

Gemeinde	Brunnthal Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 127 Südlich der Glonner Straße Vorentwurf
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de Bearb.: Birgit Kastrup Tel. +49 (0)89 53 98 02-76 Az.: 610-41/2-56
Grünordnung/ Umweltbericht	Margarethe Waubke Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Stöberlstraße 33 80687 München
Plandatum	22.03.2017 (Vorentwurf)

Begründung

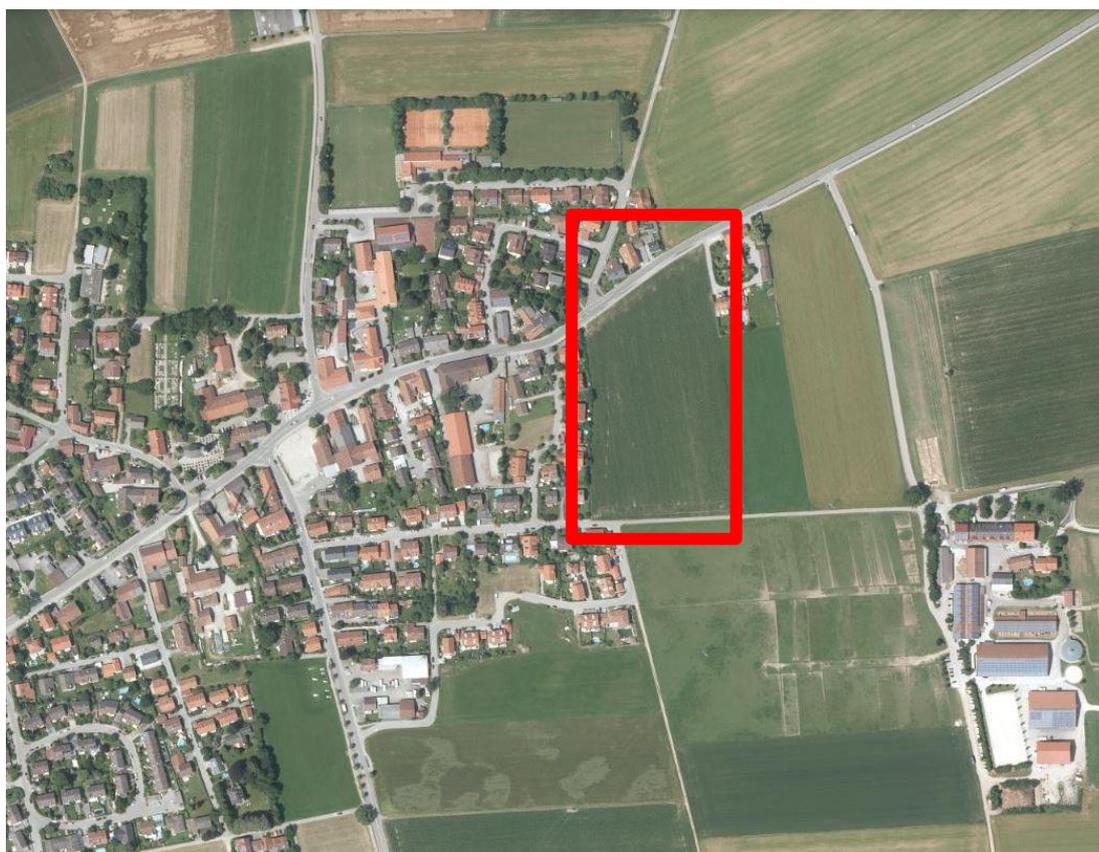
Teil A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Lage, Größe, Beschaffenheit des Plangebiets, Flächenbilanz	3
2.	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Grundzüge der Planung	5
4.1.	Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten	5
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3.	Bauweise überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	7
4.4.	Bauliche Gestaltung	8
5.	Bodenordnende Maßnahmen	9
6.	Maßnahmen zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele	9
7.	Erschließung, ruhender Verkehr	10
7.1.	Motorisierter Individualverkehr	10
7.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	10
7.3.	Fuß- und Radverkehr	10
7.4.	Ruhender Verkehr	10
8.	Technische Versorgung	10
9.	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	11
10.	Altlasten, Bodenschutz	11
11.	Immissionsschutz	11
12.	Denkmalschutz	11
13.	Kosten für die Gemeinde und zeitliche Realisierung	11
Teil B	UMWELTBERICHT	11
14.	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	11
15.	Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele	12
16.	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	12
17.	Vorprüfung Schutzgebiete	12
18.	Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes	13
19.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	13
20.	Prognose der bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter	14
21.	Eingriffsregelung	15
22.	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie deren Bewertung	16
23.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	16
24.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung unvorhergesehener erheblicher Auswirkungen	16
25.	Zusammenfassung des Umweltberichts	16

Teil A BEGRÜNDUNG

1. Lage, Größe, Beschaffenheit des Plangebiets, Flächenbilanz

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Hauptortes Brunenthal südlich der Glonner Straße (M11). Es umfasst die Fl.Nrn 135/7 (Teilfläche), 149 (Teilfläche), 149/1 (Teilfläche), 157 (Teilfläche), 158 und 159 (Teilfläche). Im Westen und Norden grenzt Wohn- bzw. gemischte Bebauung an, im Süden und Osten landwirtschaftliche Flur. An der Glonner Straße grenzt im Nordosten ein Siedlungssplitter an das Plangebiet an.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 20.819 m² und ist eben. Mit Ausnahme der vorhandenen Straßen und Wege im Norden und Süden wird es landwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestand ist nicht vorhanden.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

Flächenbilanz

Geltungsbereich	20.819 m ²
Allgemeines Wohngebiet	15.618 m ²
Verkehrsflächen	4.905 m ²
Öffentliche Grünflächen	296 m ²

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, neue Wohnbauflächen u.a. für einheimische Bauwerber zu schaffen. Dies ist aus gemeindlicher Sicht erforderlich, da das letzte Neubaugebiet an der Auenstraße nunmehr fast vollständig bebaut ist und weiterhin eine deutliche Nachfrage nach Bauland vorhanden ist. Die gemeindliche Bauwerberliste führt zur Zeit ___ einheimische und ___ auswärtige Bauwerber. Für das Jahr 2034 prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung für Brunnthal eine Gesamteinwohnerzahl von rd. 6.000, was einem Zuwachs um rd. 690 Einwohner bzw. rd. 13% entspricht.

Mit dem Ziel, gemeindliche Infrastruktureinrichtungen nicht zu überlasten, möchte die Gemeinde die behutsame Baulandentwicklung der Vergangenheit auch künftig weiterführen. Daher umfasst der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zunächst nur einen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche.

Der Bebauungsplan soll die Erschließung des Gebiets von der Glonner Straße sowie von der Riedhauser Straße aus vorbereiten und die für den Eingriff erforderlichen Ausgleichsflächen ebenso planungsrechtlich sichern wie eine Spielplatzfläche im Gebiet.

Durch die Festsetzungen soll die städtebauliche und gestalterische Ordnung im Baugebiet sichergestellt werden. Gleichzeitig sollen innerhalb des neuen Quartiers die Voraussetzungen für eine hohe Wohn- und Wohnumfeldqualität für die Bewohner geschaffen werden, wobei die Wohnpräferenzen an diesem Standort ebenso wie veränderte Haushaltsgrößen berücksichtigt werden. Dies geschieht insbesondere durch:

- überwiegend Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern,
- ein Angebot an Geschosswohnungsbau,
- eine nachbarschaftsschützende Anordnung der Gebäude,
- eine Anordnung der Bebauung, die dem Wunsch der Bauherren nach Süd- bzw. Westausrichtung von Wohnräumen und Gärten Rechnung trägt, sowie
- einen durch Bebauung definierten Straßenraum.

Das Baugebiet soll bei anhaltendem Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt nach Osten erweitert werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Brunnthal besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. vom 14.09.1993, genehmigt durch Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 21.12.1993, zuletzt geändert durch die ____. Flächennutzungsplan-Änderung, genehmigt durch Bescheid der Regierung von Oberbayern vom _____.

In diesem ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan geändert.

Möglichkeiten der Innenentwicklung

Das BauGB räumt seit der Novellierung im Juni 2013 der Innenentwicklung in der städtebaulichen Entwicklung einen Vorrang ein. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Gebäudeleerstände) sollen daher ermittelt und in die Abwägung einbezogen werden.

Die Innenbereichspotenziale in Brunenthal wurden bislang noch nicht systematisch erfasst. Dies wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

4. Grundzüge der Planung

4.1. Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Die baulich genutzten Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf diese Weise wird einerseits dem Bedürfnis nach einer/m vor Lärm und sonstigen Immissionen geschützten Wohnung und Wohnumfeld Rechnung getragen. Andererseits wird auch ermöglicht, dass u.a. soziale Einrichtungen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, planungsrechtlich zulässig sind. Konkret ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Unterbringung eines Kindergartens in einem der Gebäude an der Glonner Straße vorgesehen. Darüber hinaus ist in den Gebäuden an der Glonner Straße auch z.B. ein Ladenlokal oder eine Praxis vorstellbar.

Nicht zulässig sind Tankstellen, die an diesem Standort für unverträglich gehalten werden.

Die Gemeinde möchte durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten verhindern, dass Probleme der Stellplatzunterbringung auf den Grundstücken entstehen. Daher sind in den Einfamilienhausähnlichen Einzelhäusern nur maximal zwei Wohneinheiten und in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. In den Gebäuden an der Glonner Straße bestehen keine Beschränkungen, da hier aufgrund der zulässigen Bauvolumina ohnehin eine Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen erforderlich ist.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche, die maximal zulässige Geschossfläche, differenziert für das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss, und die maximale Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

Das Maß der Überbauung und Versiegelung der Grundstücke wird über die maximal zulässige Grundfläche (GR) geregelt. Diese beinhaltet neben dem Hauptbaukörper auch

- vorspringende Gebäudeteile wie z.B. Eingangsüberdachungen,
- Kellerabgänge,
- versetzte erdgeschossige Gebäudeteile wie z.B. Wintergärten, Gebäudeerweiterungen in Form von Essplätzen sowie
- Terrassen.

Der Flächenumfang für diese GR-relevanten Gebäudeteile wird insgesamt mit 45 m² je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte angenommen, wovon 30 m² auf die Terrasse

entfallen. Bei den Geschosswohnungsbauten ergeben sich die festgesetzten GR-Werte aus der Annahme, dass weitere 10% der Geschossfläche des 1.OGs (GF_{OG}) zusätzlich für versetzte Bauteile etc. und weiter 10% für Terrassen als Grundfläche genutzt werden dürfen.

Insgesamt führt die festgesetzte GR maximal bis zu der für allgemeine Wohngebiete gemäß BauNVO geltende Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4. Die Gemeinde gewährleistet damit, dass die Baudichte ein für Wohngebiete angemessenes Maß nicht überschreitet.

Darüber hinaus sind im Hinblick auf die Versiegelung des Baugrundstücks Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO begrenzt. Ihr Umfang darf incl. der Grundfläche für die Hauptgebäude maximal bis zu einer für jedes Grundstück definierten Obergrenze der GRZ betragen. Den festgesetzten Werten liegen großzügige Annahmen zugrunde (Tiefgaragen an der Glonner Straße, Doppelgarage, 7 m lange Zufahrt und ein weiteres Nebengebäude von 9 m² Grundfläche auf den Einfamilienhausgrundstücken).

Die Kubatur der Gebäude wird maßgeblich durch die Geschossfläche im ersten Obergeschoss (GF_{OG}) und die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei definiert. Die GF_{OG} definiert die Grundfläche des Hauptbaukörpers ohne versetzte Bauteile u.ä., bei der GF_{EG} kommen genau diese Bauteile hinzu.

Für die Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) beträgt die GF_{OG} 99 m², bei den Doppelhaushälften 77 bzw. 82 m². Bei der zulässigen Zweigeschossigkeit entstehen damit gängige Gebäudegrößen von 154 bzw. 164 m² Geschossfläche zuzüglich der Erweiterungsmöglichkeit im Erdgeschoss um 15 m².

Die die Grundfläche betreffenden Festsetzungen sind grundsätzlich auf die künftigen Baugrundstücke bezogen. Da diese noch nicht als tatsächliche Buchgrundstücke existieren, werden die durch vorgeschlagene Grundstücksgrenzen entstehenden Baugrundstücke als Bezugsgrößen herangezogen.

Es ergeben sich für die einzelnen Baugrundstücke die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten städtebaulichen Eckdaten. Im Durchschnitt wird im Baugebiet eine maximale Grundflächenzahl von 0,31 erreicht. Rechnet man die zugelassenen Überschreitungsmöglichkeiten für Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO hinzu, ergibt sich eine durchschnittliche GRZ von 0,59. Die GFZ beträgt im Mittel 0,46.

Bau- grund- stück Nr	Grund- stück in m ²	Festge- setzte Grundflä- che (GR)	GRZ		festgesetzte Geschoss- fläche (GF) in m ²	GFZ
			Gebäude	incl. Überschreitung für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO		
1	1.370	384	0,28	0,57	672	0,49
2	1.376	456	0,33	0,70	798	0,58
3	1.447	408	0,28	0,64	714	0,49
4	425	122	0,29	0,52	169	0,40
5	387	122	0,32	0,57	169	0,44
6	343	122	0,36	0,65	169	0,49
7	352	122	0,35	0,63	169	0,48
8	384	127	0,33	0,59	179	0,47
9	374	127	0,34	0,61	179	0,48
10	329	122	0,37	0,67	169	0,51
11	319	122	0,38	0,70	169	0,53
12	321	122	0,38	0,69	169	0,53
13	339	122	0,36	0,65	169	0,50
14	419	144	0,34	0,58	213	0,51
15	322	122	0,38	0,69	169	0,52
16	329	122	0,37	0,67	169	0,51
17	287	114	0,40	0,77	169	0,59
18	326	122	0,37	0,68	169	0,52
19	298	120	0,40	0,74	169	0,57
20	441	122	0,28	0,50	169	0,38
21	385	122	0,32	0,58	169	0,44
22	321	122	0,38	0,69	169	0,53
23	546	144	0,26	0,45	213	0,39
24	584	144	0,25	0,42	213	0,36
25	512	122	0,24	0,43	169	0,33
26	462	122	0,26	0,48	169	0,37
27	417	122	0,29	0,53	169	0,41
28	454	122	0,27	0,49	169	0,37
29	439	122	0,28	0,51	169	0,38
30	420	122	0,29	0,53	169	0,40
31	396	122	0,31	0,56	169	0,43
32	491	122	0,25	0,45	169	0,34
Sum- me/ Gesamt samt- gebiet	15.615	4.862	0,31	0,59	7.237	0,46

4.3. Bauweise überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Gebiet ist nur offene Bauweise als Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig. Dies entspricht einerseits dem Wunsch der Bauherren nach weitgehend freistehenden Wohngebäuden bei gleichzeitig relativ kleinen Baugrundstücken, andererseits werden eine gewisse Lockerheit der Bebauung und eine Durchgrünung des Baugebietes erreicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Form und Abmessung der Baufenster ergeben sich durch die geplanten Haustypen sowie durch den vorgeschlagenen Grundstückszuschnitt. In der Tiefe sind die Handlungsspielräume der Bauherren begrenzt, um die geplante bauliche Fassung des Straßenraums zu erreichen. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hingegen besteht mehr Gestaltungsspielraum, die Baugrenzen rücken hier zumeist bis auf 3 m an die vorgeschlagene Grundstücksgrenze heran.

Die Anordnung der Baufenster berücksichtigt sowohl Aspekte des Gebrauchswertes von Wohnung und Grundstück als auch ortsgestalterische und energetische Aspekte. Auf allen Grundstücken entstehen durch die Baukörperstellung gut nutzbare Süd- oder Westgärten. Bei Grundstücken, deren Süd- oder Westgarten zur Straße gerichtet ist, sind zu diesem Zweck die Baufenster weiter von der Straße abgerückt als bei Grundstücken mit von der Straße abgewandten Süd- oder Westgärten.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleibende Bauteile und untergeordnete Vorbauten nach Art. 6 Abs. 8 BayBO sowie unbedeutende Anlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 17 Buchst. e BayBO sowie die versetzten Gebäudeteile gem. Festsetzung A 9.7 und Terrassen und Terrassenüberdachungen gem. Festsetzung A 9.8. dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Für das Plangebiet gelten die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit Ausnahme der Baugrundstücke Nr. 4 bis 7 sowie 17 bis 22. Für diese gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans. Trotz Unterschreitung der Abstandsflächen sieht die Gemeinde aufgrund der günstigen Ausrichtung der Gebäude keine negativen Auswirkungen auf eine ausreichende Belüftung und Besonnung der Gebäude sowie auf nachbarliche Belange.

4.4. Bauliche Gestaltung

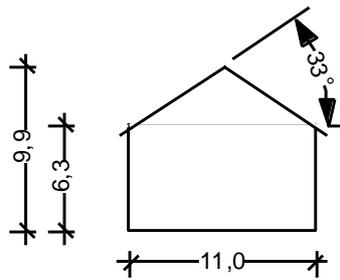
Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde Brunnthäl und stellen die Einfügung des Baugebiets in das Brunnthäler Siedlungsgefüge sicher. Gleichzeitig belassen sie den Bauherren ihren Wohnbedürfnissen entsprechende Gestaltungsspielräume.

Im Baugebiet sind zwei Gebäudetypen zulässig: Typ A mit geringerer Wandhöhe und steilerem Dach und Typ B mit höherer Wandhöhe und flacher geneigterem Dach. Bei beiden Typen liegt das zweite Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss.

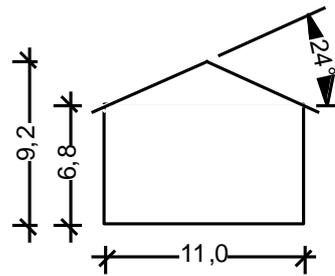
Bei Gebäudetyp A beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 6,30 m, die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude 28 – 33° und die maximale zulässige Firsthöhe 10,20 m auf den Baugrundstücken an der Glonner Straße (wegen ggf. größerer Gebäudetiefen im Mietwohnungsbau) und auf allen übrigen Baugrundstücken 9,90 m, gemessen ab Oberkante der mittleren Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in Straßenmitte.

Bei Gebäudetyp B beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 6,80 m, die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude 22 – 24° und die maximale zulässige Firsthöhe 9,50 m auf den Baugrundstücken an der Glonner Straße (wegen ggf. größerer Gebäudetiefen im Mietwohnungsbau) und auf allen übrigen Baugrundstücken 9,20 m. Der festgesetzten maximalen Firsthöhe liegt dabei die Annahme eines max. 11m

und im Geschosswohnungsbau max. 12 m tiefen Gebäudes zugrunde.



Gebäudetyp A



Gebäudetyp B

Bei beiden Gebäudetypen sind nur geneigte Dächer zulässig.

Die Festsetzungen regeln auch die Zulässigkeit und den Umfang von Dachaufbauten. Beim Gebäudetyp A sind neben Dachflächenfenstern und Zwerchgiebeln bei Dachneigungen ab 30° auch Gauben zulässig. Beim Gebäudetyp B sind Dachgauben wegen der geringen Dachneigung nicht zulässig. Aus gestalterischen Gründen ist die Größe der Dachaufbauten auf max. ein Drittel der Wandlänge eines Gebäudes begrenzt. Auch die Abstände von Dachaufbauten untereinander, zur Giebel- bzw. Kommunwand sowie zum First sind mit Blick auf die Vermeidung von Verunstaltungen geregelt.

Weitere Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptfirstrichtung der Gebäude, die Dacheindeckung, die Fassadengestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern, die Überschreitung von Baugrenzen, versetzte Bauteile, Terrassenüberdachungen, Nebengebäude, die Garagen, Einfriedungen, Sichtschutzzäune und befestigte Flächen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung der Bauleitplanung erfolgt eine freiwillige Umlegung. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Gemeinde übernommen.

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 und Unterhaltung der Ausgleichsfläche

Für die Herstellung der Erschließung und der öffentlichen Grünfläche wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

7. Erschließung, ruhender Verkehr

7.1. Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt von Norden über die Glonner Straße (M10) sowie von Süden über die Riedhauser Straße. Die Erschließungsstraße hat eine Breite von insgesamt 8,5 m. Im Bereich des Spielplatzes ist sie zur Reduzierung der Geschwindigkeit auf 6,0 m verengt. Die Gestaltung des Straßenraums im Detail wird im Zuge der Ausbauplanung zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Der nicht geradlinige Verlauf der Straße deutet jedoch bereits an, dass der Gemeinde eine niedrige Fahrgeschwindigkeit wichtig ist, um die Aufenthaltsqualität im Straßenraum auch für Fußgänger und spielende Kinder zu gewährleisten und Schleichverkehre zu verhindern. Die spätere Ausbauplanung wird ebenfalls mit Blick auf das Erreichen dieser Ziele erfolgen.

7.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Brunnthal ist über die Buslinie 216 an den S-Bahnhof Höhenkirchen-Siegertsbrunn und an Ottobrunn angeschlossen. Die dem Baugebiet nächstgelegene Haltestelle „Brunnthal - Ort“ in rd. 300 m Entfernung wird im 20- bis 40-Minuten Takt und auch am Wochenende bedient. Die Fahrtzeit bis zum S- Bahnhof Höhenkirchen-Siegertsbrunn liegt ab „Brunnthal -Ort“ bei 6 Minuten.

7.3. Fuß- und Radverkehr

Für Fußgänger ist ein Fußweg im Nordwesten des Plangebiets auf die Glonner Straße vorgesehen, um den Weg in die Ortsmitte für Fußgänger zu verkürzen. Zudem sollen die Erschließungsstraßen im Baugebiet so gestaltet werden, dass sie von Fußgängern und Radfahrern gefahrlos genutzt werden können.

Der Radweg auf der Südseite der Glonner Straße bleibt erhalten.

7.4. Ruhender Verkehr

Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde in der Fassung vom 03.02.2004.

Für den Mietwohnungsbau an der Glonner Straße ist die Stellplatzunterbringung in Tiefgaragen vorgesehen. Bei den übrigen Grundstücken ist den Bauherren die Stellplatzunterbringung zum Teil freigestellt. Nur dort, wo Garagen auf die Grundstücksgrenzen gebaut werden, sind Standorte für Garagen festgesetzt. Zu beachten ist, dass Garagenstandorte 5 m Abstand zur Straße aufweisen und die Zufahrten mit wasserdurchlässiger Befestigung angelegt werden müssen.

8. Technische Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Brunnthal.

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

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Bayernwerke AG.

Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG sind vorhanden.

Gas- und Fernwärmeleitungen sind nicht vorhanden.

9. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Grünordnerische Festsetzungen beziehen sich auf die innere Durchgrünung der Baugrundstücke, den öffentlichen Spielplatz und Aussagen zu wasserdurchlässigen Belägen auf den Stellplätzen, Zufahrten und Wegen. Weitere Aussagen zu den Schutzgütern und zur Eingriffsregelung sind dem Teil B Umweltbericht zu entnehmen.

10. Altlasten, Bodenschutz

Altlasten sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet nicht vorhanden.

11. Immissionsschutz

Durch die Nähe zur Glonner Straße mit rd. 4.170 Kfz (Stand 2010) sind ggf. Immissionsschutzmaßnahmen bei den Gebäuden, die direkt an der Straße liegen, erforderlich.

12. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

13. Kosten für die Gemeinde und zeitliche Realisierung

Für die Gemeinde fallen keine Kosten bei der Erstellung der Erschließungsanlagen an, wohl aber im Unterhalt (Pflege, Instandhaltung, Winterdienst, Beleuchtung u.ä.). Die Herstellung der Erschließung und der öffentlichen Grünfläche erfolgt über einen Erschließungsvertrag durch einen Erschließungsträger. Die Realisierung der öffentlichen wie auch der privaten Baumaßnahmen ist innerhalb der nächsten zwei Jahre zu erwarten.

Teil B UMWELTBERICHT

14. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Maßgebende Rechtsgrundlagen für die umweltrechtlichen Belange sind dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu entnehmen. Im Rahmen der Umweltprüfung von Bauleitplänen sind auch Untersuchungen im Hinblick auf den Artenschutz vorzunehmen. Das BNatSchG regelt in § 44 den Schutz besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Ferner ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunenthal zu beachten. Die Berücksichtigung der relevanten Vorgaben der einzelnen Fachziele wird in die Umweltprüfung integriert.

15. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Art der baulichen Nutzung	WA – Gebiet (Allgemeines Wohngebiet)								
Maß der baulichen Nutzung	<p>Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 mit Überschreitung für Stellplätze für das gesamte Gebiet = 0,59.</p> <p>Die Daten zu den einzelnen Baugrundstücken sind der Tabelle Seite 6 zu entnehmen.</p> <p>Die maximal zulässige Grundfläche gem. darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie folgt überschritten werden:</p> <p>Auf dem Baugrundstück mit der Nr.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;">20, 23, 24, 25, 26, 28, 32</td> <td>bis zu einer GRZ insg. 0,5</td> </tr> <tr> <td>1, 4, 5, 8, 14, 21, 29, 30, 31</td> <td>bis zu einer GRZ insg. 0,6</td> </tr> <tr> <td>2, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 22</td> <td>bis zu einer GRZ insg. 0,7</td> </tr> <tr> <td>17, 19</td> <td>bis zu einer GRZ insg. 0,8</td> </tr> </table>	20, 23, 24, 25, 26, 28, 32	bis zu einer GRZ insg. 0,5	1, 4, 5, 8, 14, 21, 29, 30, 31	bis zu einer GRZ insg. 0,6	2, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 22	bis zu einer GRZ insg. 0,7	17, 19	bis zu einer GRZ insg. 0,8
20, 23, 24, 25, 26, 28, 32	bis zu einer GRZ insg. 0,5								
1, 4, 5, 8, 14, 21, 29, 30, 31	bis zu einer GRZ insg. 0,6								
2, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 22	bis zu einer GRZ insg. 0,7								
17, 19	bis zu einer GRZ insg. 0,8								
Erschließung	Die Verkehrserschließung erfolgt von Norden über die Glonner Straße (M 10) und von Süden über die Riedhauser Straße.								
Flächenbedarf	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">Geltungsbereich</td> <td style="text-align: right;">20.819 m²</td> </tr> <tr> <td>Allgemeines Wohngebiet</td> <td style="text-align: right;">15.618 m²</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsflächen</td> <td style="text-align: right;">4.905 m²</td> </tr> <tr> <td>Öffentliche Grünflächen</td> <td style="text-align: right;">296 m²</td> </tr> </table>	Geltungsbereich	20.819 m ²	Allgemeines Wohngebiet	15.618 m ²	Verkehrsflächen	4.905 m ²	Öffentliche Grünflächen	296 m ²
Geltungsbereich	20.819 m ²								
Allgemeines Wohngebiet	15.618 m ²								
Verkehrsflächen	4.905 m ²								
Öffentliche Grünflächen	296 m ²								

Weitere Details zur Erschließung, Fuß- und Radwegeverbindung sowie zum Klimaschutz sind dem Teil A Städtebauliche Begründung zu entnehmen.

16. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen	- aktuelles Luftbild (2017) FIN-Natur / LfU
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan - Entwurf mit integrierter Grünordnung vom 23.01.2017 - eigenen Bestandsaufnahme
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Für diesen Plan wurde bisher noch keine Behördenbeteiligung durchgeführt, sodass deren Wissen und Informationen (noch) nicht in die Umweltprüfung bzw. diesen Umweltbericht einfließen konnten. Relevante Informationen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

17. Vorprüfung Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Europa- und Bundesrecht sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, das Landschaftsschutzgebiet LSG 00113.01 Deisenhofener Forst liegt 1,4 km Luftlinie in westlicher Richtung entfernt. Beeinträchtigungen durch die Flächennutzungsplan-Änderung sind nicht zu erwarten.

18. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes



Flächenbedarf	15.618 qm	Allgemeines Wohngebiet
	4.905 qm	Verkehrsflächen
	296 qm	öffentliche Grünflächen

Bestand und Bewertung der Umweltmerkmale (Schutzgüter)

Geomorphologie /Boden	Bisher dargestellt sind Flächen für die Landwirtschaft. Insgesamt Boden mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.
Wasser / Fließgewässer Grundwasser	Es sind keine Oberflächengewässer, Quellen oder Wasserschutzgebiete betroffen. Geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.
Tiere, Pflanzen und ihre Lebens- räume Biotoptypen / Vegetation	Flächen für die Landwirtschaft mit geringer ökologischer Wertigkeit und damit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.
Orts- und Landschaftsbild und Erholungseignung	Lage im Anschluss an Wohnbauflächen.
Schutzgut Mensch / Lärm	Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung wurden bisher nicht geprüft; Festsetzungen zum Schallschutz sind bisher nicht gegeben.
Klima und Lufthygiene	Überwiegende Eingriffsfläche mit geringer Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion.
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen.

19. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die vorliegende Planung führt zum Verlust eines Ackerlebensraums. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und im Umfeld vorhandenen Ausweichlebensräume wird davon ausgegangen, dass von dem Vorhaben keine speziell geschützte Art betroffen ist.

Detailliertere Ausführungen sind im Umweltbericht zur 27. FNP-Änderung enthalten.

20. Prognose der bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

Schutzgut	Auswirkung	Bemerkung zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	gering bis mittel	<u>Baubedingt:</u> Baustellenbetrieb <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Dauerhafter Verlust von Ackerlebensraum. Gewisse Zunahme an Straßenverkehr mit hiervon ausgehenden Gefährdungen für Tiere.
Boden	gering bis mittel	<u>Baubedingt:</u> Im Bereich der neuen Gebäude und versiegelten Flächen Verlust der belebten Bodenzone und Eingriffe in den bisherigen Bodenaufbau. Bodenverdichtung durch Baustellenbetrieb. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Dauerhafter Verlust der belebten Bodenzone unter den neu versiegelten Flächen.
Wasser	gering bis mittel	<u>Baubedingt:</u> Weitgehender Verlust der Versickerung über die belebte Bodenzone bei den neu zu versiegelnden Flächen. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Dauerhafter Verlust von Versickerungsleistung.
Klima / Luft	gering	<u>Baubedingt:</u> Baustellenübliche Emissionen von Staub etc. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Geringfügige Änderungen der Temperaturverläufe im Umfeld von versiegelten Flächen und Gebäuden. Geringe zusätzliche Luftschadstoff-Emissionen aus dem Verkehr.
Land-schaftsbild / Erholung	gering	<u>Baubedingt:</u> Baustellenübliche Beeinträchtigungen. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Dauerhafter Verlust der landwirtschaftlichen Freifläche. Es wird eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen.
Schutz des Menschen	gering	<u>Baubedingt:</u> Während des Baubetriebes kommt es zu Lärm- und Staubbelastungen durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Von einer deutlichen Zunahme der Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbevölkerung durch Emissionen ist nicht auszugehen, da es sich um ein Wohngebiet handelt.
Kultur- und Sachgüter	gering	<u>Baubedingt:</u> Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen	Vor allem zwischen den Schutzgütern „Tiere und Pflanzen“, "Boden" und "Wasser"	

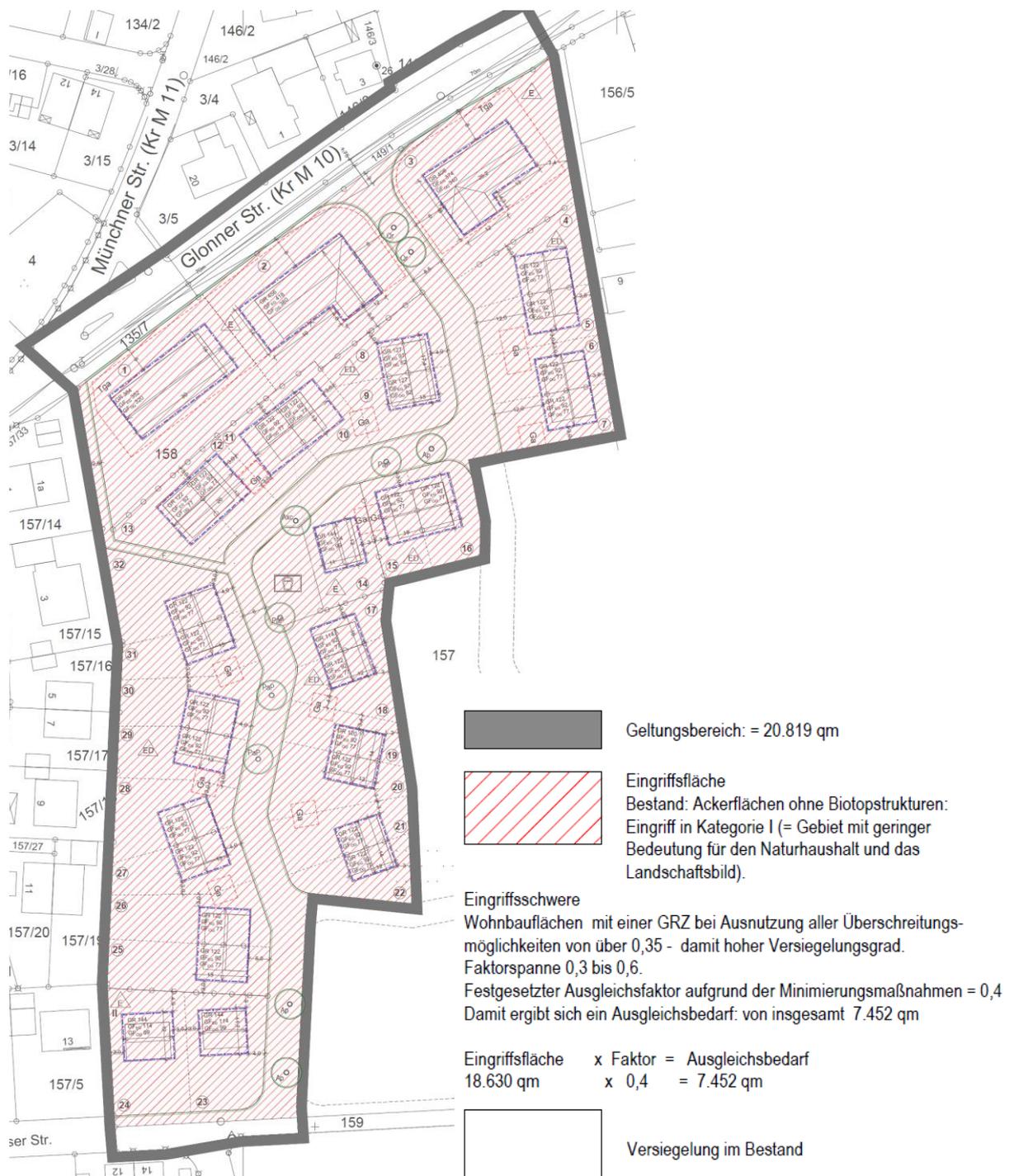
Die Erheblichkeit der zu erwartenden Umweltauswirkungen wird in der Gesamtschau als gering bis mittel bewertet.

21. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung wird auf der Grundlage des "Leitfaden" (Ergänzte Fassung) – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München im Januar 2003 abgearbeitet.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (insgesamt 7.452 qm) ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Die Ausgleichsflächen werden von den begünstigten Grundstückseigentümern zur Verfügung gestellt.



22. Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie deren Bewertung

Bei Nichtdurchführung der Planung gilt, dass die Flächen mittelfristig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden würden. Allerdings führt die Gemeinde parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durch, so dass sich der Bebauungsplan dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

23. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet wurden zahlreiche Konzept-Varianten entwickelt, die sich vor allem auf verschiedene Erschließungsformen bezogen.

24. Geplante Maßnahmen zur Überwachung unvorhergesehener erheblicher Auswirkungen

Die Gemeinde wird einmal jährlich überprüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Erhalt der Bäume und zur Eingrünung geeignet waren, um die damit verfolgten Effekte für die Umwelt zu erreichen.

25. Zusammenfassung des Umweltberichts

Die vorliegende Planung sieht eine Erweiterung der Wohnbauflächen in östlicher Richtung vor.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen umweltrelevanten Schutzgüter ermittelt. Hierzu wird der derzeitige Zustand dieser Schutzgüter erfasst und die Eingriffe, die durch die Planung entstehen, mit dem vorhandenen Zustand verglichen. Aus diesem Vergleich wird abgeleitet, ob die Auswirkungen auf die Schutzgüter von geringer, mittlerer oder hoher Erheblichkeit sind. Die Ergebnisse für die vorliegende Planung sind in folgender Übersicht dargestellt:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Gesundheit und Erholung	gering	gering	gering
Kultur und Sachgüter	gering	gering	gering
Wechselwirkungen	Vor allem zwischen den Schutzgütern „Tiere und Pflanzen“, „Boden“ und „Wasser“		

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Umweltauswirkungen wird insgesamt als überwiegend gering bewertet.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wurde mit 7.452 qm ermittelt. Dieser Ausgleich wird von den begünstigten Grundstückseigentümern zur Verfügung gestellt. Konkrete Flurnummern und Maßnahmen liegen noch nicht vor.

Artenschutz: die vorliegende Planung führt zum Verlust eines Ackerlebensraums. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung und weil im Umfeld vorhandenen Ausweichlebensräume vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass von dem Vorhaben keine speziell geschützte Art betroffen ist.

Gemeinde:

Brunnthal, den

.....

(Stefan Kern, Erster Bürgermeister)