



GEMEINDE GRASBRUNN  
LANDKREIS MÜNCHEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 52, 1. ÄNDERUNG**  
ORTSTEIL HARTHAUSEN, FORSTWIRT

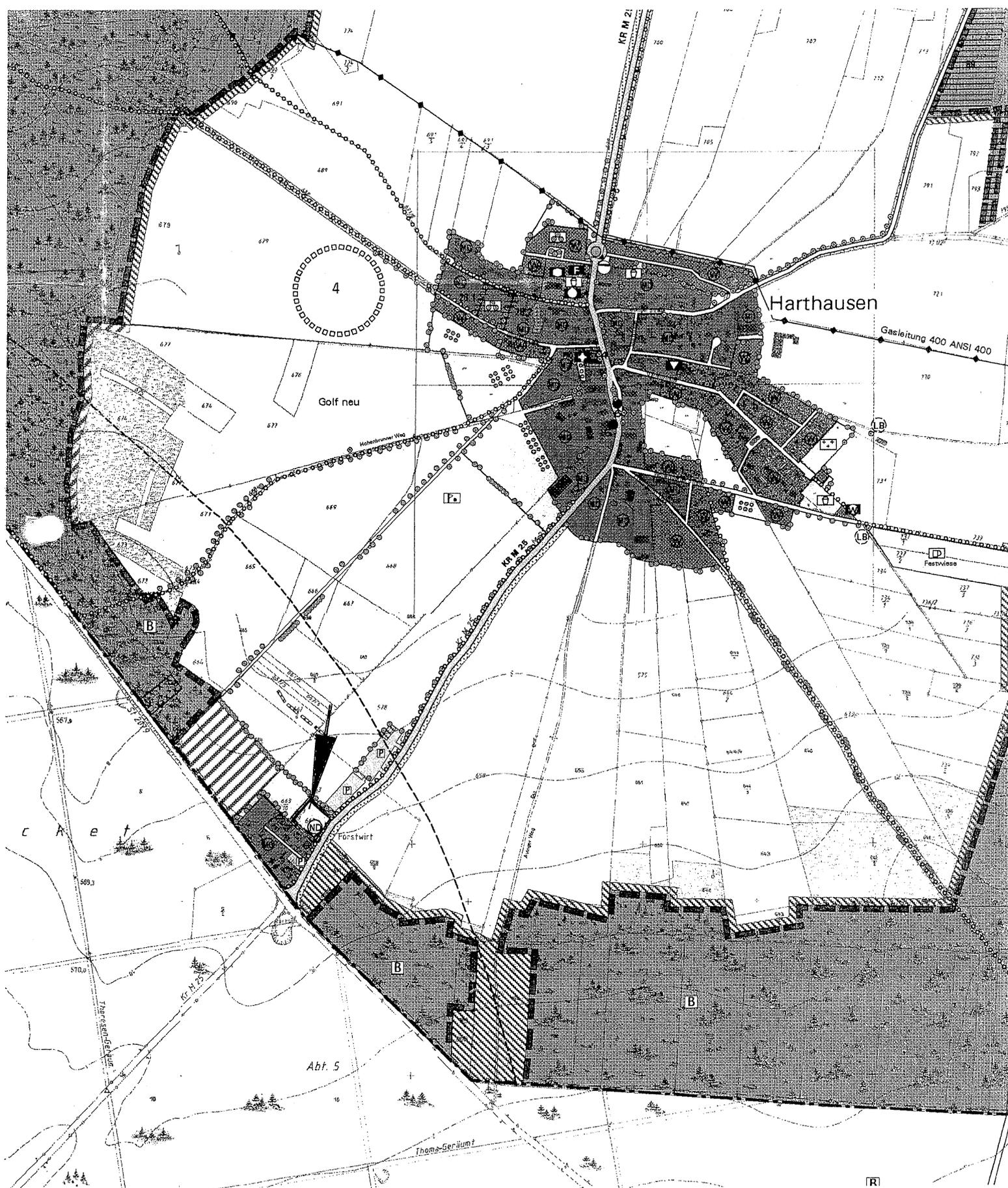
Flur Nummer 661 / TF (Kreisstraße M 25), 663 / 4 TF, 663 / 11 TF (Fuß- und Radweg), 663 / 12, Gemarkung Grasbrunn

M 1 / 1000  
Nicht zur Maßentnahme geeignet!

NEUKEFERLOH, 28.09.2010, geändert: 25.10.2011, 24.04.2012

*n. rano*

PLANFERTIGER:  
DIPL.-ING. (FH) ROLF KATZENDBLER, HARTHAUSENER STRASSE 13,  
85630 GRASBRUNN - NEUKEFERLOH, FON 089 / 46 046 93, FAX 089 / 45453314



**GEMEINDE GRASBRUNN  
LANDKREIS MÜNCHEN**

Bebauungsplan Nr. 52, 1. Änderung  
 Ortsteil Harthausen, Forstwirt  
 umfassend die Flurnummer 661 / TF (Kreisstraße M 25), 663 / 4 TF,  
 663 / 11 TF (Fuß- und Radweg), 663 / 12  
 der Gemarkung Grasbrunn

**GEMEINDE GRASBRUNN  
LANDKREIS MÜNCHEN**

**Bebauungsplan Nr. 52, 1. Änderung  
„Ortsteil Harthausen, Forstwirt“**

Flur Nr. 661 / TF (Kreisstraße M 25), 663 / 4 TF, 663 / 11 TF (Fuß- und Radweg),  
663/12 der Gemarkung Grasbrunn

Entwurfsverfasser:

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

Harthausener Str. 13, Neukeferloh, 85630 Grasbrunn, Telefon 089 / 4604693, Fax 089 / 45453314  
[info@arch-katzendobler.de](mailto:info@arch-katzendobler.de)

Grünordnungsplanung:

Monika Treiber, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

Rieder Str. 70, 82211 Herrsching am Ammersee, Tel. 08152/3153, Fax 08152/40643

[Monika.treiber@t-online.de](mailto:Monika.treiber@t-online.de)

## Inhalt

Satzungstext

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

Begründung zum Bebauungsplan und zur Grünordnung

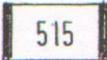
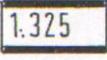
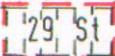
Plan A, Bebauungsplan Nr. 52, 1.Änderung, M 1/1000, nicht zur Maßentnahme geeignet  
Schallschutzgutachten des IB ACCON Nr. ACB-0507-3521/3 vom 15.05.2007

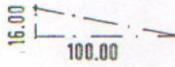
### SATZUNGSTEXT

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 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan / Grünordnungsplan als Satzung.

Der geänderte Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Aussagen aus dem Bebauungsplanes Nr. 52.

### A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. MD 7 MD, Dorfgebiet nach § 5 BauNVO mit der Quartiernummer 7
2.  Grundfläche 1 mit Flächenangabe, als Höchstmaß für den Hauptbaukörper, z. B. 515 m<sup>2</sup> pro Bauraum
3.  Grundfläche 2 mit Flächenangabe, als Höchstmaß für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO  
GR 2 z. B. 1.325 m<sup>2</sup> pro Grundstück
4.  Baugrenze
5. SD Satteldach
6.  Firstrichtung
7.  Zufahrt
8.  Flächen für 29 Stellplätze, zugeordnet zu Grundstück Flur Nr. 663
9.  Flächen für 2 Bus-Stellplätze, zugeordnet zu Grundstück Flur Nr. 663

10.  Maßangabe in Metern
11.  Anfahrtsichtdreieck, z. B. 100,00 m / 16,00 m
12.  Öffentliche Verkehrsfläche
13.  Öffentlicher Fuß- und Radweg
14.  Straßenbegrenzungslinie
15.  Straßenbegleitgrün
16.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## B. Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO festgesetzt. Die Stellplätze sind von einer privaten Grünfläche umgeben.

Zulässig ist ausschließlich die Errichtung einer forstwirtschaftlichen genutzten Lagerhalle und Bunker für Holzhackschnitzel einschl. Hackschnitzelheizungsanlage. Daneben können Pkw- und Bus-Stellplätze für die Erfüllung von Stellplatzverpflichtungen aufgrund der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Flurnummer 663 errichtet werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1

Die Wandhöhe H, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut zur natürlichen Geländeoberfläche, beträgt maximal 6,60 m. Die Firsthöhe darf maximal 9,90 m betragen.

### 3. Bauweise / Abstandsflächen

#### 3.1

Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

#### 4. Bauliche Gestaltung

4.1

Als Material für die Außenwände des Gebäudes ist hell verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen und Holzkonstruktionen zugelassen.

4.2

Es ist ein Satteldach mit mittigem First für den Hauptbaukörper mit einer Dachneigung von 20° – 25° zulässig.

4.3

Als Dachdeckung für den Hauptbaukörper sind nur rote und rotbraune Dachpfannen und Bondachsteine zulässig.

4.4

Dachgauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

4.5

Müllhäuschen sind in bauliche Anlagen zu integrieren und zu hinterpflanzen.

4.6

Die maximale Höhe des Kamins wird mit 12,00 m über Geländeoberkante festgesetzt.

#### 5. Grünordnung

5.1



Baum zu erhalten

Baumschutz nach DIN 18920 während der Bauzeit, ausgefallene Bäume sind innerhalb der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen und vor Beschädigungen zu schützen und dauerhaft und artgerecht zu pflegen.

5.2



Baum zu pflanzen

Die zu pflanzenden, heimischen Bäume sind vor Beschädigungen zu schützen und dauerhaft und artgerecht zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes ist innerhalb der darauf folgenden Vegetationsperiode eine Ersatzpflanzung aus der Artenliste vorzunehmen.

5.3



Hecke zu pflanzen

Es wird eine zweireihige Hecke an der Grenze zu Flur Nr. 663/13 festgesetzt. Es wird eine Pflanzdichte von einem Gehölz je 1,5 m<sup>2</sup> festgesetzt.

5.4

Artenliste

Heimische Bäume Mindestpflanzgröße:

Hochstamm 3xv., DB STU 16-18 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Betula pendula - Sand-Birke

Carpinus betulus - Hainbuche

Pinus silvestris - Waldkiefer (3xv. m. B. H 125 – 150 cm)

Prunus avium - Vogelkirsche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Sorbus intermedia - Oxelbirne

Tilia cordata - Winterlinde

Obstbäume als Hochstamm, Kronenansatz in 1,80 m Höhe

Heimische Sträucher Mindestpflanzgröße:

verpfl. Str. 3 – 5 Triebe, H 100 – 150 cm

Cornus sanguinea - Hartriegel

Cornus mas - Kornelkirsche

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Weissdorn

Ligustrum vulgare 'Atrovirens' - Liguster

Lonicera xylostheum - Heckenkirsche

Rhamnus frangula - Faulbaum

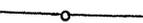
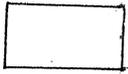
Salix caprea - Sal-Weide

Sambucus nigra - Holunder

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

- 5.5 Je angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum aus der Artenliste zu pflanzen. Die im Plan als zu pflanzen dargestellten Bäume werden hierauf angerechnet, ebenso vorhandene heimische Bäume.
- 5.6 Die Gehölze sind in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 5.7 Hecken aus Nadelhölzern sind zum Schutz des Landschaftsbildes nicht zulässig.
- 5.8 Straßenseitige Zäune sind als senkrechte Holzlattenzäune in einer Höhe bis zu 120 cm ohne Sockel auszuführen. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu 120 cm Höhe zulässig. Die Zäune sind mit Sträuchern und Laubhecken zu hinterpflanzen.
- 5.9  Für die Fassade der Hackschnitzelanlage wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt.
- 5.10  Private Grünfläche  
Die Eingrünung am Parkplatz dient der Ortsrandgestaltung. Die Stellplätze sind dicht einzugrünen. Die Wiese südwestlich der Halle ist als extensive Obstwiese mit 8 zu pflanzenden, einheimischen Obstbäumen anzulegen.
- 5.11 Die Ausdehnung befestigter Flächen von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Als Material sind wassergebundenen Decken, Rasengittersteine und Schotterrasen vorzusehen.

### C. Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
2.  Vorhandene Kapelle
3.  Geplantes Gebäude
4. 663/12 Flurnummer
5.  Naturdenkmal
6.  Anbauverbotszone für bauliche Anlagen

7.  
Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, in dem der Inhalt des Bebauungsplans / Grünordnungsplans nachgewiesen und weiterentwickelt wird.

8.  
Die durch Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind, insbesondere bei Bauarbeiten, vor Beschädigungen zu schützen. Der Baumschutz nach DIN 18920 ist zu beachten.

9.  
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.

10.  
Der höchste Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt bei ca. 18 m unter Gelände.

11.  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Meldepflicht. Sie sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen werden den Kreisheimatpflegern und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abt. B Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt gemacht.

12.  
Altlasten sind nicht bekannt.

13.  
Wasserwirtschaftliche Hinweise  
Das Bauvorhaben ist an die Abwasseranlage des Abwasserzweckverbandes München-Ost anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

13.1

Niederschlagswasserversickerung bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung nach Art. 17 BayWG, es sei denn, sie unterliegen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV).

13.2

Zur Bewässerung sollen Regenrückhaltemaßnahmen (Regentonnen, Zisternen) angelegt werden.

13.3

Die Oberflächenentwässerung des geplanten Parkplatzes hat über Mulden zu erfolgen.

14.1

Durch eine ausreichende Beschilderung ist vom Betreiber der Gaststätte „Forstwirt“ auf der Flur Nr. 663 hinzuweisen, dass der private Parkplatz auf der Flur Nr. 663 / 12 zum Gasthaus gehört.

14.2

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen auf der Flur Nr. 663/13, 663/14 und 663/15 ist über die private Grünfläche / privater Parkplatz gesichert.

14.3

Die fußläufige Erschließung des Parkplatzes erfolgt über die festgesetzte Zufahrt zu den Stellplätzen/Hackschnitzellagerhalle.

15.

Hinweise zum Immissionsschutz

Zum Antrag auf Baugenehmigung ist eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, in der auf Basis detaillierter Angaben zu Art und Umfang der forstwirtschaftlichen Nutzung (Betriebszeiten, Maschinen, Tätigkeiten etc.) sowie zur Parkplatznutzung (Betriebszeiten, verhaltensbezogene Geräusche auf dem Parkplatz und der Erschließung, Vorbelastung durch bestehende Gaststätte etc.) die Rahmenbedingungen für eine Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit der Wohnnachbarschaft festgelegt werden.

Bei der Planung, Errichtung und dem Betrieb der Feuerungsanlage sind die Anforderungen der 1. BImSchV zu beachten.

Fassungsdatum: 28.09.2010, geändert 25.10.2011, 24.04.2012

#### D. Verfahrensvermerke

1.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.09.2010 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Ortsteil Harthausen, Forstwirt“ gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, das 1. Änderungsverfahren als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchzuführen, und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (§ 13 (2) Nr. 1 BauGB), zu verzichten.

2.

Durch Anschlag an den Amtstafeln wurde am 06.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht, dass der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Ortsteil Harthausen, Forstwirt“ gefasst wurde und das Verfahren als Verfahren der Innenentwicklung i.S.d. § 13 a BauGB durchgeführt werden soll. Auf § 13a (3) Ziff. 1 BauGB wurde hingewiesen. Gemäß § 13a (3) Ziff. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und in der Zeit vom 06.10. bis einschl. 27.10.2012 zur Planung äußern.

3.

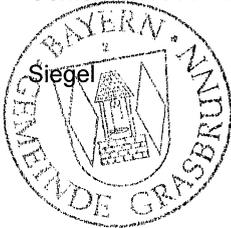
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 mit Begründung in der Fassung vom 28.09.2010 wurde gemäß §§ 13a Abs. 2 Ziff. 1, 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2011 bis 16.08.2011 im Rathaus der Gemeinde Grasbrunn öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB gemäß § 13 (3) Satz 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Dabei wurde gemäß § 13 (3) Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB abgesehen wird.

4.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 mit Begründung in der Fassung vom 25.10.2011 wurde vom 05.01.2012 bis einschließlich 20.01.2012 gemäß § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt (§ 4a (3) BauGB).. Die Stellungnahme der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB wurden gleichzeitig eingeholt.

5.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Ortsteil Harthausen, Forstwirt“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Grasbrunn am 24.04.2012 gefasst (§§ 10 Abs. 1, 1 Abs. 8 BauGB).



Neukeferloh, den 22.05.2012

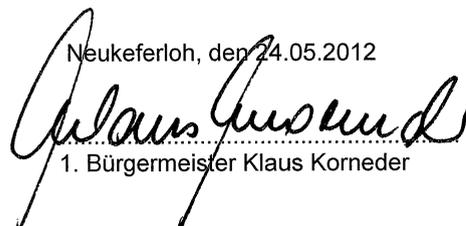
  
1. Bürgermeister Klaus Korneder

6.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Ortsteil Harthausen, Forstwirt“ erfolgte am 23.05.2012 durch Anschlag an den örtlichen Amtstafeln. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 52 „Ortsteil Harthausen, Forst-wirt“ i.d.F.d. 1. Änderung hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Ortsteil Harthausen, Forstwirt“ in der Fassung vom 24.04.2012 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Neukeferloh, den 24.05.2012

  
1. Bürgermeister Klaus Korneder

**GEMEINDE GRASBRUNN  
LANDKREIS MÜNCHEN**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 52, 1. ÄNDERUNG  
EINSCHL. BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**Ortsteil Harthausen, Forstwirt**

Flur Nr. 661 / TF (Kreisstraße M 25), 663 / 4 TF, 663 / 11 TF (Fuß- und Radweg),  
663 / 12  
der Gemarkung Grasbrunn

## **A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Allgemeine städtebauliche Voraussetzungen**

Im Plangebiet wird ein Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO, Quartiernummer MD 7, festgesetzt. Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes wird somit auf die bisherige private Grünfläche auf dem Grundstück Flurnummer 663 / 12 erweitert. Im Baufenster wird die Errichtung einer Hackschnitzellagerhalle mit Holzbunker und -Heizung für den auf dem Grundstück Flurnummer 663/12 betriebenen, künftigen forstwirtschaftlichen Betrieb ermöglicht. Andere Arten der baulichen Nutzung sind ausgeschlossen. Zusätzlich werden Stellplätze für die Erfüllung der Stellplatzverpflichtungen aufgrund der baulichen Nutzung auf dem Grundstück 663 festgesetzt.

Mit der Heizung sollen zunächst das geplante Gebäude im Plangebiet und die vorhandenen Bauten auf den Flurnummern 663/6, 663/8 und 663/9 versorgt werden. Das Plangebiet (Erweiterung BP 52 , Flurnummern 663/16-19) soll bei der Realisierung ebenfalls angeschlossen werden. Die Gaststätte einschl. Hotel hängt bereits an einer Hackschnitzelheizung. Sollte diese Anlage künftig ersetzt werden müssen, ist geplant auch dieses Bauteil anzuschließen. Die Anlage wird dann im Endzustand ca. 100 kW Leistung aufweisen. Die Heizung wird im Erdgeschoss, zentral im Gebäude liegen. Für die Erfüllung von Stellplatzverpflichtungen werden aufgrund der baulichen Nutzung auf den Grundstücken 663 und 663/12 Stellplätze festgesetzt. Der Parkplatz war bereits im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzt. Das Baufenster und die Stellplätze sind von einer privaten Grünfläche umgeben.

Die Gemeinde führt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durch. Dies ermöglicht die Änderung des Bebauungsplanes, ohne dass sich dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit der Ausweitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinsichtlich der Festsetzung als Dorfgebiet und der Ausweisung des Baufensters soll dem Bauherrn die Möglichkeit gegeben werden, ohne Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen am Rand des Siedlungsbereiches „Beim Forstwirt“ die genannte Hackschnitzellagerhalle zu errichten. Für diese Festsetzung – unter Ausschluss sonstiger in einem Dorfgebiet zulässiger Nutzungen nach § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO – sieht die Gemeinde besondere städtebauliche Gründe. Die Gemeinde will damit den Schutz des Außenbereichs sowie eine geordnete Entwicklung des Siedlungsgebietes gewährleisten. Als Anlage der forstwirtschaftlichen Nutzung wäre die Hackschnitzellagerhalle grundsätzlich auch im Außenbereich rechtlich zulässig. Um insoweit den Außenbereich zu schonen sowie die Siedlung „Beim Forstwirt“ im Randbereich durch einen für ein Dorfgebiet typischen Betrieb zu ergänzen, soll die Hackschnitzellagerhalle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den festgesetzten Beschränkungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung verwirklicht werden können. Die Gemeinde wünscht hingegen keine Erweiterung des Siedlungsbereiches der Siedlung „Beim Forstwirt“ durch weitere Wohngebäude oder gewerbliche Nutzungen. Eine solche Erweiterung würde dem Charakter des festgesetzten Dorfgebietes widersprechen.

Weiter schafft die Bebauungsplanänderung die Möglichkeit, auf dem Grundstück Flurnummer 663/12 insgesamt 29 Parkplätze sowie zwei Busparkplätze zu errichten. Mit diesen dem Grundstück Flurnummer 663 zugeordneten Stellplätzen soll dem Bauherrn die Möglichkeit offen gehalten werden, die für eine mögliche Änderung bzw. Erweiterung des Gasthofes gegebenenfalls erforderlichen Stellplätze dort herzustellen.

Der bestehende Bebauungsplan „Beim Forstwirt“ setzt auf dem Grundstück Flurnummer 663/12 derzeit 58 Gemeinschaftsstellplätze fest. Diese dienen nach der Begründung des Bebauungsplanes dazu, die für die Gaststätte „Forstwirt“ einschließlich Beherbergungsbetrieb mit Personalzimmern, erforderlichen Stellplätze auf der Fläche des Grundstückes Flurnummer 663 zu sichern. Der Bebauungsplan hat dabei im Stellplatznachweis „Forstwirt“ entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung 105 Stellplätze für den baulichen Bestand auf dem Grundstück Flurnummer 663 errechnet und somit 58 Stellplätze auf dem Grundstück Flurnummer 663/12 festgesetzt. Da der Bebauungsplan nur ein Angebotsbepauungsplan ist, besteht insoweit derzeit keine Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Errichtung dieser zusätzlichen 58 Stellplätze. Weiter ist derzeit zwar mit den nach dem Bebauungsplan festgesetzten 50 Stellplätzen auf dem Flurstück Flurnummer 663 der nach der Baugenehmigung für den Bestand erforderliche Stellplatzbedarf nachgewiesen. Dennoch bestehen – insbesondere bei der Ankunft von Bussen – regelmäßige Stellplatzengpässe bei der Gaststätte „Forstwirt“.

Mit der im Zuge der Bebauungsplanänderung abgeschlossenen städtebaulichen Vereinbarung hat die Gemeinde daher insoweit gesichert, dass der Grundstückseigentümer 10 Kfz-Stellplätze östlich des Baufensters für die Hackschnitzellagerhalle sowie zwei Busstellplätze auch tatsächlich herstellt. Dies wird zu einer wesentlichen Entspannung der Parkplatzsituation beitragen. Der private Parkplatz erhält eine eigene Zufahrt von der Kreisstraße M 25. Durch eine ausreichende Beschilderung soll durch den Betreiber der Gaststätte „Forstwirt“ auf der Flurnummer 663 hingewiesen werden, dass der Parkplatz auf der Flurnummer 663/12 zum Gasthaus gehört.

Weiter ist mit der Festsetzung von insgesamt 29 Stellplätzen auf dem Grundstück Flurnummer 663/12 eine sachgerechte Ausnutzung des Bestandsbaurechtes auf dem Grundstück Flurnummer 663 gewährleistet. Im Vergleich zur bisherigen Stellplatzberechnung im bestehenden Bebauungsplan wird insoweit ein geringerer Stellplatzansatz für sachgerecht gehalten. So ist, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wechselnutzung, bei der Berechnung anhand des gemeindlichen Stellplatzschlüssels davon auszugehen, dass beispielsweise etwa nicht der Frühstücksraum sowie die Freischankfläche gleichzeitig voll besetzt sind. Damit war für dieses Bebauungsplanverfahren nicht zwingend von der errechneten Anzahl von 105 Stellplätzen bei Ausschöpfung des Bestandsbaurechtes auszugehen.

Zusammenfassend kann danach mit der Bebauungsplanänderung im Zusammenhang mit der städtebaulichen Vereinbarung eine deutliche Verbesserung der Parkplatzsituation erreicht werden. Eine sachgerechte Ausnutzung des Bestandsbaurechtes auf der Flurnummer 663 ist weiterhin gewährleistet. Insoweit hat insbesondere auch eine Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer der Flurnummer 663 stattgefunden.

Bei der Festlegung der städtebaulichen Leitlinien standen folgende Überlegungen im Mittelpunkt:

- Erhalt des Naturdenkmals mit der Kapelle. Errichtung der Halle mit einem ausreichenden Abstand zum Naturdenkmal mit der Kapelle.
- Von der Kreisstraße M 25 abgerückte, eingegrünte Stellplätze

## B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Die Fläche liegt ca. 1,2 km südwestlich vom Ortsteil Harthausen, an der Kreisstraße M 25. Der Geltungsbereich beträgt ca. 3.300 m<sup>2</sup>. Derzeit befindet sich auf dem Plangebiet eine Kapelle und ein geschützter Baum. Die vor wenigen Jahren errichtete Kapelle ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt. Das Instruktionsgebiet wird über die Kreisstraße M 25 erschlossen.

Nordöstlich des Plangebiets schließt unmittelbar der Parkplatz des Golfplatzes an. Die Flächen nordwestlich des Geltungsbereichs werden landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten grenzt die vorhandene Wohnbebauung (Geltungsbereich des BP 52) an.

Folgende Grundflächen werden festgesetzt:

für das Hauptgebäude GR 1	515,00 m <sup>2</sup>
für die Zuwegungen und Stellplätze	1.325,00 m <sup>2</sup>

## C. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch die gut ausgebaute Kreisstraße M 25 ausreichend sichergestellt. Zusätzlich verläuft parallel zur Kreisstraße ein kombinierter Fuß- und Radweg.

Für Gaststätten aller Art ist je 5 m<sup>2</sup> Gastraumfläche ein Stellplatz erforderlich. Für Hotels und Pensionen ist pro Einzel- oder Doppelzimmer ein Stellplatz erforderlich. Pro Bediensteten wird ein Zuschlag von einem Stellplatz gefordert.

Da die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück Flurnummer 663, bei einer eventuellen baulichen Änderung in Ausnutzung des Bestandsbaurechts dort nicht vollständig nachgewiesen werden können, werden im Geltungsbereich der ersten Änderung zusätzlich 29 PKW- und 2 Bus-Stellplätze festgesetzt. Hinzu kommen 50 Stellplätze auf der Flur Nr. 663. Insoweit erfolgt dort keine Veränderung. Der geplante private Parkplatz auf der Flur Nr. 663/12 erhält eine eigene Zufahrt von der Kreisstraße M 25.

- Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Kreisstraße M 25.
- Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die vorhandene Anlage der Gemeindewerke Grasbrunn sichergestellt.
- Die Abwässer werden durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation des Abwasserzweckverbandes München-Ost abgeleitet. Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen sollte möglichst unter Ausnutzung der Reinigungswirkung in der belebten Oberbodenzone versickert werden.
- Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Gemeinde Grasbrunn (privater Auftragnehmer).
- Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG.

Stellplatznachweis für den Gebäudebestand auf dem Grundstück Flur Nr. 663:

- a) Bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl gemäß **genehmigtem Bestand/ letzter Baugenehmigung: 45 Stellplätze**
- b) Bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl gemäß **genehmigtem Bestand** und entspr. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Grasbrunn vom 04.09.2002
1. Gaststube, Nutzfläche 68,30 m<sup>2</sup> )
  2. Nebenzimmer, Nutzfläche 27,09 m<sup>2</sup> ) 95,39 m<sup>2</sup>
  3. Frühstücksraum Pension (Lukasstube) 77,23 m<sup>2</sup>
  4. Freischankfläche/Biergarten 267,62 m<sup>2</sup> festgestellt bzw. 110 Sitzplätze
  5. Beherbergungsbetrieb: Hotel, 29 Einzelzimmer, 9 Doppelzimmer
  6. 6 Personalzimmer

Nachweis

1. und 2.	95,39 m <sup>2</sup> / 5 m <sup>2</sup>	=	19,08	Stellplätze
3	Frühstücksraum 77,23 / 5 m <sup>2</sup>	=	15,45	„
4	Freischankfläche 110 Sitzpl. / 10 St.	=	11,00	„
5	Hotel 29 EZ + 9 DZ	=	38,00	„
6	Personal 6 Zimmer	=	6,00	„

Stellplatzbedarf bei der Annahme der Wechselnutzung::

Fall 1: Erforderliche Stellplätze bei gleichzeitiger Ausnutzung Gaststätte und Hotel. (ohne Freischankfläche)	63 St.
Fall 2: Erf. Stellplätze bei zusätzlicher Nutzung des Frühstücksraums (ohne Freischankfläche)	79 St.
Fall 3: Erf. Stellplätze bei ausschließlicher Biergartennutzung und theoretischer kompletter Hotelbelegung	55 St.

Es wird angenommen, dass die Gaststube nicht genutzt wird

Es wird angenommen, dass – entspr. Stellplatzsatzung - maximal 79 Stellplätze erforderlich sind. Die beiden festgesetzten Bus-Stellplätze sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

- c) Bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl bei einem angenommenen **Umbau bzw. Erweiterung** der Gasträume und des Hotels bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen GF von 1.950 m<sup>2</sup> würden sich z. B. folgende Nutzflächen ergeben:

Nachweis

1. Gastronomie	150 m <sup>2</sup> / 5 m <sup>2</sup>	=	30,00	Stellplätze
2. Freischankfläche	110 Sitzpl. / 10	=	11,00	„
2. Hotelzimmer	50 Einzel- und Doppelzimmer	=	50,00	„
3. Personalzimmer	12	=	12,00	„

Stellplatzbedarf bei der Annahme der Wechselnutzung:

Fall 1: Erford. Stellplätze bei gleichzeitiger voller Nutzung Gaststätte und Hotel	91 St.
Fall 2: Erf. Stellplätze bei ausschl. Biergartennutzung und theoretisch kompletter Hotelbelegung	73 St.

Anmerkung: es wurde angenommen, dass der Frühstücksraum ausschließlich für Hotelgäste genutzt wird. Er ist deshalb nicht gesondert aufgeführt.

Da lediglich insgesamt 79 Stellplätze festgesetzt wurden, sind bei einem Neu- bzw. einer

Umbaumaßnahme im Fall 1) die 12 zusätzlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen. Im Fall 2) würden die ausgewiesenen Stellplätze, bei der Annahme der Wechselnutzung, ausreichend sein. Zu berücksichtigen sind außerdem noch die beiden festgesetzten Bus-Stellplätze für Reisebusse.

Da das Hotel bzw. die Gaststätte regelmäßig von Reisebussen angefahren wird, sieht der Bebauungsplan hierfür 2 Stellplätze vor. Die erforderliche Anzahl von PKW-Stellplätzen würde sich entsprechend reduzieren.

Auf der Flur Nr. 663 können nur 50 Stellplätze nachgewiesen werden. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Hotelgäste auch gleichzeitig die Gaststätte nutzen werden. Auf die Wechselnutzung (siehe oben) wird verwiesen.

Anhand der Stellplatzberechnung kann nachgewiesen werden, dass für eine Erweiterung oder bauliche Änderung des bestehenden Gaststätten- und Gewerbebetriebes auf der Flur Nr. 663 unter Aufrechterhaltung des Bestandes ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten durch die mit der geplanten Bebauungsplanänderung zur Verfügung stehende Stellplatzreserve von 29 Stellplätzen auf dem Grundstück Flur Nummer 663 / 12 gegeben sind.

Selbst bei unterstelltem Abriss und einem völligen Neubau des Gaststätten- und Beherbergungsbetriebes auf der Flur Nummer 663 wäre ein dem jetzigen Bestand vergleichbarer Betrieb bzw. eine volle Ausnutzung des für die Flur Nummer 663 nach Bebauungsplan gegebenen Baurechtes realisierbar. Soweit für ein solches Bauvorhaben mehr als die nach der Bebauungsplanänderung insgesamt zur Verfügung stehenden 80 oberirdischen Stellplätze erforderlich werden, müssten diese Stellplätze vom Eigentümer auf dem Baugrundstück selbst, etwa in Form einer Tiefgarage oder von Doppelparker-Garagen, geschaffen werden.

Die Änderung des ursprünglichen planerischen Ziels von 105 oberirdischen Stellplätzen auf nunmehr 79 oberirdische Stellplätze ergibt sich daraus, dass die damalige Stellplatzberechnung teilweise auf überhöhten Werten beruhte. Es wird nun eine Wechselnutzung angenommen. Zudem sind sowohl für eine Erweiterung als auch für einen Neubau ausreichend Stellplätze mit der jetzt angesetzten Anzahl von 79 oberirdischen Stellplätzen möglich.

Die fußläufige Erschließung des Parkplatzes erfolgt über den bestehenden Fußweg entlang der Kreisstraße M 25 sowie über die Zufahrt zu den Stellplätzen bzw. zur Hackschnitzzellagerhalle.

#### **D. Bauliche Gestaltung**

Die festgesetzte Gebäudegröße resultiert aus der Nutzung als Hackschnitzzellagerhalle sowie Kipper und Rückewagen. Hinzu kommen Flächen für den Schlepper mit Werkstatt und Heizung. Die Höhe und Dachneigung entspricht den üblichen landwirtschaftlichen Hallen.

## E. Immissionsschutz

Das Schallschutzgutachten Nr. ACB-0507-3521/3 vom 15.05.2007 des Ing.-Büro ACCON GmbH, Greifenberg, ist Bestandteil dieser Planung. Im Gutachten wurde festgestellt, dass der private Parkplatz auf der Flur Nr. 663/12 nicht weiter, als bisher festgesetzt, an die bestehende Bebauung rücken sollte.

In der geplanten Hackschnitzellagerhalle wird kein Holz geschnitten bzw. gesägt. Es entstehen keine Lärmimmissionen. Entspr. Betriebsbeschreibung ist vorgesehen, dass das Abteil für die Lagerung der Hackschnitzel nur zweimal jährlich befüllt wird. Diese Vorgänge dauern nach Angabe des Bauherrn nur ca. 6 Stunden, d. h. maximal etwa 12 Stunden jährlich. Die anderen Betriebsvorgänge werden ebenfalls nur tagsüber und temporär abgewickelt. Das Zerschneiden von Brennholz und das Erzeugen von Hackschnitzeln soll am ausgelagerten Holzlagerplatz erfolgen. Das Spalten und Lagern von Brennholz soll nördlich der von der Bebauung abgewandten Nordseite eingehausten Bereich der Halle ausgeführt werden.

Aufgrund der Betriebsbeschreibung ist davon auszugehen, dass die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der Wohnnachbarschaft nachgewiesen werden kann. Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass er mit dem Bauantrag entsprechende Nachweise zu erbringen hat.

## F. Grundflächenberechnung:

### MD

Grundstücksgröße		3.359 m <sup>2</sup>	
Grundflächen 1 (Hauptgebäude): 28,50 x 18,00	= aufgerundet	515 m <sup>2</sup>	GR 1: 0,15
Grundflächen 2 (Stellplätze einschl. Zuwegungen, wasserdurchlässiger Belag, Schotterrasen)		1.325 m <sup>2</sup>	GR 2: 0,39

## H. Grünordnung

### 1.1 Inhalt und Ziele der Grünordnung

Im Instruktionsgebiet soll, zusätzlich zum bereits ausgewiesenen Parkplatz, eine Hackschnitzellagerhalle mit –Bunker und Heizung errichtet werden. Die Stellplätze sind erforderlich, um das Stellplatzangebot beim Gasthaus Forstwirt zu verbessern. Der geplante Parkplatz soll zur Kreisstraße hin, intensiv eingegrünt werden. Zwischen der geplanten Hackschnitzelhalle und der vorhandenen Bebauung (Bebauungsplan Nr. 52) soll eine extensive Obstwiese gepflanzt werden.

Ziel der Grünordnungsplanung ist es:

- Die geplante Bebauung durch eine lockere Eingrünung am Ortsrand in die Landschaft einzubinden.

- Durch die Anlage einer extensiven Obstwiese zwischen bestehendem Ortsrand und der geplanten Halle die Ortsrandsituation aufzuwerten.
- Die alte Eiche, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist, in ihrem Bestand zu sichern und freizuhalten.
- Durch Minimierungsmaßnahmen den Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen.

Gegenüber der bestehenden Situation ergeben sich positive Verbesserungen durch zusätzliche Pflanzungen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind gering. Es wurden überwiegend wassergebundene Decken festgesetzt. Durch die offenporigen Beläge wird das Maß der Versiegelung minimiert. Hinzu kommt die in der Satzung festgesetzte Muldenentwässerung sowie die Regenwasserzisternen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschl. Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen wird. Es handelt sich um kein FFH-Gebiet. Ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als zulässig.

## 1.2 Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst neben der geplanten Bebauung auch die angrenzenden Stellplätze.

## 1.3 Planerische und rechtliche Vorgaben

Regionalplan

Der Planungsumgriff liegt südlich angrenzend an den regionalen Grünzug „Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald (Nr. 9).“

Das Planungsgebiet ist Bestandteil im Landschaftsraum der Großforste der östlichen und südöstlichen Münchner Ebene am Rand des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Truderinger Wald einschließlich Höhenkirchner-, Hofoldinger-, Deisenhofener-, Perlacher- und Grünwalder Forstes.

Die für das Planungsgebiet zutreffenden Erhaltungsziele sind:

- Erhaltung der die „Rodungsinseln“ umschließenden Großforste
- Pflege der landeskulturell bedeutsamen Rodungsinseln
- Vermeidung des Zusammenwachsens der Siedlungsråder

Keines der aufgeführten Erhaltungsziele ist durch das geplante Baugebiet betroffen.

Bei der Planung wird darauf geachtet, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern oder wieder herzustellen, die Eigenart des Landschaftsbildes zu bewahren und die Erholungseignung der Landschaft zu erhalten oder zu verbessern.

Siedlungstätigkeit, Bebauung und bauliche Infrastrukturen sollen sich in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten nach den hier besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten.

Landschaftsplan / Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung angepasst.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Aufforstung im Nordwesten wurde bereits ausgeführt und schließt die Rodungsinsel zur Staatstraße.

#### 1.4 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsumgriffes liegen kein ausgewiesenes Naturschutz- oder FFH-Gebiet.

#### J. Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung in Harthausen bzw. beim Forstwirt. Die Privaten Stellplätze auf der Flur Nr. 663 / 12 waren bereits im Instruktionsbereich des Bebauungsplanes 52 festgesetzt.

#### K. Sonstiges

Mobilfunkstationen sind im Instruktionsbereich nicht gewünscht, da u. a. aufgrund der höheren Grenzwerte in der BRD – im Vergleich zu anderen europäischen Ländern – eine gesundheitliche Gefährdung der Bevölkerung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Neukeferloh, den 22. MAI. 2012.....

  
.....  
1. Bürgermeister Klaus Korneder

Neukeferloh / Herrsching, 28.09.2010  
Geändert: 25.10.2011, 24.04.2012

  
.....  
Planfertiger

  
.....  
für die Grünordnung  
(aus Bebauungsplan 52  
übernommen)  
Monika Treiber, Dipl.-Ing. Univ.  
Landschaftsarchitektin  
Rieder Str. 70  
82211 Herrsching am Ammersee  
Tel. 08152/3153, Fax 08152/40643