

Gemeinde	Brunnthal Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 127 A Südlich der Glonner Straße
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	Margarethe Waubke Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Stöberlstraße 33 80687 München
Artenschutz	Gemeinde Brunnthal
Plandatum	22.03.2017 (Vorentwurf) 28.02.2018 (Entwurf) 27.06.2018 (Entwurf) 24.10.2018 (Entwurf) 22.04.2020 (Satzungsbeschluss)

Begründung

1.	Lage, Größe, Beschaffenheit des Plangebiets, Flächenbilanz	3
2.	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Grundzüge der Planung	6
4.1.	Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten	6
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	9
4.4.	Bauliche Gestaltung	10
4.5.	Abgrabungen	11
5.	Bodenordnende Maßnahmen	11
6.	Maßnahmen zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele	11
7.	Erschließung, ruhender Verkehr	11
7.1.	Motorisierter Individualverkehr	11
7.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	12
7.3.	Fuß- und Radverkehr	12
7.4.	Ruhender Verkehr	12
8.	Technische Versorgung	13
9.	Technische Entsorgung	13
9.1.	Niederschlagswasserbeseitigung	13
10.	Grünordnung	15
11.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Bearbeitung durch Gemeinde Brunenthal)	17
11.1.	Vogelarten	17
11.2.	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL)	17
11.3.	Weitere projektspezifische Abschichtungskriterien	18
12.	Klimaschutz	21
13.	Altlasten, Bodenschutz	22
14.	Immissionsschutz	22
15.	Denkmalschutz	25
16.	Kosten für die Gemeinde und zeitliche Realisierung	25

1. Lage, Größe, Beschaffenheit des Plangebiets, Flächenbilanz

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Hauptortes Brunnthal südlich der Glonner Straße (M11). Es umfasst die Fl.Nrn 135 (Teilfläche), 135/7 (Teilfläche), 149 (Teilfläche), 149/1 (Teilfläche), 157, 158, 159 (Teilfläche), 160/18 (Teilfläche), 166 (Teilfläche) und 166/1 (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. 33.504 m² und ist eben. Mit Ausnahme der vorhandenen Straßen und Wege im Norden und Süden wird es landwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestand ist nicht vorhanden.



Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

Flächenbilanz

Geltungsbereich	33.504 m ²
Allgemeines Wohngebiet	24.328 m ²
Verkehrsflächen	8.843 m ²
Öffentliche Grünflächen	325 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	8 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.

Für das Jahr 2034 prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung für Brunnthäl 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.

Der Bebauungsplan soll die Erschließung des Gebiets von der Glonner und von der Riedhauser Straße sowie eine öffentliche Spielplatzfläche planungsrechtlich sichern. Für die geplanten privaten Baugrundstücke definiert er den städtebaulichen Rahmen hinsichtlich Gestaltung, Nutzungsart und Nutzungsmaß.

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 Doppel- und Hausgruppenhäusern,
- ein Angebot an Geschosswohnungsbau,
- eine nachbarschaftsschützende Anordnung der Gebäude sowie
- die Ermöglichung einer Baukörperanordnung, die dem Wunsch der Bauherren nach Süd- bzw. Westausrichtung von Wohnräumen und Gärten Rechnung trägt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Brunnthäl 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 28. Flächennutzungsplan-Änderung, genehmigt durch Bescheid des Landratsamts München vom 17.11.2017, Az. 4.1-0006/17/FNP. In diesem ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Der Gemeinderat hatte am 12.11.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 127 Südlich der Glonner Straße aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (27. Änderung des Flächennutzungsplans), um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen.

Am 13.12.2017 hat der Gemeinderat beschlossen, die Verfahrensart zu wechseln und den Bebauungsplan Nr. 127 A Südlich der Glonner Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufzustellen. Er macht damit von der neu in das Baugesetzbuch aufgenommenen Möglichkeit Gebrauch, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB liegen vor:

- Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000 qm,
- es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet
- auf Flächen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens im Zuge der Berichtigung angepasst.

Möglichkeiten der Innenentwicklung

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung in Brunenthal insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Innenbereichspotenziale wurden dazu mit Stand 16.08.2017 erfasst und dokumentiert (s. nachfolgende Abbildung).

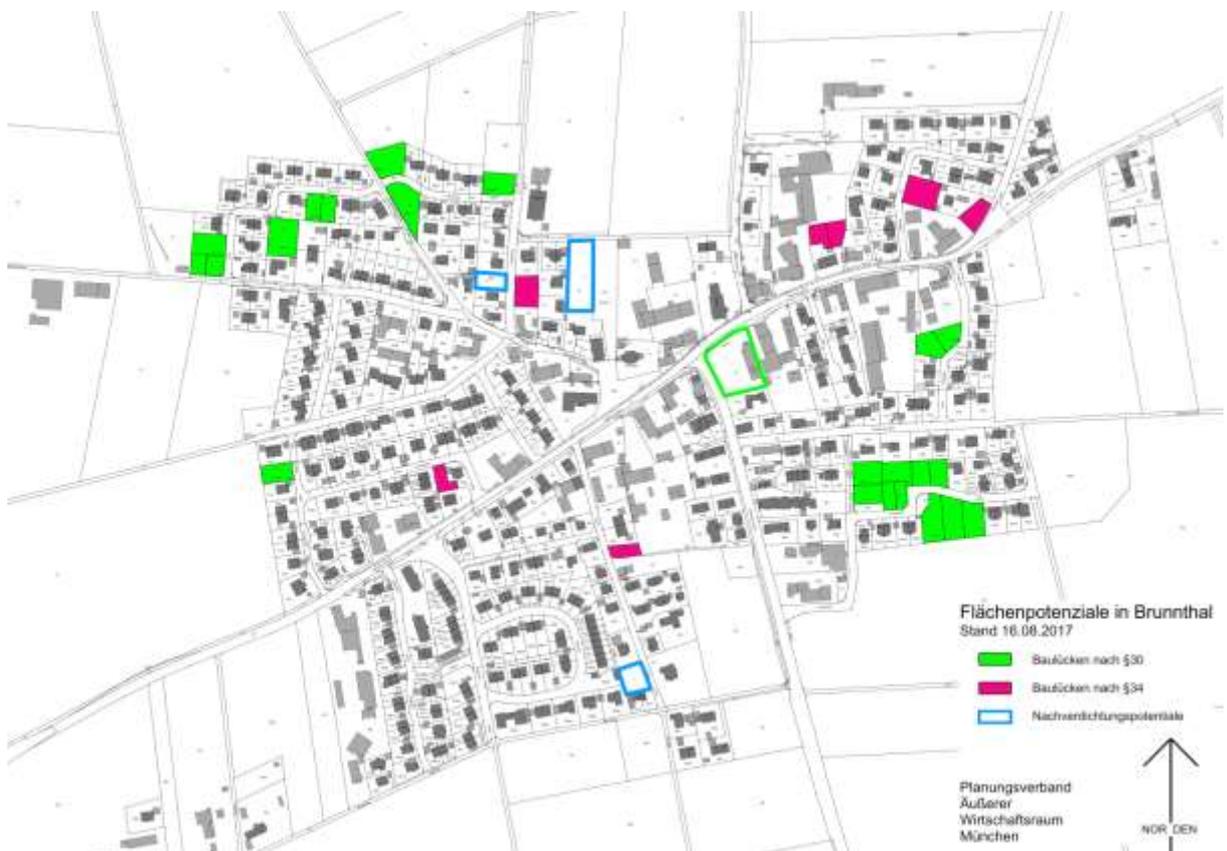


Abbildung 2: Innenbereichspotenziale in Brunenthal, Stand 16.08.2017

Die Verwaltung hat für die Flurstücke, die nach ihrer Einschätzung als Baulücke einzustufen sind oder die ein Nachverdichtungspotenzial bieten würden, bei den Eigentümern deren Verkaufsbereitschaft bzw. evtl. bestehende Bauabsichten erfragt: 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 Wohnbauland wiedernutzbar 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; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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 einer Kindertageseinrichtung 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.

Da es der Gemeinde vorrangig um die Schaffung von Wohnraum geht, sind sind alle Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig.

Die Gemeinde möchte durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten verhindern, dass Probleme der Stellplatzunterbringung auf den Grundstücken entstehen. Daher sind in dem einfamilienhausähnlichen Einzelhaus und in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten und in Hausgruppen je Hausgruppenhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.

Die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten in einer Doppelhaushälfte ermöglicht die Gemeinde vor allem mit Blick auf ihr Einheimischenmodell, in dem sie erstmals erwägt, in Doppelhaushälften zwei abgeschlossene Wohneinheiten auf den Markt zu bringen. Sie reagiert damit auf geänderte Wohnwünsche bzw. die stark gestiegenen Bodenpreise in der Gemeinde.

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

- versetzte erdgeschossige Gebäudeteile wie z.B. Erker, Wintergärten, Gebäudeerweiterungen in Form von Essplätzen,
- Balkone, Loggien, Laubengänge, Kellerabgänge, Außentreppen, Lichtschächte,
- vorspringende Gebäudeteile wie z.B. Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen
- Terrassen am Hauptgebäude
- Dachüberstände > 0,7 m.

Der Flächenumfang für diese GR-relevanten Gebäudeteile wird insgesamt mit 70 m² je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte und Hausgruppenhaus angenommen. Davon entfallen 15 m² auf versetzte erdgeschossige Gebäudeteile, während 55 m² die Terrasse sowie die übrigen in der obigen Aufzählung genannten Gebäudeteile umfassen. Bei den Geschosswohnungsbauten werden diese Flächen jeweils dreifach angesetzt.

Für die einzelnen Baugrundstücke ergeben sich die in der Tabelle 1 aufgeführten städtebaulichen Eckdaten.

Betrachtet man die Grundfläche nur der Hauptgebäude incl. der versetzten erdgeschossigen Bauteile, also das, was im Bebauungsplan als Geschossfläche im Erdgeschoss (GF_{EG}) festgesetzt ist, so errechnet sich für das Baugebiet im Mittel eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 (Spalten 4 und 5). Unter Berücksichtigung aller weiteren GR-relevanten Gebäudeteile errechnet sich für das Gesamtgebiet eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,39 (Spalten 6 und 7). Dies liegt noch unter der für allgemeine Wohngebiete gemäß BauNVO geltenden Obergrenze. 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, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, begrenzt. Ihr Umfang darf incl. der Grundfläche für die Hauptgebäude maximal bis zu einer für jedes Grundstück definierten Obergrenze der GRZ betragen (siehe Spalte 8). Den festgesetzten Werten liegen großzügige Annahmen zugrunde (Tiefgaragen an der Glonner Straße, Doppelgaragen auf dem Grundstück, mindestens 5 m lange Garagenzufahrten sowie zwei zusätzliche Stellplätze und ein weiteres Nebengebäude von 9 m² je Grundstück). Eine maximale GRZ von 0,8 darf jedoch auf keinem der Grundstücke überschritten werden.

Insgesamt ergibt sich für das Baugebiet durch die festgesetzten Überschreitungswerte eine durchschnittliche Gesamt-GRZ von 0,79. Dieser Wert ist für ein allgemeines Wohngebiet vergleichsweise hoch, die Gemeinde weist aber darauf hin, dass ein Teil der GRZ-relevanten Anlagen – Stellplätze, Zufahrten und Wege - wasserdurchlässig ausgeführt werden müssen und dadurch die Bodenversiegelung geringer ist, als der GRZ-Wert vermuten lässt.

1	2	3	4	5	6	7	9	10
Baugrundstück Nr.	Grundstück in qm	Grundstück incl. Gemeinschaftsfläche anteilig	Grundfläche (GR) Hauptgebäude (=GF _{EG})	GRZ Hauptgebäude (GF _{EG})	Grundfläche (GR) incl. Bauteilen	GRZ incl. Bauteilen	Geschossfläche gesamt	GFZ
1	1014		360	0,36	525	0,52	675	0,67
2	1672		600	0,36	800	0,48	1100	0,66
3	1242		410	0,33	575	0,46	775	0,62
4	221	299	80	0,27	135	0,45	145	0,66
5	177	255	80	0,31	135	0,53	145	0,82
6	297	375	80	0,21	135	0,36	145	0,49
7	342		85	0,25	140	0,41	155	0,45
8	348		85	0,24	140	0,40	155	0,45
9	410		85	0,21	140	0,34	155	0,38
10	384		85	0,22	140	0,36	155	0,40
11	378		85	0,22	140	0,37	155	0,41
12	360		85	0,24	140	0,39	155	0,43
13	361		85	0,24	140	0,39	155	0,43
14	375		85	0,23	140	0,37	155	0,41
15	405		85	0,21	140	0,35	155	0,38
16	454		85	0,19	140	0,31	155	0,34
17	453		85	0,19	140	0,31	155	0,34
18	402		85	0,21	140	0,35	155	0,39
19	391		85	0,22	140	0,36	155	0,40
20	379		85	0,22	140	0,37	155	0,41
21	400		85	0,21	140	0,35	155	0,39
22	358		85	0,24	140	0,39	155	0,43
23	367		85	0,23	140	0,38	155	0,42
24	336	340	85	0,25	140	0,41	155	0,46
25	477	481	85	0,18	140	0,29	155	0,32
26	342		85	0,25	140	0,41	155	0,45
27	356		85	0,24	140	0,39	155	0,44
28	326		85	0,26	140	0,43	155	0,48
29	344		85	0,25	140	0,41	155	0,45
30	390		95	0,24	150	0,38	175	0,45
31	332		85	0,26	140	0,42	155	0,47
32	326		85	0,26	140	0,43	155	0,48
33	362		85	0,23	140	0,39	155	0,43
34	376		85	0,23	140	0,37	155	0,41
35	316		85	0,27	140	0,44	155	0,49
36	328		85	0,26	140	0,43	155	0,47
37	332		85	0,26	140	0,42	155	0,47
38	338		85	0,25	140	0,41	155	0,46
39	464		85	0,18	140	0,30	155	0,33
40	421		85	0,20	140	0,33	155	0,37
41	404		85	0,21	140	0,35	155	0,38
42	404		85	0,21	140	0,35	155	0,38
43	391		85	0,22	140	0,36	155	0,40
44	366		85	0,23	140	0,38	155	0,42
45	370		85	0,23	140	0,38	155	0,42
46	376		85	0,23	140	0,37	155	0,41
47	378		85	0,22	140	0,37	155	0,41
48	376		85	0,23	140	0,37	155	0,41
49	376		85	0,23	140	0,37	155	0,41
50	391		85	0,22	140	0,36	155	0,40
51	356	359	85	0,24	140	0,39	155	0,44
52	421	424	85	0,20	140	0,33	155	0,37
53	367		85	0,23	140	0,38	155	0,42
54	358		85	0,24	140	0,39	155	0,43
55	353		85	0,24	140	0,40	155	0,44
56	353		85	0,24	140	0,40	155	0,44
57	353		85	0,24	140	0,40	155	0,44
58	338		85	0,25	140	0,41	155	0,46
	24.334		6.040	0,25	9.595	0,39	11.065	0,45

Tabelle 1: Städtebauliche Eckwerte

Die Kubatur der Gebäude wird maßgeblich durch die Geschossfläche (GF) 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 kleinen Einzelhäuser beträgt die GF_{OG} 70 bzw. 80 m² bei den Doppelhaushälften 70 m² und bei den Hausgruppenthäusern 65 m². Bei der zulässigen Zweigeschossigkeit entstehen damit gängige Gebäudegrößen zwischen 130 und 160 m² Geschossfläche zuzüglich der Erweiterungsmöglichkeit im Erdgeschoss um 15 m². Deutlich höher sind die zulässigen Geschossflächen auf den Baugrundstücken an der Glonner Straße. Es wird damit dem hier geplanten Geschosswohnungsbauten Rechnung getragen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im Mittel des Baugebiets 0,45 (Spalte 10).

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Gebiet ist nur offene Bauweise als Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppenthaus 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 Baugebiets erreicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind fast ausschließlich durch großzügige Baugrenzen festgelegt, deren Zuschnitt sich aus den geplanten Baugrundstücken abzüglich eines 3-m-Abstandes zu den Grundstücksgrenzen ergibt. Dies gibt den Bauherren maximale Gestaltungsfreiheit in der Situierung ihrer Gebäude, die lediglich durch die erforderliche Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung begrenzt wird. Die Gemeinde erwartet gleichwohl, dass sich trotz fehlender verbindlicher Vorgaben für die Lage der Gebäude auf den Grundstücken bestimmte Muster der Grundstücksausnutzung ergeben werden, die den gängigen Wohnwünschen nach großen West- und Südgärten folgen.

Für Hauseingangsüberdachungen und Terrassen lässt die Gemeinde zusätzlich Überschreitungen der Baugrenzen in geringem Maße zu. Bei den Terrassen, die als Anlagen selbst nicht abstandsflächenrelevant sind, ist dies wegen der Grundstückszuschnitte sinnvoll.

An der Glonner Straße sind auf den Baugrundstücken 1 und 2 Baulinien festgesetzt, mit denen sichergestellt werden soll, dass die hier erforderliche Lärmschutzmaßnahme (s. Kapitel 14 Immissionsschutz) auch tatsächlich in der gewünschten Weise umgesetzt werden kann.

Für das Plangebiet gelten die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit folgenden Ausnahmen:

- Baugrundstück 1: an der östlichen Grundstücksgrenze regelt der Bebauungsplan die Tiefe der Abstandsfläche.
- Baugrundstück 2: an der westlichen Grundstücksgrenze regelt der Bebauungsplan die Tiefe der Abstandsfläche.

Die Gemeinde lässt hier ein Unterschreiten der Abstandsflächen zu, um einerseits

an der Glonner Straße stattliche zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach für Mietwohnungen zu ermöglichen und andererseits den Belangen des Lärmschutzes Rechnung zu tragen. Letzteres soll durch eine Lärmschutzwand zwischen den Gebäuden geschehen, die die dahinterliegenden Räume und Flächen schützt. Um diese Wand nicht zu lang werden zu lassen, sollen die Gebäude nahe beieinander stehen.

Trotz Unterschreitung der Abstandsflächen, sieht die Gemeinde aufgrund der Ausrichtung der Gebäude hier keine negativen Auswirkungen auf eine ausreichende Belüftung und Besonnung der Gebäude sowie auf nachbarliche Belange.

- Baugrundstück 4: an der nördlichen Grundstücksgrenze regelt der Bebauungsplan die Tiefe der Abstandsfläche.

Hier ist wegen des nördlich angrenzenden Garagengrundstücks kein Nachbarschutz erforderlich, so dass ein Unterschreiten der Abstandsflächen unproblematisch ist.

- Bei Außentritten auf Baugrundstücken, die alle folgenden Voraussetzungen gleichzeitig erfüllen:
 - Als Bauweise für das Baugrundstück ist „ED“ nach A.4.2 festgesetzt.
 - Auf dem Baugrundstück wird eine Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten errichtet.
 - Die Außentreppe hält die Baugrenzen ein.
 - Die Außentreppe dient ausschließlich und alleine dazu, eine selbständige Wohneinheit im Obergeschoss zu erschließen.
 - Die Außentreppe tritt nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vor.

Die Tiefe der Abstandsfläche wird für diese Fälle auf 2 m zur Grundstücksgrenze, an der die Kommunwand des Doppelhauses liegt, verringert.

Dies ist erforderlich, um Außentritten als direkte Wohnungszugänge ins erste Obergeschoss zu ermöglichen, die voraussichtlich vorrangig bei den Gebäuden im sozialen Wohnraumförderungsprogramm (ehemals Einheimischenmodell) zum Tragen kommen werden.

4.4. Bauliche Gestaltung

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

Im Baugebiet ist ein Gebäudetyp zulässig, der in den Baugebieten der letzten Jahre vielfach realisiert wurde und sich aus gemeindlicher Sicht gestalterisch gut in den Ort integriert. Der Typ ist durch eine Wandhöhe von 6,8 m bei den Gebäuden an der Glonner Straße und 6,7 m bei allen Übrigen und einem Dach mit einer Neigung von 28 – 33° gekennzeichnet. Dadurch entsteht ein Dachgeschoss, das gut ausgebaut und genutzt werden kann, aber kein Vollgeschoss bildet. Die maximale Firsthöhe ist auf 11 m, gemessen von der Geländeoberfläche an der tiefst gelegenen Gebäudeecke. Der oberste Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes oder seiner Aufbauten.

Dächer sind nur in geneigter Form als Satteldächer zulässig.

Die Festsetzungen regeln auch die Zulässigkeit und den Umfang von Dachaufbauten. Zulässig sind neben Dachflächenfenstern, Zwerggiebeln und Quergiebeln bei Dachneigungen ab 30° auch Gauben. 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.

4.5. Abgrabungen

Die Gemeinde lässt Abgrabungen in vergleichsweise großem Umfang zu. Hintergrund der Regelung ist, gerade im neuen Wohnungsmodell beim sozialen Wohnbauförderungsprogramm der Gemeinde (2 Wohneinheiten in einer Doppelhaushälfte) eine ausreichende Belichtungsmöglichkeit im Keller zu schaffen, um mehr Wohnfläche erzielen zu können.

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

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. Der Querschnitt der Riedhauser Straße wird gegenüber dem aktuellen Zustand vergrößert, so dass neben einer verbreiterten Fahrbahn auch ein Fußweg realisiert werden kann. Da nicht vorgesehen ist, die Riedhauser Straße nach Osten für den allgemeinen motorisierten Fahrverkehr zu öffnen, ist im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge und Besucher vorgesehen.

Die interne ringförmige Erschließungsstraße hat eine Breite von insgesamt 10,5 m. 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 Ausbaupla-

nung wird ebenfalls mit Blick auf das Erreichen dieser Ziele erfolgen. Zudem werden Bäume und Stellplätze im öffentlichen Straßenraum untergebracht.

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 im Nordwesten des Plangebiets ein Fußweg auf die Glonner Straße vorgesehen. 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 im Wesentlichen in Tiefgaragen vorgesehen. Besucherstellplätze, insbesondere auch für die geplante Kinderbetreuungseinrichtung, können aber auch oberirdisch errichtet werden.

Die Tiefgaragen sind nach Stand der Technik auszuführen, d.h. es sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- die Regenrinne und das Garagentor sind in lärmarmen Bauausführung z.B. verschraubte Gusseisenplatten auszuführen;
- die Fahrwege der Tiefgaragenzufahrt sind betoniert auszuführen;

Bei den übrigen Grundstücken ist, wenn Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden sollen, deren Lage über „Flächen für Nebenanlagen“ festgelegt. Darüber hinaus können Garagen auch innerhalb der Bauräume errichtet werden, so dass den Bauherren auch freisteht, die Garage direkt an das Wohngebäude anzubauen.

Zusätzlich zu Garagen können die Bauherren auch offene Stellplätze errichten, und zwar sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen. Für die offenen Stellplätze gilt allerdings, dass sie die im Plan festgesetzte (Garagen)-Zufahrt als Zufahrt mitnutzen müssen. Auf diese Weise begrenzt die Gemeinde die Bereiche des öffentlichen Straßenraums, in denen wegen Grundstückszufahrten Restriktionen für Stellplätze und Bepflanzungen gelten.

Auf den Baugrundstücken Nr. 1 bis 3 (Glonner Straße) sind Tiefgaragen erforderlich, um die notwendigen Stellplätze unterzubringen. Die Lage der Tiefgaragenzufahrten ist im Plan festgelegt, die Zufahrten für oberirdische Stellplätze können die Bauherren frei festlegen.

Da die Baugrundstücke 4 - 6 nur über einen öffentlichen Fußweg erschlossen sind und nicht angefahren werden können, sind ihnen Gemeinschaftsgaragen- und –

stellplätze zugeordnet. Die beiden Gemeinschaftszufahrten im Süden des Plangebiets sind jeweils den beiden Anliegergrundstücken 24 / 25 sowie 51 / 52 zugeordnet. Um die Zufahrtsmöglichkeit rechtlich zu sichern, sind beide Gemeinschaftszufahrten zusätzlich als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der jeweils angeschlossenen Grundstücke zu belastende Flächen festgesetzt. Gleichmaßen wird auch bei den Gemeinschaftsstellplätzen und –garagen für die Baugrundstücke 4, 5 und 6 verfahren.

8. Technische Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Brunenthal.
Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Bayernwerke AG.
Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG sind vorhanden.
Gas- und Fernwärmeleitungen sind nicht vorhanden.

Im Nordosten des Plangebiets ist eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die der Strom- und Breitbandversorgung dient.

9. Technische Entsorgung

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

9.1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Gemeinde hat diesbezüglich die Belange des Umweltschutzes und der Wohnungsverorgung abgewogen.

Im Verdichtungsraum München besteht ein hoher Bedarf, den Wohnbedarf zu decken. In diesem Zusammenhang verfolgt die Gemeinde auch ein soziales Wohnraumförderungsprogramm (ehemals Einheimischenmodell), da die Wohnungsknappheit einen so hohen Bodenpreis nach sich zieht, dass einkommensschwächere und weniger begüterte Personen verdrängt werden.

Flächen für eine Muldenversickerung mit begrünter Oberbodenschicht zur Aufnahme des gesamten Niederschlagswassers aus dem öffentlichen Raum nehmen erheblich Platz in Anspruch und würden die Flächen für Baugrundstücke verringern.

Der wasserwirtschaftliche Grundsatz der Bevorzugung der Versickerung über die begründete Oberbodenschicht musste deswegen hinter dem nach Ansicht der Gemeinde gewichtigeren Belang der Deckung des Wohnraumbedarfs teilweise zurücktreten. Die Gemeinde hat sich dabei für einen Kompromiss in Form einer nachrangig zulässigen Lösung entschieden (Kombination aus Versickerung über wasserdurchlässige Beläge sowie Baumpflanzgruben und Versickerung über Rohrigolen).

Konzept:

Versickerung aus den privaten Baugrundstücken

Die Versickerung erfolgt auf den Baugrundstücken selbst über die begründete Oberbodenschicht. Dabei soll das Regenwasser gesammelt und zuerst noch für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Die Flächen dafür sind ausreichend groß.

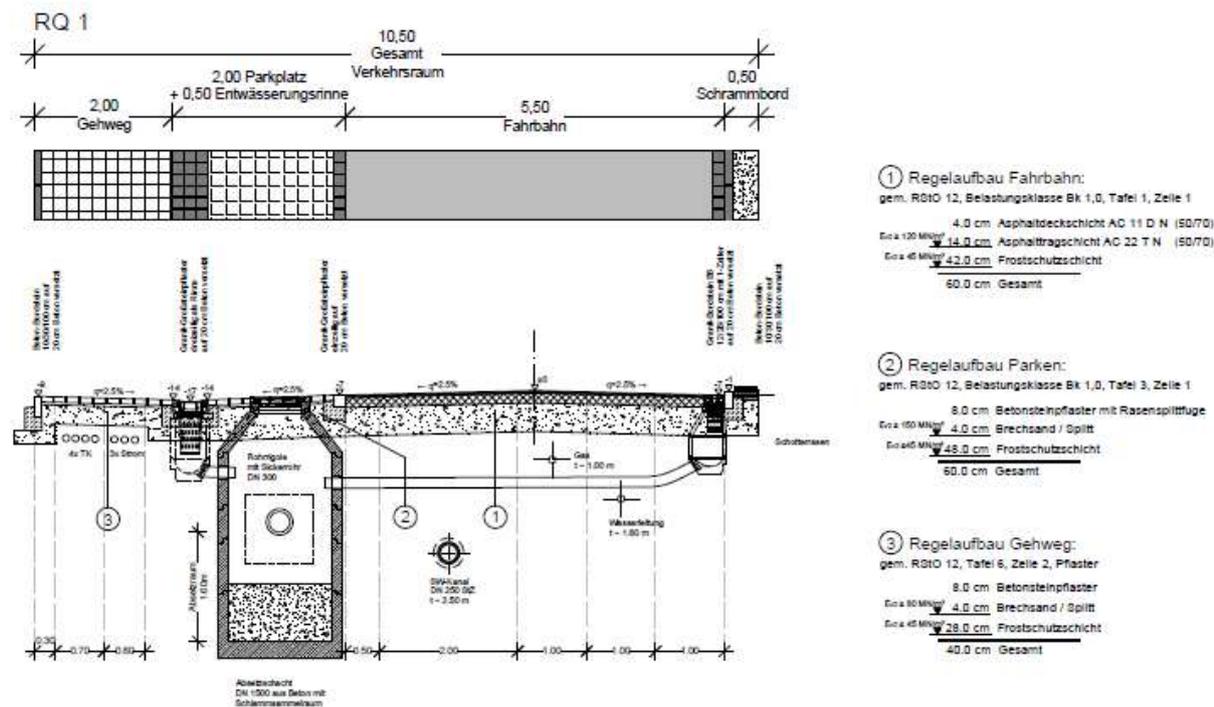
Versickerung aus den öffentlichen Straßenflächen

Öffentliche Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Rasenfugenpflaster ausgestattet, wodurch eine flächige und oberflächennahe Versickerung dieser Teilbereiche sichergestellt wird.

Auch Teilflächen der Fahrbahn entwässern in Richtung der Stellplatzflächen bzw. Baumpflanzgruben und können dort oberflächennah versickern.

Das übrige Niederschlagswasser von Gehwegen und Fahrbahnen im Straßenbereich wird in Muldenrinnen gesammelt und über Straßenabläufe und Absetzschächte unterirdischen Rohrrigolen zugeführt und dort versickert.

Die geplante Kombination ist aus nachstehender Skizze ersichtlich:



Längsschnitt Rigole:

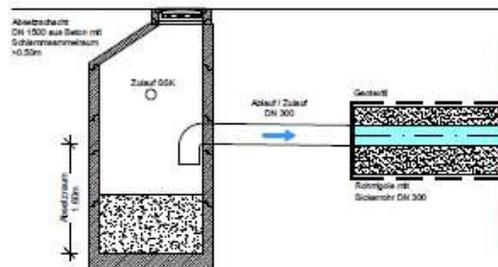


Abbildung 3: Rigole (Regelquerschnitt und Längsschnitt), Quelle: WipflerPlan 29.08.2019

Aus benachbarten Bauvorhaben ist die gute Versickerfähigkeit des Bodens und ein ausreichender Grundwasserabstand bekannt (Grundwasser ca. 25 m unter Gelände).

Als Grundlage zur Bemessung der Versickeranlagen wird noch ein Bodengutachten erstellt.

Die geplanten Versickeranlagen werden nach DWA-A138 bemessen und die erforderliche Reinigungswirkung von Vorbehandlungsanlagen nach DWA Merkblatt M 153 nachgewiesen.

Die Versickeranlagen werden auf ein Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrzeit von mindestens 5 Jahren bemessen. Für den Fall von Niederschlagsereignissen höherer Intensitäten wird durch entsprechende Höhengestaltung ein schadloser Ablauf in unbebaute Nebenflächen nachgewiesen.

10. Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen beziehen sich auf die innere Durchgrünung der Baugrundstücke, den öffentlichen Spielplatz und Aussagen zu wasserdurchlässigen Belägen auf den Stellplätzen, Zufahrten und Wegen.

Der Spielplatz in der nördlichen Mitte des Plangebiets soll vor allem Kindern bis 6 bzw. bis 12 Jahren aus dem neuen Quartier dienen.

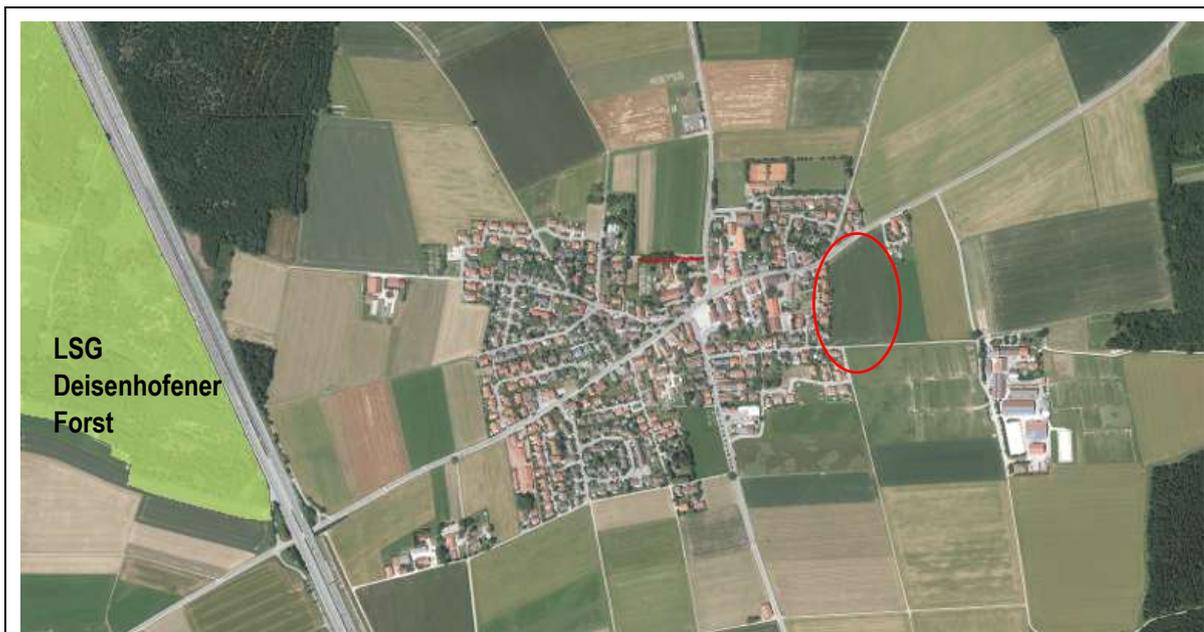
Von besonderer Bedeutung ist die Ortsrandeingrünung im Osten des Geltungsberichts. Die Gemeinde stellt mit Vorgaben für die Bepflanzung dieses 5m breiten Streifens an den östlichen Grundstücksgrenzen sicher, dass der Übergang zwischen Baugebiet und freier Landschaft von Bäumen und Sträuchern begleitet wird.

Mit Beschluss vom 13.12.2017 wird der Bebauungsplan Nr. 127 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt. Für den ersten Verfahrensschritt wurde ein Umweltbericht erstellt, der in Teilen nun aufgeführt wird, da er unter anderem Aufschluss für die Beurteilung des Artenschutzes und die Wertigkeit der Schutzgüter gibt.

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 den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes



Flächenbedarf	33.504 qm	Geltungsbereich
	24.328qm	Allgemeines Wohngebiet
	8.843 qm	Verkehrsflächen
	325 qm	öffentliche Grünflächen
	8 qm	Flächen für Versorgungsanlage

Bestand und Bewertung der Umweltmerkmale (Schutzgüter)

Geomorphologie /Boden	Bisher 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 Biototypen / 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 in der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büro Kottermair GmbH vom 15.01.2019 geprüft; Festsetzungen zum Schallschutz sind nach Vorgabe der Untersuchung eingearbeitet.
Klima und Lufthygiene	Überwiegende Eingriffsfläche mit geringer Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion.
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen.

11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Bearbeitung durch Gemeinde Brunnthal)

Die Gemeinde hat eine Relevanzprüfung entsprechend der Empfehlung des Bayer. Landesamts für Umwelt (LfU) durchgeführt. Hierbei wurde geprüft, welche in Bayern grundsätzlich vorkommenden saP-relevanten Arten vom konkreten Vorhaben betroffen sein können.

11.1. Vogelarten

In Bayern kommen 386 Vogelarten (Brut- und Gastvogelarten) als wildlebende, heimische Vogelarten im Sinne des Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) vor. Darunter sind viele weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Aus nachfolgenden Gründen sind keine relevanten Beeinträchtigungen dieser Arten zu erwarten:

- a) Hinsichtlich des Lebensstättenschutzes im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion etwaig durch den Bebauungsplan betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- b) Hinsichtlich des sog. Kollisionsrisikos (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) zeigen diese Arten in diesem Zusammenhang entweder keine gefährdungsgeneigten Verhaltensweisen (z.B. hohe Flughöhe, Meidung des Verkehrsraumes) oder es handelt sich um Arten, für die denkbare Risiken durch Vorhaben insgesamt im Bereich der allgemeinen Mortalität im Naturraum liegen (die Art weist eine Überlebensstrategie auf, die es ihr ermöglicht, vorhabensbedingte Individuenverluste mit geringem Risiko abzupuffern, d.h. die Zahl der Opfer liegt im Rahmen der (im Naturraum) gegebenen artspezifischen Mortalität.)
- c) Hinsichtlich des Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Daher verbleiben nach den folgenden Kriterien regelmäßig die „saP-relevanten Vogel-Arten“:

- RL-Arten Deutschland (2008) und Bayern (2003) ohne RL-Status "0" (ausgestorben oder verschollen) und RL-Status "V" (Arten der Vorwarnliste)
- Arten nach Anhang I der VS-RL
- Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 VS-RL
- Streng geschützt nach BArtSchVO
- Koloniebrüter
- Arten, für die Deutschland oder Bayern eine besondere Verantwortung tragen.
- Arten mit kollisionsgeneigtem Verhalten, die nicht flächendeckend verbreitet sind.

11.2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL)

Bei den Arten des Anhangs IV der FFH-RL ist eine Vorabschichtung nach Nr. 10.1 nicht möglich.

Demnach sind für die saP in Bayern grundsätzlich relevant:

- 167 Vogelarten (davon 145 Brutvogelarten) sowie
- alle 94 Arten nach Anhang IV der FFH-RL.

11.3. Weitere projektspezifische Abschichtungskriterien

Das oben genannte Artenspektrum wurde weiter wie folgt projektspezifisch abgeschichtet:

a) Geografische Datenbankabfrage mittels LfU-Arbeitshilfe:

Es gibt – je nach räumlichem Umgriff – 3 Möglichkeiten der geografischen Datenbankabfrage: Über den Naturraum (Haupteinheit nach BfN), über den Landkreis oder über das TK25-Blatt. Ergebnis ist eine dem Abfragegebiet entsprechende gebietsbezogene Artenliste.

Gewählt wurde eine Datenbankabfrage über die TK-Blätter 7935 (München-Solln), 7936 (Zorneding), 8035 (Sauerlach) und 8036 (Otterfing).

b) Lebensraum bezogene Datenabfrage:

Die Artenliste nach Buchst. a) wurde anhand der im Planungsraum vorkommenden Lebensraumtypen weiter eingegrenzt. Die Abfrage erfolgte nach der Lebensraumtypengruppe „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“.

Ergebnis war eine für das Abfragegebiet spezifische Liste von Arten, die theoretisch betroffen sein könnten.

c) Prüfung der Vorhabenempfindlichkeit:

Die Wirkungsempfindlichkeit wurde im nächsten Schritt vorhabenspezifisch unter Berücksichtigung der speziellen Lage des Bebauungsplangebiets innerhalb der vorhandenen Gegebenheiten eingeschätzt.

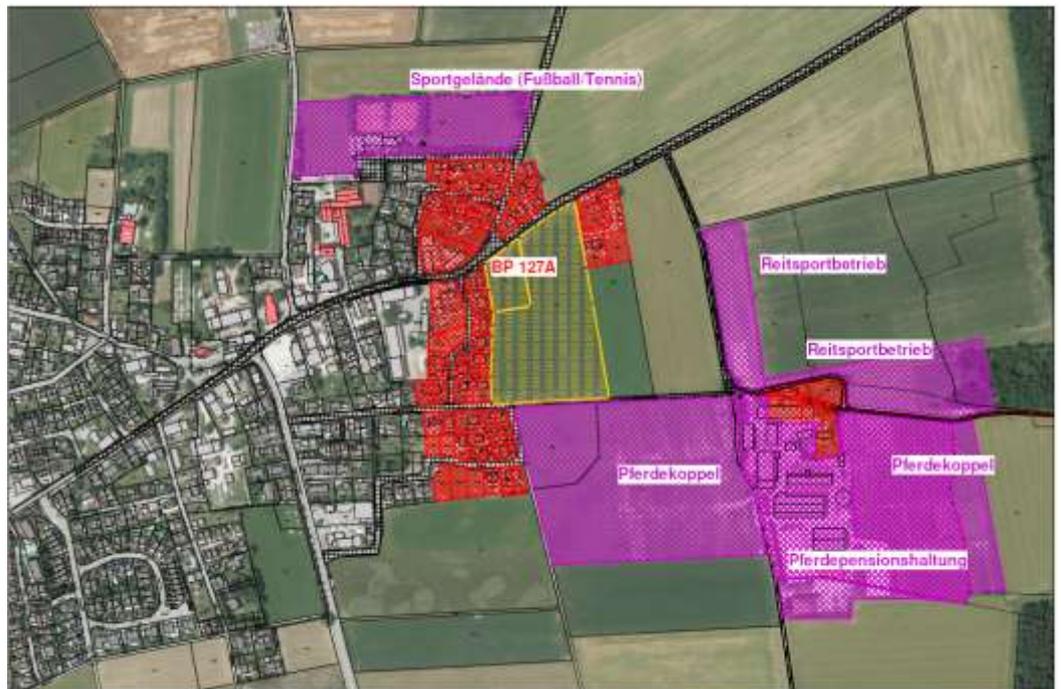
Das Bebauungsplangebiet ist nördlich und westlich von vorhandener Bebauung umgeben. Nordöstlich und südwestlich grenzt weitere Bebauung an, sodass praktisch eine Umbauung von ca. zwei Drittel vorhanden ist.

Nördlich grenzt unmittelbar die Kreisstraße M10 (Glonner Straße), südlich die Ortsstraße „Riedhauser Straße“ und davon nach Süden abzweigend die Auenstraße an. Der öffentliche Feld- und Waldweg „Riedhauser Straße“ schließt in östlicher Richtung an die Ortsstraße „Riedhauser Straße“ an und begrenzt das Bebauungsplangebiet ebenfalls im Süden. Er ist ein beliebter Spazierweg und wird von Fußgängern (z.T. mit Hunden), Radfahrern und Reitern des östlich gelegenen Pensionspferdebetriebes genutzt. Weiter östlich befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße zum Gemeindeteil Riedhausen (zum Pensionspferdebetrieb).

Weiter nördlich befindet sich ein Sportgelände mit Fußball- und Tennisplätzen. Südöstlich besteht ein Pferdebetrieb (Pensionspferdehaltung). Dieser ist von entsprechenden Nutzflächen (Koppeln, Reitsportflächen) umgeben. Insbesondere befindet sich südlich des Bebauungsplangebiets eine große Wiesenfläche, die täglich als Pferdekoppel genutzt wird.

Das Bebauungsplangebiet selbst wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (zuletzt Anbau mit Mais).

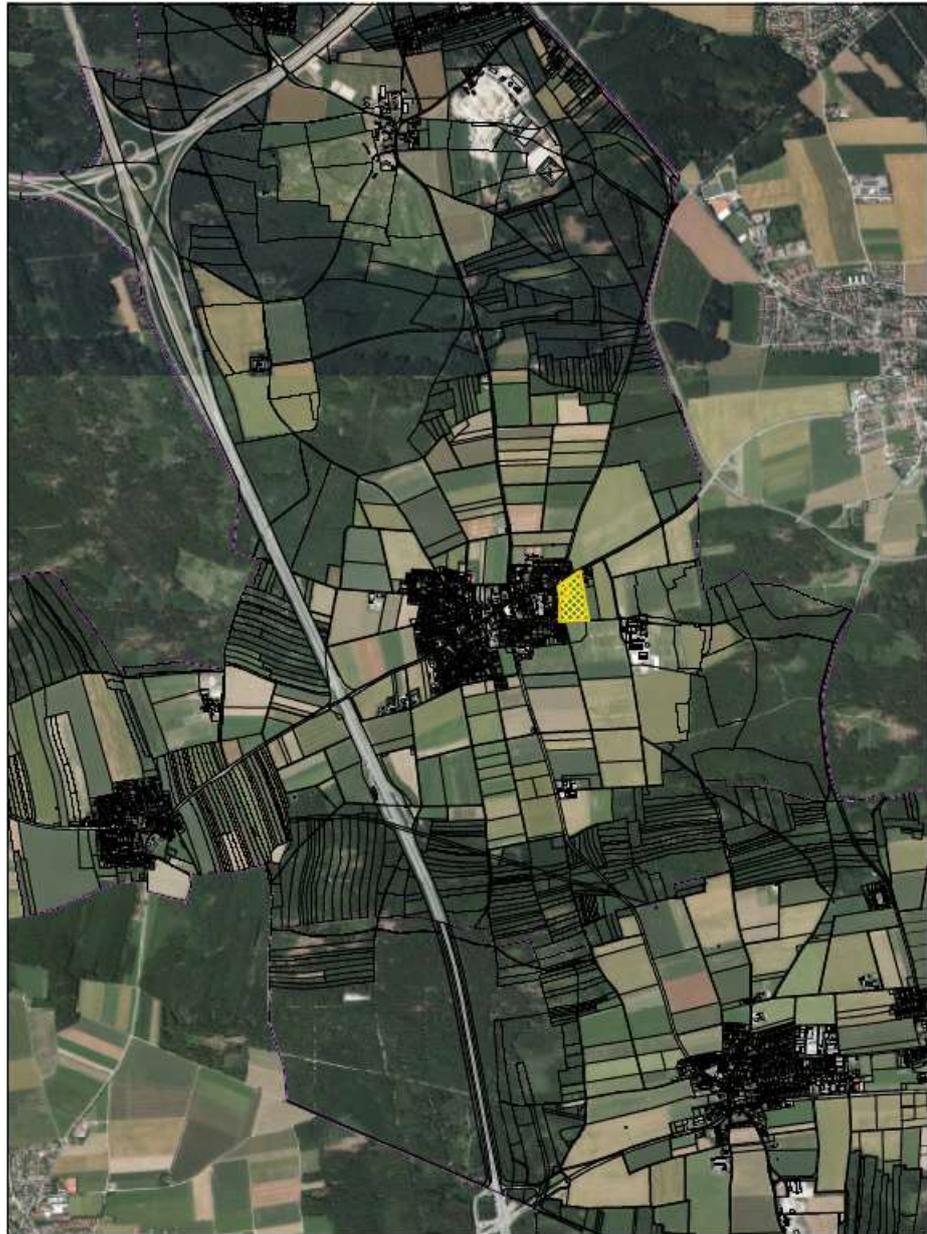
Die Nutzungen sind in folgendem Übersichtslageplan zusammengefasst dargestellt (schwarz: Straßen; rot: Bebauung; lila: sonstige Nutzungen; gelb: Bebauungsplangebiet).



Das Bebauungsplangebiet ist also bereits heute fast vollständig von Nutzungen umgeben, die eine Vielzahl von Störquellen darstellen. Diese wirken jetzt schon über den Raum hinaus, der von der UNB als Beurteilungsraum empfohlen wurde (150 m im Umkreis des Bebauungsplanumgriffs).

So nimmt z.B. die „Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Stand Januar 2012) artspezifische Effektdistanzen von z.T. mehreren 100 m vom Fahrbahnrand an, die unabhängig von der Verkehrsmenge sind (bei der Feldlerche z.B. 500 m, vgl. aaO, Anhang S. 97ff). Zu diesen treten Störungen durch die unmittelbare menschliche Nähe und freilaufende Haustiere hinzu.

Bedingt durch die Fülle an Ausweichflächen in der angrenzenden Flur (vgl. nachfolgender Übersichtslageplan) besteht auch kein Druck für Tiere, gerade diese Fläche nutzen zu müssen. Aufgrund der o.g. spezifischen Lage und der störenden Faktoren weist die Fläche vielmehr eine verdrängende Wirkung auf.



Deswegen kann nach Ansicht der Gemeinde aufgrund der speziellen Situation mit hinreichender Sicherheit angenommen werden, dass im Bebauungsplangebiet keine saP-relevanten Arten angetroffen und Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Der Wirkraum des Bebauungsplangebiets ist schon durch die Rechtsgrundlage (§ 13b BauGB: Grundfläche < 10.000 m²) überschaubar. Er wirkt nicht über schon vorhandenen Störquellen hinaus, sodass auch über den Umgriff des Bebauungsplangebiets hinaus mit hinreichender Sicherheit angenommen werden kann, dass keine saP-relevanten Arten angetroffen und Verbotstatbestände ausgelöst werden.

I.Ü. ist auch die Intention des Gesetzgebers zum neuen § 13b BauGB (begrenzte Außenbereichsflächen am Ortsrand) zu beachten. Er wird im Hinblick auf naturschutzrechtliche Belange Bebauungsplänen der Innenentwicklung gleichgestellt (u.a. Entfall der Umweltprüfung und des Umweltberichts). Der Gesetzgeber selbst geht also grundsätzlich nicht von einer Umweltbetroffenheit aus.

Darüber hinaus spielen bei der Beurteilung der Gemeinde auch die Stellungnahmen der UNB zu den Bebauungsplanverfahren Nr. 122 (GE nördlich der Ayinger Straße), 124 (SO Lebensmittelmarkt) und 128 (GE nördlich der Tannenstraße) eine Rolle. Bei vergleichbaren Gebieten wurde eine saP hier von der UNB nicht empfohlen.

Bei der Entscheidung, ob und in welchem Umfang eine saP durchgeführt wird, ist das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Nach dem "Maßstab der praktischen Vernunft" ist im Ergebnis davon auszugehen, dass der Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat und damit Verbotstatbestände ausgelöst werden, sodass die weitergehende Erarbeitung einer saP (insbes. Bestandsaufnahme) entbehrlich ist.

I.Ü. ist darüber hinaus unabhängig davon vorgesehen, die Erschließungsmaßnahmen zeitlich so zu organisieren, dass eine Kollision mit den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen ist.

12. Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grundstücken, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare	Dachneigungen, die die Nutzung von Anlagen zur Solarenergienutzung ermöglichen

Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum sowie durch Pflanzbindungen für die privaten Grundstücke, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

13. Altlasten, Bodenschutz

Altlasten sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet nicht vorhanden.

14. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 6089.5 / 2019 - JB des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 10.09.2019 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes I zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

Das Gutachten ist als Anlage Teil der Begründung.

Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm an einigen Fassaden der Wohngebäude Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, so dass zur Einhaltung der Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte in Teilbereichen des Plangebiets eine aktive Schallschutzmaßnahme erforderlich ist. Verbleibende Überschreitungen werden durch bauliche und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung kompensiert.

Die Fassaden, an denen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auftreten, sind im Bebauungsplan mit **S** gekennzeichnet. Sie gehen auch aus der nachfolgenden Abbildung hervor. An allen anderen Fassaden sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten, sie sind für Lüftungszwecke geeignet.

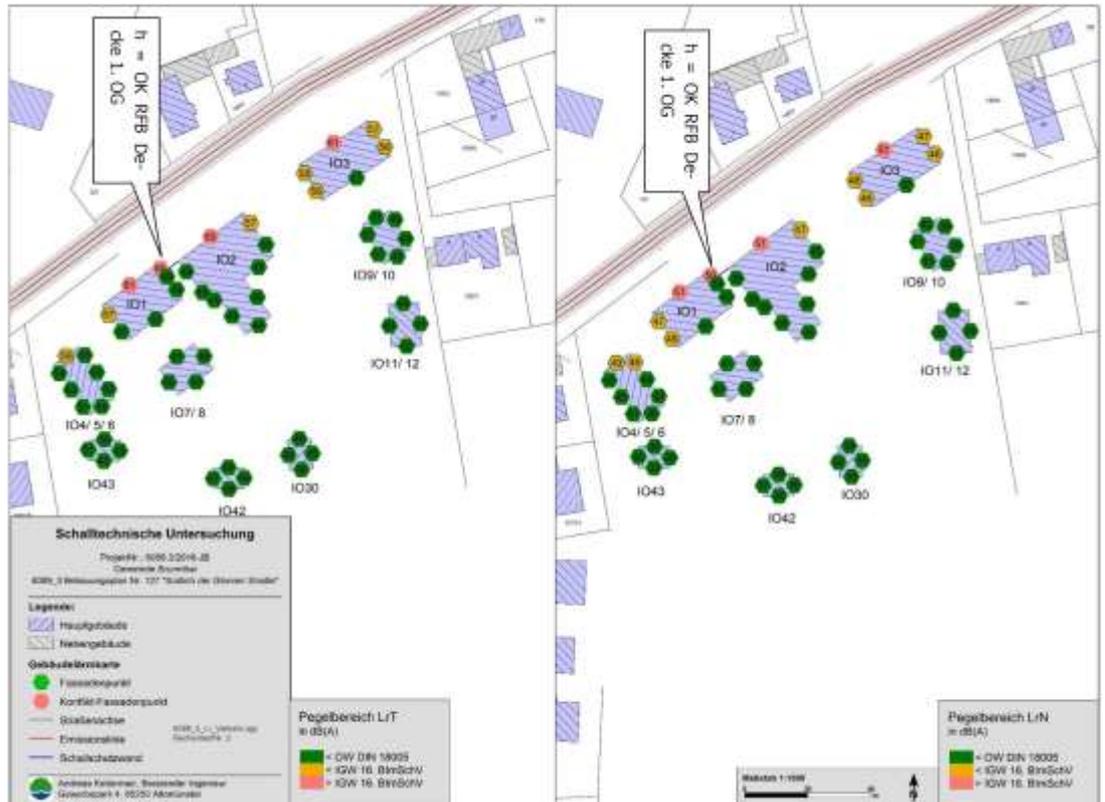


Abbildung 4: Gebäudelärmkarte, Quelle: Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altmünster vom 10.09.2019 - 6089.5 / 2019 – JB, Anlage 3.1

Für reine Büronutzungen können die Tagimmissionsgrenzwerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

Die Grundlage für die Anforderungen an den Schallschutz bildet in den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 6089.5 / 2019 - JB des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altmünster vom 10.09.2019 die DIN 4109:2016-07 "Schallschutz im Hochbau".

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist in der nachfolgenden Abbildung sowie in Anlage 3.5 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altmünster vom 10.09.2019 - 6089.5 / 2019 – JB dargestellt.



Abbildung 5: Maßgeblicher Außenlärmpegel, Quelle: Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 10.09.2019 - 6089.5 / 2019 – JB, Anlage 3.5

Zwischen den Gebäuden IO1 und IO2 muss zum Schutz vor Verkehrsimmissionen eine Schallschutzwand errichtet werden. Die Wand soll das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss der Gebäude schützen, ihre Höhe muss daher beide Geschosse vollumfänglich umfassen. Entsprechend ist die Höhe der Wand festgesetzt bis zur Oberkante der Decke (Rohfußboden) des 1. Obergeschosses gemäß Abbildung 6. Die Höhe der Lärmschutzwand muss sich also der Deckenhöhe der Gebäude anpassen. Bei unterschiedlichen Deckenhöhen ist die höhere maßgebend.

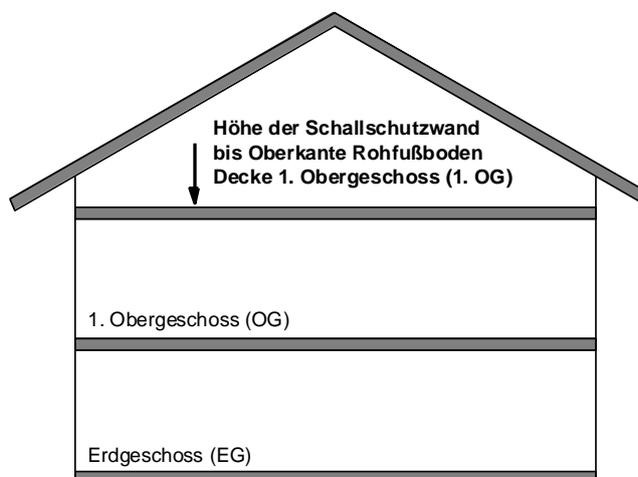


Abbildung 6: Höhe der Schallschutzwand

15. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

16. 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.

Gemeinde: Brunthal, den

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

Anlage:

Schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 6089.5 / 2019 - JB des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 10.09.2019