden	Versiegelung Geologischer Bodenaufbau	Geologische Karten Landschaftsplan
Grundwasser Oberflächenwasser	Grundwasser Oberflächenwasser	Landschaftsplan, Geologisch-Hydrologische Karte
Flora und Fauna Biodiversität	Lebensraumtypen Artenvielfalt bei Flora und Fauna	Erhebung vor Ort, Unterlagen Landschaftsplan
Kultur- und Sachgüter	Vorhandener Sportplatz	Bestand
Schutzgebiete	Keine vorhanden	keine

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Landschaftsbild

Bestand:

Der Waldsportplatz liegt östlich der Kreisstraße M 25 und südlich des Waldgürtels zwischen Neukeferloh und der Rodungsinsel von Grasbrunn. Die Waldkante weist eine Höhe von ca. 22 m auf, der Wald besteht überwiegend aus Nadelgehölzen. Der Waldrand ist nur partiell gestuft und mit Laubgehölzen angereichert.

Seit der Anlage des Waldsportplatzes sind 7 Jahre vergangen und die Eingrünung ist gut angewachsen. Sowohl die Parkplätze als auch die Sportfelder und die Sportgaststätte fügen sich gut in die Landschaft ein.

Bewertung:

Der Sportpark stellt trotz guter Eingrünung einen Eingriff in die Landschaft der Rodungsinsel dar. Die Eingrünung im Süden übernimmt allmählich die optische Funktion einer vorgezogenen Waldkante.

Prognose:

Bei einer Erweiterung des Sportparks um ein Tennenspielfeld mit einer Traglufthalle würde die eingegrünte Südgrenze auf der Flur-Nr. 106 um ca. 15 m nach Süden verschoben. Um die Traglufthalle bestmöglich in das Landschaftsbild einzupassen, wird an der Süd-Westgrenze ein begrünter Wall mit ca. 2 m Höhe gezogen. Zwischen Wall und Grundstücksgrenze sollen extensive Mähwiesen mit einzelnen Hutungsbäumen angelegt werden.

Sowohl von Grasbrunn, als auch von der Kreisstraße her wird die Tennishalle weitgehend hinter Geländemodellierungen und Gehölzpflanzungen verdeckt sein.

3.2.2 Mensch

Bestand:

Im Kapitel Mensch werden nur die Erholungsauswirkungen betrachtet. Die Waldsportanlage wird von der Grasbrunner Bevölkerung intensiv angenommen. Schulen, Vereine und Freizeitsportler nutzen die unterschiedlichen Angebote wie Fußball, Tennis, Leichtathletik, Beach-Volleyball, Skaten, Sommerstockbahn und den Allwetterplatz für Ballspiele. Die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche ist in ihrer Erholungswirkung zu vernachlässigen.

Bewertung:

Der Waldsportplatz wurde in den vergangenen Jahren von der Bevölkerung gut angenommen und wird auch für Großveranstaltungen und Feste intensiv genutzt.

Prognose:

Durch den Bau der Tennishalle verbessert sich das Erholungs- und Freizeitangebot für die erwachsenen und jugendlichen Tennisspieler.

3.2.3 Klima und Lufthygiene

Bestand:

Die Münchner Schotterebene ist durch feuchtes und mäßig kühles Klima gekennzeichnet.

Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 1000 mm. Dabei weisen die Sommermonate fast das Doppelte an Niederschlägen gegenüber den Herbst- und Wintermonaten mit 50 - 60 mm auf. 65 % der Niederschläge fallen im Sommerhalbjahr, 35 % im Winterhalbjahr.

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

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

Bewertung

Für das lokale Klima sind die Wälder von größter Wichtigkeit. Sie müssen in Umfang und Qualität erhalten werden. Die Ackerflächen sind nur 5-6 Monate im Jahr bewachsen, somit findet in den restlichen Monaten des Jahres nur eine verminderte Sauerstoffproduktion statt.

Prognose:

Gegenüber der Ackernutzung stellen die großflächige Eingrünung mit Gehölzen und die extensiven Mähwiesen eine deutliche Verbesserung in der Sauerstoffproduktion dar und dürften den Eingriff hinsichtlich des Kleinklimas ausgleichen.

Während der Bauzeit kann es bedingt durch die umfangreichen Aushubarbeiten zu einem vermehrten Aufkommen von Staub- und Lärmemissionen kommen. Die Belastung ist vorübergehend.

3.2.4 Geologie und Boden

Bestand:

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

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

Diese Böden reagieren im Hinblick auf die Wasserhaltung frisch bis mäßig frisch, ihre nutzbare Speicherkapazität ist gering. Ihre Durchlässigkeit ist sehr hoch, das Filtervermögen demzufolge gering.

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

Sehr grobes Substrat, mit hohem Schotteranteil, liegt zwischen Grasbrunn und Neu-keferloh und im Norden von Harthausen vor. Die Schottersteine erreichen Durchmesser von bis zu 12 cm.

Bewertung:

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

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

Prognose:

Während der Baumaßnahme erfolgen schwerwiegende Eingriffe in den Oberboden und die tiefgründigen Bodenschichten. Modellierungen, die im Bereich der Kies-schicht stattfinden, stören die Leistungsfähigkeit der Bodenhorizonte nicht.

Die einzelnen Oberbodenschichten sollen während der Baumaßnahme gesondert abgetragen, getrennt gelagert und in ihrer natürlichen Abfolge wieder eingebaut werden, um die langfristigen Auswirkungen gering zu halten.

3.2.5 Wasser: Grundwasser, Trinkwasser und Bewässerung

Bestand:

Grundwasser

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

Der Waldsportplatz liegt auf 552 m ü. NN der mittlere Grundwasserstand zwischen 534 m ü. NN und 536 m ü. NN.

Der mittlere Grundwasserabstand zur Fluroberkante beträgt zwischen 18 und 21m (Geologisch-Hydrologische Karte von Bayern).

Trinkwasser

Im Planungsgebiet liegen keine Trinkwasserschutzgebiete.

Bewertung:

Das Grundwasservorkommen fließt in ca. 20 m Tiefe. Trinkwassereinzugsgebiete sind von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffen.

Prognose:

Durch die temporär begrenzte Flächenversiegelung von ca. 800 m² unter der Traglufthalle wird die lokale Versickerung gestört.

Unbelastetes Oberflächenwasser von der Hallenoberfläche soll breitflächig über die belebte Oberbodenzone versickert werden.

3.2.6 Flora und Fauna

Bestand:

Potentiell natürliche Vegetation

Die vorhandene Pflanzendecke ist fast überall das Ergebnis einer Jahrhunderte langen Nutzung durch den Menschen. Bei Einstellung jeglicher Nutzung würde sich im Untersuchungsgebiet ein Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald (Potentillo-Quercetum) entwickeln, der für die relativ trockenen fluvioglazialen Schotter typisch ist.

Bei höherem Feinsedimentanteil im Boden entstünde ein reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum). Die Arten der potentiell natürlichen Vegetation dienen zusammen mit der Bestandserhebung als Anhaltspunkt für die Auswahl der Artenlisten.

Typische Gehölzarten des Fingerkraut-Kiefern-Eichenwaldes sind:

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Typische Straucharten dieser potentiell natürlichen Vegetation sind:

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Blut-Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>

Reale Vegetation:

Die ackerbaulich genutzten Flächen weisen keine wertvollen Rand- oder Rainstrukturen auf. Die südliche Eingrünung der bestehenden Sportanlage besteht aus Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation.

Fauna:

Für das Gebiet gibt es keine aktuellen Erhebungen zur Fauna. Weder in der Biotopkartierung noch im Arten- und Biotopschutzprogramm oder der Artenschutzkartierung wird auf das Vorkommen seltener Arten verwiesen.

Bewertung:

Im Planungsgebiet kommen keine ökologisch wertvollen floristischen oder faunistischen Bestände vor.

Prognose:

Die bestehende Eingrünung wird nach Süden verlegt und flächenmäßig vergrößert. Zur Verpflanzung geeignete Gehölze werden wieder verwendet.

In einigen Jahren wird sie wieder die Funktion der landschaftlichen Einbindung übernehmen. Der Übergang zu den extensiven Mähwiesen mit einzelnen Hutungsbäumen erhöht den ökologischen Wert der Eingrünung, da eine räumliche Vernetzung von Extensivflächen entsteht.

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Der bestehende Waldsportplatz wird nur im Bereich der südlichen Eingrünung überplant. Die bestehende Tennisübungswand kann am Standort verbleiben.

Bewertung:

Die bestehenden Sachwerte werden nicht beeinträchtigt.

Prognose:

Der ausgesuchte Standort stellt unter dem Gesichtspunkt der funktionalen Anbindung und der Erhaltung der bestehenden Sachwerte die geeignetste Lösung dar.

3.2.8 Wechselwirkungen

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

Die Bodenversiegelung und die Veränderung im natürlichen Bodengefüge stellen ebenfalls einen Eingriff dar, der über die Eingriffsregelung ausgeglichen werden muss.

Die Randeingrünung und die extensiven Ausgleichsflächen erhöhen die biologische Diversität in der Landschaft.

3.2.9 Prognose bei Nichtdurchführung des Projektes

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

Da der Sportpark auch langfristig seine Attraktivität behalten soll, hat der Gemeinderat dem Antrag des Tennisvereins zugestimmt, auf einem zusätzlichen Tennenplatz eine Traglufthalle zu errichten.

3.3 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation

Es werden nur die Schutzgüter beschrieben, für die Minimierungsmaßnahmen getroffen werden können. Im Einzelnen müssen die Maßnahmen im Bauantrag umgesetzt werden.

3.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Weitgehender Erhalt und Schutz der bestehenden Eingrünungsflächen.
- Verlegung der Eingriffsfläche in die bestehende Eingrünung nach Süden mit Vergrößerung des Flächenumfangs.
- Verwendung standortgerechter, heimischer und autochtoner Gehölze.

3.3.2 Schutzgut Wasser

- Breitflächige Versickerung von Niederschlags- und Dachflächenwasser über die belebte Oberbodenzone.
- Direkte, breitflächige örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Kies-schicht bei den Erschließungswegen.

3.3.3 Schutzgut Boden

- Minimierung und größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Verwendung von versickerungsfähigem Kiesbelag bei den Wegen.
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens während der Bauphase.

3.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

- Einbinden der Halle durch einen ca. 1,2 m hohen Wall, der mit heimischen Gehölzen bepflanzt ist.
- Anordnung der extensiven Ausgleichsflächen in Verbindung mit der Sportplatzeingrünung
- Eingrünen der Randmodellierung mit raumwirksamen Gehölzpflanzungen.

3.3.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Weitgehender Erhalt der vorhandenen Sportanlage.

3.3.6 Schutzgut Mensch

- Verbesserung des Trainingsangebotes für Tennisspieler.
- Weiterer Schritt zur Realisierung des Radweges zwischen Grasbrunn und Neukeferloh.

3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

3.4.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Tabelle 3

Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsfläche m ²	Ausgleichsfaktor nach dem Abflussbeiwert	Ausgleichsfläche m ²
Tennenplatz mit Traglufthalle	800,00	1,0	800,00
Verlegung Zugang zur Tennistraglufthalle und Erschließungswege aus Kies oder wasserdurchlässigem Betonpflaster	82,00	0,5	41,00
Eingrünung des Tennenplatzes mit Traglufthalle	462,00	0,0	0,00
Ausgleichsflächenbedarf gesamt			841,00

Ausgleichsflächenbedarf:	841,00 m ²
Ausgleichsflächen nachgewiesen:	1.953,00 m ²
Verbleibendes Guthaben an Ökoflächen auf der Flur-Nr.	1.112,00 m ²

3.4.2 Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen liegen mit 841,00 m² im südlichen Bereich der Eingriffsfläche auf der Flur-Nr. 106. Die nicht benötigte Ausgleichsfläche von 1.112,00 m² wird als Guthaben dem Ökokonto der Gemeinde Grasbrunn gutgeschrieben.

Für die Ausgleichsflächen auf der Flur-Nr. 106 wird die Entwicklung einer extensiven Flachlandmähwiese auf magerem, kiesigem Substrat angestrebt. Dazu wird der Oberboden bis auf wenige Zentimeter über der anstehenden Kiesschicht abgeschoben und eine Initialansaat mit getrocknetem Mähgut von Münchener Heideflächen durchgeführt. Die Fläche soll 2 x / Jahr gemäht und das Mähgut entfernt werden. Einzelne Hutungsbäume bilden den Übergang von der dichten Randeingrünung des Sportplatzes in die Landschaft der Rodungsinsel.

4 MONITORING

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

In das Monitoring sollen nachstehende Fragestellungen aufgenommen werden:

- Wird die Extensivierung und Mahd auf den Ausgleichsflächen regelmäßig durchgeführt und entwickeln sich die Flächen zu den angestrebten Lebensräumen?
- Ist eine Zunahme der Arten bei Flora und Fauna festzustellen. Können für bestimmte Arten zusätzlich fördernde Maßnahmen getroffen werden?
- Entwickelt sich die Pflanzung zur Eingrünung der Traglufthalle wie vorgesehen, oder müssen aufgrund der exponierten Windlage vom Westen Ersatz- oder Ergänzungspflanzungen durchgeführt werden?

5 ZUSAMMENFASSUNG

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

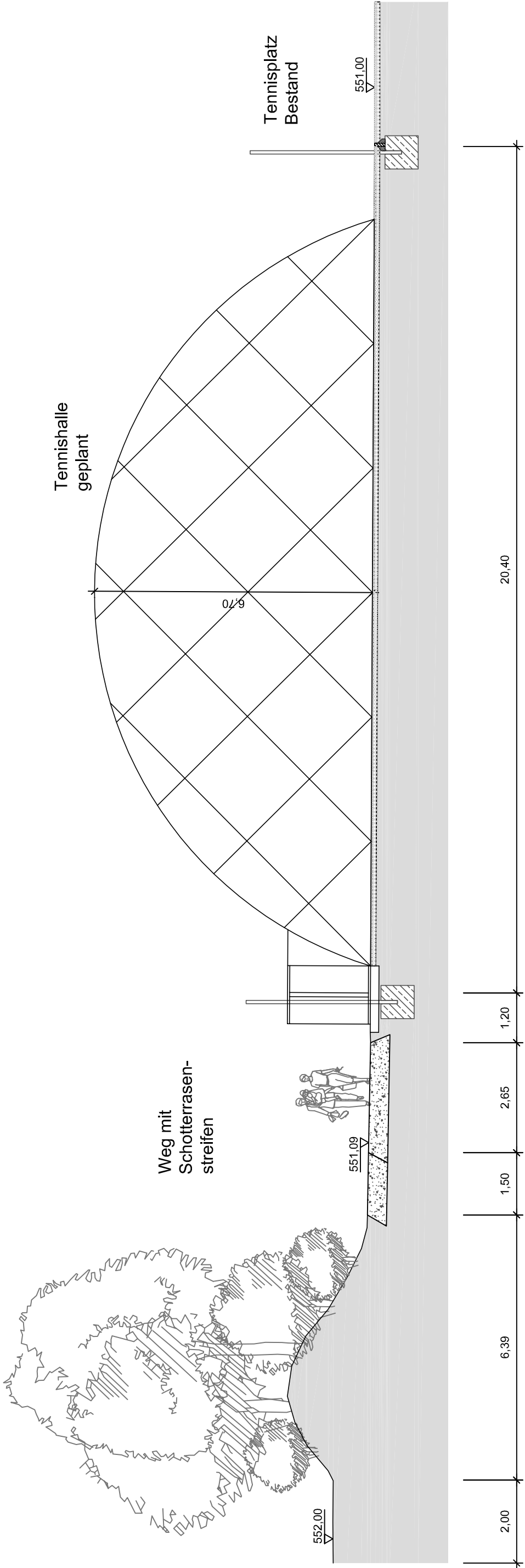
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Landschaftsbild	mäßig	mäßig	gering
Mensch Freizeit und Erholung	mäßig	positiv	positiv
Klima und Lufthygiene	mäßig	gering	gering
Boden	hoch	hoch	gering
Grundwasser Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Flora Fauna Biodiversität	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	positiv	positiv
Erneuerbare Energien	Derzeit keine Aussage möglich	keine	keine
Vermeidung von Emissionen - Verkehr	keine	keine	keine
Schutzgebiete	keine	keine	keine

Gesamtbewertung: Die Erweiterung des bestehenden Waldsportplatzes im Süden um einen Tennenplatz mit Traglufthalle ist fachlich vertretbar. Die im Umweltbericht gemachten Auflagen werden in das Bebauungsplanverfahren übernommen.

Positive Auswirkungen: Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation
Keine Auswirkungen: ohne vorhersehbare Auswirkungen
Geringe Auswirkungen: ohne erhebliche Auswirkungen
Mäßige Auswirkungen: mittelschwere Auswirkungen mit Einfluss auf die Eingriffsregelung
Hohe Auswirkungen: dauerhafte und erhebliche Auswirkungen mit Einfluss auf die Eingriffsregelung

6 ANHANG

Geländeschnitt M 1 : 100



GEMEINDE GRASBRUNN
LERCHENSTRASSE 1
85630 GRASBRUNN-NEUKEFERLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 48
WALDSPORTPLATZ GRASBRUNN
1. ÄNDERUNG

GELÄNDESCHNITT

Maßstab:	1 : 100	Projekt Nr.:	0393
Datum:	28.04.2009	Plan Nr.:	5.11
Gezeichnet:	---	Draht:	0393500_483
Bearbeitet:	---	Planfolie:	DIN A3

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