

Teil A Begründung:

1. Lage, Größe, Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das ebene Planungsgebiet liegt am östlichen Rand von Hofolding, nördlich der Fichtenstraße. Es umfasst Teilbereiche der Fl.-Nr. 2387, 2385, 2386, 2388, 2391, 423/27, 422, sowie die Fl.-Nr. 421/9, 421/12 und 423/13 jeweils Gemarkung Hofolding.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 29.100 m² große Fläche. Die Fläche setzt sich im Einzelnen zusammen:

| | |
|---|-----------------------|
| – Netto Baulandfläche | 13.790 m ² |
| – Öffentliche Verkehrsfläche | 5.063 m ² |
| – Private Ortsrandeingrünung bzw. Grünflächen | 4.350 m ² |
| – Ausgleichsfläche | 5.745 m ² |

Es grenzen folgende Bebauungen an:

- Im Süden: Begrenzung des Gebietes durch den vorhandenen Sportplatz, sowie durch die bestehende Bebauung südlich der Fichtenstraße
- Im Westen durch die Zufahrtsstraße der Fl.-Nr. 421/11 bzw. durch die Gewerbebebauung der Fl.-Nr. 421/8, 421/7 und 421/6.
- Im Norden Begrenzung des Gebiets durch landwirtschaftliche Nutzfläche mit Fl.-Nr. 2383
- Im Osten durch die restlichen Teilflächen der landwirtschaftlichen Flächen mit der Fl.-Nr. 2385 und 2386, sowie der öffentlichen Verkehrsfläche Fl.-Nr. 2388.

Die Hauptfläche des Bebauungsplanes besteht vorwiegend aus den Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 2385 und 2386, welche heute landwirtschaftlich genutzt werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist die Fichtenstraße bzw. die Straße in Richtung Faistenhaar (Tannenstraße), welche heute zur Erschließung der Orte genutzt werden.

Die Fl.-Nr. 421/9 wird derzeit als Omnibusbetrieb genutzt.

2. Anlass und Werdegang, sowie Ziel des Bebauungsplans

Ausgelöst wurde die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem wirtschaftlichen Zwang der Fa. Geldhauser, d. h. durch die Notwendigkeit, einen Betriebshof für den öffentlichen Nahverkehr zu errichten und darüber eine sinnvolle Neustrukturierung durchführen zu können, um vom Standort Hofolding aus die im umliegenden Bereich zu fahrenden öffentlichen Linien weithingehend bedienen zu können.

Demzufolge ist die Errichtung eines Betriebshofes für den ÖPNV im Bereich Hofolding erforderlich. Damit kann die Forderung des MVV, dass funktionierende und saubere Fahrzeuge für die ÖPNV eingesetzt werden müssen, erfüllt werden, was eine entsprechende Reparatur und Reinigungskapazität für die Busse voraussetzt.

Des Weiteren ist die Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich ausgelöst, durch die Tatsache, dass bei der Alternativuntersuchung für andere Standorte der Erwerb von Flächen nicht gegeben war bzw. nicht im notwendigen Zeitraum und benötigtem Umfang gegeben war.

Die im Bereich des Kieswerks vorhandenen Flächen werden durch das Kieswerk selbst genutzt bzw. diese waren im entsprechend kurzen Zeitraum nicht erwerbbar, so dass diese Alternative verworfen werden musste.

Für die im Gemeindebesitz befindlichen Alternativflächen, hat die Gemeinde bereits eine andere Nutzung eingeplant, so dass auch von der Gemeinde keine entsprechenden Flächen zu erwerben waren.

Als letzte Möglichkeit wurde eine Ansiedlung des Busbetriebshofes für den ÖPNV auf dem Gelände der ehemaligen Firma Weiss Plastic in Hofolding gesehen. Hier wurden jedoch von Seiten des Landratsamtes, aufgrund der Nähe zu einem reinen Wohngebiet, Bedenken geäußert. Deshalb war die letzte Alternative für den Betriebshof die Anordnung südöstlich der vorhandenen Gewerbebebauung und nördlich des Sportplatzes.

Im Zuge des Bebauungsplanes soll in diesem Zusammenhang nicht nur der Erhalt des Busunternehmens und des ÖPNV-Bereiches abgesichert werden, sondern gleichzeitig die Vorgaben der Regionalplanung und eine Parkplatzverbesserung für die Gemeinde Hofolding durchgeführt werden.

Die Regionalplanung schreibt einen Grünzug zwischen den Ortsteilen Hofolding und Faistenhaar vor. Durch die Anordnung der Ausgleichsfläche als östliche Abrundung des im Bebauungsplan behandelten Gebietes wird bereits ein erster Teilbereich des geforderten Grünzuges im Bebauungsplan festgeschrieben.

Zudem soll durch die Festschreibung, dass die Busparkplätze eine Doppelnutzung erhalten, sichergestellt werden, dass das Parkplatzproblem in der Fichtenstraße entschärft wird. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung von öffentlichen Stellplätzen gegenüber dem Sportplatz auch für Sportereignisse und dergleichen eine erhebliche Verbesserung der Parkplatzsituation beabsichtigt.

Im Bebauungsplan soll der öffentliche Feldweg Fl.-Nr. 2387 so verlegt werden, dass alle Ackerflächen, welche heute über diesen Feldweg erschlossen werden auch zukünftig über den Weg angefahren werden können.

Außerdem soll durch die Planung sichergestellt werden, dass der heutige, auf der Fläche der ehemaligen Firma Weiss Plastic bestehende Busparkplatz mittelfristig aufgelassen werden kann.

Um eine Verkehrsberuhigung zu erreichen, werden die Fahrzeuge der Firma Geldhauser anderweitig untergebracht, was sich für die drei Gewerbebetriebe, dem Sportplatz und der FFW und der dortigen Wohnbebauung positiv auswirkt.

Letztendliches Ziel ist es, für die Wohnbebauung in Hofolding insgesamt eine Verbesserung der Verkehrssituation zu erreichen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzung

Die Gemeinde Brunnthäl besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F.v. 14.09.1993, genehmigt durch Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 21.12.1993, zuletzt geändert durch die 27. Flächennutzungsplanänderung.

In diesem ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Deswegen ist zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ein Bebauungsplan erforderlich.

Eine Entwicklung des Bebauungsplans mit der angestrebten gewerblichen Nutzung aus dem Flächennutzungsplan ist damit nicht gegeben. Um dem Entwicklungsgebiet Rechnung zu tragen, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wurden Alternativstandorte untersucht.

Notwendig ist ein Grundstück, für das eine gewerbliche Nutzung nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiete-GE) zulässig ist. Zudem soll die Zu- und Abfahrt möglichst nicht durch Wohngebiete fließen und unmittelbar über eine überörtliche Straße erfolgen.

Im Vorfeld wurde versucht, verschiedene andere Grundstücke für die angestrebte Nutzung zu finden.

Nach längerer Suche wurde auch die letzte mögliche Fläche (ehemals Fa. Weiss Plastic) verworfen, weil auch hier die Rahmenbedingungen gegen die beabsichtigte Nutzung sprachen.

4. Grundzüge der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart ist notwendig, um die Umsetzung des städtebaulichen Zieles der Ansiedlung bzw. der Erweiterung des Busunternehmens abzusichern, da an der gegenüberliegenden Seite von Hofolding entsprechende Bereiche für Handel und Gewerbe vorgesehen sind (Nettomarkt).

Für dieses Gewerbegebiet östlich Hofoldings wird eine Nutzung für den Handel ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Baugrenze und die max. Wandhöhe im Bereich der Traufe festgelegt. Die Höhe wird des Weiteren begrenzt über das Zusammenspiel der max. Wandhöhe im Traufbereich mit der max. Dachneigung. Dadurch wird gewährleistet, dass die neue Bebauung sich in die vorhandene Bebauung einfügt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgelegt.

Diese sind mit den Bauabsichten des Busunternehmens abgestimmt. Sicherheitshalber wurden sie etwas größer bemessen, um im Bauantragsverfahren Befreiungen zu vermeiden.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

4.4 Bauliche Gestaltung:

Die Festsetzung zur baulichen Gestaltung (Dachneigung, Firstrichtung, Dachform) sichern eine wirtschaftliche Nutzung des Gewerbegebietes bei gleichzeitiger Einbindung in das umliegende Ortsbild, ohne dass extreme Bauhöhen möglich sind.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Busunternehmen kann über das Gewerbegrundstück und über die Ausgleichsflächen verfügen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden, soweit erforderlich, von der Gemeinde erworben.

6. Maßnahmen zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele

Zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele werden folgende städtebaulichen Verträge abgeschlossen:

- Herstellung ohne Unterhalt der Ausgleichsfläche
- Verlegung des öffentlichen Erschließungsweges
- Grundstücksabtretung zur Herstellung der öffentlichen Parkplätze gegenüber dem Sportplatz

7. Erschließung, Ruhender Verkehr

7.1 Motorisierter Individualverkehr:

Die Erschließung für den gewerblichen Verkehr erfolgt ausschließlich über die Fichtenstraße direkt zur Staatsstraße, das heißt entlang dem Sportplatz bzw. der FFW.

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr:

In der Fichtenstraße durch das Wohngebiet führt eine Buslinie des öffentlichen Nahverkehrs zum Transport von Personen des Wohngebietes.

7.3 Fuß- und Radverkehr:

Im Zuge der Schaffung von öffentlichen Parkplätzen wird gleichzeitig ein entsprechender Fuß- und Radweg geschaffen.

7.4 Ruhender Verkehr:

Um sicherzustellen, dass der komplette Parkplatzverkehr auf dem eigenen Grundstück des Busunternehmens für das Busunternehmen erfolgt, wird für den Bereich die gemeindliche Stellplatzsatzung nicht angewandt.

Es wird eine Doppelnutzung der Busparkplätze festgesetzt, das heißt, dass jeder Busfahrer seinen Privat-PKW auf dem Grundstück des Busunternehmens abzustellen hat.

Damit der Parkverkehr möglichst reibungslos (lärmschonend) durchgeführt werden kann, wird eine entsprechende Grundausslegung von PKW-Stellplätzen festgeschrieben, bei welcher die ersten Busfahrer ihre PKW's abstellen können ohne lärmintensive Rangierfahrten auf dem Betriebshof durchführen zu müssen.

Es wurden deshalb mind. 50 doppelt genutzte Busparkplätze und 32 Parkplätze für Fahrer, Personal und Besucher, festgesetzt.

8. Technische Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Brunthal.

Die Abfall- und Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband München Süd.

Die Stromversorgung übernimmt die Bayernwerke AG.

Telekommunikationsleitungen der Telekom sind vorhanden.

Gas (?)

9. Grünordnung

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand. Die Einbindung des Gewerbegebietes ist demzufolge Eingrünung vorzusehen. An der östlichen Seite wurde die Ausgleichsfläche so angeordnet, dass sie zum einen die Ortsrandeingrünung darstellt und zum anderen als Teil des in der Raumplanung festgelegten Trenngrünes funktioniert.

10. Altlasten

Altlasten sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Planungsgebiet nicht vorhanden.

11. Immissionsschutz

Die schalltechnische Verträglichkeit des Gewerbegebietes wurde durch eine schalltechnische Untersuchung der Firma Müller BBM GmbH untersucht.

12. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und in der Umgebung liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor.

13. Kosten für die Gemeinde und zeitliche Realisierung

Die Kosten für die Gemeinde fallen nicht an. Die Änderung oder Neuerstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über einen Erschließungsvertrag durch einen Erschließungsträger.
Die Realisierung der öffentlichen, wie auch privaten Baumaßnahmen ist innerhalb der nächsten 2 Jahre zu erwarten.

Teil B Umweltbericht

Siehe Anlage

Gemeinde: Brunenthal, den 23.08.2017

.....
(Stefan Kern, Erster Bürgermeister)