GRASBRUNN

Flächennutzungsplan
10. Änderung

neue Planinhalte:

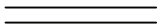
Umgriff der Änderungen

D

Mischgebiet

D

Gewerbegebiet eingeschränkt, hier: emissionsbeschränkt

D 
Wichtige örtliche Straße vorhanden

D

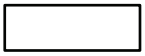
Ruhender Verkehr/ Tiefgarage
(Kennzeichnung der Lage auch ohne Flächendarstellung)

D
Streuobstwiese

D
Bäume vorhanden

D
Bäume geplant

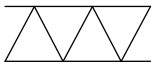
D
Gehölz geplant

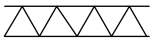
D 
Fläche für Extensivierung
(potenzielle Ausgleichsfläche)

D
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung
oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädl.
Umwelteinwirkungen im Sinne der BImSchG

unveränderte Planinhalte:

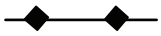
D
Überörtliche Hauptverkehrsstraße vorh.

N 
Baubeschränkungszone

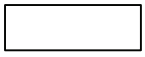
N 
Bauverbotsszone

D
Wichtiger Fuß-, Rad- und Wanderweg

D
Panoramaweg Isar-Inn

D 
Hauptgasleitung

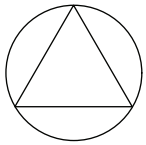
entfallene Planinhalte:

D 
Grünfläche

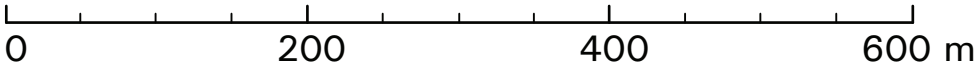
D
Fläche für die Landwirtschaft

D Darstellung

N Nachrichtliche Übernahme

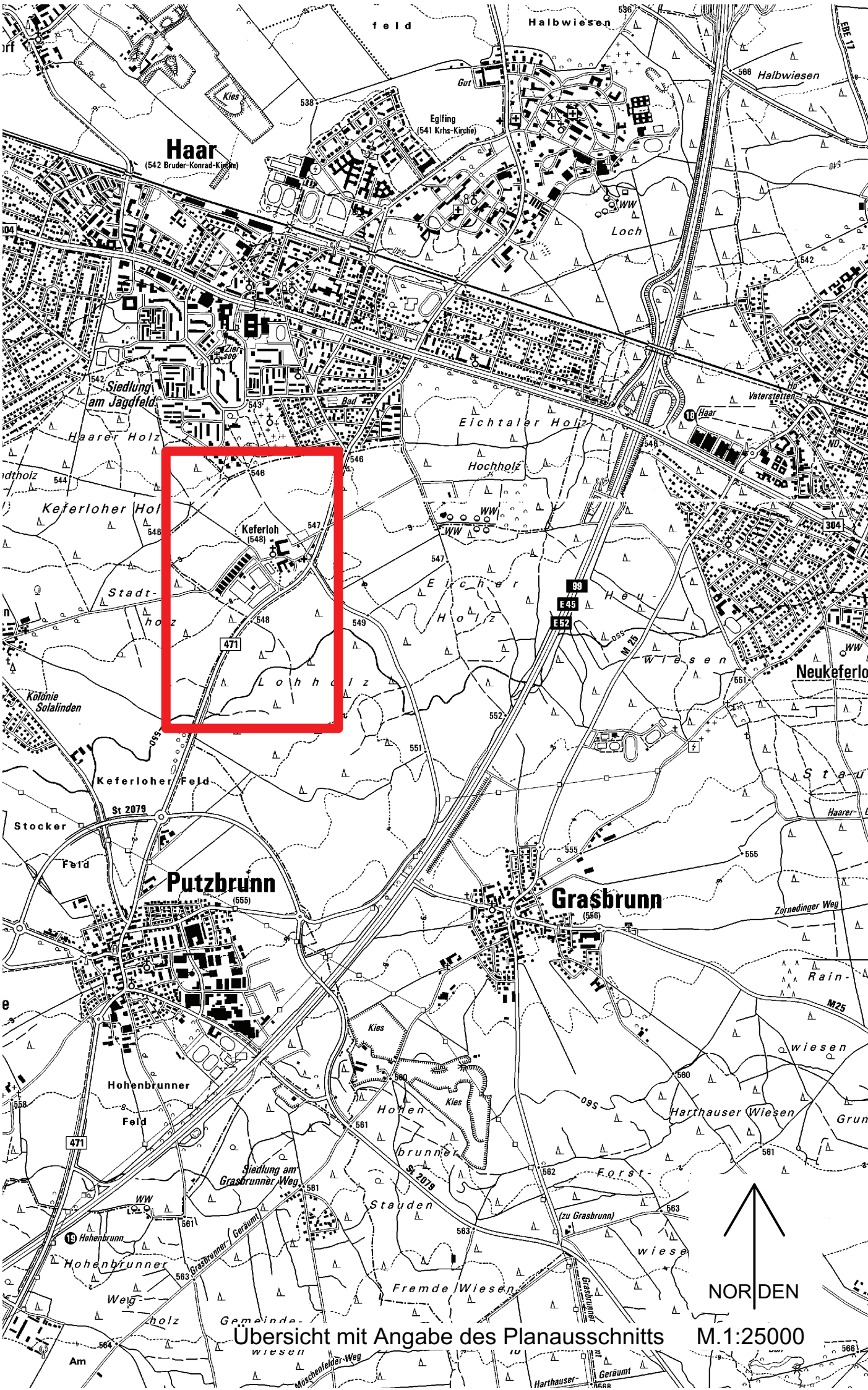


M 1 : 5000

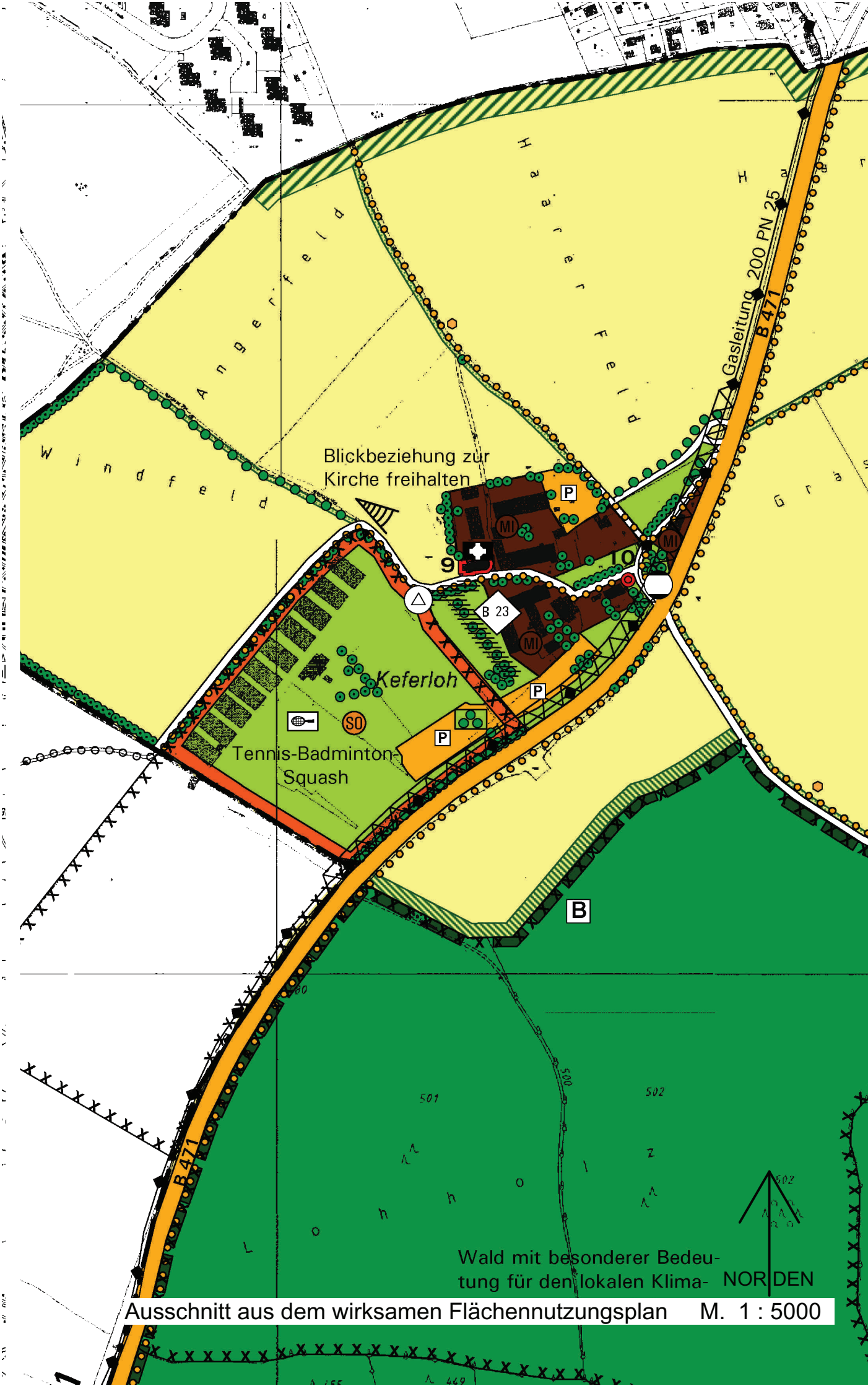


Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
Geschäftsstelle
Az:610-41/1-38

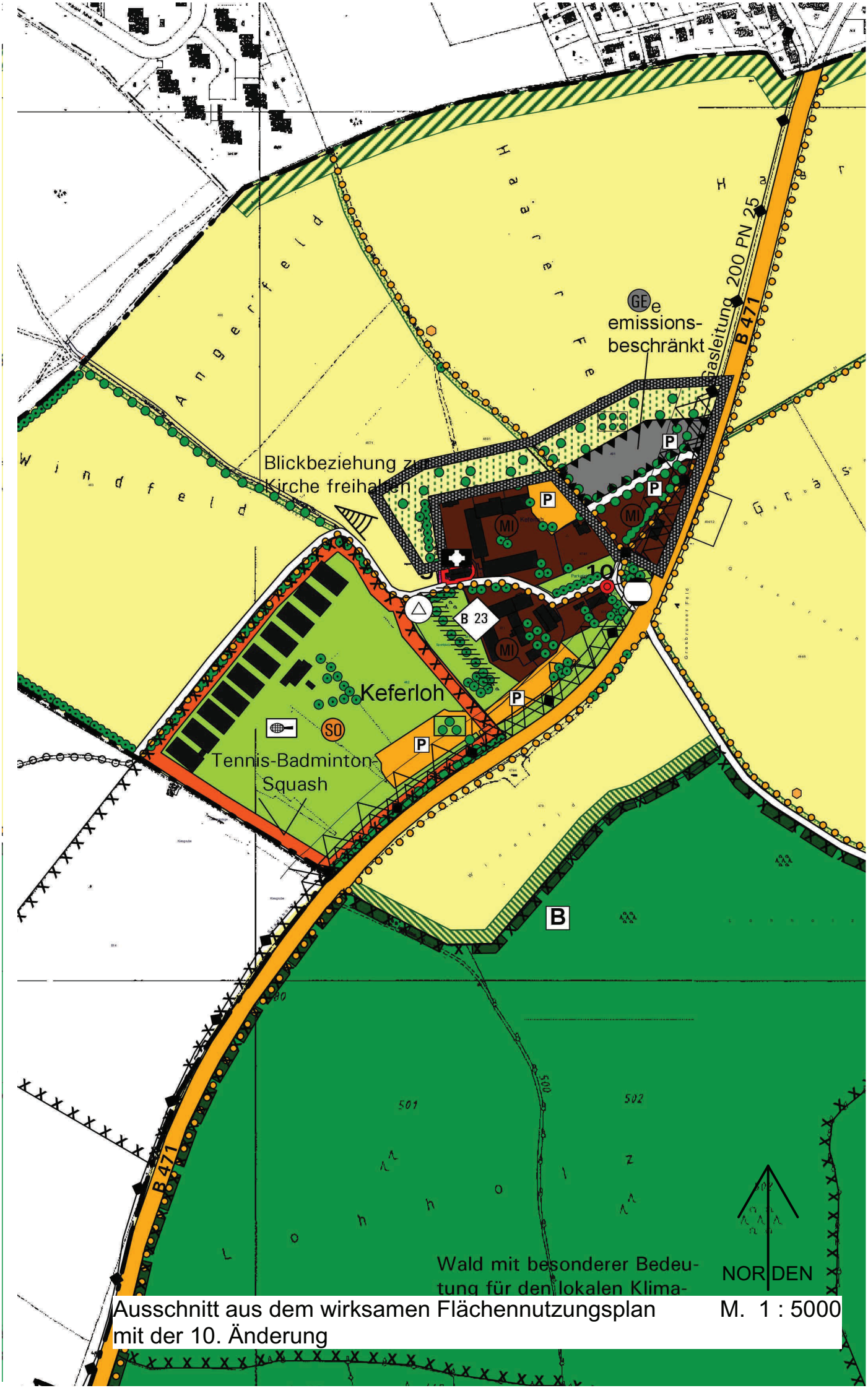
München, den 27.09.2016



Übersicht mit Angabe des Planausschnitts M.1:25000



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan M. 1 : 5000



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit der 10. Änderung

M. 1 : 5000

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 10. Flächennutzungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat Grasbrunn am 24.02.2015 gefasst und am ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf der 10. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 21.07.2015 hat in der Zeit vom 27.08.2015 bis 29.09.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 10. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 21.07.2015 hat in der Zeit vom 27.08.2015 bis 29.09.2015 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

   Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Grasbrunn am 12.04.2016 gebilligten Entwurfs der 10. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 12.04.2016 hat in der Zeit vom 16.06.2016 bis 19.07.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

   Der Feststellungsbeschluss zur 10. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 27.09.2016 wurde vom Gemeinderat Grasbrunn am 27.09.2016 gefasst.

   Grasbrunn, den .....

   .....

   (Siegel) (Klaus Korneder, Erster Bürgermeister)

2. Die Genehmigung der 10. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 27.09.2016 wurde mit Bescheid des Landratsamtes München vom ....., Az.: ..... erteilt (§ 6 Abs. 1 bis 4 BauGB).

   Grasbrunn, den .....

   .....

   (Siegel) (Klaus Korneder, Erster Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 10. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Flächennutzungsplan-Änderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 27.09.2016 wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).

   Grasbrunn, den .....

   .....

   (Siegel) (Klaus Korneder, Erster Bürgermeister)

Gemeinde
Grasbrunn

Landkreis München

10. Änderung des Flächennutzungsplans Keferloh

Begründung mit Umweltbericht

Fassung

21.07.2015 (Vorentwurf)
12.04.2016 (Entwurf)
27.09.2016 (redaktionell ergänzte Fassung für den Feststellungsbeschluss)

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Arnulfstraße 60, 3. OG
80335 München
Telefon +49 (0) 89 53 98 02-0
Telefax +49 (0)89 5 32 83 89
E-Mail pvm@pv-muenchen.de
Internet www.pv-muenchen.de

In Zusammenarbeit mit

Dipl.-Ing. M. Treiber
Landschaftsarchitektin
Rieder Straße 70
82211 Herrsching

sowie

GSK Stockmann + Kollegen
Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaftsges. mbB, Sitz München
Karl-Scharnagl-Ring 8
80539 München

Begründung

Inhalt

Teil A städtebauliche Begründung

1 **Lage, Umgriff, Ziel und Zweck der Planung**

2 **Stand der vorbereitenden Bauleitplanung**

3 **planungsrechtliche Situation, räumliche Gesamtplanung, Fachplanung**
a) Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan,
b) Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung
c) sonstige überörtliche und sektorale Planwerke

4 **Bestandssituation**
a) Landschafts- und Naturschutz
b) Denkmalschutz, Ortsbild
c) Wasserwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz
d) Immissionsschutz
e) sonstige Baubeschränkungen, Erschließung

5 **Historische Bezüge, Zielkonzept**

6 **neue FNP-Darstellungen**

7 **Umsetzung der Planung, Hinweise**
a) Landschafts- und Naturschutz
b) Denkmalschutz, Ortsbild
c) Wasserwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz
d) Immissionsschutz
e) sonstige Baubeschränkungen, Erschließung

Teil B Umweltbericht

1. Lage, Umgriff, Ziel und Zweck der Planung

Das bisher nach § 35 BauGB bebaute Gebiet von Keferloh befindet sich in der **Keferloher Rodungsinsel** an der Bundesstraße 471, etwa 500 m (Luftlinie) entfernt von der Siedlungsfläche der Gemeinde Haar (nördlich) und rd. 2 km entfernt von der Bebauung des Ortsteils Neukeferloh (östlich).

Kern der **Bebauung** von Keferloh ist die denkmalgeschützte romanische Kirche St. Ägidius von 1173, die von der Gaststätte und Biergarten Gut Keferloh und einer gewerblichen Bebauung in Form einer dreiseitigen Hofanlage flankiert wird. Die Kapelle St. Maria, eine Tankstelle und drei Wohnhäuser ergänzen die Ansiedlung, die im Südosten von der Bundesstraße 471 tangiert wird. Südöstlich angrenzend befinden sich die auf einer verfüllten ehemaligen Kiesgrube errichteten, nur noch teilweise unterhaltenen Sport- und Freizeitanlagen des Keferloher Tenniscenters.

Die Bundesstraße mündet rd. 1,3 km nordöstlich in die B 304, über die in weiteren 1,3 km Entfernung die Autobahn 99 erreicht wird.

Nordöstlich angrenzend an die bestehende Bebauung, in einem Dreieck zwischen Tankstelle/ Bundesstraße und der gewerblichen Hofanlage, soll in geringem Umfang **ergänzend Baurecht** geschaffen werden, um in diesem Bereich insbesondere weitere Büronutzungen zu ermöglichen, für die ein aktueller Bedarf besteht, um einem ansässigen Betrieb eine Entwicklungsmöglichkeit am Standort zu eröffnen und damit am Ort halten zu können. Der vorliegende **Bedarf** erstreckt sich auf eine zusammenhängende Geschossfläche (für Büronutzung) von rd. 1.400 qm (mit Erweiterungsmöglichkeit in einer Größenordnung von 800 qm) sowie die erforderlichen Stellplätze, sodass von einer Baufläche/ Grundstücksfläche von etwa 4.000 bis 6.000 qm ausgegangen wird.

Bestandssituation, ohne Maßstab, Kennzeichnung des zur Änderung anlassgebenden Areals
Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung - BayernViewer, 15.01.15

In diesem Zusammenhang muss die städtebauliche Zielsetzung für Keferloh überarbeitet und die vorbereitende Bauleitplanung entsprechend angepasst werden. Keferloh ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasbrunn derzeit überwiegend als Mischgebiet dargestellt. Die geplante Ergänzung erweitert diese Flächen um gewerbliche Bauflächen sowie eine adäquate Ortsrandeingrünung.

Bei einer Überplanung/ Bebauung der bereits durch einen größeren Parkplatz in Anspruch genommenen Flächen entsteht auf einer kleineren Teilfläche zur Tankstelle hin ebenfalls Baurecht, sodass die Gemeinde diesen Bereich einer Gesamtbetrachtung unterzieht und insgesamt überplant.

Die neuen Flächen sollen den Ortsteil Keferloh bis zur Bundesstraße hin abrunden und keine unverhältnismäßige Ausdehnung in den bisherigen Außenbereich mit sich bringen. Eine **Einbindung in die Landschaft** durch adäquate grünordnerische Maßnahmen wird als zwingend erforderlich angesehen.

Für die Schaffung von Bauland muss **teilweise bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche** in Anspruch genommen werden. Eine flächensparende Umnutzung anderweitig nicht mehr benötigter Siedlungsfläche kommt derzeit nicht in Betracht (s.u.).

Nach Einschätzung des Landratsamtes ist die Genehmigung weiterer Gebäude nach § 35 BauGB derzeit nicht möglich. Da der bebaute Bereich von Keferloh nach Auffassung des Landratsamts München nicht als Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewerten ist, sind zur Schaffung von Baurecht weder die Aufstellung einer Innenbereichssatzung noch eines Bebauungsplans der Innenentwicklung möglich. Daher ist zunächst die **Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich**. Sie bildet die Grundlage für die parallel betriebene Aufstellung eines Bebauungsplans (nach dem eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB im Vorfeld vom Landratsamt als unrealistisch beurteilt wurde).

2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Die Gemeinde Grasbrunn verfügt über einen **wirksamen Flächennutzungsplan** in der Fassung vom 20.06.2006, wirksam seit 04.07.2006. Seither sind zwei Änderungen und ein sachlicher Teilflächennutzungsplan wirksam geworden und – abgesehen von dem gegenständlichen Verfahren – weitere sechs Änderungen eingeleitet worden, von denen zwei zwischenzeitlich wieder eingestellt wurden:

Die **1. Änderung** des Flächennutzungsplans (Seniorenzentrum Grasbrunn/ Parkplatz Forstwirt – BP Nr. 52), in der Fassung vom 09.10.2007, ist **wirksam** seit 13.03.2008.

Das Verfahren zur beabsichtigten **2. Änderung** des Flächennutzungsplans (Golfanlage Möschenfeld) wurde 2008 **eingestellt**.

Die **3. Änderung** des Flächennutzungsplans (Sondergebiet Tennis im Bereich der bestehenden Sportanlage Grasbrunn), in der Fassung vom 28.04.2009, ist **wirksam** seit 30.07.2009.

Die Verfahren zur **4. Änderung** des Flächennutzungsplans („Grasbrunn West“) und zur **5. Änderung** des Flächennutzungsplans („Gewerbegebiet westlich der A 99“) sind jeweils mit Aufstellungsbeschlüssen vom 24.07.2007 bzw. 14.12.2010 **eingeleitet**.

Das Verfahren zur ebenfalls am 14.12.2010 beschlossenen **6. Änderung** des Flächennutzungsplans (Gewerbegebiet Keferloh) wurde mit Beschluss vom 26.06.12 **eingestellt**.

Die **7. Änderung** des Flächennutzungsplans („Gewerbegebiet Grasbrunn-West“) wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 25.01.2011 **eingeleitet**.

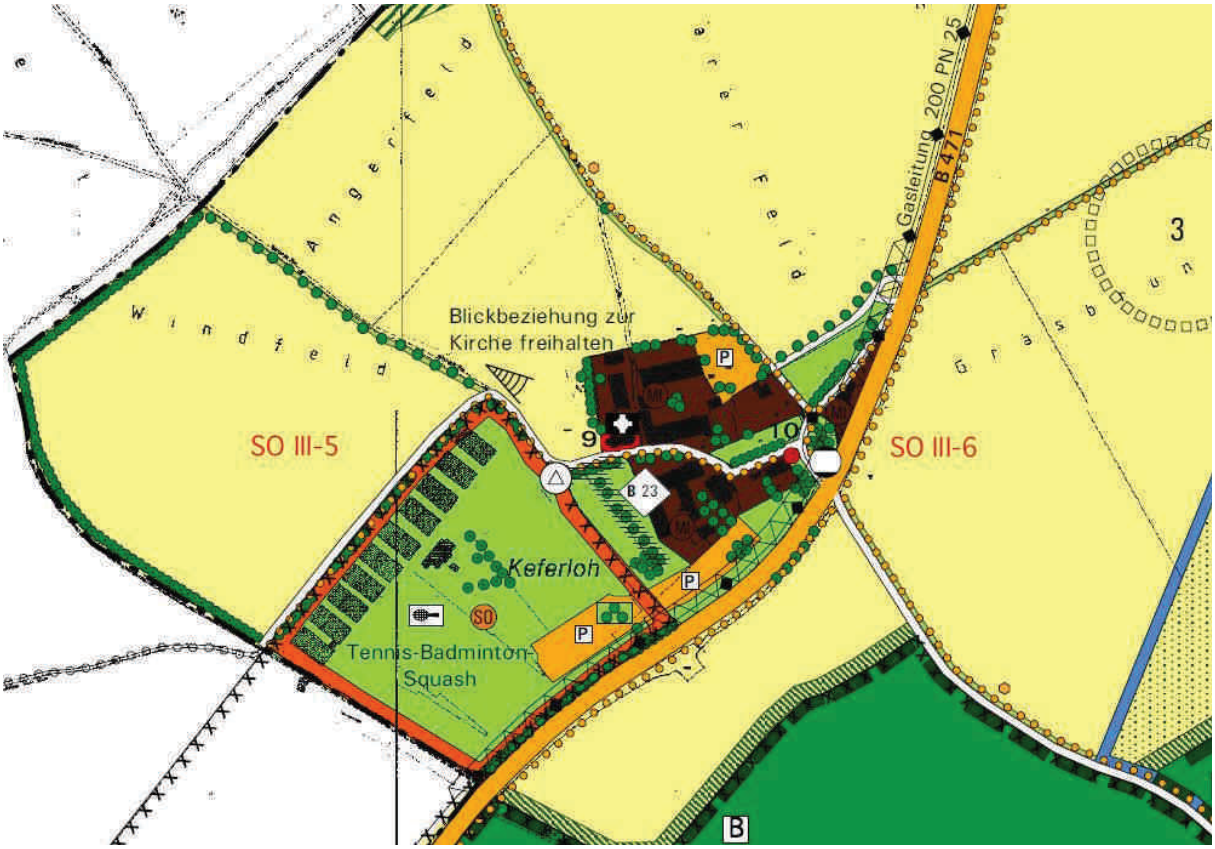
Der **sachliche Teilflächennutzungsplan** ‚Kiesgewinnung’ nach § 5 Abs. 2b BauGB für das gesamte Gemeindegebiet (Konzentrationszone für den Kiesabbau) in der Fassung vom 25.02.2014 ist **wirksam** seit 06.08.2014.

Zwischenzeitlich wurde auch das Verfahren zur **9. Änderung** des Flächennutzungsplans („Bestattungswald“) mit Aufstellungsbeschluss vom 27.03.2012 **eingeleitet**.

Am 24.02.2015 beschloss der Gemeinderat die 10. (Teil-) Änderung des FNP, um den vorbereitenden Bauleitplan der veränderten Zielsetzung für Keferloh anzupassen und die Grundlage für eine entsprechende verbindliche Bauleitplanung (oder ggf. Genehmigungen nach § 35 Abs.2 BauGB) zu bereiten. Ziel ist es, am nordöstlichen Rand der Siedlungsfläche, räumlich begrenzt Baurecht für verträgliche gewerbliche Nutzungen zu schaffen.

3. planungsrechtliche Situation, räumliche Gesamtplanung, Fachplanung

a) Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (nur als Hinweis), ohne Maßstab

Der Ortsteil Keferloh ist im **wirksamen Flächennutzungsplan** als gemischte Baufläche bzw. **Mischgebiet (MI)** dargestellt, welche die Gaststätte, die Gewerbebauten, die Tankstelle und die Wohnhäuser umfassen. Das Tenniscenter ist als **Sondergebiet** Tennis-Badminton-Squash innerhalb einer als **Altlastenverdachtsfläche** gekennzeichneten Zone dargestellt. Ergänzend sind größere **Parkplätze** als Verkehrsflächen dargestellt.

Einzelne **Grünflächen** sind eher bestandsorientiert im Plan enthalten – ein übergeordnetes Konzept einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ist nicht erkennbar. Darüber hinaus sind Gehölze und Bäume (vorhanden und geplant) dargestellt.

Die Ackerflur, welche die Siedlungsfläche umgibt, ist als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt. Die Wirtschaftswege sind von einer „**Fläche für Wege begleitende Gehölze und Feldraine** (potenzielle Ausgleichsfläche)“ gesäumt.

Die verkehrliche Erschließungsstruktur beinhaltet neben der Darstellung der B 471 als **überörtliche Hauptverkehrsstraße** und der Darstellung der Keferloher Marktstraße als **wichtige örtliche Straße** ein Netz **wichtiger Fuß-, Rad- und Wanderwege**, das in Keferloh verknüpft ist:

- aus Richtung Südwest die Keferloher Markstraße,
- aus Richtung Nordwest der Münchner Weg,
- aus Richtung Nordost der Wirtschaftsweg über das Grasbrunner Feld und
- aus Richtung Südosten die Keferloher Straße.

Ergänzt wird dieses durch den Fuß- und Radweg entlang der B 471. Die Verbindung von Südost nach Nordwest (Keferloher Straße – Münchner Weg) ist als Panoramaweg Isar-Inn bezeichnet.

Die Darstellung der **technischen Infrastruktur** umfasst eine Haupt-Gasleitung nördlich der B 471 mit einer Gas-Druckregelanlage sowie eine Umspannstation zwischen Kirche und Tenniscenter.

Kirche und Kapelle sind **nachrichtlich** als **Baudenkmäler** (DSchG) verzeichnet. Ebenso ist die Anbauverbotszone an der Bundesstraße (FStrG/ BayStrWG) eingetragen. Ein amtlich kartiertes Biotop (Bayer. Biotopkartierung, BayNatSchG) ist ebenfalls vermerkt.

Als besonderes Planungsziel ist die **Freihaltung der Blickbeziehung zur Kirche** von Nordwest in den Plan aufgenommen.

Die Flächen, die für die Erweiterung der Siedlungsfläche nordöstlich des Ortsteils Keferloh. in Anspruch genommen werden sollen, sind im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche dargestellt. Baurechtlich ist dieser Bereich als **Außenbereich gemäß § 35 BauGB** zu bewerten. Dies entspricht auch der Auffassung des Landratsamts München, das Keferloh als insgesamt als Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt.[1]

Bewertung, Planerfordernis:

Im Hinblick auf das Ziel der Baurechtschaffung für beabsichtigte Bürogebäude muss zunächst der Flächennutzungsplan und die gegenwärtig noch **widersprechende Darstellung geändert** und auf diesem Wege die **Voraussetzung für einen Bebauungsplan** oder für Baurecht auf Grundlage von § 35 Abs.2 BauGB geschaffen werden.

Bei letzterem können im Außenbereich nicht privilegierte Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung **öffentliche Belange nicht beeinträchtigt** und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere in den in § 35 Abs.3 BauGB genannten Fällen vor, unter anderem, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (Nr. 1), schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird (Nr. 3) oder Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet werden (Nr. 5) oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (Nr. 7).

Angesichts des Umstands, dass eine wesentliche Teilfläche gegenwärtig schon als befestigter Parkplatz und nicht als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, erscheint diese Lösung zumindest denkbar.

Der **Landschaftsplan** nennt darüber hinaus u.a. folgende allgemeine Planungsziele für das Gemeindegebiet von Grasbrunn, die auch für Keferloh gelten:

- Schutz und Entwicklung vorhandener naturnaher Landschaftselemente,
- Aufbau eines Biotopverbundsystems,
- Erhalt und Wiederherstellung der Kulturlandschaft der Rodungsinseln,
- Anbindung von innerörtlichen Freiflächen an das Netz von Grünflächen in der freien Landschaft zur Sicherung der Naherholung.

[1] Gleichwohl wurde eine Nutzungsänderung im Bereich der Gaststätte nach § 34 BauGB und das Verwaltungsgebäude nach § 33 BauGB (B-Plan Nr. 33 in Aufstellung) genehmigt.

b) Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Ziele der Raumordnung sind gem. Art. 2 Nr.2 LPlG (analog § 3 Abs.1 Nr.2 ROG) „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (...) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“.

Grundsätze der Raumordnung sind gem. Art. 2 Nr.3 LPlG (analog § 3 Abs.1 Nr.3 ROG) „Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegungen in einem Raumordnungsplan aufgestellt werden“.

Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP)

aa) Nr.2.2.1 (Zielaussage):
Die Gemeinde Grasbrunn wird dem **Verdichtungsraum** zugerechnet.

Nr. 2.2.7 (Grundsatz):
Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft **funktionsfähige Freiraumstruktur** verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

bb) Nr. 2.2.8 (Zielaussage):
In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem **Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz**, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

cc) Nr. 3.2 (Zielaussage):
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der **Innenentwicklung** möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Begründung der Zielfestlegung verweist darauf, dass die vorrangige Innenentwicklung für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich ist, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen deshalb vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.

dd) Nr. 3.3 (Grundsatz):
Eine **Zersiedelung der Landschaft** und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Nr. 3.3 (Zielaussage):
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in **Anbindung** an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (1) auf Grund der Topographie oder schützens-

werter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, (2) ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist, (3) ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann, (4) von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden, (5) militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder (6) in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

Nach der Begründung des LEP ist die Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung der Zersiedlung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden.

Bezüglich des Begriffs der „Zersiedlung der Landschaft“ weist die Begründung darauf hin, dass diese insbesondere durch eine Streubebauung gekennzeichnet ist, die die Funktionsfähigkeit der Freiräume einschränkt und Ansatzpunkte für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet.

Eine „ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung“ soll nach der Begründung wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden.

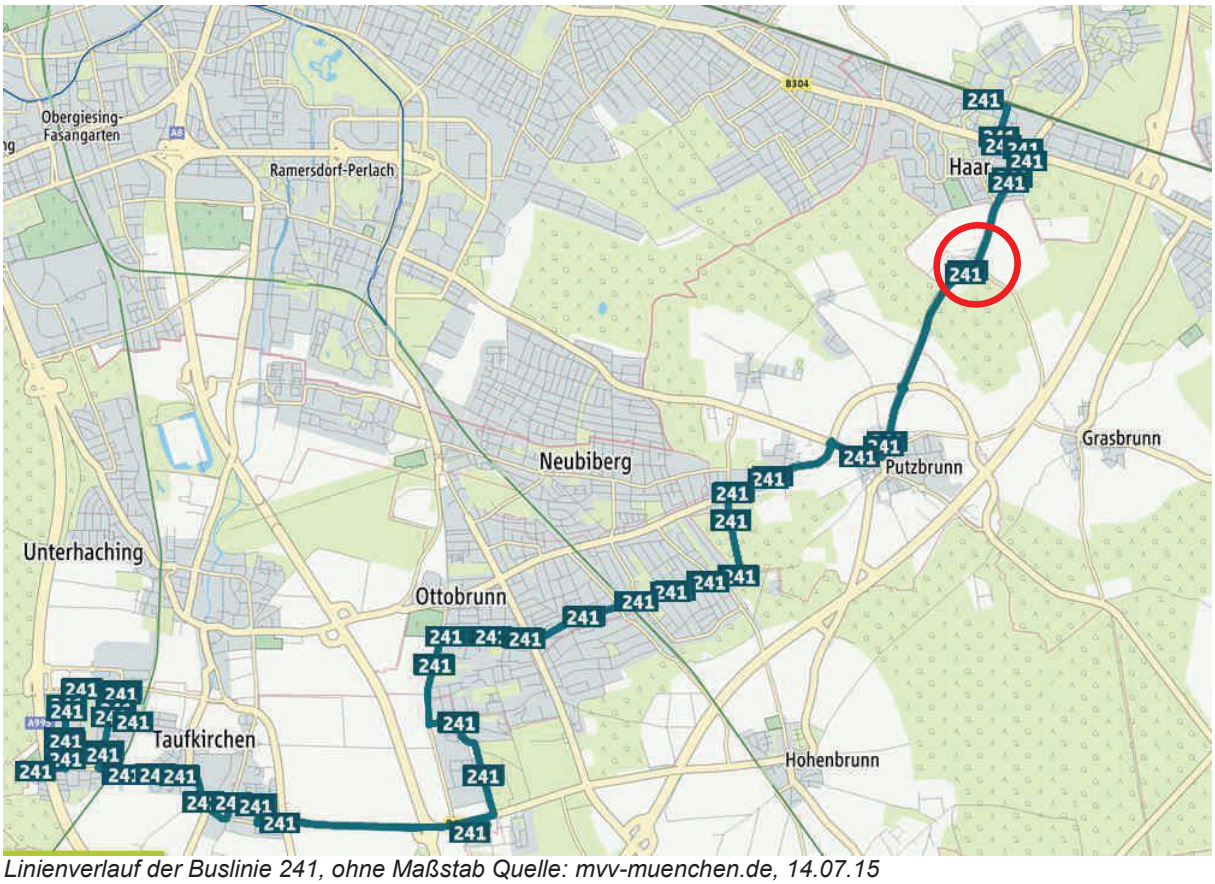
Nach der Rechtsprechung ist das Anbindungsgebot [nach B II 1.6 LEP 1994] erfüllt, wenn eine Neubau-/Änderungsfläche von mehreren Seiten von Bebauung umgeben ist (vgl. VG München, Urt. v. 05.11.1998, M 11 K 98.674). Demgegenüber ist das Anbindungsverbot [nach B II 1.5 LEP 1984] verletzt, wenn die Neubaufläche weitab von Siedlungsschwerpunkten liegt und in von Bebauung bisher weitgehend freien Landschaftsraum eindringt, der nach dem LEP als nicht vermehrbare Ressource einer besonderen Schonung bedarf (vgl. BayVGH, Urt. v. 23.10.2000, 14 N 94.2918).

Bewertung:

Zu aa) Die dauerhaft **funktionsfähige Freiraumstruktur**, hier insbesondere der **Erhalt der prägenden Struktur der Rodungsinseln**, sieht die Gemeinde Grasbrunn durch eine untergeordnete Erweiterung der Siedlungsfläche in Keferloh nicht als gefährdet an, soweit diese nicht radial in den umgebenden Freiraum ausgreift. Zudem sind die bereits bestehende Vorprägung des in Anspruch zu nehmenden Areals und die teilweise Nutzung als Parkplatz in Ansatz zu bringen.

Zu bb) Ein leistungsfähiger **Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz** ist durch die Lage an der Bundesstraße 471 unmittelbar gegeben. Auch ist die Fläche an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden: Die Buslinie 241 Haar - Ottobrunn – Taufkirchen verbindet Keferloh mit zwei, in den Hauptverkehrszeiten drei Fahrten pro Stunde mit den drei S-Bahnstrecken aus München nach Grafing – Ebersberg, nach Aying – Kreuzstraße sowie nach Deisenhofen – Holzkirchen, die ihrerseits allesamt in den Endpunkten mit dem Regionalverkehr verknüpft sind. Von/ zur nächstgelegenen S-Bahnstation Haar beträgt die fahrplanmäßige Fahrtzeit 6/ 9 Minuten. Die Entfernung zwischen Plangebiet und S-Bahn-

Station Haar beträgt rd. 1,75 km (Luftlinie 1,5 km) und ist damit als Fahrraddistanz einzustufen.



Linienverlauf der Buslinie 241, ohne Maßstab Quelle: mvv-muenchen.de, 14.07.15

Zu cc) Eine Prüfung der Potenziale der **Innenentwicklung** im Gemeindegebiet Grasbrunn (d.h. geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) ergibt folgendes Bild (Kartendarstellungen der untersuchten Potenzialflächen finden sich im Anhang):

Grasbrunn:

Lfd. Nr.	Fl.Nr.	Art des erkannten Potenzials	Bewertung
1	46/8	Baulücke	in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 als WA überplant, für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein
2	118/11	Baulücke	für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein
3	129/24, 129 TF	Gewerbebrache	wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Möschenfelder Straße/Lehnerstraße" (im Verfahren) als WA überplant
4	129/11, 129/71-78	Baulücke	für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein und zu ungünstig geschnitten
5	134	geringfügig bebautes Grundstück	im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Seniorenzentrum Grasbrunn" als Ausgleichsfläche überplant, bei Änderung sind Nutzungskonflikte mit Seniorenzentrum zu erwarten
6	137/10, 137/19	Baulücke	im Bebauungsplans Nr. 37A Teil 3 als WA überplant, für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein
7	131/5, 131/6	Baulücke	im Bebauungsplans Nr. 37A Teil 2 bzw. 1. Änderung als WA überplant, für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein
8	151/37, 151/38, 152/10	Baulücke	im Bebauungsplans Nr. 54 als WA überplant, für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein
9	72 TF	Baulücke	für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein, ungünstige Erschließung

Darüber hinaus sind keine Konversionsflächen bzw. leerstehende und für das Vorhaben geeignete Gebäude (Hofstellen, Infrastruktureinrichtungen) in Grasbrunn vorhanden.

Harthausen:

10	597 TF	Baulücke	für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein, Erschließung ungünstig
11	731/36	geringfügig bebautes Grundstück	im Bebauungsplan Nr. 1 als Friedhofsfläche überplant, durch Friedhof genutzt
12	732/17, 732/28	geringfügig bebautes Grundstück	im Bebauungsplans Nr. 30 und 1. Änderung als Spielplatz überplant, durch Spielplatz und Wertstoffhof genutzt
13	689/7, 590/11, 679/5	Baulücken	für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein
14	693/34	Baulücke	Vorratsfläche für Kindergartenerweiterung, für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein

Darüber hinaus sind keine Konversionsflächen bzw. leerstehende und für das Vorhaben geeignete Gebäude (Hofstellen, Infrastruktureinrichtungen) in Harthausen vorhanden.

Neukeferloh:

15	525/67	Baulücke	im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Diana-/Lerchenstraße" als WA überplant, derzeit in Bau
16	525/73, 525/109	Baulücke	im Bebauungsplan Nr. 43 als Rodelberg überplant, als öffentliche Grünfläche und Rodelberg genutzt
17	732/17, 732/28	geringfügig bebautes Grundstück	in der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 "Winklergründe" und Bebauungsplan Nr. 57 als Gemeinschaftstiefgarage, öffentliche Grünfläche und Ausgleichsfläche festgesetzt und genutzt
18	523/3, 523/4	geringfügig bebautes Grundstück	als Pausenhof der Grundschule, Außenflächen der Kinderwelt, Bolzplatz und Sportplatz genutzt
19	374	geringfügig bebautes Grundstück	in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Interplan II" als Spiel- und Bolzplatz festgesetzt und genutzt
20	526/13, 526/22	Baulücken	im Bebauungsplan Nr. 42 als WA überplant, für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein

Darüber hinaus sind keine Konversionsflächen bzw. leerstehende und für das Vorhaben geeignete Gebäude (Hofstellen, Infrastruktureinrichtungen) in Neukeferloh vorhanden.

Möschenfeld:

21	527	geringfügig bebautes Grundstück	für geplantes Vorhaben flächenmäßig zu klein, Erschließung ungünstig
22	533	geringfügig bebautes Grundstück	Flächenverfügbarkeit nicht gegeben (Eigentümerzustimmung fehlt)

Forstwirt:

23	663/16-19	Baulücke	im Bebauungsplans Nr. 52 "Beim Forstwirt" als WA überplant

Im Ergebnis zeigt sich, dass für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung nicht vorhanden sind oder zur Verfügung stehen. Die Gemeinde sieht daher keine adäquate Möglichkeit, den Bedarf auf dem Wege der Innenentwicklung zu decken. Vorrangig zu nutzende Flächen an anderer Stelle stehen einer (Neu-)Ausweisung in Keferloh somit nicht entgegen.

Zu dd) Das **Anbindegebot nach Nr. 3.3** war bereits in der jüngeren Vergangenheit Gegenstand der Diskussionen bei der Suche eines Alternativstandorts für die Fa. Kugler und ist auch hier bei der Bauleitplanung für die vorliegenden Erweiterungsabsichten zu lösen.

Nach den oben angeführten Maßstäben der Begründung zum LEP und unter Berücksichtigung des Zwecks des Anbindungsgebots geht die Gemeinde davon aus, dass die Anforderungen im konkreten Fall erfüllt werden können.

Seinerzeit bei der Prüfung des Alternativstandorts für die Fa. Kugler jenseits der Bundesstraße ist die Regierung von Oberbayern zu dem Ergebnis gekommen, dass der Standort nicht angebunden sei. Begründet wurde dies damit, dass das Gut Keferloh keine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels darstelle und das Planungsgebiet zudem durch die Staatsstraße B 471 vom Bestand getrennt sei.

Zumindest letztgenannter Grund steht der gegenwärtigen Planung nicht mehr entgegen, da die maßgebliche Grundstücksteilfläche, zwar getrennt durch den Münchner Weg, an das Verwaltungsgebäude von Finck unmittelbar östlich anschließt. Der Münchner Weg ist anders als die Staatsstraße B 471 eine untergeordnete Straße und hat nicht die gleiche Verkehrsbedeutung und Trennungswirkung. Insoweit werden die maßgeblichen Flächen unmittelbar von Bebauung umgeben.

Für die Annahme, dass die umliegende Bebauung eine „geeignete Siedlungseinheit“ darstellt, sprechen nach Ansicht der Gemeinde folgende Gründe:

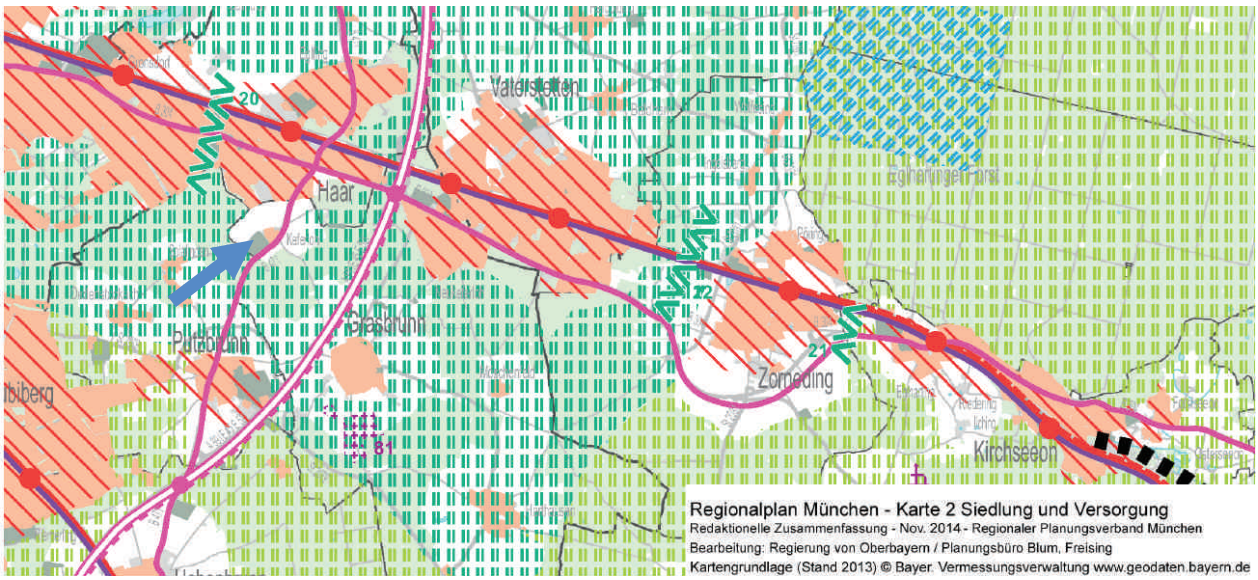
Die zu beurteilende **Siedlungseinheit** besteht nicht nur aus dem Verwaltungsgebäude von Finck, sondern auch aus der weiteren umliegenden Bebauung. Vorhanden sind eine Tankstelle, mehrere Wohnhäuser, eine Kirche, eine (betriebene) Gaststätte mit Biergarten, Veranstaltungsräumen und Markthallen, Tennisanlagen. Durch die Wirtschaft und die Tankstelle ist eine Versorgung der im Bürogebäude tätigen Personen etc. sichergestellt. Hinzu kommt, dass der Standort bereits verkehrlich erschlossen ist und der Ortsteil Keferloh auch über eine **Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr** verfügt (s.o. zu bb). Der Siedlungsbereich kann insoweit als Fläche angesehen werden, die für eine begrenzte bauliche Weiterentwicklung geeignet ist. Im Übrigen lässt sich anführen, dass die gegenständliche Grundstücksteilfläche durch Schotter befestigt ist und bereits baulich genutzt wird, wenngleich sich die Art der Nutzung von der künftig beabsichtigten Nutzung der Art nach unterscheidet. Gleichwohl findet aber insoweit keine (weitere) Zersiedelung der Landschaft und Flächenneuinanspruchnahme statt, die durch das Anbindungsgebot verhindert werden soll.

Die Neuausweisung dient vorrangig dazu, einen in Keferloh **bereits ansässigen, für die Gemeinde bedeutenden Gewerbebetrieb mit seinen Arbeitsplätzen am Standort halten** zu können. Eine Nichterfüllung der Entwicklungsbedürfnisse würde mittelfristig eine Abwanderung befürchten lassen.

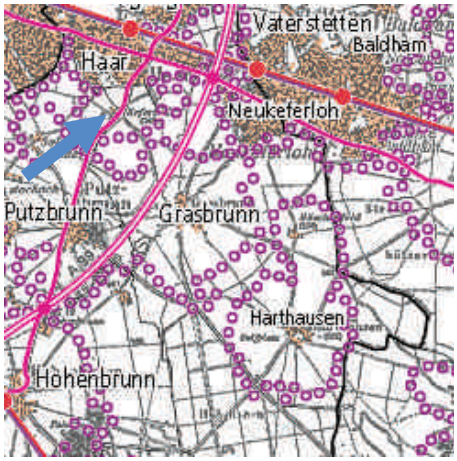
Im Ergebnis bleibt damit festzuhalten, dass das Anbindungsgebot im vorliegenden Fall erfüllt ist. Eine Zersiedelung der Landschaft ist durch die beabsichtigte Erweiterung in den Bereich zwischen bestehender Bebauung und Bundesstraße nach Einschätzung der Gemeinde nicht zu befürchten. Einer weiteren Besiedelung im Außenbereich wird kein Vorschub geleistet. Insbesondere die zu vermeidende ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung ist nicht gegeben. Ein Zusammenwachsen mit anderen Siedlungsteilen, hier v.a. mit der den Rand der Rodungsinsel besetzenden Siedlungsfläche von Haar, ist weder zu befürchten noch beabsichtigt.

wirksamer Regionalplan der Region München

Im derzeit **wirksamen Regionalplan** finden sich für das Gemeindegebiet Grasbrunn folgende konkrete Aussagen:



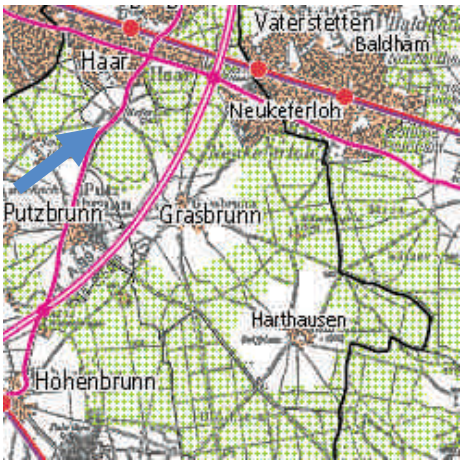
Die Rodungsinsel von Grasbrunn liegt innerhalb des **regionalen Grünzuges** Höhenkirchener Forst/ Truderinger Wald (vgl. B II, Z 4.2.2, Karte 2), dem **Zielcharakter** beizumessen ist. Regionale Grünzüge sollen nicht geschmälert oder durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Gleichwohl sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall möglich, soweit die jeweilige Funktion nicht entgegensteht.



regionaler Grünzug Höhenkirchener Forst/ Truderinger Wald; Gebiete, die zu Bannwald erklärt werden sollen

Die die Rodungsinseln umgebenden Waldflächen im Gemeindegebiet sind als „**Gebiete, die zu Bannwald erklärt werden sollen“**, dargestellt. (Die Umsetzung dieser Vorgabe ist durch Verordnung bereits erfolgt.)

Große Teile des Gemeindegebietes sind darüber hinaus als **landschaftliches Vorbehaltsgebiet** „Truderinger Wald einschließlich Höhenkirchener-, Hofoldinger-, Deisenhofener-, Perlacher- und Grünwalder Forst“ ausgewiesen (vgl. Z 1.2.2.15.3, Karte 3). Auch diese Festlegung hat den Charakter eines nicht abschließend abgewogenen **Grundsatzes der Raumordnung**.



landschaftliches Vorbehaltsgebiet „Truderinger Wald einschließlich Höhenkirchener-, Hofoldinger-, Deisenhofener-, Perlacher- und Grünwalder Forst“

Nach B II Grundsatz 4.1.1 RP soll insbesondere im Stadt- und Umlandgebiet von München auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstrukturen eine **Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete** erfolgen.

Nach der Begründung zu B II G 4.1.1 RP ist die Siedlungslandschaft der Region München durch zwei unterschiedliche Strukturen gekennzeichnet: Zum einen durch die „sternförmige“ Siedlungsstruktur im Zentrum der Region, zum anderen durch die Siedlungsstruktur in den Randbereichen der Region, die durch „inselförmige“ Siedlungsräume unterschiedlicher Größe, die in die umgebenden Freiräume eingebettet sind, bestimmt ist. Diese beiden Siedlungsstrukurtypen sind im Interesse einer kontrastreichen und vielfältigen Siedlungslandschaft erhaltenswert.

Nach B II Ziel 4.1.3 RP soll die **charakteristische Siedlungsstruktur der Rodungsinseln** im Süden und Osten von München erhalten werden. Eine weitere Siedlungsentwicklung ist möglich, soweit die charakteristische Siedlungsstruktur nicht entgegensteht.

Nach der Begründung zu B II Z 4.1.3 RP liegen die Rodungsinseln im Süden und Osten von München in Waldgebieten und sind durch eine auf den Mittelpunkt der meist kreisförmigen Freiflächen konzentrierte Bebauung charakterisiert. Diese Kulturlandschaft ist erhaltenswert. Der Abstand zwischen Siedlung und Waldrand beträgt in vielen Fällen nur noch 500 m, der in der Regel als Mindestabstand gewahrt werden sollte. Bei Ortsabrundungen und –erweiterungen sollten demgemäß ausreichend Freiflächen zwischen Ortsrand und Waldrand verbleiben.

Nach der weiteren Begründung zu B II Z 4.1.3 RP ist zur Erhaltung dieser die Kulturlandschaft prägenden Siedlungsform eine weitere Siedlungsentwicklung möglich, soweit die charakteristische Siedlungsstruktur nicht entgegensteht.

Bewertung:

Vor dem Hintergrund der Erfahrungen mit der seinerzeitigen Standortsuche für die Fa. Kugler hat die Gemeinde vorrangig geprüft, ob einer weiteren Siedlungsentwicklung am geplanten Bürostandort die **charakteristische Siedlungsstruktur der Rodungsinseln im Süden und Osten von München i.S.v. B II Z 4.1.3 RP** nicht entgegensteht.

Im Sinne einer einheitlichen Rechtsordnung ist der Begriff „nicht entgegensteht“ entsprechend der Regelung des § 35 Abs. 1 BauGB anzuwenden und auszulegen. Die Feststellung, dass öffentliche Belange einem Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB „nicht entgegenstehen“, verlangt eine Abwägung zwischen dem privilegierten Vorhaben und den betroffenen öffentlichen Belangen. Diese Abwägung hat auf Grund der jeweiligen Einzelfallsituation statt-

zufinden (vgl. Dürr, in: Brügelmann, BauGB, 81. Lieferung Februar 2012, § 35 Rn. 66; Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Auflage 2014, § 35 Rn. 6).

Diese Grundätze übertragend bedeutet dies hier, dass eine weitere Siedlungsentwicklung möglich ist, wenn im Einzelfall eine Abwägung zwischen dem Interesse am Erhalt der durch Rodungsinseln geprägten Kulturlandschaft und dem Interesse an einer weiteren Siedlungsentwicklung ergibt, dass das Interesse am Erhalt der durch Rodungsinseln geprägten Kulturlandschaft hinter dem Interesse an einer weiteren Siedlungsentwicklung zurücktritt. Dann „steht" der weiteren Siedlungsentwicklung die durch Rodungsinseln geprägte Kulturlandschaft „nicht entgegen".

Der gegenständliche Standort dürfte mit den Anforderungen gemäß B II Z 4.1.3 RP vereinbar sein.

Aufgrund der Lage der maßgeblichen Flächen im Anschluss an das Verwaltungsgebäude von Finck, von dem die Fläche durch den Münchner Weg getrennt ist, und dem Umstand, dass maßgebliche Teile der Fläche schon gegenwärtig als Parkplatz baulich genutzt werden, dürfte aus Sicht der Gemeinde schon gar **kein Eingriff in die Struktur der Rodungsinsel** vorliegen. Die hiesigen Flächen setzen die Struktur der Rodungsinsel fort, anders als bei dem seinerzeit in Betracht gezogenen Alternativstandort für Fa. Kugler, der sich südlich des Ortsteils Keferloh befand und von dem restlichen Ortsteil durch die Bundesstraße B 471 abgegrenzt war. Insoweit war eine weitere Bebauungsausdehnung in einen bisher nicht bebauten Bereich vorgesehen, der die Bebauungsstruktur und die Struktur der Rodungsinsel verändert hätte. Im Gegensatz hierzu wird die Struktur der auf den Mittelpunkt der kreisförmigen Freifläche konzentrierten Bebauung nicht verändert; der Abstand zwischen Siedlung und Waldrand ändert sich ebenfalls nicht.

Aber selbst wenn ein Eingriff in die Struktur der Rodungsinsel angenommen werden sollte, steht der Flächenausweisung jedenfalls die charakteristische Siedlungsstruktur nicht entgegen. **Die Abwägung fällt aus Sicht der Gemeinde zu Gunsten einer weiteren Siedlungsentwicklung aus.** Der – unterstellte – Eingriff in die Struktur der Rodungsinsel ist geringfügig. Der Nutzen, der für die Gemeinde Grasbrunn durch die weitere Siedlungsentwicklung eintritt, ist dagegen groß. Durch die entsprechende Flächenausweisung kann ein **bedeutender/ wichtiger Gewerbetreibender in Grasbrunn gehalten** werden. Außerdem wird durch die Zulassung der Flächenausweisung in diesem Bereich keine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung vollzogen, die das LEP gerade ablehnt und die der charakteristischen Siedlungsform zuwiderlaufen würde.

c) sonstige überörtliche und sektorale Planwerke

An weiteren Planwerken mit Relevanz für die Entwicklung des Ortsteils Keferloh sind vorhanden:

- **Altlastenverdachtsflächen**: das Altlastenkataster/ Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis München verzeichnet gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen.
- **Biotope**: die Biotopkartierung des LfU – als unverbindliche Bestandsaufnahme der natürlichen Umgebung – gibt ohne zusätzliche Erhebungen vor Ort Hinweise darauf, welche Flächen u.a. unter die Bestimmungen des § 30 BNatSchG und des Art. 23 BayNatSchG sowie des § 39 Abs. 5 BNatSchG fallen.
- **Ausgleichs- und Ökokonto-Flächen**: Die Gemeinde Grasbrunn führt ein Ökokonto und ein Ökoflächenkataster, in dem die Ausgleichsflächen zu den Eingriffen durch die Bebauungspläne festgehalten werden.
- **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete** verschiedener Art: im Gemeindegebiet sind nur Landschaftsschutzgebiete vorhanden; weitere Schutzgebietskategorien (Biosphärenreservate, FFH-Gebiete, Schutzgebiete gem. Ramsarkonvention, Nationalparke,

Naturparke incl. Schutzzonen, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete) sind nicht gegeben.

- **Waldfunktionsplan**: existiert seit 1979 und wurde nicht mehr fortgeschrieben. Er ordnet den Wäldern Schutzfunktionen für das Landschaftsbild, dem Klimaschutz, dem Lärmschutz und für die Naherholung zu. Der Waldfunktionsplan behält seine Gültigkeit, soweit die tatsächliche Nutzung nicht von der dargestellten Nutzung abweicht.
- **Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler** sind in den Denkmallisten verzeichnet. Das Auffinden von Bodendenkmälern unterliegt einer Meldepflicht (Art. 8 DSchG), Erdarbeiten auf einem Grundstück, von dem bekannt ist oder vermutet wird oder den Umständen nach angenommen werden muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 DSchG).

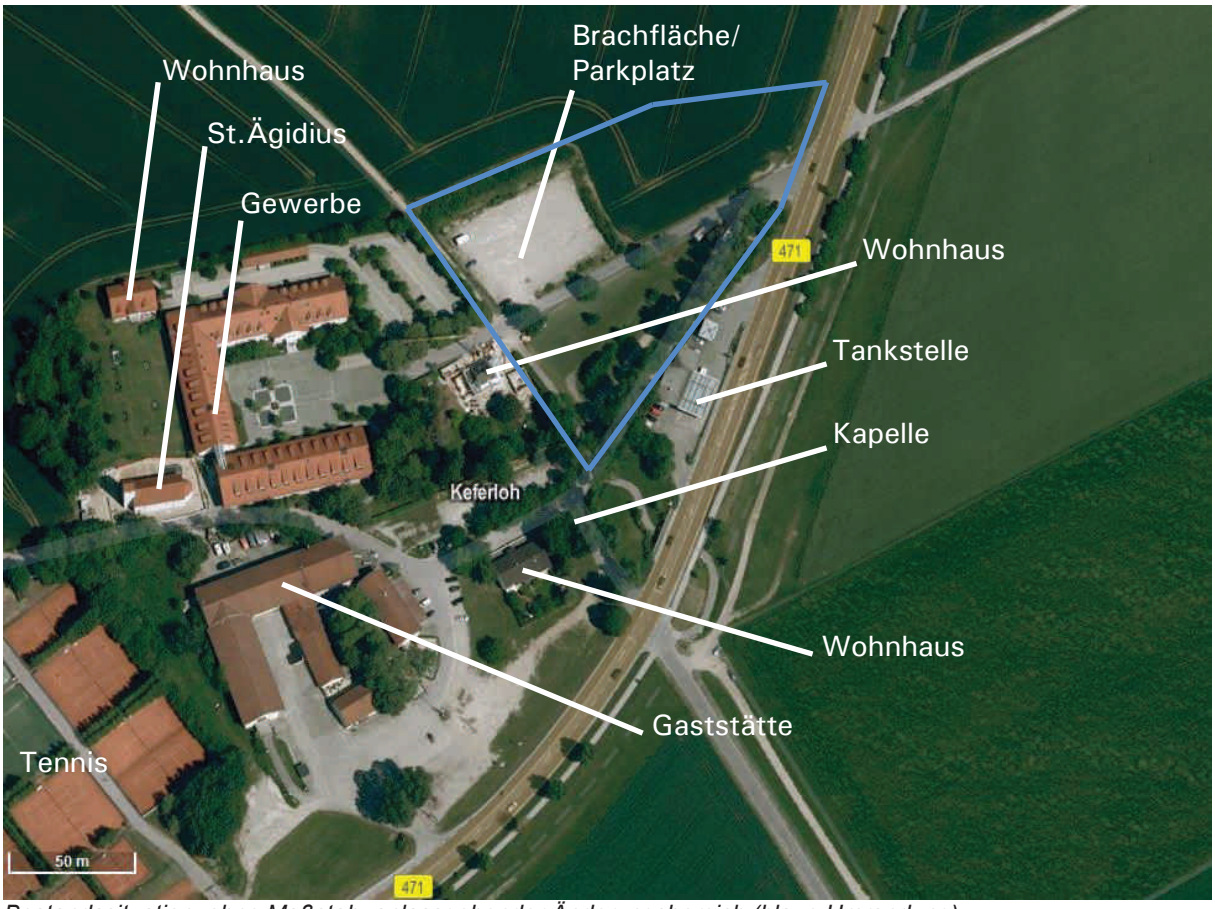
Aussagen zur Betroffenheit und eine **Bewertung** erfolgen unmittelbar in Abschnitt 4.

4. Bestandssituation

Die Bebauung in Keferloh besteht aus

- der denkmalgeschützten romanischen **Kirche St.Ägidius** von 1173 (Flur-Nr. 470),
- dem **Gasthof Gut Keferloh** (Gebäudekomplex mit Gaststätte, Biergarten, Veranstaltungsräumen, Markthallen, Keferloh 2, Flur-Nr. 471),
- der **Gewerbebebauung** in Form einer dreiseitigen Hofanlage (Verwaltungsgebäude Keferloh 1, 1a-c, Flur-Nr. 467),
- der **Kapelle St.Maria**,
- **drei Wohngebäuden** (Keferloh 1d, Flur-Nr. 467, Keferloh 4, Flur-Nr. 474/1; Keferloh 7, Flur-Nr. 475) und
- einer **Tankstelle** an der Bundesstraße (Flur-Nr. 494/3).

Ferner sind einige **Parkplätze** und **Hofflächen** vorhanden. Südöstlich angrenzend befinden sich die auf einer verfüllten ehemaligen Kiesgrube errichteten, nur noch teilweise unterhaltenen Sport- und Freizeitanlagen des Keferloher **Tenniscenters**, bestehend aus einigen Hallen und zahlreichen Freianlagen.



Bestandssituation, ohne Maßstab, anlassgebender Änderungsbereich (blaue Umrandung)
Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung - BayernViewer, 15.01.15

Die Flächen, die für die Erweiterung der Siedlungsfläche nordöstlich des Ortsteils Keferloh. in Anspruch genommen werden sollen, werden westlich und südöstlich durch Straßenflächen begrenzt (im Westen Münchner Weg, im Süden Bundesstraße); nördlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Gegenwärtig wird ein maßgeblicher Teil der Flächen als „wilder“ Parkplatz genutzt.

a) Landschafts- und Naturschutz:

Auffällig sind zwei größere Freiflächen ohne Bewuchs östlich und südlich der bebauten Fläche, die überwiegend als Parkplatz genutzt werden.

Innerhalb und an den Rändern der besiedelten Flächen finden sich **prägende Baum- und Gehölzbestände**. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sind dagegen durch eine fast vollständig **ausgeräumte Flur** ohne prägnante Grünstrukturen gekennzeichnet. Wegen starker Schädigung sind in jüngerer Vergangenheit die Bäume nordwestlich der Tankstelle gefällt worden.

Westlich des Wirtshauses und südlich der Kirche finden sich prägende Gehölzstrukturen, die als Biotop Nr. 7936-0023 – „Hecke in Keferloh“ amtlich kartiert sind.

Grünstruktur und Biotope (rot), Kennzeichnung des Erweiterungsbereichs (blau), ohne Maßstab,
Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), Stand 24.11.14

Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), Stand 24.11.14

Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Dies geht auch aus dem wirksamen Flächennutzungsplan hervor, in den der **Landschaftsplan** (Verfasser Monika Treiber, Herrsching) integriert ist.

Die Beachtung des speziellen **Artenschutz**rechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulas-

sung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung):

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der zur Nachverdichtung freigegebenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

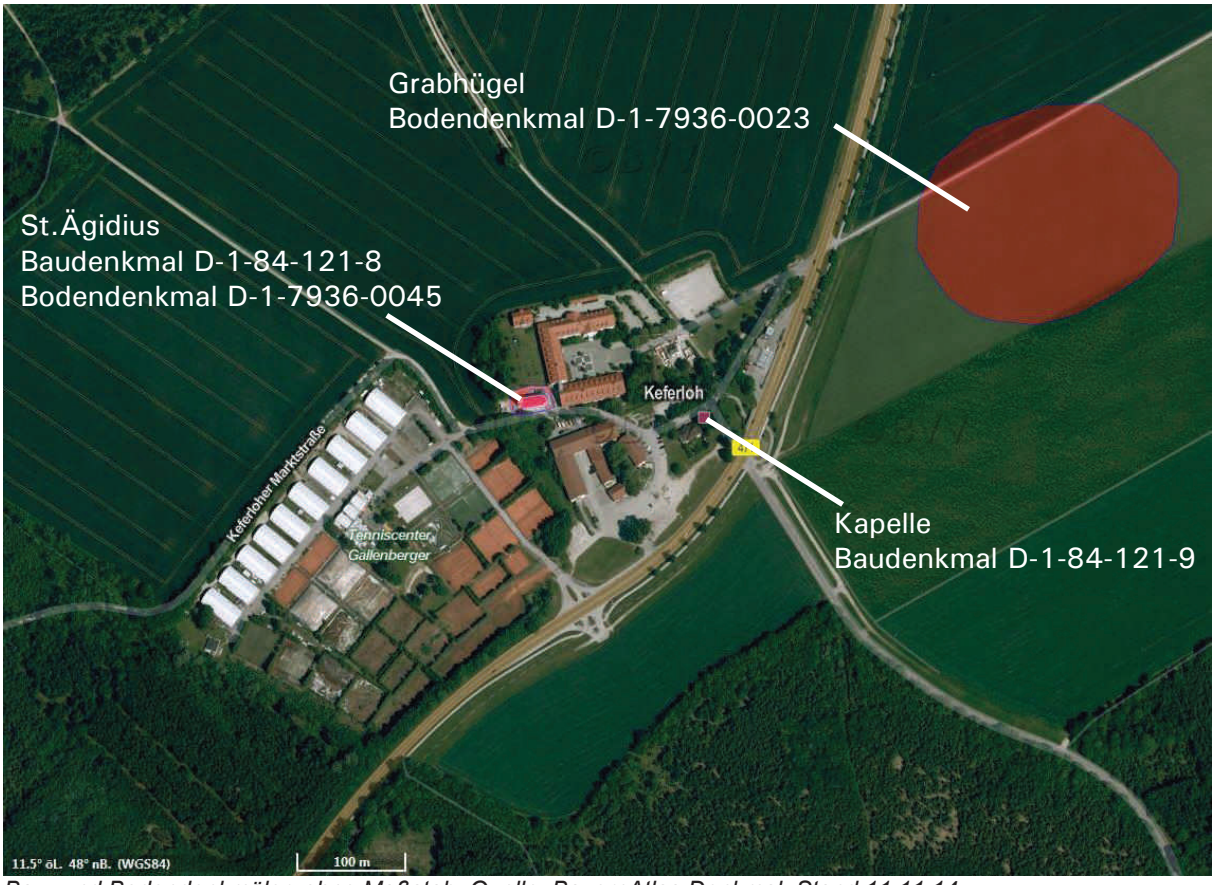
Eine im Rahmen der parallelen Bearbeitung des Bebauungsplans erstellte artenschutzrechtliche Betrachtung zieht folgendes gutachterliches Fazit:

> *„Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurde die Feldlerche als betroffen Art ermittelt. Die Prüfung ergab, dass die spezifischen Wirkungen des Vorhabens jedoch nicht ausreichen um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszulösen. Die Gewährung der artenschutzrechtlichen Ausnahme für die Feldlerche ist nicht erforderlich.“ (Dr. H.M. Schober, Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Freising April 2016)*

b) Denkmalschutz, Ortsbild:

In Keferloh sind **zwei Baudenkmäler** vorhanden, allen voran die kath. Filialkirche St. Aegidius (ein romanischer Saalbau mit Westturm und stark eingezogener Apsis mit Blendbogen, geweiht 1173; mit Ausstattung – Baudenkmal D-1-84-121-8) und die kath. Kath. Kapelle St. Maria (ein kleiner nach Süden gerichteter Bau mit eingezogener Apsis und Dachreiter, Lourdesgrotte, bez. 1872 – Baudenkmal D-1-84-121-9).

Im Bereich der kath. Filialkirche St. Ägidius in Keferloh mit aufgelassenem Friedhof bestehen darüber hinaus untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde (**Bodendenkmal** D-1-7936-0045).



Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas Denkmal, Stand 11.11.14

Als weitere archäologische Fundstelle ist im näheren Umfeld ein Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung aufgeführt (Bodendenkmal D-1-7936-0023).

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kirche in St. Ägidius und zu dem vorgeschichtlichen Grabhügel muss auch im unmittelbar von der Änderung betroffenen Gebiet mit dem Auftreten bislang unentdeckter vorgeschichtlicher sowie mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Befunde und Funde gerechnet werden. Für Bodeneingriffe wird daher eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG notwendig sein.

(Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt München bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.)

Für die neu überplanten Flächen wird – eine maßvolle Kubatur vorausgesetzt – kein Konflikt mit den bestehenden Denkmälern erwartet.

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an den Ortsrand an, sodass aus Gründen des Ortsbildes in Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf eine entsprechende Eingrünung zu achten ist.

c) Wasserwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz:

Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete:

Oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Der **Grundwasser**spiegel bei der nächstliegenden Grundwassermessstelle Haar / Eglfing liegt ca. 14,00 m unter der Oberfläche. Der Abstand zwischen Geländeoberfläche und Grundwasser wird nach Norden auf dem Gemeindegebiet geringer. Detailliertere Aussagen über den Grundwasserflurabstand können derzeit nicht getroffen werden.
Nach den Unterlagen des Wasserwirtschaftsamtes befindet sich im Westen des überplanten Gebietes ein **Brunnen**. Aussagen über dessen Verbleib oder weitere Nutzung sollten spätestens im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens gemacht werden. Nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeindewerke Grasbrunn existieren jedoch keine öffentlichen Brunnenanlagen im Plangebiet.

Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind gewährleistet. **Wasserschutzgebiete** sowie **wasserwirtschaftliche Vorranggebiete** werden nicht betroffen.

Altlasten/ Bodenverunreinigungen

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen außerhalb des Sondergebiets sind nicht bekannt: Der Gemeinde liegen gegenwärtig keine Kenntnisse über gefahrenverdächtige Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen vor, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung einwirken können. Auch seitens der Fachbehörden ergingen im [frühzeitigen] Beteiligungsverfahren keine entsprechenden Hinweise.

d) Immissionsschutz:

von externen Emittenten verursachte Immissionen:

Die von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehenden Emissionen ebenso wie die Emissionen der angrenzenden (Anlieger-) Straßen lösen für den neu beplanten Siedlungsbereich keine planungsbedürftigen Konflikte aus.

Von Bedeutung sind jedoch die Lärmemissionen der Bundesstraße 471. Diese bedürfen einer planerischen Bewertung im Zuge der **verbindlichen Bauleitplanung**, soweit schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Durch entsprechende **Vorkehrungen zum passiven Schallschutz** (Grundrissorientierung, Verwendung von Außenbauteilen mit ausreichenden Schalldämmmaßen o.ä.) ist eine planerische Konfliktlösung möglich, zumal eine überwiegende Wohnnutzung am Standort nicht in vorgesehen ist.

von innergebietlichen Emittenten verursachte Immissionen:

Im bebauten Bereich befindet sich eine Mischung von Nutzungen mit unterschiedlichem Emissionsverhalten und differenzierten Schutzbedürfnissen. Aufgrund von Genehmigungen auf Basis des § 35 BauGB und der Lage im Einflussbereich der Bundesstraße (Vorbelastung) ist insbesondere den Wohngebäuden jedoch nur ein begrenzter Schutz zuzugestehen.

Um möglichen Konflikten zwischen den gewerblichen Nutzungen und der vorhandenen Wohnnutzung vorzubeugen, sind **zukünftige Gewerbeansiedlungen vsl. zu beschränken** auf Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (analog zu MI-verträglichen Nutzungen gemäß der Typisierung in der BauNVO). Sie unterliegen dann dem Maßstab des „nicht-wesentlich-Störens“ gem. § 5 BauNVO. Ein weitergehender Regelungsbedarf ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit nicht erkennbar. Eine gutachterliche Ermittlung von ggf. erforderlichen Emissionsbegrenzungen ist auf der Ebene der Bebauungsplanung vorzunehmen.

e) sonstige Baubeschränkungen, Erschließung:

Einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) sind mit Ausnahme der Bauverbots-/ Baubeschränkungszone an der klassifizierten Straße nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet und seinem näheren Umfeld **nicht vorhanden**.

Der von der Bauleitplanung betroffene Bereich der Bundesstraße 471 liegt außerhalb der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt. Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Die entsprechende **Anbauverbotszone** ist im FNP dargestellt. (Als **Baubeschränkungszone** eingestuft werden darüber hinaus 40 m tiefe Bereiche längs der Bundesstraßen (außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten), in denen Baugenehmigungen, nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen oder nach Landesrecht anzeigepflichtige Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen.)

Weitere Belange (Energie, Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft) sind nicht nennenswert beeinträchtigt.

Die bestehende **Erschließungssituation** in Keferloh ist durch eine Vielzahl von überwiegend unzureichend ausgebauten Zufahrten zur Bundesstraße 471 gekennzeichnet. Die Lage im Innenbogen fördert Gefährdungssituationen. Die Unfallzahlen sind nach Aussage des Staatlichen Bauamtes relativ hoch. Längerfristig ist eine Reduzierung der Anzahl der Ein- und Ausfahrten anzustreben. Die bestehende Anbindung des gewerblich genutzten Gutshofes trifft im spitzen Winkel auf die Bundesstraße und ist damit ohne adäquaten Ausbau vsl. nicht für die Aufnahme von zusätzlichem Verkehr geeignet. Für die verkehrliche Erschließung der neuen Bauflächen wird daher vsl. ein **Ausbau der Einmündung in die Bundesstraße** erforderlich, um den Belangen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs Rechnung zu tragen.

Die bereits ausgebaute Kreuzung B 471/ Keferloher Straße ist aufgrund der Straßenführung im Gebiet, den Einfamilienhausanwesen und der geplanten Rad- und Fußverbindungsachse Nord-Süd nicht dazu geeignet, weitere Bauflächen anzubinden.

5. Historische Bezüge, Zielkonzept

Historische Karten der Keferloher Rodungsinsel und des Gebäudebestandes, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas

Bereits in frühen Darstellungen der Siedlung von Keferloh findet sich die **in den Grundzügen noch heute bestehende Struktur**: Kirche, Kapelle, die Anlage des heutigen Gasthofs und eine Hofanlage östlich der Kirche, die durch den heutigen Gewerbebau nachgezeichnet wird, bilden den Kern der Siedlungsteils. Die **Wegeverbindungen** entsprechen weitgehend dem heute noch vorhandenen Wegenetz. Einen erheblichen Eingriff in die Strukturierung der Kulturlandschaft stellt allerdings die den Siedlungsbereich im Südosten umfahrende Bundes-

straße dar, zumal sich die Zwischenräume zur Bebauung durch mangelnde Gestaltung als „kaum verheilte Wunde“ darstellen.

Historische Postkarte, Ansicht von Keferloh um 1895, Quelle: Archiv des Ortschronisten Rolf Katzendobler

Historische Ansichten zeigen eine Silhouette, die durch großvolumige, klar gegliederte Baukörper mit großen ruhigen Dachflächen – aufgelockert durch einzelne Großbäume – und den Kirchturm als vertikale Dominante gekennzeichnet ist.

Am Rande sei auf die Bedeutung des Keferloher Marktes hingewiesen, dessen Ursprünge als Viehmarkt das ehemals größte Volksfest im südbayerischen Raum hervorgebracht haben.

Überlegungen der Gemeinde für die zukünftige Entwicklung des Ortsteils:

Der Siedlungskern sollte bei der zukünftigen Entwicklung Keferlohs erhalten und stärker herausgearbeitet werden. Insbesondere die **Ablesbarkeit der historischen Strukturen** sollte durch eine **Aufwertung des Freiraums zwischen den Gebäuden** verbessert werden. Die Einbindung in die wenig strukturierte Agrarlandschaft und der Übergang zur Bundestraße soll durch eine entsprechende **Bepflanzung** sichergestellt werden. Zur offenen Landschaft der Rodungsinsel hin ist im Norden eine großzügige, lockere Bepflanzung, vorzugsweise mit Obstbäumen, erwünscht, welche die Bauflächen nicht abschirmt, sondern in Anknüpfung an historische Ansichten transparent einbindet. Die kreuzenden Wegeverbindungen sollten ebenfalls durch eine Bepflanzung in der dritten Dimension kenntlich gemacht (und dadurch auch in ihrer ökologischen Verbindungsfunktion aufgewertet) werden.

Eine moderate **Ergänzung durch gewerbliche Bauten**, welche die Kubatur der historischen Hofanlagen nachzeichnen bzw. neu interpretieren, erscheint der Gemeinde vertretbar bzw. wünschenswert, wenn damit insgesamt eine **Verbesserung der gerade in den Randbereichen derzeit indifferenten Strukturen** erreicht werden kann. Von Bedeutung für die Gesamtentwicklung ist dabei jedoch, dass Nutzungen angesiedelt werden, die keine gestalterisch problematischen Anforderungen stellen (z.B. durch Lagerflächen, überdurchschnittlichen Stellplatzbedarf, nicht in das Hauptgebäude integrierbare technische Nebenanlagen etc.). Im Rahmen der **verbindlichen Bauleitplanung** sind entsprechende Festsetzungen sowie erforderlichenfalls **örtliche Bauvorschriften** zu treffen.

Auf dieser Basis wurde ein Rahmenkonzept erstellt, das aufzeigt, wie die zukünftige Entwicklung der nun überplanten Flächen in ein Gesamtkonzept eingebunden werden kann:

Machbarkeitsstudie, städtebauliches Rahmenkonzept des Ortsteils Keferloh, Vorabzug 14.07.15, Ausschnitt ohne Maßstab, Quelle: Goergens & Miklautz - Dipl. Ing. Architekten, München

Für die den Änderungsbereich betreffenden Bereiche II und XI wird dazu ausgeführt:

II Neubau eines Bürogebäudes als Energie-Plus-Haus in das Gesamtkonzept integriert. TG-Zufahrt als Abschirmung gegenüber den bestehenden Parkplätzen im Westen. Typologie eines stattlichen ländlichen Baukörpers in den Dimensionen wie Bestand, flach geneigtes ruhiges Dach, ohne Dachaufbauten, ohne den Blick auf das Gut Keferloh und die Gaststätte zu sehr zu versperren

XI vorgesehener Umbau der Zufahrt Gut Keferloh mittels umgebauter Einmündung, Ausfädelspur Rechtsabbieger sowie anschließenden Längsparkbuchten entlang der inneren Erschließungsstraße.

6. neue FNP-Darstellungen

Dem Ziel einer weiteren gewerblichen Nutzung entsprechend, wird nördlich der bestehenden Zufahrt anstelle bisheriger Fläche für die Landwirtschaft ein **beschränktes Gewerbegebiet** (Nutzungsbeschränkung hier betreffend die Emissionen) mit anschließender **Fläche für Extensivierung (potenzielle Ausgleichsfläche)** dargestellt, welche geeignet ist, den im Rahmen der Bebauungsplanung (oder ggf. des Bauantragsverfahrens) zu ermittelnden naturschutzfachlichen Ausgleich zu gewährleisten. Diese Fläche verbessert den gesamten, von gewerblichen Nutzungen geprägten nördlichen Ortsrand.
Die bisher als nicht näher spezifizierte Grünfläche dargestellte dreieckige Fläche zwischen der Zufahrt und der Tankstelle wird als **Mischgebiet** dargestellt. (Der Bereich der Tankstelle selbst ist keiner Änderung unterworfen und bleibt Mischgebiet.)

Die Erschließung der neuen Flächen, wie auch des bestehenden Gutskomplexes erfolgt über die bestehende, jedoch vsl. anzupassende Anbindung an die Bundesstraße, weiterhin dargestellt als **wichtige örtliche Straße**. Die verkehrsintensiven gewerblichen Nutzungen und der historische Kern sind damit unabhängig voneinander angebunden. Die in den Grundzügen darzustellenden Überlegungen zur Unterbringung des **ruhenden Verkehrs** erfordern einen Standort möglichst nahe der Zufahrt. Die Darstellung erfolgt – der Aussageschärfe des FNP entsprechend – ohne Flächendarstellung.

Der erforderlichen Randeingrünung der Bauflächen wird mit der genannten Extensivierungsfläche, spezifiziert durch die Zweckbestimmung als **Streuobstwiese** entsprochen, die innergebietliche Durchgrünung durch z.T. alleeartige **Baumpflanzungen** und **Gehölze** hergestellt. Die landschaftsplanerischen Darstellungen (Art.4 (2) BayNatSchG) geben – der Maßstabsebene des FNP entsprechend – angestrebte Strukturen vor, ohne parzellenscharfe Aussagen, z.B. zu Baumstandorten oder gar Regelungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen zu treffen. Auch wenn die Darstellungen lediglich strukturelle Ziele formulieren und keine Standorte vorgeben, werden Baumsymbole, welche die Darstellung der Hauptgasleitung unmittelbar überlagern, entfernt, um Fehlinterpretationen zu vermeiden. (Zu nah am Leitungsbestand positionierte Bäume (bzw. tiefwurzelnde Sträucher) können negative Auswirkungen auf die Betriebssicherheit der Transportleitung haben.) Die verbindliche Grünordnung wird im Rahmen der Bebauungsplanung festgelegt.

Unverändert bleiben die wichtigen Fuß,- Rad- und Wanderwegebeziehungen (Wegekreuz) (einschließlich des Panoramaweges Isar-Inn), ebenso die Hauptverkehrsstraße samt nachrichtlich übernommener Anbauverbotszone und die technische Infrastruktur (Hauptgasleitung). (Die bisher nicht enthaltene 40 m tiefe, fernstraßenrechtliche Baubeschränkungszone wird zusätzlich dargestellt.)

Bewertung:

Für die Schaffung von Bauland muss **teilweise bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche** in Anspruch genommen werden, da andere adäquate Flächenpotenziale, insbesondere durch die Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Eine flächensparende Umnutzung anderweitig nicht mehr benötigter Siedlungsfläche kommt derzeit nicht in Betracht (s.o. Kap. 3 b, Ausführungen zu cc)

7. Umsetzung der Planung, Hinweise

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum und werden im Moment z.T. noch landwirtschaftlich genutzt. Die für die gewerbliche Nutzung und die angrenzende Eingrünungs- und ggf. Ausgleichsfläche vorgesehenen Teile sind überwiegend in der Hand des bauwilligen Betriebes. Die Gemeinde beabsichtigt über städtebauliche Verträge Durchführung und Erschließung zu regeln. Mit einer baldigen (Teil-)Umsetzung auf Basis eines (ggf. vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zu rechnen.

a) Landschafts- und Naturschutz:

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet – auf Basis der dann zu ermittelnden Eingriffsermittlung (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung). Für die verbindliche Planung bietet sich ein Rückgriff auf die als „potenzielle Ausgleichsflächen“ dargestellten Flächen an, welche das Konzept für den zukünftigen naturschutzrechtlichen Ausgleich vorbereiten. Die verbindliche Zuordnung und Sicherung erfolgt im Bebauungsplan oder im städtebaulichen Vertrag.

b) Denkmalschutz, Ortsbild:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kirche in St. Ägidius und zu dem vorgeschichtlichen Grabhügel muss auch im Plangebiet mit dem Auftreten bislang unentdeckter vorgeschichtlicher sowie mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Befunde und Funde gerechnet werden. Für Bodeneingriffe wird daher eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG notwendig sein.

Bodendenkmäler und -funde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG einer **Meldepflicht** für Finder, Eigentümer, Unternehmer und Bauleiter gegenüber dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt München).

Die Eingrünung wird im Rahmen der **Grünordnung** zum Bebauungsplan detailliert festgelegt werden.

c) Wasserwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz:

Ein nach früheren Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes im Westen des überplanten Gebietes befindlicher **Brunnen** wurde in einer späteren Stellungnahme vom 25.07.2016 als verfüllt beschrieben. Auch nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeindewerke Grasbrunn existieren keine öffentlichen Brunnenanlagen im Plangebiet.

Die **Erkundung des Baugrundes** obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hang-, Hangschichten- oder Oberflächenwasser sichern muss. Auch die Sicherung der Bauwerke gegen Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt München zu benachrichtigen, um ggf. **wasserrechtliche Verfahren** einzuleiten.

Sämtliche Neubauten sind dem gültigen Regelwerk entsprechend und den Löschwasserbedarf im Brandfall berücksichtigend **an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen**. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Grünflächenbewässerung und WC-Spülung wird bereits jetzt hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Sämtliche Neubauten sind **ebenso an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen**. Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit breitflächig versickert werden. Die Durchlässigkeit des Untergrundes ist voraussichtlich hoch.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (**Mitteilungspflicht** gern. Art. 1 BayBodSchG).

d) Immissionsschutz:

Der **Schutz der bestehenden Wohnbebauung** vor schädlichen Umwelteinwirkungen – unter Berücksichtigung der Vorbelastung – ist durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten (Emissionsbeschränkung, vgl. Kap. 4 d).

Der Schutz neu zugelassener Bebauung vor den bestehenden Emissionen des Verkehrs ist ebenfalls durch geeignete Festsetzungen zu gewährleisten. Die Anforderungen an den – vsl. passiven – Lärmschutz sollten durch entsprechende **schalltechnische Fachgutachten** abgesichert werden.

Es gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend der DIN 4109: 1989-11 „Schallschutz im Hochbau".

- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind bei den Gebäuden im Bereich der B 471 auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen und über diese Gebäudeseite zu belüften. Falls sich eine entsprechende Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume umsetzen lässt, ist mindestens ein notwendiges Fenster oder eine Lüftungsöffnung von schutzbedürftigen Räumen mit einem verglasten Vorbau bzw. Wintergarten zu versehen. Ist weder eine entsprechende Grundrissorientierung noch ein verglaster Vorbau bzw. Wintergarten möglich, so ist zur erforderlichen hygienischen Belüftung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.

Im Zuge der weiteren Planung (**Bebauungsplan**) sind der Gewerbelärm im Bebauungsplangebiet und der Verkehrslärm der B 471 gutachterlich auf dem Einfluss auf die Wohn- und Büronutzung, zu überprüfen.

e) sonstige Baubeschränkungen, Erschließung:

Die innere Erschließung der neuen Bauflächen soll durch **Ausbau der bestehenden Privatstraße (und Umwidmung in öffentliche Verkehrsfläche)** erfolgen, die bereits jetzt schon als Erschließungsstraße für den vorhandenen Bürokomplex dient.

Die Anbindung an die Bundesstraße erfordert vsl. einen adäquaten **Ausbau der Einmündung**. Dazu wurden von Fachbüros ein Verkehrsgutachten und eine Vorplanung erstellt.

Die derzeit von allen Beteiligten bevorzugte Lösung, die Basis für weitere Bearbeitungen bilden soll, beruht auf folgenden Punkten:

- Nutzung der leistungsfähigen südlichen Zufahrt (zu den Tennisanlagen, Erschließung der Gaststätte), in Verbindung mit einem
- regelkonformen Ausbau der nördlichen Zufahrt als leistungsfähige Erschließung des bestehenden Gut Keferloh als auch des geplanten Neubaus, einem
- Rückbau der Gaststättenzufahrt und ggf. der mittleren Einfahrt („Im Keferloh“), und einer
- Verbesserung der Anbindung der Tankstelle.

Nach dem derzeitigen Stand der Abstimmungen ist erkennbar, dass eine tragfähige Lösung gefunden werden kann. Den Anforderungen der vorbereitenden Bauleitplanung ist damit entsprochen. Eine Darstellung des Ausbaustandards der Knotenpunkte erfolgt im FNP nicht.

Die in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zu erstellende Straßenentwurfsplanung wird im Rahmen des Bebauungsplanes in Baurecht überführt.

Anhang zur Begründung Teil A:

- 5 Kartendarstellungen der untersuchten Potenzialflächen zur Innenentwicklung in Grasbrunn, Harthausen, Neukeferloh, Möschenfeld und Beim Forstwirt

B Umweltbericht

Inhalt

1	**Einleitung**
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
2	**Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands
2.1.1	Schutzgut Boden
2.1.2	Schutzgut Klima/Luft
2.1.3	Schutzgut Wasser
2.1.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen
2.1.5	Schutzgut Mensch
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter
2.1.8	Wechselwirkungen
3	**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**
4	**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**
5	**In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**
6	**Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**
7	**Geplante Maßnahmen zur Überwachung**
8	**Zusammenfassung**

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung

Der historische Siedlungskern von Keferloh liegt in der nordöstlichsten Rodungsinsel der Gemeinde Grasbrunn. Die historische Siedlung, deren Wurzeln auf das 12. Jahrhundert zurückgehen, ist geprägt durch die ehemalige Gutsanlage, durch das Gasthaus mit Biergarten und die beiden denkmalgeschützten Sakralbauten St. Ägidius und die Kapelle am Wegekreuz nördlich der Unterführung. Der ehemalige Gutshof wurde inzwischen umgebaut und wird als Bürogebäude genutzt. Der Ortskern von Keferloh ist nördlich der Bundesstraße 471 angesiedelt. Die Straße trennt die Rodungsinsel in nahezu zwei gleichgroße Hälften. Südwestlich an den alten Ortskern schließt eine großflächige Tennisanlage mit Freiluft und Hallenplätzen an. Die Tennisanlage wurde in der 1960 er Jahren auf einer mit Bauschutt verfüllten Kiesgrube errichtet. Im Nordosten der bestehenden Siedlung grenzen Behelfsstellplätze und eine Tankstelle an.
Nördlich der Tankstelle, in dem räumlichen Dreieck zwischen Bundestraße und Gutsanlage sollen in geringem Umfang Gewerbeflächen für Büronutzung ausgewiesen werden.
Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden am Ortsrand von Keferloh und entlang der Fuß- und Radwege innerhalb der Rodungsinsel ausgewiesen. Der geplante Ortsrand, mit Gehölzgruppen und extensiv genutzten Obstwiesen soll einen artenreichen Übergang zur freien Landschaft ausbilden. Blütenreiche Randstreifen und einzelne Gehölzpflanzungen entlang der Wege sollen zur ökologischen Vernetzung zwischen Orts- und Waldrand beitragen.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan

Die untersuchten Flächen liegen im regionalen Grünzug „Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald (Nr.9)“, jedoch ist die Rodungsinsel Keferloh von den zeichnerischen Festsetzungen ausgespart, um eine weitere städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

‚Regionale Grünzüge dienen der Freihaltung zusammenhängender Landschaftsräume vor stärkerer Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit...’ (Regionalplan Region 14) und erfüllen drei wesentliche Funktionen:

- Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches. Die Verbesserung des regionalen Bioklimas und die Sicherung des Luftaustausches erfolgt im regionalen Grünzug überwiegend durch die großen, zusammenhängenden Waldflächen, durch Gehölzbestände und großräumige unbebaute Flächen.
- Gliederung der Siedlungsräume.
- Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im gültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist die überplante Fläche als Grünfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die angrenzenden Wege dienen der innerörtlichen Erschließung und der siedlungsnahen Erholung.

Als übergeordnete Ziele für das landschaftliche Leitbild der Rodungsinseln von Grasbrunn, nennt der Landschaftsplan:

- Den Schutz der abiotischen Ressourcen von Boden und Grundwasser.
- Schutz und Entwicklung vorhandener, naturnaher Landschaftselemente.
- Aufbau eines Biotopverbundsystems.

- Sicherung, Pflege und Entwicklung der ausgedehnten Waldbestände zum Erhalt ihrer vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.
- Die Rodungsinseln sind als Besonderheit der Kulturlandschaft zu erhalten.
- Eingrünen der Ortsränder mit Gehölzen, Gehölzgruppen und Obstbäumen.
- Eingrünen der Wege die sektoral vom Ortskern zu den Waldrändern führen.
- Schaffung von blütenreichen Feldrainen entlang der Wege
- Anlage und Pflege von extensiven Wiesenflächen zur Förderung des Artenreichtums.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Scoping und Methodik

Im Scoping Verfahren werden die zu untersuchenden Schutzgüter, die Untersuchungsschwerpunkte und die Quellen zur Bestandserhebung genannt.
Bei der Bestandserhebung wird auf den Regionalplan, die geologische Karte, die topographische Karte, den Flächennutzungsplan, auf Erhebungen vor Ort und vorhandene Fachgutachten zurückgegriffen.

Tabelle 1: Darstellung der untersuchten Schutzgüter und der verwendeten Unterlagen

Schutzgut	**Inhalte**	**Quelle**
Klima und Luft	Emissionen	Ableitung aus der topographischen Karte und aus dem Landschaftsplan
Boden	Geologischer Bodenaufbau	Landschaftsplan
Grundwasser Oberflächenwasser	Grundwasserabstand Oberflächenwasser	Landschaftsplan, Kenntnisse aus Bauvorhaben in der Gemeinde
Tiere und Pflanzen	Lebensraumtypen und Biotope, Artenvielfalt bei Flora und Fauna	Erhebung vor Ort, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr.9, Dr. H.M. Schober, Freising, April 2016
Mensch - Emissionen - Erholung	 - Lärmemission - Geh- und Radwege	Bestehende Emissionen von der B 471
Landschaft	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Landschaftsplan, Landschaftsbildauswertung vor Ort
Kultur- und Sachgüter	Nähe zu den Baudenkmälern und der bestehenden Bebauung, Schutz der Rodungsinsel	Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut Boden

Bestand:

Auf mächtigen Schotterflächen haben sich flachgründige Ackerrendzinen und mittelgründige Parabraunerden entwickelt. Insbesondere unter den Parabraunerden findet sich eine 20-30 cm starke Schicht mit Rotlage. In den oberen Bodenschichten kommen häufig grobe Schottersteine mit einem Durchmesser von bis zu 12 cm vor. Unter dem Oberboden und der Rotlage lagern ca. 13-15 m Kies.
In der Bodenschätzungs- und Übersichtskarte von Bayern M 1 : 25.000 wird der Boden als stark lehmiger Sand mit Ackernutzung, mit geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit beschrieben. Die Böden sind gesteinshaltig mit grobem Steinmaterial in der Krume. Die Ackerschätzzahlen liegen zwischen 45 - 51 und weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit auf.

Bewertung:
Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die Böden mäßig frisch und die Wasserspeicherkapazität ist eher gering. Die Durchlässigkeit der Böden ist daher sehr hoch und das Filtervermögen demzufolge gering. Bei hohen Temperaturen kann es gerade bei jungen Pflanzen zu Trockenschäden kommen. Trotzdem sind die Böden gut für den Anbau von Getreide, Mais und Kartoffeln geeignet.
Bei den Flächen, die bereits als Behelfsparkplatz genutzt werden, wurde das natürliche Bodengefüge gestört. Die belebten Oberbodenbereiche wurden abgeschoben und durch tragfähigen Kies ersetzt.

Prognose:

Die Pufferfähigkeit und das Rückhaltevermögen der Böden liegen im mittleren Bereich. Das Standortpotential für die natürliche Vegetation ist durch die nutzungsbedingte Veränderung der Böden ebenfalls im mittleren Bereich einzustufen. Das Retentionsverhalten bei Niederschlagsereignissen ist aufgrund der relativ geringen Humus- und Rotlagenstärken als eher gering einzuschätzen. Die natürliche Ertragsfähigkeit bei landwirtschaftlicher Nutzung liegt mit Boden-Schätzzahlen von 45-51 ebenfalls im mittleren Bereich. Durch die geplante Bebauung und die Versieglung der Freianlagen gehen die organischen und anorganischen Bodenfunktionen weitgehend verloren. Es ist daher anzustreben, möglichst große Flächenanteile nicht zu versiegeln und die Böden in ihrem natürlichen Gefüge nicht zu verändern oder wieder herzustellen. Auf den Grünflächen kann sich der natürliche Bodenaufbau langfristig regenerieren.

2.1.2 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Charakteristisch für das feucht-gemäßigte Klima im oberbayerischen Alpenvorland sind Niederschläge von 850 - 900 mm im Jahresmittel und zahlreiche Föhntage bei wolkenarmen Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,5 °C, die vorherrschenden Winde kommen aus Westen und Süd-Westen.

Bewertung:
Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter. Besonderheiten im lokalen Kleinklima entstehen durch die Windverhältnisse innerhalb der Rodungsinseln. Obwohl die Mehrzahl der Winde aus West und Südwest kommt, können sich innerhalb der Rodungsinseln kreisförmige Windströmungen bilden. Bei Schönwetterlagen ohne Windzirkulation erwärmen sich die Rodungsinseln stärker als das Umland, da der bodennahe Luftaustausch durch die Waldkanten behindert wird.

Prognose:

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden durch die geografische Lage innerhalb der Rodungsinsel bestimmt. Die geplante Bebauung ist ohne größere Auswirkungen für das lokale Kleinklima. Durch die Versiegelung können im gebäudenahen Bereich geringfügige Temperaturerhöhungen entstehen.
Umfangreiche Gehölzpflanzungen können den minimalen Temperaturanstieg kompensieren.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

Die Grundwasserströme bewegen sich unterhalb der Schotterebene über dem undurchlässigen Tertiärgrund in nördliche, bzw. nordöstliche Richtung. Der Grundwasserspiegel bei der nächst liegenden Grundwassermessstelle Haar / Eglfing liegt ca. 14,00 m unter der Oberfläche. Der Abstand zwischen Geländeoberfläche und Grundwasser wird nach Norden auf dem Gemeindegebiet geringer.

Natürliche Oberflächengewässer fehlen im Gemeindegebiet.

Bewertung:

Bedingt durch den hohen Flurabstand sind die Grundwasserströme in guter Qualität vorhanden.

Prognose:

Durch die Bebauung ergeben sich keine erheblichen Veränderungen für das Grundwasser. Zwar kann bei den versiegelten Flächen das Oberflächenwasser nicht mehr direkt versickern, jedoch wird das Wasser großflächig über den belebten Oberboden abgeleitet und dem Grundwasser wieder zugeführt.

2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Durch eine intensive, landwirtschaftliche Nutzung sind die Ackerflächen um Keferloh eher als artenarm zu bezeichnen. Innerhalb des Untersuchungsraumes sind gepflanzte Baumreihen, Baumgruppen und Feldgehölze von besonderer Bedeutung für den Artenschutz.

Eine dominante Pappelreihe zwischen Tankstelle und Behelfsparkplatz wurde im Winter 2014 / 2015 gefällt, da die Verkehrssicherheit an der Bundesstraße 471 nicht mehr gewährleistet werden konnte. Entlang der Zufahrt zum Gutshof stehen als Reste einer früheren Allee noch einige alte Kastanienbäume.

In den Randbereichen des aufgekiesten Behelfsstellplatzes im Norden von Keferloh kann die Zauneidechse potentiell vorkommen. Auf kiesigem Untergrund hat sie einen potentiellen Lebensraum. Bei der Bestandsaufnahme konnte sie nicht nachgewiesen werden.

In den als Sichtschutz gepflanzten Hecken aus Hartriegel, Weiden und Wild-Rosen können die typischen Vogelarten der strukturreichen Agrarlandschaft (Turmfalke, Mäusebussard, Neuntöter und Goldammer) vorkommen und Arten, die in Gärten und Parks (Amsel, Garten- und Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Blaumeise und Gelbspötter) anzutreffen sind. Die Ackerrandflächen innerhalb der Rodungsinsel bieten Wachteln und Feldlerchen potentielle Brutstätten.

Für Fledermäuse ist das nähere Untersuchungsgebiet eher gering geeignet. Es fehlen Altbäume mit Höhlen, Bäume mit Rindenspalten oder loser Rinde. Im Ortskern von Keferloh können sowohl an den alten Gebäuden, als auch an den Altbäumen Quartiere von Fledermäusen anzutreffen sein.

Bewertung:

Hinsichtlich des Vorkommens von artenschutzrechtlich relevanten Pflanzen- und Tierarten ist der Untersuchungsraum als eher artenarm einzustufen. Die vorhandenen Gehölze stellen einen wertvollen Lebensraum für Insekten und Vögel dar.

Prognose:

Aus Gründen des Artenschutzes sollen die vorhandenen Gehölze erhalten werden. Für die gefällte Pappelreihe sollte mit geeigneten Baumarten eine Ersatzpflanzung geschaffen werden. Die Neupflanzung von linearen Gehölzstrukturen wie Alleen, Baumreihen, Feldgehölzen und Obstbäumen und die Extensivierung von Grünland und Ackerflächen können den Artenreichtum bei Pflanzen und Tieren fördern.

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung zum parallel erarbeiteten Bebauungsplan ergab, „dass die spezifischen Wirkungen des Vorhabens jedoch nicht ausreichen um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszulösen. Die Gewährung der artenschutzrechtlichen Ausnahme für die Feldlerche ist nicht erforderlich.“ (Dr. H.M. Schober, Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Freising April 2016)

2.1.5 Schutzgut Mensch

Bestand:

Die Bevölkerung von Grasbrunn nutzt die Feldwege rund um Keferloh intensiv als Wander- und Radwege. Sie sind wichtig für die Deckung des Bedarfes der siedlungsnahen Erholungsvorsorge. Von Keferloh, als zentralem Punkt, gehen folgende Wanderwege aus:

- aus Richtung Südwest die Keferloher Marktstraße
- aus Richtung Nordwest der Münchner Weg
- aus Richtung Nordost der Wirtschaftsweg; die Anbindung erfolgt über den parallel zur B471 geführten Feldweg und durch die Unterführung
- aus Richtung Südosten die Keferloher Straße.

Über die von der Bundesstraße B 471 ausgehenden Staub- und Lärmemissionen liegen derzeit keine aktuellen Messungen vor, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass diese für die weitere Planung von Bedeutung sind. Im Flächennutzungsplan ist entlang der Bundesstraße eine anbaufreie Zone vorgesehen.

Bewertung:

Das vorhandene Wegesystem innerhalb der Rodungsinsel ist wichtig für die siedlungsnahe Erholung und wird von der Bevölkerung gerne und ausgiebig genutzt. Ein Ausbau des Fuß- und Radweges entlang der Keferloher Straße wäre wünschenswert und würde eine gute Ergänzung des lokalen Rad- und Fußwegenetzes darstellen.

Emissionen, die von der B 471 ausgehen und unter Umständen zu Konflikten mit der geplanten Bebauung führen können, werden in der verbindlichen Bauleitplanung näher bewertet.

Prognose:

Um die Qualität der Naherholung zu erhalten und zu verbessern, sind bestsehenden Fuß- und Radwege zu erhalten und fehlende Wegeverbindungen zu ergänzen. Eine Bepflanzung entlang der Wege trägt zum abwechslungsreichen Erleben der Landschaft bei.

Die Staub- und Lärmemissionen, ausgehend von der B 471, müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter untersucht werden. Die Konflikte zwischen Büronutzung und Verkehrslärm können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Beispiel durch passive Schallschutz-Maßnahmen gelöst werden.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Keferloh liegt innerhalb einer Rodungsinsel, die nur nach Norden nicht von einem Waldrand umschlossen ist. An der nördlichen Grenze des Gemeindegebietes hat sich die Bebauung von Haar bis an den Rand der landwirtschaftlich genutzten Fläche herangeschoben. Südöstlich der Bebauung von Keferloh durchschneidet die B 471 die Rodungsinsel.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch den gut durchgrünten Ortskern, angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Flächen und die freie Sichtbeziehung zu den Waldrändern. Die Besonderheit, der durch agrarkulturelle Nutzung entstandenen Rodungsinseln ist charakteristisch für das Gemeindegebiet von Grasbrunn.

Bewertung:

Die gepflanzten Ortsränder von Keferloh sind wenig ausgeprägt und könnten durch die Pflanzung von weitern Gehölzen und Obstwiesen besser eingegrünt werden. Der alte Baumbestand am östlichen Ortsrand entlang der Gutszufahrt, auf dem innerörtlichen Platz zwischen den alten landwirtschaftlichen Gebäuden sowie im Bereich des Biergartens ist prägend für das Ortsbild und sollte erhalten bleiben.

Die Fällung der Pappelreihe zwischen Behelfsparkplatz und Tankstelle hat zum Verlust der optischen Trennung zwischen Straße und den dahinter liegenden Flächen geführt. Sie war jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich.

Prognose:

Die geplante Bebauung führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die neuen Gebäudekörper sollen die langestreckte Form des Gutshofes und die ruhigen Dachflächen der landwirtschaftlichen Gebäude aufnehmen. Die geplante, umfangreiche Eingrünung an den Ortsrändern trägt dazu bei, die neuen Gebäude in die Landschaft einzubinden. Die Wiederherstellung der Allee entlang der Zufahrt von Osten betont den historischen Charakter der ehemaligen Gutshofnutzung.

Wenn die Umsetzung des Städtebaulichen Rahmenkonzeptes des Architekturbüros Goergens und Miklautz nicht nur im Bereich des Planungsgebietes sondern auf dem gesamten Ortsgebiet erfolgt, trägt dies zur Neuordnung von Freiflächen und zur Verbesserung der städtebaulichen Strukturierung und Eingrünung bei.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Als Kultur- und Sachgüter werden die denkmalgeschützte Kirche St. Ägidius und die Kapelle St. Maria eingestuft.

St. Äegidius D-1-7936-0045 ist eine denkmalgeschützte, romanische Kirche von hohem kulturgeschicht-lichem Wert. Die Kirche ist von der freien Landschaft innerhalb der Rodungsinsel weithin sichtbar. Die Kapelle St. Maria, ebenfalls denkmalgeschützt, liegt an der Zufahrt der Unterführung von Grasbrunn.

Bodendenkmäler, mit vermuteten Grabhügeln aus vorgeschichtlicher Zeitstellung D-1-7936-0023 sind im Bayerviewer Denkmal östlich der B 471 und im Umfeld der Kirche St. Ägidius verzeichnet.

Bewertung:

Beide Sakralbauten liegen nicht im Untersuchungsgebiet und sind durch die geplante Bebauung nicht unmittelbar betroffen. Durch ihre markante Form tragen sie jedoch zum historischen Ortsbild von Keferloh bei.

Prognose:

Aufgrund der Nähe zur Kirche St. Ägidius und zu einem vorgeschichtlichen Grabhügel muss auch im Plangebiet mit dem Auftreten bislang unentdeckter, vorgeschichtlicher sowie mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Befunde und Funde gerechnet werden. Für Bodeneingriffe wird daher eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG notwendig sein. Auf diese Notwendigkeit ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren hinzuweisen. Bei Pflanzungen ist auf die Freihaltung der Sichtachsen zu achten.

Sollten Bodendenkmäler nach Art. 8. Abs. 1. DSchG gefunden werden, so besteht die Verpflichtung den Fund unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Nach Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort eine Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

2.1.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen können durch die temporäre Inanspruchnahme von Lebensräumen während der Baumaßnahme entstehen. Für vorkommende, geschützte Tierarten ist für die Zeit des Eingriffs unter Umständen ein Ausweichhabitat zu schaffen, um die ökologische Kontinuität der Populationen auf Dauer aufrechterhalten zu können. Wechselwirkungen zwischen den angrenzende Gehölzbestände und anderen Lebensräume können hinsichtlich der Störung durch Versiegelung, Lärm und Staub nicht ausgeschlossen werden. Die konkreten Auswirkungen müssen im nachgeschalteten Bebauungsplanverfahren mit Grünordnungsplan, Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Untersuchung betrachtet werden.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der geplanten Baumaßnahmen bliebe das Orts- und Landschaftsbild unverändert erhalten. Hinsichtlich der Schutzgüter würden keinerlei Veränderungen eintreten.

Da jedoch ein nachgewiesener Bedarf an Gewerbeflächen besteht, der an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht untergebracht werden kann, hat sich die Gemeinde Grasbrunn entschlossen die Flächennutzungsplanänderung ins Verfahren zu bringen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Es werden nur die Schutzgüter beschrieben für die Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes getroffen werden können.

Schutzgut Boden

- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens im Bereich der Grünflächen.
- Versiegelungsfläche auf das notwendige Minimum reduzieren.
- Befestigung von Wegen, Plätzen und Stellflächen mit wasserdurchlässigem Belag.

Schutzgut Wasser

- Breitflächige Versicherung des Oberflächenwassers über den belebten Oberboden.
- Zum Grundwasser führenden Horizont über der tertiären Stauschicht muss mit der Tiefgarage mindesten 2 m Abstand gehalten werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Eingrünen der Ortsränder.
- Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölze bei Neupflanzungen.
- Schutz von bestehenden, zu erhaltenden Bäumen während des Bauzeitraumes.
- (Schutzmaßnahmen für einzelne Tiergruppen sind nach der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan nicht erforderlich).

Schutzgut Luft / Klima

- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen um der Temperaturhöhung durch Versiegelung entgegenzuwirken.
- Minimierung der versiegelten Flächen.

Schutzgut Mensch

- Passive Massnahmen zum Staub- und Lärmschutz nördlich der B 471 bei der Gebäudeplanung.
- Erhalt und weiterer Ausbau von Erholungswegen.
- Begleitende Gehölzpflanzungen an den Erholungswegen.

Schutzgut Landschaftsbild
- Wiederherstellen der Zufahrtallee von Osten
- Intensive Durchgrünung des Baugebietes
- Herstellen von gut eingegrünten Ortsrändern mit Obstwiesen und heimischen Gehölzen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- keine unmittelbarenMaßnahmen erforderlich
- Beachtung der Vorgaben den Denkmalschutzes und Bodendenkmalschutzes

4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Bauleitverfahren ermittelt und qualitativ beschrieben.
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach aktuellem Stand nicht erforderlich. (artenschutzrechtliche Betrachtung, Dr. H.M. Schober, Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Freising April 2016)
Die ermittelten Ausgleichsflächen sollen als wegebegleitenden Pflanzungen und Feldraine entlang der Feld- und Erholungswege und als extensiv gepflegte Obstwiesen am nördlichen Ortsrand angelegt werden.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wurden auch andere Standorte innerhalb des Gemeindegebietes untersucht. Grundstücke, die im Begründungsteil zur Flächennutzungs-planänderung nach Flur-Nummern aufgeführt sind, wurden in den Ortsteilen Grasbrunn, Harthausen, Neukeferloh, Möschenfeld und beim Forstwirt untersucht. Es stehen keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung, die eine bauliche Entwicklung im Innenbereich zulassen würden.

6. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Auf die vorhandenen Fachgutachten wird verwiesen Die endgültige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und die qualitative Festschreibung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Bauleitplanverfahren. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und auch Fachgutachten zum Emissionsschutz und zur Verkehrsplanung wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht.

7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Im Monitoringverfahren werden die erheblichen Umweltauswirkungen überwacht, die aufgrund der Durchführung der Baumaßnahme eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Maßnahmen und Zeiträume zum Monitoring müssen im Umweltbericht zum Bebauungsplan festgelegt werden.

Ein Schwerpunkt des Monitoring wird es sein, die Pflanzungen und Extensivierungsflächen zu beobachten.

8. Zusammenfassung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung und zur Vermeidung der Projektauswirkungen.

Schutzgut	**Grad der Erheblichkeit**
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Klima	Geringe Erheblichkeit
Wasser / Grundwasser	Geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit
Mensch / Lärm Mensch / Staubemission Mensch / Naherholung	Mittlere Erheblichkeit Geringe Erheblichkeit Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Auswirkungen kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung für die meisten Schutzgüter keine wesentliche Verschlechterung erfolgt. Hinsichtlich der Bodenversiegelung müssen wirksamen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Gegen die Lärm- und Staubbelastung, die von der B 471 ausgehen, müssen Maßnahmen zum Schutz der dort wohnenden und arbeitenden Bevölkerung festgeschrieben werden. Die Summe der nachteiligen Auswirkungen ist nicht als erheblich einzustufen.

Gemeinde Grasbrunn, den .....

Klaus Korneder, Erster Bürgermeister