

Gemeinde

Bruck

Lkr. Ebersberg

Bauleitplanung

**3. Änderung des Flächennutzungsplans
Gewerbegebiet Taglaching –
Erweiterung**

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Dörr

QS: Seis

Aktenzeichen

BRU 1-08

Plandatum

05.11.2024 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
	2.1 Lage und Nutzungen	3
	2.2 Eigentumsverhältnisse	5
	2.3 Erschließung	5
	2.4 Flora/ Fauna.....	7
	2.5 Boden.....	9
	2.6 Wasser (Grund-, Oberflächenwasser und Starkregen)	10
	2.7 Sonstiges	12
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
	3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.....	12
	3.2 Flächennutzungsplan	20
	3.3 Bodenschutz	21
4.	Planinhalte	21
	4.1 Bauflächen, Verkehrsflächen.....	21
	4.2 Grünplanung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	22
	4.3 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	23
	4.4 Immissionsschutz	23
5.	Alternativen	24

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2018 erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bruck die Darstellung eines etwa 4,3 ha großen Gewerbegebietes entlang der Staatsstraße St 2351 zwischen dem Ortsteil Taglaching und Grafing-Bahnhof. Das Gewerbegebiet umfasste den bereits bebauten Teilbereich nördlich der Staatsstraße und eine Neuausweisung von etwa 2,7 ha südlich der Staatsstraße. Aktuell werden in diesem Bereich die letzten Parzellen bebaut. Aufgrund anhaltender Nachfrage für gewerbliche Bauflächen plant die Gemeinde daher im westlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, südlich der Staatsstraße eine Erweiterung um etwa 1,0 ha auf Teilflächen der Flurstücke 777 und 778 der Gemarkung Bruck. Darin enthalten ist der neue, im Zuge der Gewerbegebietsplanungen gebaute Radweg. Etwa weitere 0,1 ha entfallen auf die geplante Ortsrandeingrünung.

Angestrebt wird eine Zusammensetzung aus lokalen Handwerks- und Gewerbebetrieben aus Bruck und Umgebung.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet liegt zwischen dem Ortsteil Taglaching und Grafing-Bahnhof, unmittelbar westlich des bestehenden Gewerbegebietes Taglaching. Es umfasst eine Fläche von etwa 1,1 ha und liegt auf Teilflächen der Flurstücke 777 und 778 der Gemarkung Bruck. Zum Ortsteil Taglaching wird eine Distanz von etwa 300 m eingehalten.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Staatsstraße St 2351 und den begleitenden Radweg. Jenseits der Staatsstraße befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Osten grenzt das bestehende Gewerbegebiet an. Im Süden liegt der Talraum des Urteilbachs, der neben dem Fließgewässer von der aufgelassenen Bahntrasse zwischen Grafing und Glonn durchzogen wird. Im Westen grenzen ein Feldweg/Grünweg, ein landwirtschaftliches Gebäude und landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an.

Das Plangebiet fällt von der Staatsstraße im Norden in Richtung Urteilbach um etwa 3 m. Auf eine Länge des Plangebietes von etwa 120 m ergibt sich eine durchschnittliche Steigung von 2,5 %.

Das Plangebiet wird derzeit als Acker bewirtschaftet.



Abb. 1 Plangebiet (blau umrandet), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.08.2024



Abb. 2 Plangebiet (blau umrandet), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.08.2024



Abb. 3 Aufnahme des Plangebietes vom 06.09.2024, Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die geplanten Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Sie werden an Bauwerber weiter veräußert.

2.3 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das regionale und überregionale Straßennetz ist durch die Lage an der Staatsstraße St 2351 für den zu erwartenden Verkehr ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen gegeben. Die Staatsstraße wurde im Jahr 2016 auf dem Teilstück zwischen Grafing-Bahnhof und dem Markt Glonn saniert.

Entlang der Staatsstraße besteht gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz auf einer Tiefe von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand eine Bauverbotszone. Bis zu einer Entfernung von 40 m zum Fahrbahnrand besteht zudem eine Baubeschränkungszone. In diesem Bereich dürfen Baugenehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden.

Die Anbindung der Erweiterungsfläche ist grundsätzlich über das bestehende Gewerbegebiet gegeben. Über das bereits als örtliche Straße angelegte Flurstück 777/2 besteht eine Verbindung des Plangebietes zur örtlichen Straße „Am alten Bahndamm“ im bestehenden Gewerbegebiet. Eine neue Ausfahrt zur Staatsstraße ist nicht geplant.

Auch der durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes zusätzlich zu erwartende Verkehr wird erfahrungsgemäß gefahrlos abgewickelt werden; es sprechen keine Verkehrssicherheitsgründe gegen die Erweiterung des Gewerbegebietes.

Die Gemeinde Bruck gehört zur Außenraumzone des Tarifsystems des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds und liegt im zehnten Ring. Etwa 750 m östlich des Plangebietes liegt der Bahnhof Grafing, an dem die S-Bahn und die Regionalzüge München – Rosenheim und München – Wasserburg (Inn) halten. Nach München und zur Kreisstadt Ebersberg bestehen S-Bahnverbindungen etwa im 20-Minuten-Takt. Die Taktfrequenz wird durch Regionalzüge und Busverbindungen (nach Ebersberg) erhöht. Zwischen Grafing-Bahnhof und Taglaching verkehrt stündlich der Bus der Linie 440. Bedarf für eine Bushaltestelle im Bereich des Gewerbegebietes besteht derzeit nicht. Sollte sich im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes die Nachfrage erhöhen, wird die Gemeinde Bruck sich darum bemühen, eine Bushaltestelle im Bereich des Gewerbegebietes zu verorten und sich diesbezüglich mit den entsprechenden Behörden und dem MVV abstimmen.

Vom Plangebiet bis an die Stadtgrenze von Grafing besteht auf Brucker Gemeindegebiet ein Radweg. Eine durchgängige Radwegeverbindung zum Bahnhof in Grafing besteht derzeit nicht. Über die Fortführung des Fuß- und Radweges nach Grafing-Bahnhof befindet sich die Gemeinde weiterhin im Austausch mit dem Landratsamt, da das Vorhaben auch im Sinne der Nachbarstadt liegt.



Abb. 4 Aufnahme des bestehenden Fuß- und Radweges an der nördlichen Grenze des Plangebietes vom 06.09.2024, Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Möglicher Verlauf des interkommunalen Fuß- und Radwegs Gewerbegebiet Taglaching – Grafing Bahnhof:



Abb. 5 Quelle: PV München 2018, unmaßstäbliche Darstellung

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationslinien sind im benachbarten Gewerbegebiet vorhanden. Das Plangebiet kann von dort aus ohne großen Aufwand angebunden werden.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

Die Löschwasserversorgung wird gesichert durch Überprüfung und ggf. Erweiterung des Hydrantennetzes.

Das Schmutzwasser wird abgeleitet durch den Anschluss an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation.

Die unverschmutzten Oberflächen- und Dachabwässer sind über den gemeindlichen Regenwasserkanal in das Regenwasser-Rückhaltebecken einzuleiten. Auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplans sind die Kapazitäten des bestehenden Regenwasser-Rückhaltebeckens zu prüfen und erforderlichenfalls zu erweitern bzw. Rückhaltekapazitäten zu ergänzen.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern.

Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Ebersberg. Die fachgerechte Entsorgung von Gewerbemüll obliegt den Betrieben.

2.4 Flora/ Fauna

Etwa 30 m südlich des Plangebietes liegt der geschützte Landschaftsbestandteil „Alter Bahndamm zwischen Grafing bei München und Glonn“ mit der Nr. LB-00123 (siehe rosa Fläche in folgender Abbildung). Im Bereich der aufgelassenen Bahnstrecke konnten sich wertvolle Biotope entwickeln, bestehend aus mageren Altgrasbeständen und Grünlandbrachen, naturnahen Feldgehölzen, initialen Gebüsch und Gehölzen, feuchten und nassen Hochstaudenfluren, Initialvegetation und basenreichen Magerrasen. In der amtlichen Flachlandbiotopkartierung ist der Komplex erfasst als „Aufgelassene Bahntrasse zwischen Grafing und Gutterstätt“ mit der Nr. 7937-0062-001. Etwa 8 % der Fläche sind gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG.

Ca. 5 m südlich des Plangebietes liegen naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzflächen, welche der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen, u.a. im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet (siehe grün schraffierte Fläche in folgender Abbildung). Entlang der aufgelassenen Bahnstrecke wurden Flächen mit Magerrasen entwickelt und ein durchgängiges Band an Trockenlebensräumen geschaffen, welches sich auf Grafinger Stadtgebiet fortsetzt.

Zwischen naturschutzfachlich wertvollen Strukturen und den gewerblichen Bauflächen ist als Puffer eine etwa 5 m breite Ortsrandeingrünung vorgesehen (Plangebiet blau umrandet in folgender Abbildung).

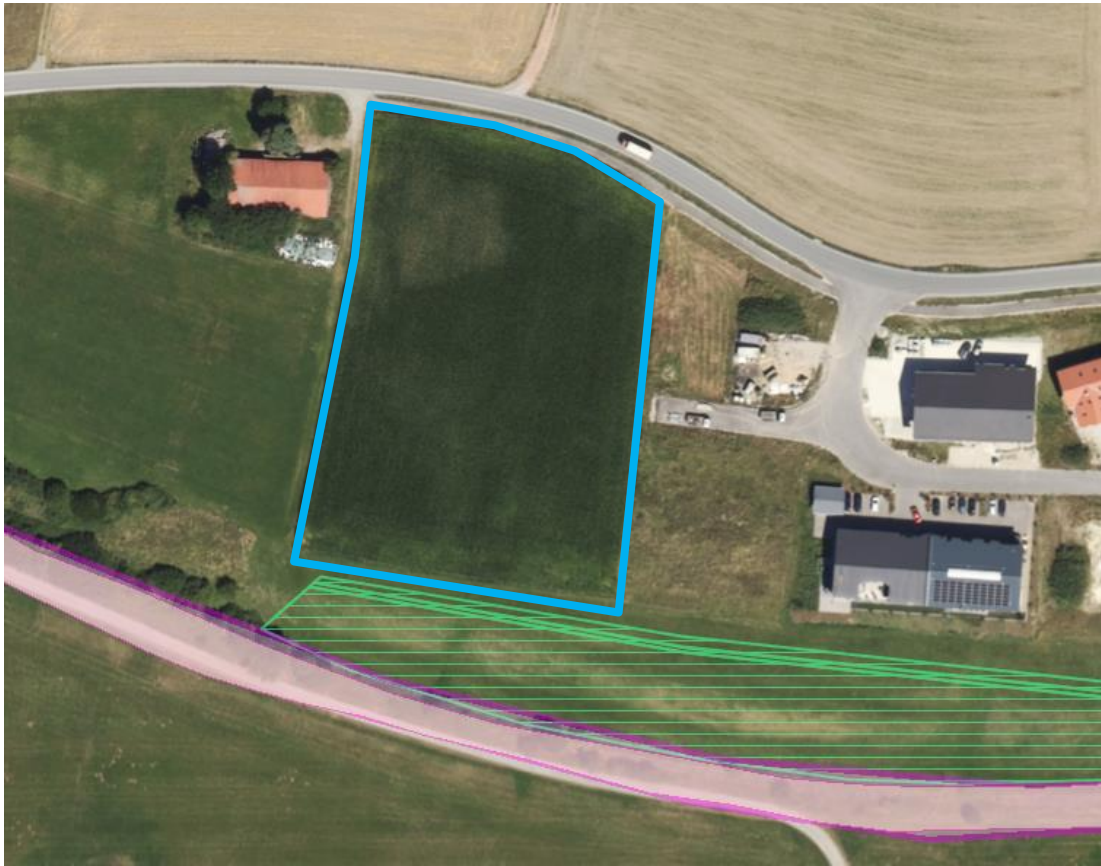


Abb. 6 Fin-Web (FIS-Natur) © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, unmaßstäbliche Darstellung, Stand 30.08.2024

Im Rahmen einer Ortseinsicht am 06.09.2024 fand eine Vorprüfung artenschutzrechtlicher Belange statt.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung ist nicht von einem Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet auszugehen. Arten des Offenlandes sind aufgrund der kleinteiligen Strukturen und der Lage an einer belebten Straße zwischen bestehendem Gewerbegebiet und einer Scheune ebenfalls nicht anzunehmen. Im Übergang zu naturschutzfachlich wertvolleren Strukturen südlich des Plangebietes sind Gehölzpflanzungen geplant, die auch als Schutz- und Pufferzone fungieren. Anlagebedingte negativen Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten können daher ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet könnte lediglich von Greifvögeln als Nahrungshabitat verwendet werden. Beim Ortstermin wurden zwanzig kreisende Mäusebussarde beobachtet und die Rufe von Rotmilan und Turmfalke vernommen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist der Verlust an Jagdhabitat jedoch geringfügig und kann zudem durch naturschutzfachliche Aufwertung von Flächen im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung ausgeglichen werden.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine alte Scheune, in welcher landwirtschaftliches Gerät untergestellt ist. Sie stellt ein potenzielles Habitat für Gebäudebrüter und eingeschränkt auch für Fledermäuse dar.



Abb. 7 Aufnahme der benachbarten Scheune vom 06.09.2024, Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Negative bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind aus folgenden Gründen jedoch nicht anzunehmen:

- Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Scheune besteht bereits eine Störkulisse, die eine Verträglichkeit oder Anpassung dort vorkommender Arten erfordert. Zudem ist bei möglicherweise vorkommenden Fledermausarten von keiner besonderen Lärmempfindlichkeit auszugehen.
- Die Fassade der Scheune ist durchlässig und zugig, sodass sie nur bedingt einen Schutzraum für potenziell vorkommende Fledermausarten bietet. Es ist daher lediglich von einzelnen Exemplaren auszugehen. Größere Quartiere sind nicht anzunehmen.
- An dem Gewerbegebiet zugewandten Fassaden und Dachflächen sind augenscheinlich keine Spuren von Gebäudebrütern und Fledermäusen vorhanden.

Von tiefergehenden Untersuchungen oder der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung kann daher abgesehen werden.

2.5 Boden

Gemäß Ingenieurgeologischer Karte im Maßstab 1:25.000 handelt es sich um den Baugrundtyp „nichtbindige Lockergesteine, mittel bis dicht gelagert“. Die Tragfähigkeit wird mit mittel bis hoch bewertet.

Da aufgrund der vorhandenen Moränenböden mit ungünstigen Bedingungen für die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser zu rechnen ist, sind für die nachgeordnete Planungsebene des Bebauungsplans Baugrunduntersuchungen vorgesehen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten des bestehenden Regenrückhaltebeckens auch für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ausreichend bemessen sind. Ziel ist der Erhalt der lokalen Wasserverhältnisse.

Gemäß Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik aus Wasserburg vom 14.07.2014 für das bestehende Gewerbegebiet sind die dort anstehenden Moränekiese als gut durchlässig zu bezeichnen und für die Versickerung von Niederschlagswasser gut geeignet. Versickerungsanlagen müssen jedoch mindestens bis auf die unteren Moränekiese reichen.

Gemäß dort vorliegender Untergundaufschlüsse ist nach dem Abtrag der Mutterbodenschicht mit Verwitterungslehmen oder bindigen Moräneböden zu rechnen. In Teilbereichen werden auch Moränekiese auf Höhe des Erdplanums anstehen.

Aus Gründen der Tragfähigkeit von Verkehrswegen ist es notwendig, einen zusätzlichen Bodenaustausch vorzusehen. In Bereichen, in denen Moränekiese oder bindige Moräneböden mit halbfester Konsistenz auf Höhe des Erdplanums anstehen, ist ein zusätzlicher Bodenaustausch ggf. nicht erforderlich.

Für Gebäude wird eine Plattengründung empfohlen. Diese erfolgt im Bereich der Moränekiese nach Nachverdichtung der Aushubsohle bei Unterkellerung bzw. im Bereich der unverwitterten bindigen Moräneböden auf Kieskoffer. Bei der Gründung nicht unterkellerten Gebäude sind ggf. anstehende weiche Verwitterungslehme mit der Gründung zu durchstoßen und durch den Einsatz von geeignetem Bodenaustauschmaterial oder Magerbeton zu ersetzen.

Innerhalb der Moränekiese und Sande oberhalb bindiger Moräneböden wurden zum Teil Schicht- und Stauwasserzuflüsse festgestellt. Ein Grundwasserspiegel der sich im Bereich der Baugruben von Gebäuden als auch im Bereich tiefer liegender Kanäle bewegt, ist nicht zu erwarten.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.6 Wasser (Grund-, Oberflächenwasser und Starkregen)

Bei Bodenuntersuchungen im Rahmen der planerischen Vorbereitung des bestehenden Gewerbegebietes wurde festgestellt, dass der Grundwasserspiegel in diesem Bereich unterhalb der Untersuchungstiefe von 12 m liegt. Das Grundwasser liegt somit tiefer als eine mögliche Kellersohle. Eingriffe in das Grundwasser erfolgen durch die geplante Bebauung aller Voraussicht nach nicht.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten. In einer Entfernung von etwa 110 m fließt der Urteilbach. Der Talraum des Fließgewässers ist eingestuft als Wassersensibler Bereich. Das Plangebiet

liegt außerhalb von Flächen, die durch Grundwasser oder Oberflächenwasser geprägt sind. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet bei Starkregenereignissen von wild abfließendem Niederschlagswasser betroffen ist.



Abb. 8 Planungshinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ © Bayerisches Landesamt für Umwelt Stand 30.08.2024

Das Plangebiet (blau umrandet) liegt außerhalb Wassersensibler Bereiche (violett). Jenseits der Staatsstraße besteht das Risiko, dass sich kleinflächig Niederschlagswasser an der tiefsten Stelle des dort befindlichen Ackers sammelt, da ein höherliegender Feldweg und die Staatsstraße stauend wirken. Von dort kann bei Starkregenereignissen wild abfließendes Wasser über die Staatsstraße fließen. Entlang der Nordgrenze des Plangebietes liegt ein potentieller Fließweg mit mäßigem Abfluss bei Starkregen (gelb). Im Bereich des Radweges, im Norden des Plangebietes liegen Einläufe, welche das Niederschlagswasser dem bestehenden Regenrückhaltebecken zuführen, von wo es gedrosselt abgegeben wird in den Vorfluter. Auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplans sind nähere Untersuchungen bezüglich der möglichen Betroffenheit des Plangebietes durch Oberflächenabfluss durchzuführen. Erforderlichenfalls sind bestehende Einrichtungen zum ordnungsgemäßen Umgang mit Niederschlagswasser zu erweitern bzw. zu ergänzen.



Abb. 9 Aufnahme potentieller Fließwege und Aufstaubereiche bei Starkregenereignissen oberhalb des Plangebietes vom 06.09.2024, Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

2.7 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. Bau- und Bodendenkmäler) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Im Folgenden werden die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) mit Stand vom 01.06.2023 und des Regionalplan München (RP) mit dem Stand vom 14.06.2018, am 01.04.2019 in Kraft getreten, die für die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans von Bedeutung sind, aufgelistet:

<i>LEP 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns</i>	<i>RP B IV Wirtschaft und Dienstleistungen</i>
<i>1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit</i>	<i>1 Leitbild</i>
	<i>1.3 (G) Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine</i>

<p>1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen</p> <p><i>(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.</i></p> <p><i>(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.</i></p> <p>2 Raumstruktur</p> <p>2.2 Gebietskategorien</p> <p>2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums</p> <p><i>(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, - (...) - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann - (...) <p>5 Wirtschaft</p> <p>5.1 Wirtschaftsstruktur</p> <p><i>(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.</i></p>	<p><i>zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.</i></p> <p>2 Regionale Wirtschaftsstruktur</p> <p>2.1 (G) <i>In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.</i></p> <p>2.2 (G) <i>Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden.</i></p> <p>2.3 (G) <i>Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen.</i></p> <p>2.4 (G) <i>Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wiederhergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.</i></p>
<p>Berücksichtigung: Das Vorhaben dient der Herstellung gleichwertiger Arbeitsbedingungen und der nachhaltigen Sicherung von Bruck als Arbeitsraum. Bruck ist dem ländlichen Raum zugeordnet, der in besonderer Weise einem Strukturwandel unterliegt. Auch im Gemeindegebiet lässt sich der bayernweite Wandel von einer ländlichen Prägung hin zu einem Standort für Gewerbe und Dienstleistung beobachten. Besonders im Nahbereich zum Bahnhof Grafing bietet es sich an, einer solchen Entwicklung Raum zu geben, während gleichzeitig die Entwicklungsperspektiven für die Landwirtschaft erhalten werden. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes werden für lokale Handwerks- und Gewerbebetriebe aus Bruck und Umgebung Möglichkeiten zur Ansiedlung und Erweiterung geschaffen. Zum Zeitraum der ersten Erweiterung des Gewerbegebietes war die</p>	

Gemeinde von sinkenden Einpendlerzahlen betroffen. Seither sind die Einpendlerzahlen auf einem gleichbleibenden Niveau. Dennoch steigen die Auspendlerzahlen. Diesem Trend soll mit der Erweiterung des Gewerbegebietes zu einem gewissen Grad entgegengewirkt werden.

LEP 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Berücksichtigung: Die Gemeinde Bruck vollzieht eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestandes bei Taglaching. Die geplanten gewerblichen Bauflächen dienen in erster Linie der Ansiedlung und Erweiterung lokaler Handwerks- und Gewerbebetriebe aus Bruck und Umgebung.

Obwohl es sich aufgrund der Lage im Übergang zum Talraum des Urtebaches um einen relativ empfindlichen Standort handelt, ist eine Ausgleichbarkeit der naturschutzfachlichen Eingriffe gegeben. Im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung können Vorhaben wie die Entwicklung des Brucker Moos oder die Biotopvernetzung am Urtebache weiter betrieben werden.

LEP 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

RP AI Herausforderungen der regionalen Entwicklung

4 Klimawandel und Lebensgrundlagen

4.1 (G) Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.

Berücksichtigung: Vor einer neuerlichen Ausweisung von gewerblichen Bauflächen prüfte die Gemeinde Potenziale der Innenentwicklung. Die bedarfsgerechte Flächenausweisung erfolgte erst nach Vergewisserung über sonstige Entwicklungsmöglichkeiten im baulichen Bestand.

Aufgrund der guten Anbindung des Gewerbegebietes an die Staatsstraße sind aufwendige Ausbaumaßnahmen des Straßennetzes nicht erforderlich.

Auf nachgeordneter Ebene der Bebauungsplanung ist im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung Multifunktionalität anzustreben, z.B. durch Maßnahmen, welche

sowohl Ziele des Klimaschutzes, als auch des Natur- und Artenschutzes berücksichtigen.

LEP 1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und*
- *die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.*

(G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.

RP 4.2 (G) Freiflächen und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden.

RP BI Natürliche Lebensgrundlagen

1 Natur und Landschaft

1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

1.1.4 (G) Bei der räumlichen Entwicklung sollen die klimatischen Gebietseigenschaften berücksichtigt werden.

2 Wasser

2.2 Gewässerschutz und Bodenwasserhaushalt

2.2.3 (Z) Noch weitgehend intakte und wenig beeinträchtigte Auen und Moorböden sind in ihrer Funktion für den Naturhaushalt zu erhalten und zu verbessern.

Berücksichtigung: Auch im Zusammenhang mit der Reduzierung klimaschädlichen Individualverkehrs wirkt sich die Nähe des Gewerbegebietes zum Bahnhof Grafing sowie der mit dem Gewerbegebiet einhergehende Ausbau des Radwegnetzes positiv aus.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Beim Plangebiet handelte es sich jedoch vor landwirtschaftlicher Bodenmelioration und Entwässerungsmaßnahmen um ehemalige Moorböden. Auf nachgeordneter Planungsebene des Bebauungsplans soll daher als eine Option der Ausgleichsflächenplanung die Wiedervernässung ehemaliger Moorböden im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben angestrebt werden.

Im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung auf nachgeordneter Planungsebene des Bebauungsplans sollen Maßnahmen geregelt werden, welche auch dem Klimaschutz dienen, z.B. Moorrenaturierung, naturnahe Bewirtschaftung von Auen und Feuchtgebieten.

Bei Umsetzung des Vorhabens greift die in Bayern geltende sog. Solarpflicht, der gemäß Eigentümer von Nichtwohngebäuden sicherzustellen haben, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen errichtet und betrieben werden.

<p><i>LEP 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel</i></p> <p><i>(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.</i></p>	<p><i>RP A I Herausforderungen der regionalen Entwicklung</i></p> <p><i>4 Klimawandel und Lebensgrundlagen</i></p> <p><i>4.3 (Z) Klimatisch bedeutsame Freiflächen und wichtige Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse sind zu erhalten.</i></p>
<p>Berücksichtigung: Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und die damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.</p> <p>Allerdings liegt das Plangebiet im unteren Bereich eines Hanges, der sich nach Norden fortsetzt. Bei Starkregenereignissen ist daher mit erhöhtem Abfluss von Niederschlagswasser zu rechnen. Auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplans sind voraussichtlich nähere Untersuchungen bezüglich der möglichen Betroffenheit des Plangebietes durch Oberflächenabfluss durchzuführen. Erforderlichenfalls sind bestehende Einrichtungen zum ordnungsgemäßen Umgang mit Niederschlagswasser zu erweitern bzw. zu ergänzen.</p>	

<p><i>LEP 3 Siedlungsstruktur</i></p> <p><i>3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen</i></p> <p><i>3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot</i></p> <p><i>(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.</i></p> <p><i>(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</i></p> <p><i>3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätentwicklung</i></p> <p><i>(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.</i></p>	<p><i>RP B II Siedlung und Freiraum</i></p> <p><i>1 Leitbild</i></p> <p><i>1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.</i></p> <p><i>1.7 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erfordernisse und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.</i></p> <p><i>2 Siedlungsentwicklung (allgemein)</i></p> <p><i>2.2 (Z) Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.</i></p> <p><i>3 Siedlungsentwicklung und Mobilität</i></p> <p><i>3.1 (Z) Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.</i></p>
--	---

<p><i>G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.</i></p>	
<p>Berücksichtigung:</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans fand eine Prüfung alternativer Standorte für die gewerbliche Entwicklung statt. Unter Punkt 5 der Begründung erfolgt eine Aktualisierung der Standortalternativenprüfung. Der gewählte Standort erweist sich v.a. auch wegen seiner verkehrsgünstigen Lage an der Staatsstraße und der Nähe zum Bahnhof Grafing als besonders geeignet. Darüber hinaus handelt es sich nicht um die Neubegründung eines gewerblichen Standortes, sondern um die bedarfsgerechte Weiterentwicklung. Die Siedlungsentwicklung erfolgt somit organisch.</p> <p>Die Gemeinde Bruck ist weiterhin an einem Ausbau des bestehenden Radweges im Bereich des Gewerbegebietes nach Grafing Bahnhof interessiert. (siehe Punkt 2.3)</p>	

<p><i>LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung</i></p> <p><i>(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.</i></p> <p><i>Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.</i></p>	<p><i>RP 4 Siedlungsentwicklung und Freiraum</i></p> <p><i>4.1 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.</i></p>																				
<p>Berücksichtigung: Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte eine Ermittlung innerörtlicher Bauflächenpotenziale und Baulücken, um das Nachverdichtungspotenzial und den Bedarf an neuen Bauflächen bewerten zu können.</p> <p>Die vorhandenen Flächenpotenziale mit Baurecht verteilen sich gemäß Flächennutzungsplan insgesamt wie folgt auf die Ortsteile:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Ortsteil:</th> <th style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Alxing:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Dorfgebiet</td> <td style="text-align: right;">0,24 ha</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Wohnen</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>Pienzenau:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Dorfgebiet</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Wohnen</td> <td style="text-align: right;">0,58 ha</td> </tr> <tr> <td>Taglaching:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Dorfgebiet</td> <td style="text-align: right;">0,22 ha</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Wohnen</td> <td style="text-align: right;">0,21 ha</td> </tr> </tbody> </table>		Ortsteil:	Fläche	Alxing:		Dorfgebiet	0,24 ha	Wohnen	-	Pienzenau:		Dorfgebiet	-	Wohnen	0,58 ha	Taglaching:		Dorfgebiet	0,22 ha	Wohnen	0,21 ha
Ortsteil:	Fläche																				
Alxing:																					
Dorfgebiet	0,24 ha																				
Wohnen	-																				
Pienzenau:																					
Dorfgebiet	-																				
Wohnen	0,58 ha																				
Taglaching:																					
Dorfgebiet	0,22 ha																				
Wohnen	0,21 ha																				

Zwischenzeitlich haben sich kaum Änderungen hinsichtlich der baulichen Entwicklung im Innenbereich ergeben. Lediglich in Pienzenau sind zwei der erfassten Baulücken mit Wohnhäusern bebaut.

Es besteht folglich weiter Bedarf an neuen Bauflächen, v.a. an gewerblichen Bauflächen, da im bestehenden Gewerbegebiet zeitnah die letzten offenen Parzellen bebaut werden und eine anhaltende Nachfrage für Gewerbeflächen besteht. Derzeit liegen der Gemeinde aus dem Zeitraum Anfang 2020 bis Mitte 2024 13 Anfragen vor, davon haben sich allein im Jahr 2024 sieben Interessenten vorgestellt. Ein Großteil der Interessenten hat einen Flächenbedarf von jeweils 2.000 qm bis 2.500 qm. Der höchste Flächenbedarf liegt zwischen 6.000 bis 8.000 qm.

<p><i>LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot</i></p> <p><i>(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.</i></p>	<p><i>RP B IV Wirtschaft und Dienstleistungen</i></p> <p><i>1 Leitbild</i></p> <p><i>1.6 (Z) Bandartige Entwicklungen durch Neuansiedlungen sind zu vermeiden.</i></p>
--	--

Berücksichtigung: Es handelt sich um die flächenmäßig untergeordnete Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Taglaching. Zum Ortsteil Taglaching bestehen weiterhin ausreichende Abstände, sodass die Entstehung einer bandartigen Siedlungsstruktur vermieden werden kann.

<p><i>LEP 5 Wirtschaft</i></p> <p><i>5.4 Land- und Forstwirtschaft</i></p> <p><i>5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen</i></p> <p><i>(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.</i></p>	<p><i>RP 1.8 (Z) Die Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft soll gesichert werden.</i></p> <p><i>6 Land- und Forstwirtschaft</i></p> <p><i>6.1 (G) Kulturlandschaft und Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere zur Produktion von Nahrungsmitteln und des nachwachsenden Rohstoffes Holz, sollen erhalten werden.</i></p> <p><i>6.3 (G) Die Auswahl von Kompensationsmaßnahmen soll mit den Erfordernissen einer bedarfsgerechten landwirtschaftlichen Produktion abgestimmt werden.</i></p>
--	--

Berücksichtigung: Beim Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen und überdurchschnittlichen Ertragswerten. Alternative Standorte entlang klassifizierter Straßen (siehe Punkt 5) stehen jedoch nicht zur Verfügung. Zudem handelt es sich um die bedarfsgerechte Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes. Auf nachgeordneter Planungsebene des Bebauungsplans ist im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlich wertvoller Nutzflächen zu verzichten.

Mittels der Planung strebt die Gemeinde unter Berücksichtigung des Strukturwandels ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Landwirtschaft und dem Handwerk als Wirtschaftsfaktoren an. Gewerbliche Entwicklung soll nicht auf Kosten der Landwirtschaft stattfinden, sondern ergänzend zur Landwirtschaft.

<p><i>LEP 7 Freiraumstruktur</i></p> <p><i>7.2 Wasserwirtschaft</i></p> <p><i>7.2.5 Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement</i></p> <p><i>(G) Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, sollen von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen und Nutzungen, die hochwasserempfindlich sind oder den Hochwasserschutz in nicht nur geringfügiger Weise beeinträchtigen, freigehalten werden.</i></p> <p><i>(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden.</i></p>	<p><i>RP BI Natürliche Lebensgrundlagen</i></p> <p><i>1 Natur und Landschaft</i></p> <p><i>1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung</i></p> <p><i>Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - für die Lebensqualität der Menschen - zur Bewahrung des kulturellen Erbes und - zum Schutz der Naturgüter zu sichern und zu entwickeln. <p><i>In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild - die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete - die Bedeutung der landschaftlichen Werte und - die klimafunktionalen Zusammenhänge zu berücksichtigen. <p><i>Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.</i></p> <p><i>Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.</i></p>
<p>Berücksichtigung: Überschwemmungsgebiete und Wassersensible Bereiche sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplans sind voraussichtlich nähere Untersuchungen bezüglich der möglichen Betroffenheit des Plangebietes durch Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen durchzuführen. Erforderlichenfalls sind bestehende Einrichtungen zum ordnungsgemäßen Umgang mit Niederschlagswasser zu erweitern bzw. zu ergänzen.</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich um einen vergleichsweise unempfindlichen Standort in einem Gemeindegebiet mit zahlreichen landschaftlich und naturschutzfachlich wertvollen Flächen. Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und grenzt an das bestehende Gewerbegebiet. Zum Schutz des Landschaftsbildes erfolgt eine Eingrünung der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes. Zur Vermeidung einer Fragmentierung der Landschaft werden Abstandsflächen zum Ortsteil Taglaching eingehalten. Der Abstand zwischen den Siedlungsköpfen stellt weiterhin eine deutliche Zäsur dar, die fortwährend erhalten werden soll.</p>	

	<p><i>1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete</i></p> <p><i>Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt, soweit diese Flächen nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind.</i></p> <p><i>1.2.1 (G) In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten der verbessert werden.</i></p> <p><i>1.2.2.10.2 (G) Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Talauen im Inn-Chiemsee-Hügelland“ (10.2) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Entwicklung von Retentionsräumen für den Wasserrückhalt</i> - <i>Renaturierung von Attel, Moosach, Glonn und Braunau</i> - <i>Wiedervernässung auennaher Niedermoore</i> - <i>Erhalt der Glazialgeomorphologie</i>
<p>Berücksichtigung: Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Talauen im Inn-Chiemsee-Hügelland“. Die aufgezählten Schwerpunkte Glonntal, Moosachtal, Atteltal und Braunau sowie die Nahbereiche von Ebersberg und Grafing werden jedoch nicht von der Planung berührt. In geplante Retentionsräume im Talraum des Urtelbaches wird nicht eingegriffen. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist zur Kompensation der Auswirkungen auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet auf eine Umsetzung der Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken. So sind Retentionsräume für den Wasserrückhalt weiterzuentwickeln, der Begriff „Schwammstadt“ in der Planung auszuformulieren und im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung eine Renaturierung und Wiedervernässung von Moorböden anzustreben.</p>	

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet (blau umrandet in folgender Abbildung) derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Osten grenzt es an das bestehende Gewerbegebiet, zu allen übrigen Himmelsrichtungen liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden sind diese gekennzeichnet als „Fläche für besondere landschaftliche Maßnahmen (rechtlich verbindliche Ausgleichsflächen)“. Zwischen der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes und den am östlichen Ortsrand von Taglaching dargestellten Wohnbauflächen liegen etwa 240 m.

Südlich des Gewerbegebietes ist das geplante Kreisregenrückhaltebecken dargestellt. Ein Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet ist nicht geplant.

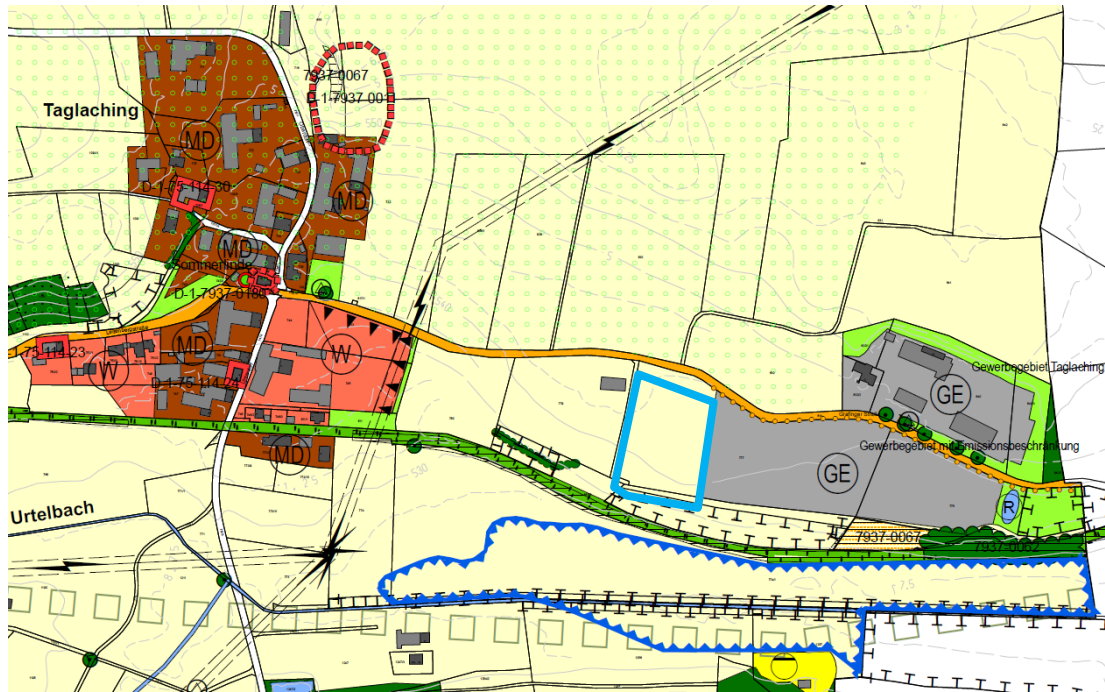


Abb. 10 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP mit Lage der 3. Änderung (hellblau umrandet), ohne Maßstab

3.3 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans und der gegenständlichen Änderung geprüft, welche Möglichkeiten der gewerblichen Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Verwaltung hat dazu die Verfügbarkeit von Flächen, die nach ihrer Einschätzung als Baulücke einzustufen sind, geprüft. Im Ergebnis ist für diese Grundstücke aufgrund der privaten Bevorratung aktuell keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorhanden bzw. kurzfristig keine (zusätzliche) bauliche Nutzung zu erwarten.

Daraus resultiert, dass im Gemeindegebiet keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, die für eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen nutzbar gemacht werden könnten. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, bestehen nicht. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang.

4. Planinhalte

4.1 Bauflächen, Verkehrsflächen

Als Art der baulichen Nutzung wird eine etwa 1,0 ha große gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Differenzierung der Nutzung erfolgt auf nachgeordneter Planungsebene des Bebauungsplans (siehe Punkt 4.4 Immissionsschutz). Es sollen lokale

Handwerks- und Gewerbebetriebe unterschiedlicher Struktur aus Bruck und Umgebung angesiedelt werden, die für die Gemeinde wohnortnahe Arbeitsplätze schaffen. Ein immissionsschutzrechtlich untergeordnetes Wohnen, wie in ländlichen Gewerbebetrieben üblich, soll in geringerem Umfang als im bestehenden Gewerbegebiet ermöglicht werden.

Das bestehende Gewerbegebiet wird von der Staatsstraße St 2351 aus erschlossen. Die geplanten Gewerbeflächen sollen mittels einer Stichstraße über das bestehende Gewerbegebiet erschlossen werden.

Der durch das geplante Gewerbegebiet zusätzlich zu erwartende Verkehr kann gefahrlos abgewickelt werden.

4.2 Grünplanung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Ortsrandeingrünung

Nach Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft. Um Möglichkeiten für eine harmonische Gestaltung des Übergangs zwischen geplantem Gewerbegebiet und freier Landschaft zu bieten, wird im Rahmen der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans ein etwa 5 m breiter Streifen entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes als Grünfläche dargestellt. In diesem Bereich kann eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern realisiert werden. Nach Norden ist eine Eingrünung nicht zwingend, da das geplante Gewerbegebiet aufgrund des ansteigenden Geländes und der topografischen Verhältnisse zu dieser Himmelsrichtung in die Umgebung eingebunden ist.

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Der naturschutzfachliche Ausgleich für die geplante Erweiterungsfläche wird auf nachgeordneter Planungsebene des Bebauungsplans festgelegt. Priorisiert wird eine Ergänzung bereits bestehender Ausgleichsflächen im Talraum des Urteilbachs. Alternativ sind Ausgleichsmaßnahmen im Brucker Moos möglich, welche neben naturschutzfachlichen auch Funktionen des Klimaschutzes erfüllen.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans kann der Bedarf an Ausgleichsfläche nur überschlägig ermittelt werden, da das Maß der Nutzung und der damit verbundene Beeinträchtigungsfaktor sowie der Umfang eingriffsmindernder Maßnahmen erst auf der nachgeordneten Planungsebene des Bebauungsplans bestimmt werden.

überschlägiger Ausgleichsflächenbedarf	
Eingriffsfläche	1,1 ha (Gewerbliche Baufläche einschließlich Grünfläche als Minimierungsmaßnahme des Eingriffs)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	4 Wertpunkte pro Quadratmeter
Begründung	Biotop- und Nutzungstyp geringer Bedeutung: Acker mit 2 bzw. 3 Wertpunkten; ergänzende Betrachtung der Schutzgüter Wasser/Klima: Randbereich Aue mit Funktionen für Wasserrückhalt und Durchlüftung
Eingriffsschwere (GRZ)	~ 0,80
Planungsfaktor	0 bis 20 %

Kompensationsbedarf	etwa 35.200 Wertpunkte
Kompensationsempfehlung	Talraum des Urteibaches, Brucker Moos/ Ökokonto der Gemeinde

4.3 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und die damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Hang und am Randbereich einer Aue auf ehemaligen Moorböden ist auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplans der Fokus auf folgende Maßnahmen zu legen:

- Da im Plangebiet von einer Renaturierung degenerierter Moorböden abgesehen wird, werden im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt.
- Da die Lage am Hang ein gewisses Risiko des Einflusses von wild abfließendem Oberflächenwasser bietet, sind sowohl Maßnahmen zum Schutz der Plangebäude sowie eine ausreichende Dimensionierung von Entwässerungsanlagen zu berücksichtigen.
- Da durch die Bebauung Flächen für den natürlichen Rückhalt von Niederschlagswasser im Nahbereich eines überschwemmungsgefährdeten Fließgewässers verloren gehen, ist die Kapazität vorhandener Rückhalte- und Versickerungsbecken zu überprüfen und bedarfsgerecht zu erweitern.

4.4 Immissionsschutz

Aufgrund der abgesetzten Lage zu maßgeblichen Immissionsorten in den Ortsteilen Taglaching und Pierstling wären gemäß Schalltechnischer Untersuchung des Fachbüros Hentschel Consult Freising vom August 2016 Emissionskontingente von Tags bis zu 71 dB(A) und nachts bis zu 56 dB(A) im bestehenden Gewerbegebiet in Taglaching zulässig. Aufgrund der geringfügigen Änderung der Abstände zu schutzwürdigen Immissionsorten durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ist daher eine Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den bestehenden Nutzungen anzunehmen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans findet daher eine Darstellung des Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche“ statt. Ob Einschränkungen des geplanten Gewerbegebietes bezüglich Lärmemissionen erforderlich sind, wird auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplans untersucht.

Das geplante Gewerbegebiet steht im Einflussbereich der Schallemissionen der Staatsstraße St 2351 und des bestehenden Gewerbegebietes. Frühere schalltechnische Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehr und das bestehende Gewerbegebiet mit keinen Überschreitungen des Richtwerts für ein

Gewerbegebiet zu rechnen ist. Nördlich der Staatsstraße St 2351 verfügt die Gemeinde bereits über ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ohne Emissionsbeschränkungen. Die Gemeinde verfolgt weiterhin das Ziel, auf Teilflächen nördlich der Staatsstraße eher „lautere“ und auf Teilflächen südlich der Staatsstraße eher „leisere“ Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Im Plangebiet ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

5. Alternativen

Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes mit sehr günstiger Erschließungssituation.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans in den Jahren 2015 bis 2018 fand eine gemeindegebietsweite Untersuchung möglicher Standorte für die Errichtung eines Gewerbegebietes statt.

Folgende Abbildung zeigt die im Rahmen der Alternativenprüfung für Gewerbebestandorte untersuchten Flächen gemäß Begründung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans:



Abb. 11: Untersuchte Flächen gemäß Begründung des rechtswirksamen FNP. Quelle: Begründung FNP, S. 73.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden insgesamt 8 Standorte im Gemeindegebiet auf ihre städtebauliche, verkehrliche und landschaftliche Eignung hin untersucht.

Die Ermittlung eines neuen Standorts erfolgte anhand von einschlägigen Masterkriterien. Im Rahmen einer Feinanalyse wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Standorte beschrieben und anhand folgender Kriterien bewertet:

- Verkehrsanbindung/ Erreichbarkeit,
- Planungsrecht,
- Potenzial/ Bindungen (z.B. Flächengröße, Baugrund),
- Nutzungsverträglichkeit/ Verkehrsbelastung,
- Natur und Landschaft,
- Siedlungsentwicklung (z.B. Verträglichkeit mit dem Ortsbild,
- Verfügbarkeit.

Schließlich wurden die Einzelbewertungen der Standorte zunächst nach ihrer Eignung als Gewerbestandort gruppiert und zuletzt nach Eignung plus Verfügbarkeit (siehe folgende Abbildung).

Nr.	Standort	GE	GEe	MI
verfügbar				
1	Taglaching - Südlich Gewerbegebiet Taglaching, südlich St 2351	0	0	-
bedingt verfügbar				
	/.			
nicht verfügbar				
5	Südwestlich Gewerbegebiet Schammach, südlich EBE 13	0	0	-
8	Bruck - südwestlicher Ortsrand, zwischen EBE 13 und Buhlbach	-	-	+
3	Taglaching - Östlicher Ortsrand, beiderseits Grafinger Straße (St 2351)	-	-	0
2	Taglaching - Westlich Gewerbegebiet Taglaching, nördlich St 2351	-	-	-
4	Taglaching - Westlicher Ortsrand, beiderseits Leitenbergstraße (St 2351)	-	-	-
6	Pienzenau - Kirchfeld südlich EBE 13	-	-	-
7	Pienzenau - südwestlicher Ortsrand, nördlich EBE 13	-	-	-

Abb. 12: Standortbewertungen als Gewerbestandort. Quelle: Begründung FNP, S. 90.

Im Ergebnis zeigte sich eine bedingte Eignung mehrerer Standorte, deren bauliche Entwicklung jedoch, mit einer Ausnahme, an einer Verfügbarkeit der Flächen scheiterte. Resultat der Untersuchung war die Darstellung eines Gewerbegebietes im Flächennutzungsplan am Standort Nr. 1 „Südlich Gewerbegebiet Taglaching, südlich St 2351“.

Anmerkung: Der mittlerweile zur Verfügung stehende Standort Nr. 6 „Kirchfeld südlich EBE 13“ wird aufgrund einer besseren Verträglichkeit mit dem nordwestlich angrenzenden Wohngebiet, mit Natur und Landschaft sowie dem Ortsbild, insbesondere aufgrund der Nähe zur landschaftsprägenden Kirche St. Michael im Ortsteil Alxing, statt zu einem Gewerbegebiet zu einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Bauhof, Verwaltung und Kultur“ entwickelt (rechtswirksame 2. Änderung des Flächennutzungsplans). Eine Anbindung von weiteren Bauflächen ist gemäß Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 11.01.2023 nicht möglich.

Aufgrund der Nähe zur Kreisstraße EBE 13 wurde im Rahmen der gegenständlichen Prüfung ein weiterer verfügbarer Standort Nr. 9 „östlich von Pullenhofen“ ergänzt (siehe auf folgender Abbildung die Fläche mit roter Umrandung):



Abb. 13: untersuchter Standort Nr. 9 "östlich von Pullenhofen".

Im Vergleich mit einer Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes erweist sich der Standort Nr. 9 „östlich von Pullenhofen“ jedoch als ungeeignet, da sich aufgrund der spornartigen Siedlungserweiterung und der exponierten Lage/ Hochlage gravierendere Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben und die Verkehrsanbindung/ Erreichbarkeit mittels S/ÖPNV vergleichsweise schlecht ist. So liegt der verfügbare Standort im Bereich einer Kuppe, und Pullenhofen ist lediglich viermal täglich über einen Rufbus erreichbar.

Daher soll Standort Nr. 1 „Südlich Gewerbegebiet Taglaching, südlich St 2351“, der mittlerweile fast vollständig bebaut ist, aufgrund seiner günstigen Lage zu S/ÖPNV Grafing Bahnhof zur Deckung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans erweitert werden.

Gemeinde Bruck, den

.....
Erster Bürgermeister, Josef Schwäbl