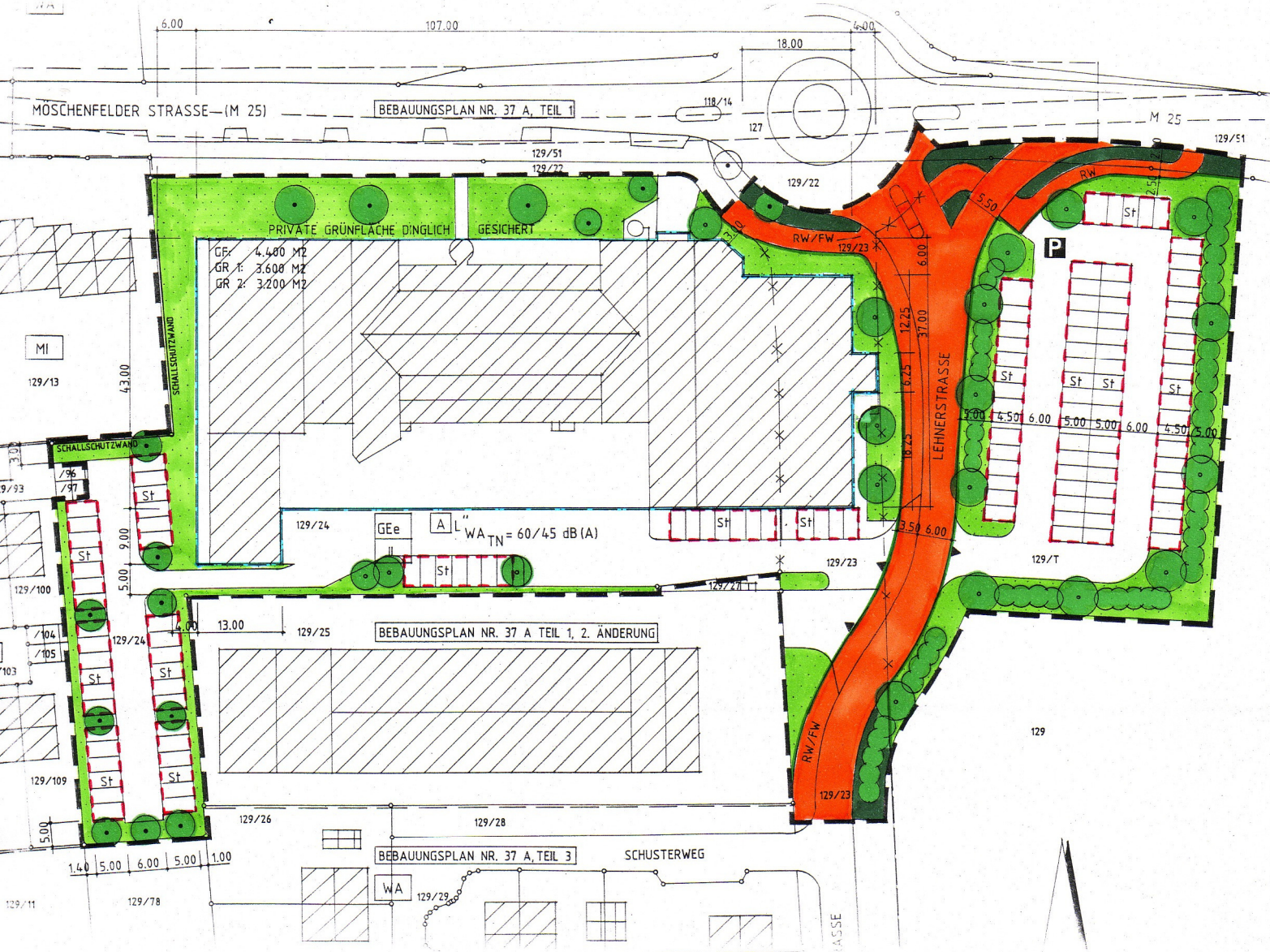




GEMEINDE GRASBRUNN

LANDKREIS MÜNCHEN

4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 A Teil 1, „Grasbrunn, Möschenfelder Straße / Lehnerstraße (Nord)“

- Grünordnungsplan

Umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern , 129 / Teilfläche (geplanter Parkplatz östlich der Lehnerstraße), 129/22 T (Möschenfelder Straße / M 25), 129/23 T (Lehnerstraße), 129/24 (Grundstück Fa. Kugler) und 129 /51 T (Möschenfelder Straße / M 25) der Gemarkung Grasbrunn in Grasbrunn

Inhalt

Satzungstext

- A Festsetzung durch Planzeichen
- B Festsetzung durch Text
- C Hinweise
- D Verfahrenshinweise

Begründung zum Bebauungsplan / Grünordnungsplan

Bebauungsplan Nr. 37 A Teil 1, 4. Änderung, „Grasbrunn, Möschenfelder Straße / Lehnerstraße (Nord)“ (Plan A), nicht zur Maßentnahme geeignet

Ausgleichsflächenplan (Plan B)

Schallschutzgutachten des Ing.-Büro ACCON Nr. ACB-0995-1408-1363/2 vom 20.09.1995

Schallschutzgutachten des Ing.-Büro Müller-BBM Nr. 51 232/2 – bit vom 11.10.2001 sowie die Ergänzungsberichte Nr. 51 232/4 bit/swk vom 01.02.2002, 51 232/5 bit/mzr vom 21.10.2002 und 51 232 / 6 vom 24.07.2003

Schallschutzgutachten des Ing.-Büro Müller-BBM Nr. M61 801/2 vom 29.03.2005
btz/ntz

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. (FH) Rolf Katzendobler, Architekt

Harthausener Str. 13, Neukeferloh, 85630 Grasbrunn, Tel. + Fax 089 / 4604693

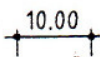
SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Grasbrunn erlässt aufgrund der Paragraphen 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB); des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 1 und 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan / Grünordnungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Aussagen aus dem Bebauungsplan Nr. 37 A Teil 1, 3. Änderung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- | | | |
|-----|---|--|
| 1. |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| 2. |  | Baugrenze |
| 3. |  | Eingeschränktes Gewerbegebiet |
| 4. |  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
z. B. zwei Vollgeschosse |
| 5. | GF: 4.400 M2 | Zulässige Geschossfläche pro Bauraum,
z.B. 4.400 m ² |
| 6.1 | GR 1: 3.600 M2 | Zulässige Grundfläche pro Hauptbaukörper,
GR 1 z. B. 3.600 m ² |
| 6.2 | GR 2: 3.200 M2 | Zulässige Grundfläche für Nebenanlagen gem.
§ 19 Abs. 4
GR 2: z. B. 3.200 m ² |
| 7. |  | Private Grünfläche |
| 8. |  | Öffentliche Verkehrsfläche: Straße |
| 9. |  | Fußweg/ Radweg |
| 10. |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 11. |  | Straßenbegleitgrün |
| 12. |  | Zufahrt |
| 13. |  | Privater Parkplatz |

14.  Fläche für Stellplätze auf Privatgrund
15.  Vorhandene Bäume
16.  Zu pflanzende Bäume
17.  Zu pflanzende Hecken, zur Ortsrandeingrünung
18.  Maßangabe in Metern, z. B. 10,00 m
19.  Schallschutzwand mit einem Flächengewicht von 10 kg / m², H = 3,00 m
20.  Bereich mit Angabe des Schallleistungspegels

B. Festsetzung durch Text

1. Diese 4. Änderung ersetzt in ihrem Bereich die Aussagen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 A Teil 1.
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Das Plangebiet auf der Flur Nr. 129/24 und 129/23 Teilfläche (ehemals Lehnerstraße) ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zugelassen sind nicht störende Gewerbe: Produktions-/Lagerstätten, Verwaltungsgebäude und Handwerksbetriebe, die die Schallleistungspegel gemäß Ziffer B 6.1 erfüllen.
 - 1.2 Im Plangebiet sind maximal 2 Betriebswohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich nach § 16 BauNVO festgesetzt durch:

(1) die Höhe der baulichen Anlagen.

Die Wandhöhe H, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut zur bestehenden Geländeoberfläche, beträgt bei allen Dächern maximal 8,00 m. Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der vorgeschriebenen Dachneigung.

Das Gelände kann im Anlieferbereich um 100 cm abgesenkt werden.

3. Stellplätze und Erschließung

- 3.1 Für die neu zu errichtenden Gebäude bzw. bei Gebäudeerweiterungen errechnet sich die Stellplatzanzahl wie folgt:
Hauptnutzfläche Produktion: ein Stellplatz pro 60 m² HNF Produktion
Hauptnutzfläche Büro: ein Stellplatz pro 35 m² HNF Büro
Nebennutzfläche Lager: ein Stellplatz pro 80 m² NNF Lager

4. Bauliche Gestaltung

- 4.1 Als Material für die Außenwände der Gebäude sind hell verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Holz- und farbig beschichtete Blechverkleidungen sowie Holz-, Stahl- oder Stahlbetonskelettkonstruktionen zugelassen. Waschbeton und Kunststoffverkleidungen oder künstlich strukturierte Betonplatten sowie stark gemusterte oder mit Glimmer versetzte Putzarten sind nicht zulässig.
- 4.2 Für die neu zu errichtenden Gebäude bzw. bei Dachgeschossausbauten sind Flachdächer sowie Dächer mit einer Dachneigung von 12° - 20° zulässig. Dachaufbauten werden ausgeschlossen. Dachflächenfenster, mit Ausnahme von Oberlichtern sowie Rauch- und Wärmeabzügen, sind nicht zulässig.
- 4.3 Dachüberstände an den Trauf- und Ortgangseiten sind bis zu maximal 0,80 m zulässig.
- 4.4 Als Dachdeckung sind rote und rotbraune Dachpfannen und Betondachsteine sowie Blecheindeckungen und bei Flachdächern Dichtbahnen mit Kiesschüttung zulässig.

5. Grünordnung

- 5.1 Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem der Inhalt des Bebauungsplans/Grünordnungsplans nachgewiesen und weiterentwickelt ist.
- 5.2 Die durch Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind neu zu pflanzen und vor Beschädigungen zu schützen. Als neu zu pflanzende Bäume sind Bäume des Labkraut – Eichen – Hainbuchenwaldes (Eiche, Hainbuche, Linde, Buche, Eberesche, Esche, Feldahorn, Kirsche, Wildbirne, Birke) oder hochstämmige Obstbäume zulässig.
Durch Bauarbeiten gefährdete Bäume sind entsprechend zu schützen.
- 5.3 Einfüllungen und Abgrabungen der Kronentraufe sind zu unterlassen. Ist dies nicht möglich, sind sie sauber abzuschneiden, mit Wundbalsam zu behandeln und vor Austrocknung zu schützen.
- 5.4 Zu pflanzende Bäume werden zeichnerisch festgesetzt.

5.5 Der Regelabstand zwischen den Bäumen untereinander sollte bei kleinkronigen Bäumen etwa 4-6 m, bei großkronigen Bäumen etwa 7-10 m betragen.

Baumarten:

Hainbuche	schlank und
Feldahorn	hochwüchsig
Eberesche	hochwüchsig
Birke	aber breiter
Linde	
Buche	
Esche	
Eiche	
Kirsche	mittelgroß
Wildbirne	

Sträucher:

Hartriegel
Weißdorn
Haselnuß
Schlehndorn
Heckenkirsche
Wolliger Schneeball
Liguster

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

- Großkronige Bäume: 4xv STU 25-30, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe.
- Kleinkronige Bäume: 3xv STU 16-18, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe.

5.6 Die Oberflächen des Parkplatzes auf der Flur Nr. 129 / 24 T sind über max. 1,00 m tiefe Bodenmulden, unmittelbar neben den Stellplätzen, zu entwässern (Regenrückhaltmaßnahme).

5.7 Fassaden und Schallschutzwände sind zu begrünen.

5.8 Als seitliche Einfriedung der Grundstücke sind Maschendrahtzäune zulässig. Sie sind zu hinterpflanzen.

5.9 Die Errichtung von Schallschutzwänden ist zulässig.

5.10 Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Als Material sind vorzusehen:

- | | |
|---|--|
| a) für Stellplätze,
Garagen-Zufahrten | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit
Rasenfugen, Rasensteine |
| b) für Gehwege auf
Grundstücken | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit
Rasenfugen, wassergebundene Decke |
| c) innere Verkehrsflächen
und Stellplätze | Beton-Verbundpflaster o.ä. |
| d) Zuwegungen zu den Stellplätzen
auf dem privaten Parkplatz
östlich der Lehnerstraße | Asphaltbelag |

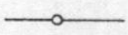
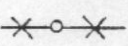
6. Immissionsschutz

- 6.1 Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L' darf im Plangebiet (Bereich A) nicht überschritten werden:

Bereich A: Tagsüber 60 dB(A)
Nachts 45 dB(A)

- 6.2 Das resultierende Schalldämm-Maß der raumumschließenden Außenbauteile von Wohnungen und Büroräumen ist nach Tabelle 8 und 10 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpiegels festzulegen. Eine ausreichende Belüftung ist sicherzustellen (notwendige Fenster an lärmabgewandter Seite, Wintergartenvorbauten, Schalldämm-Lüfter);
- 6.3 Die Nord-, Süd- und Westseite sowie das Dach der Halle sind absolut fugendicht auszuführen. Das Flächengewicht soll 40 kg/m² überschreiten.
7. Soweit die Parkplätze beleuchtet werden sollen, ist folgendes zu beachten: Beschränkung der Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen (Auswahl geeigneter Leuchten, die ihr Licht möglichst auf die zu beleuchtende Fläche begrenzen und wenig in die Umgebung abstrahlen – Planflächen-Strahler); Vermeidung der direkten Einsicht in die Strahlungsquellen (geeignete Standorte und Lichtpunkthöhe, geeigneter Neigungswinkel der Leuchten, Abschirmblenden); Reduzierung der Lichtabstrahlungsleistung insgesamt auf das unbedingt notwendige Maß.

C. Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.1  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
2.  Bestehende Gebäude
3. 129/24 Flurnummer
4.  WA, Allgemeines Wohngebiet (außerhalb des Plangebietes)
5.  MI, Mischgebiet (außerhalb des Plangebietes)
6. Der höchste Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt bei ca. 18,00 m unter der Geländeoberfläche.
7. Die Grundwärmeversorgung soll bei den Neubauten durch die Nutzung umweltfreundlicher Energien erfolgen.

8. Wasserwirtschaftliche Hinweise

- 8.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die Abwasseranlagen des Abwasserzweckverbandes München-Ost anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 8.2 Niederschlagswasserversickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach Art. 17 BayWG.
- 8.3 Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geplant werden, so ist die fachkundige Stelle des Landratsamtes zur Begutachtung zu beteiligen. Die Anlagenverordnung (VawS) ist zu beachten.

9. Immissionsschutz

- 9.1 Die unter B 6.1 festgesetzten immissionsschutzwirksamen Schallleistungspegel dienen insbesondere dazu, im Rahmen einer Vorprüfung die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit benachbarten schutzbedürftigen Gebieten überprüfen zu können. Sie stellen den Betrieb nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten, die direkt an sein Baugrundstück grenzen, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.
- 9.2 Die Anforderungen nach den Festsetzungen B 6.1 und 6.2 sind im Bauvollzug (auch Freistellungsanzeige) über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.
Ausnahmen (betrifft nur Festsetzung B 6.1) hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamt München möglich, sofern aufgrund der Art der Nutzung davon ausgegangen werden kann, dass die festgesetzten Flächenpegel nicht erreicht werden; ist dies nicht offensichtlich, so ist vom Antragsteller/ Bauherr ein Gutachten vorzulegen.
- 9.3 Es ist sicherzustellen, dass auf dem Flurstück 129 / 24 von 22.00 bis 6.00 Uhr keine Fremd-LKW einfahren. Die Kühllastzüge warten bis zu ihrer Entladung an der Rastanlage Vaterstetten (BAB A 99).
- 9.4 Es ist sicherzustellen, dass die privaten Stellplätze im Westen der Flur Nr. 129/24 von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht befahren werden.
- 9.5 Be- und Entlüftungseinrichtungen, Abluftkamine, Kompressoranlagen, Kühleinrichtungen oder Klimaanlage in oder an der Halle können zu Beeinträchtigungen der umliegenden Nachbarschaft führen. Sie sind daher in diesem Bereich nicht zulässig.
Sofern für den Betriebsablauf solche Einrichtungen zwingend erforderlich sind, ist eine massive Schalldämmung und / oder Unterbringung in geschlossenen Räumen, Einbau von Schalldämpfern, räumliche Entfernung und / oder günstige Orientierung im Hinblick auf die bestehende und künftige Nachbarschaft notwendig.

10. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut bzw. der Oberboden komplett abgeschoben. Sollten trotzdem Bodendenkmäler zu Tage kommen, unterliegen sie nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Meldepflicht. Sie sind dem Landesamt für Denkmalpflege sowie den Kreisheimatpflegern unverzüglich bekannt zu machen.
- 11.1 Nördlich der Flur Nr. 129/11 (nun zum Teil Flur Nr. 129/78) ist auf der Flur Nr. 129/24 (ehemals Flur Nr. 129 /10) eine Dienstbarkeit eingetragen, bei der sichergestellt sein muss, dass entlang der Grenze ein 4,50 m breiter Streifen von einer Bebauung freigehalten werden muss. Dies ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen.
- 11.2 Südlich der Flur N. 129 / 13 ist auf der Flur Nr. 129 / 24 (ehemals Flur Nr. 129/10) ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Dieses muss durch geeignete Maßnahmen (Freihalten von Bepflanzung) in der Baudurchführung sichergestellt werden.
12. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist zu den Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
13. Zum Schutz der vorhandenen Bäume wird auf die DIN 18920 verwiesen.

Fassungsdatum: 28.03.2006, geändert 12.09.2006, 30.01.2007

D. Verfahrenshinweise für Bebauungspläne

1.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans/ Grünordnungsplans Nr. 37A Teil 1 mit Begründung in der Fassung vom 28.03.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28.04.2006 bis 31.05.2006 im Rathaus Neukeferloh öffentlich ausgelegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Siegel

Grasbrunn,

.....
1. Bürgermeister Otto Bußjäger

2.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans/ Grünordnungsplans Nr. 37A Teil 1 mit Begründung in der Fassung vom 12.09.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 06.10.2006 bis einschließlich 08.11.2006 im Rathaus Neukeferloh öffentlich ausgelegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Siegel

Grasbrunn,

.....
1. Bürgermeister Otto Bußjäger

3.

Die Gemeinde Grasbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.01.2007 die 4. Änderung des Bebauungsplans / Grünordnungsplans Nr. 37 A Teil 1 in der Fassung vom 30.01.2007 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Siegel

Grasbrunn,

.....
1. Bürgermeister Otto Bußjäger

4.

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A Teil 1 durch die Gemeinde Grasbrunn wurde am2007 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln vom bis bekannt gemacht. Auf

die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan kann ab auf Dauer im Rathaus Neukeferloh, Bauabteilung, Lerchenstr. 1, 85630 Grasbrunn, eingesehen werden.

Siegel

Grasbrunn,

.....
1. Bürgermeister Otto Bußjäger

GEMEINDE GRASBRUNN LANDKREIS MÜNCHEN

Bebauungsplan Nr. 37 A Teil 1, 4. Änderung
„Grasbrunn, Möschenfelder Straße / Lehnerstraße (Nord)“

Umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern:

129 / Teilfläche (Parkplatz geplant), 129 / 22 Teilfläche (Möschenfelder Straße / M 25)
129 / 23 T (Lehnerstraße), 129/24 (Grundstück Fa. Kugler) und 129 / 51 T (Möschen-
felder Straße / M 25) der Gemarkung Grasbrunn
in Grasbrunn

Begründung zum Bebauungsplan / Grünordnungsplan

Umweltbericht

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Allgemeine städtebauliche Zielvorstellung

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasbrunn. Grundlage bildet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 A Teil 1, 3. Änderung. Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), nach § 8 BauNVO, als öffentliche Verkehrsfläche sowie als Parkplatz ausgewiesen.

Die Fa. Feinkost Kugler expandiert weiter. Nach der Errichtung des Anbaus für die Entsorgung der Speisereste und des übrigen Mülls im Westen (vgl. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 A Teil 1) war zuletzt ein Anbau für die Ausweitung der Kommissionierung bzw. dem Warenausgang im Ostteil erforderlich. Der neue Anbau birgt keine lärmintensiven Tätigkeiten.

Für den inzwischen fertiggestellten Anbau, im Bereich des Kugler-Grundstückes, wurde eine Verschwenkung der Lehnerstraße nach Osten erforderlich. Die Anbindung an den bestehenden Kreisel bzw. Möschenfelder Straße (M 25) ist jedoch sichergestellt.

Für die Mitarbeiter sind auf dem Baugrundstück die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Trotzdem wird östlich der Lehnerstraße bzw. südlich der Möschenfelder Straße ein zusätzlicher Parkplatz angelegt. Hierdurch wird die – insbesondere auf der Möschenfelder Straße – Parkplatzsuche für Besucher des Feinkostladens entscheidend verbessert. Auch der bestehende Konflikt mit der ÖPNV-Linie 212, im Bereich der Endhaltestelle Lehnerstraße, wird damit entzerrt.

Da es sich um ein bereits vorhandenes, seit Jahrzehnten in der Gemeinde ansässiges, Unternehmen handelt, ist mit keiner größeren zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen.

Die Gemeinde Grasbrunn will die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine detaillierte und umfassende Gebietsplanung schaffen.

Zusammenfassend werden folgende Änderungen aufgenommen:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches für die Kommissionierung im Osten, der verschwenkten Lehnerstraße sowie des neu zu errichtenden Parkplatzes auf der Flur Nr. 129/Teilfläche
2. Erweiterung des Bauraumes in Richtung Osten für die Kommission/Warenausgang.
3. Erhöhung der Grundflächen auf dem Betriebsgelände:
GR 1 von 2.650 m² auf 3.600 m²
GR 2 von 3.100 m² auf 3.200 m²
4. Beibehaltung der bereits in der 3. Änderung festgesetzten Geschossfläche von 4.400 m²

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Möschenfelder Straße (Kreisstraße M 25), im Westen durch die Wohnbebauung (Vierspänner) entlang der Straße sowie die neue Siedlung an der Bürgermeister-Georg-Hiltmair-Straße begrenzt. Im Süden schließt sich das eingeschränkte Gewerbegebiet der Fa. Gumba-Last unmittelbar an (Bebauungsplan Nr. 37 A Teil 1, 2. Änderung).

Die Grundstücksgröße des Betriebsgeländes beträgt künftig ca. 8.554,00 m². Der Parkplatz östlich der Lehnerstraße wird ca. 1.772,00 m² (nur Fahrbahn und Stellplätze, ohne Grünflächen) betragen. Als zulässige Geschossfläche wird eine GF = 4.400 m² (= GFZ ca. 0,61) festgesetzt. Sie entspricht dem bisherigen Maß der Nutzung (vgl. 3. Änderung des BP 37 A Teil 1). Die GR 1 für den Hauptbaukörper beträgt 3.600,00 m², die GR 2 für die Nebenanlagen und versiegelten Flächen beläuft sich auf 3.200,00 m².

Gegenüber der letzten Fassung (BP 37 A Teil 1, 3. Änderung) wird der Bauraum des Anbaus um ca. 26,00 m in Richtung Osten verschoben. Ein Gebäudeteil (Treppenhaus mit Aufzug) ragt zusätzlich ca. 4,00 m über diesen Bauraum hinaus.

Die Entfernung vom Baugebiet zu folgenden Einrichtungen beträgt:

Buslinien 212/243 , Haltestelle unmittelbar am Plangebiet.
Haltepunkt Vaterstetten , S 4 ca. 3.500 m
Geschäft der Fa. Feinkost Kugler , im Plangebiet

Das Gelände ist eben, der höchste Grundwasserspiegel liegt ca. 18 m unter Geländeoberfläche.

Der Untergrund besteht aus Niederterrassenschotter mit einer dünnen Braunerde-schicht. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

C. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch die in Nord-Süd-Richtung führende Lehnerstraße sichergestellt. Am vorhandenen Kreisel besteht die Anbindung an die Kreisstraße M 25 (Möschfelder Straße).

Der Hauptverkehr – insbesondere die LKW-Anlieferung - fließt über die Kreisstraße M 25 nach Neukeferloh (Richtung B 304 / BAB 99) ab.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Grundlage sind die nach BayBO Art. 55 geforderten Stellplätze:
Anbau HNF Produktion: Pro 60 m² ein Stellplatz; HNF Büro: Pro 35 m² ein Stellplatz; NNF Lager: Pro 80 m² ein Stellplatz.

Stellplatznachweis, nach Anbau im Westen:

Produktion: 40,19 m² / 60 m² = 0,67 St.

Lager: 485,43 m² / 60 m² = 8,09 St.

Zusammen neu: 8,67, gerundet 9 St.

Durch Umbau beseitigte Stellplätze: 30 St.

Zusammen alt und neu 39 St.

Neu errichtete Stellplätze im Westen der
Flur Nr. 129 / 24 37 St.

Auf dem Ladehof neu errichtete Stellplätze 2 St.

Zusammen 39 St.

Anbau Ost (Warenausgang/Kommissionierung)
Erforderlich lt. Bauantrag 12 St.

Neu errichtet entlang der Zufahrt 9 St.

Auf dem Ladehof 5 St.

Zusammen 14 St.

Dies ergibt einen Überschuss von 2 Stellplätzen

Privater Parkplatz auf der Flur Nr. 129 / Teilfläche der Gemarkung Grasbrunn:

Planung 76 St.

Der neue Parkplatz soll dazu dienen, die Rangierverhältnisse im Betriebsgelände zu verbessern, Überschneidungen im Schichtwechsel zu verhindern sowie die Situation bei Saisonspitzen im Ladenverkauf zu entzerren.

Die Fa. Kugler beschäftigt derzeit ca. 100 Mitarbeiter. Die ausgewiesenen Stellplatz-Flächen sind ausreichend. Zwischenzeitlich wurde das MVV-Fahrtenangebot durch die Verlängerung der Linie 212, über Putzbrunn nach Neuperlach Süd US sowie der Linie 240 nach Vaterstetten S, wesentlich verbessert.

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

Die Abwässer werden durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation des Abwasserzweckverbandes München-Ost abgeleitet.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die private Müllabfuhr im Auftrag der Gemeinde Grasbrunn. Der gewerbliche Spezialmüll (Lebensmittel-reste etc.) wird durch private Unternehmen – im Auftrag von Fa. Kugler – entsorgt.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch das Netz von e.on-Bayern.

- Die Versorgung mit Erdgas ist durch die SWM Versorgungs GmbH gewährleistet.

D. Bauliche Gestaltung

Um den Planern einen möglichst großen Freiraum zu lassen, wurden die zu verwendenden Materialien nur in den wesentlichen Punkten festgelegt. Eine Uniformität wird somit vermieden.

Die Zahl von 2 Vollgeschossen sowie die Höhenentwicklung des östlichen Anbaus lehnt sich an die vorhandene Bebauung an und ist in Grasbrunn ortsüblich.

E. Grünordnung

Das Plangebiet ist bereits bepflanzt. Östlich des neu errichteten Anbaus werden noch Bäume festgesetzt bzw. gepflanzt.

Um bei Neubauten eine ausreichende Begrünung sicherzustellen, wird ein Freiflächengestaltungsplan bei Bauantragsstellung verlangt, in dem der Inhalt des Grünordnungsplans nachgewiesen und weiterentwickelt wird.

F. Naturschutzrechtliche Eingriffsvermeidung und -reduzierung (Begründung zum Plan B)

1. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -reduzierung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild der Ortschaft Grasbrunn, wie sie – insbesondere durch den geplanten Parkplatz – entstehen, können durch gezielte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gering gehalten werden.

Trotz der Minimierungsmaßnahmen ist das Anwenden der Ausgleichsflächenregelung erforderlich. Jedoch kann ein niedriger Kompensationsfaktor angewandt werden.

Die unvermeidbaren Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen soweit als möglich reduziert werden. Im einzelnen sind innerhalb der Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume im östlich und südlich vorgelagerten, 5 m breiten Grünzug zur Ortsrandeingrünung:

Die Bäume und Sträucher sind der Artenliste unter Punkt B 5.5 der Festsetzungen durch Text zu entnehmen.

Pflanzung von heimischen Straßenbäumen im Vorgarten des Feinkostwerkes (insbesondere Ostseite)

1.2 Schutzgut Wasser

Versickerung von Niederschlags- und Dachflächenwasser innerhalb des

Planungsgebietes.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen sowie im Hof des Feinkostwerkes.

Die Oberflächenentwässerung des geplanten Parkplatzes im Osten soll über Mulden erfolgen.

1.3 Schutzgut Boden

Eingrünen des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft

Erhalt von Blickbeziehungen zwischen Ortsrand und Waldrand der Ortschaft Grasbrunn

Pflanzgebote im unmittelbaren Anschluss zur Ortsrandeingrünung

1.4 Schutzgut Landschaftsbild

Eingrünen des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft

Erhalt von Blickbeziehungen zwischen Ortsrand und Waldrand der Ortschaft Grasbrunn

Festschreiben der Straßenbegrünung

2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

2.1 Flächenbilanz und Ausgleichsregelung

Das Baugebiet liegt in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, da es sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um intensiv genutztes Ackerland handelt.

Naturräumlich liegt das Plangebiet jedoch innerhalb einer der angeblichen „Rodungsinseln“ und im Regionalen Grünzug zwischen München und Ebersberg, die sowohl siedlungshistorisch als auch durch die besondere Form der Landnutzung eine Besonderheit im Landkreis München darstellen.

Das Instruktionsgebiet, mit Ausnahme des geplanten Parkplatzes im Osten, liegt im beplanten Innenbereich und ist bebaut. Die festgesetzte Grundfläche wird umgerechnet $GRZ\ 1 = 0,42$ bzw. $GRZ\ 1\ und\ 2 = 0,79$ betragen. Es sind Ausgleichsflächen erforderlich.

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen für die sich durch den Anbau im Osten ergebende Straßenverlegung sowie durch die Parkplatzflächen erfolgt nach Leitfaden 2003, Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad:

1.

Fläche für Straßenverlegung:

$830\ m^2 \times \text{Faktor } 0,3 \Rightarrow \text{Ausgleichsfläche von } 249\ m^2$

2.

Fläche für Parkplatz:

$810\ m^2 + 962\ m^2 = 1.772\ m^2 \times \text{Faktor } 0,3 \Rightarrow \text{Ausgleichsfläche } 531\ m^2$

Erforderliche Ausgleichsflächen gesamt:

780 m²

2.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen für den Anbau im Osten – mit 249 m² Fläche – sowie für den Parkplatz mit 531 m² werden vom Bauwerber aus dem gemeindlichen Ökokonto auf der Flur Nr. 303 der Gemarkung Grasbrunn entnommen. Die Fläche wurde bereits im Mai 2004 in Abstimmung mit dem Forstamt München mit heimischen Sträuchern bepflanzt. Für Kleintiere, Vögel und Insekten hat sich bzw. wird sich hier in wenigen Jahren ein struktureicher, direkt im Anschluss zum Waldgebiet, neuer Lebensraum entwickeln. Die ökologische Vernetzung mit der Landschaft ist sichergestellt.

G. Immissionsschutz

Das Schallschutzgutachten Nr. ACB-0995-1408-1363/2 vom 20.09.1995 des Ing.-Büro ACCON ist Bestandteil dieser Planung.

Für das Bauvorhaben im Westen wurde das Schallschutzgutachten Nr. 51 232/2 bit vom 11.10.2001 mit Ergänzungen 51 232/4 bit/swk vom 01.02.2002, 51 232/5 bit/mzr vom 21.10.2002 und 51 232 / 6 vom 24.07.2003 des Ing.-Büro MÜLLER BBM, von Berichterstatter H. Dipl.-Ing. Joachim Bittner, erstellt.

Zum Bauantrag für das Lager- und Kommissionierungsgebäude im Osten erstellte ebenfalls IB Müller-BBM das Schallschutzgutachten Nr. M61 801/2 vom 29.03.2005, Berichterstatter sind Dipl.-Ing (FH) Joachim Bittner und Dipl.-Ing. (FH) Evi Betz.

H. Umweltbericht

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 A Teil 1 ist es, die vorhandene Bebauung einschl. des Anbaus im Osten zu sichern sowie die Verkehrssituation, insbesondere den ruhenden Verkehr, und damit verbunden, auch die Abwicklung des Werks-Lieferverkehrs zu verbessern.

Der Bauwerber wird das gemeindliche Ökokonto in Anspruch genommen.

Planungsvorgaben

Am 28.03.2006 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 A Teil 1.

Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht ist der im Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan sowie die Eingriffsregelung.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden

Die Flächen im Geltungsbereich sind entweder als Straßenraum, Abschubfläche oder landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der anthropogenen Nutzung sind die

Böden im Plangebiet von geringer Bedeutung.

Schutzgut Wasser

Das Grundwasser im Plangebiet steht etwa 18 m unter dem natürlichen Gelände an. Weder der Gebäudebestand noch künftige bauliche Maßnahmen tangieren den Grundwasserbereich.

Der über dem Grundwasser liegende Niederterrassenschotter ist als Boden mit relativ hoher Durchlässigkeit zu bewerten. Das Niederschlagswasser sollte deshalb in der belebten Oberbodenzone vorgereinigt werden.

Für den geplanten Parkplatz werden Rückhaltemaßnahmen (Muldenentwässerung) festgesetzt.

Das bereits bebaute Plangebiet hat hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft nur geringe klimatische Bedeutung auf die Ortschaft Grasbrunn.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Der Erweiterungsbau fügt sich in den Baubestand ein und hat auf Grasbrunn keine negativen Auswirkungen.

Blickbeziehungen zu Landschaftsbild prägenden Elementen, wie Bannwald und Einzelbäume, werden nicht gestört.

Das bestehende Wegenetz zu dem Erholungsraum südlich und südöstlich von Grasbrunn sowie zum Fußballplatz am Harthäuser Weg bleibt – trotz der Verschwenkung der Lehnerstraße – erhalten.

Auswirkungen auf den Menschen

Bestand:

Die Bürger im Osten und Südosten Grasbrunn genießen ihre Wohnlage, den Blick auf die freie Landschaft und den Waldrand. Durch die Erweiterung der Fa. Kugler wird der unmittelbare Übergang zu Feld und Wald sowie der Reiz ihrer Wohnlage nicht beeinträchtigt. Das Wanderwege- und Radnetz an der Lehnerstraße zum Harthäuser Weg ist gewährleistet.

Bewertung:

Die ansprechende Wohnlage am südöstlichen Ortsrand von Grasbrunn bringt keine wesentliche Verschlechterung für die bestehende Bebauung. Der Parkplatzsuchverkehr in der Lehnerstraße entfällt künftig.

Prognose:

Die Erweiterung des Betriebsgebäudes mit dem neuen Parkplatz erfolgt unmittelbar südlich der Kreisstraße M 25. Die südlich davon, an der Lehnerstraße und dem Schusterweg, liegenden Wohnhäuser werden, aufgrund ihrer Situierung, nicht beeinträchtigt. Der Verkehr verläuft ausschließlich auf der Möschenfelder Straße (Kreisstraße M 25).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die festgesetzte Bebauung sieht eine GRZ 1 = 0,42 vor. Sie liegt damit etwas höher als bisher festgesetzt. Die versiegelte Fläche (= Gebäude zuzüglich versiegelte Flächen) beträgt umgerechnet 0,79. Es wird angenommen, dass die zusätzliche Grundstücksfläche im Osten (Werksgelände auf der Flur Nr. 129/24) ca. 900 m² betragen wird.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Da die Gebäudeerweiterung sowie die Straßen bereits fertiggestellt sowie die Flächen für den geplanten Parkplatz bereits abgeschoben sind, ergeben sich im Gegensatz zur Durchführung der Planung kaum Unterschiede.

Bei Nichtdurchführung des Projektes würde keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden und die frühere Ortsrandsituation bliebe unverändert erhalten. Die Verschwenkung der Lehnerstraße, zum bestehenden Kreisel, wäre nicht erforderlich. Für die bauliche Situation der Fa. Kugler ergäbe sich keine Verbesserung; die neuen Arbeitsplätze – im Zuge der Expansion – könnten nicht geschaffen werden. Der Bestand der Fa. Kugler am Standort Grasbrunn wäre bei dieser Variante sogar gefährdet.

Da sich die Bebauungsplan-Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, soll diese Option im Zuge des Bauleitverfahrens nicht weiter verfolgt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen begegnet der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan:

Der entlang der Möschenfelder Straße prägende Vorgarten (private Grünfläche) bleibt uneingeschränkt erhalten.

Erholungsrelevante Verbindungen in Richtung Süden, z. B. zum Harthausener Weg über die Lehnerstraße, bleiben uneingeschränkt erhalten.

Die Ausgleichsflächen werden am östlichen Wandrand Grasbrunn, an der Kreisstraße M 25, also weitgehend nahe zur Eingriffsfläche, nachgewiesen.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das im Geltungsbereich liegende Feinkostwerk Kugler ist bereits errichtet bzw. der Anbau im Osten bereits weitgehend fertiggestellt. Um die Verkehrssituation am und im Plangebiet zu verbessern, wird der zusätzliche Parkplatz östlich der Lehnerstraße errichtet. Aufgrund des vorhandenen Werkes einschl. der Infrastruktur bietet es sich an, das Instruktionsgebiet zu überplanen. Im Gemeindebereich stehen anderweitig keine Flächen für die Errichtung eines neuen Werkes zur Verfügung. Es gibt keine Planungsalternative.

Zusammenfassung

Der Schwerpunkt bei der Überplanung des Infrastrukturbereiches liegt bei den Schutzgütern Boden und Wasser.

Durch die Festsetzung versickerungsaktiver offenporiger Beläge und Regenrückhaltmaßnahmen (Muldenentwässerung) werden die Umweltauswirkungen möglichst gering gehalten.

Durch die Eingrünung des geplanten Parkplatzes ergibt sich im Bereich des Eingriffes eine ökologische Aufwertung der bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche.

Verbleibende Umweltauswirkungen auf die übrigen Schutzgüter ergeben keine Verschlechterung gegenüber dem jetzigen Zustand und können als nicht erheblich bewertet werden.

Sonstiges

Auf dem Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Neukeferloh, den

Neukeferloh, 28.03.2006,
12.09.2006, 30.01.2007

.....
1. Bürgermeister Otto Bußjäger

.....
Planfertiger

