Gemeinde

Brunnthal

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 132
Finkenweg Südwest, Gudrunsiedlung

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

Kastrup / Dörr

Aktenzeichen

BRT 2-58

Plandatum

26.01.2022 (Entwurf)
22.09.2021 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Plangebiet 3
2.1 Lage 3
2.2 Emissionen 4
2.3 Bannwald 4
2.4 Sonstiges 4

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 5
3.1 Regionalplan 5
3.2 Flächennutzungsplan 5

4. Planinhalte 6
4.1 Art der baulichen Nutzung 6
4.2 Maß der baulichen Nutzung 6
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen 7
4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 8
4.5 Bauliche Gestaltung 8
4.6 Verkehr und Erschließung 9
4.7 Aufschüttungen und Abgrabungen 10
4.8 Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung, Waldausgleich 10
4.9 Artenschutz 15
4.10 Klimaschutz, Klimaanpassung 16
4.11 Flächenbilanz 16

5. Verwirklichung der Planung 16

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei Wohngebäude am westlichen Ortsrand der Gudrunsiedlung zu schaffen. Es sollen dadurch die Nachfahren der Grundstückseigentümer die Möglichkeit erhalten, in der Nähe der Eltern Wohnraum zu schaffen.

Die Festsetzungen sollen die städtebauliche und gestalterische Ordnung sicherstellen und den Ersatz von Bannwald, der durch die Baumaßnahme entfällt, verbindlich regeln.

Das Plangebiet umfasst zwei Geltungsbereiche. Geltungsbereich 1 umfasst den Bereich, in dem die Bebauung stattfinden soll, Geltungsbereich 2 umfasst die zukünftige Bannwaldfläche als Ausgleich für die entfallende Bannwaldfläche im Eingriffsgebiet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB. Die Voraussetzungen liegen vor:

- Die Grundfläche umfasst weniger als 10 000 Quadratmeter,
- es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet,
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor
- es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Norden des Gemeindegebiets am westlichen Rand der Gudrunsiedlung südlich des Finkenwegs. Es umfasst Teilflächen der Fl.Nrn 1046/3, 1046/18, 1046/19 und 1046/35. Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an, südlich und westlich Bannwald.

Das Plangebiet (Geltungsbereich 1) hat eine Größe von rd. 2.720 qm. Es ist weitgehend eben und wird derzeit als Garten genutzt. Es ist stellenweise mit Nebengebäuden und –anlagen bebaut. Im Gebiet befindet sich z.T. alter Baumbestand.
Geltungsbereich 2 hat eine Größe von rd. 590 qm.

Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06.10.2020

2.2 Emissionen

Störende Immissionen sind aufgrund der großen Entfernung zur Autobahn im Süden und zu den Gewerbe- und Sondergebieten im Norden nicht erwarten.

2.3 Bannwald

Das Grundstück Fl. Nr. 1046/35 ist Teil des Bannwaldes gemäß Verordnung des Landratsamts München über die Erklärung der Wälder um die Rodungsinseln Putzbrunn (im Südwesten) und Höhenkirchen sowie des Höhenkirchner Forstes mit Waldteilen in den Gemeinden Egmating und Oberpframmern zu Bannwald, in Kraft seit 1. Juni 1987.

2.4 Sonstiges

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan

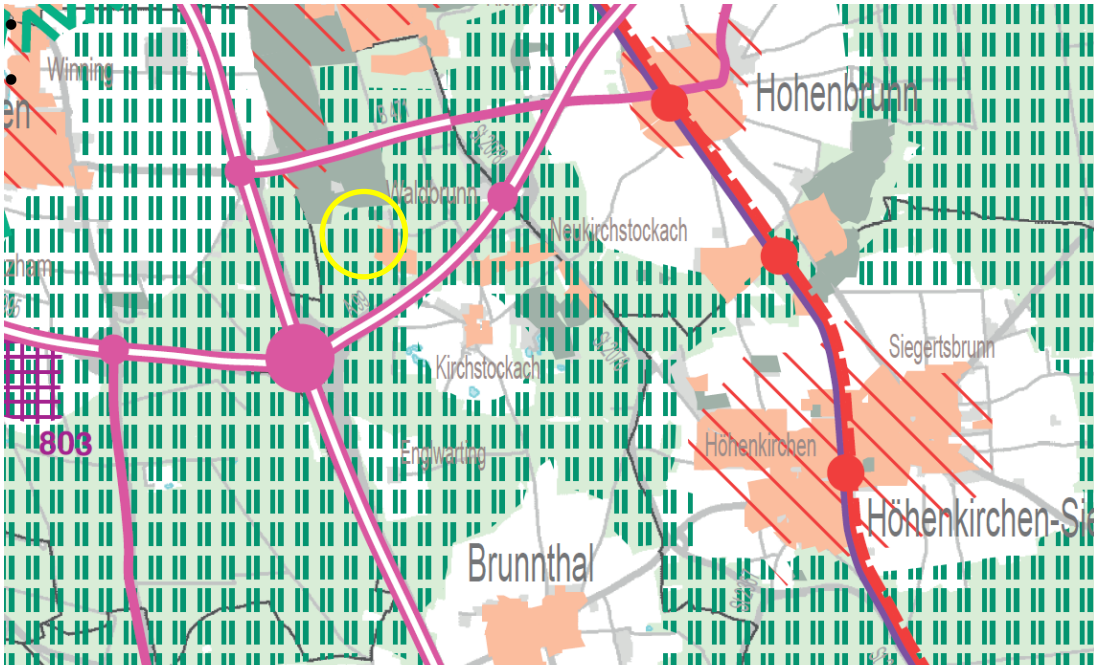

Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan München, Karte 2Siedlung und Versorgung, Stand 25.02.2019

Das Plangebiet liegt im regionalen Grünzug sowie im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, aufgrund seiner geringen Größe ist aber nicht davon auszugehen, dass die Funktionen des Grünzugs wie auch des Vorbehaltsgebiets eingeschränkt werden.

Durch die geringe Größe des Geltungsbereichs, der unmittelbar an bestehende Bebauung anschließt, sieht die Gemeinde auch keine Gefahr der Zersiedelung.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen.

Es ist im wirksamen Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet mit einer maximalen durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,3 dargestellt. Westlich und südlich des reinen Wohngebiets ist Wald dargestellt, gemäß Waldfunktionsplan mit Bedeutung für die Erholung, die Wasserwirtschaft und den Klimaschutz.

Der Wald ist zugleich Bannwald gemäß Verordnung des Landkreises München vom 01. Juni1987, wobei die im Flächennutzungsplan dargestellte Bannwaldabgrenzung im Bereich des Bebauungsplans stellenweise nicht korrekt ist und tatsächlich weiter südlich verläuft.

Der Bebauungsplan entwickelt nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist als reines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und auch nach wie vor der gemeindlichen Zielsetzung in Bezug auf die künftige Nutzung.

Aufgrund der Lage als Hinterlieger bestehender Bebauung am Ende einer kleinen Sticherschließung und der entfernten Lage zum Hauptort Brunnthal kommt das Gebiet für Einrichtungen mit größerem Besucheraufkommen nicht in Betracht. Daher sind Läden ebenso unzulässig wie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 bzw. die maximale Wand- und Firsthöhe festgelegt.

Das Maß der Versiegelung der Grundstücke wird über die maximal zulässige Grundfläche (GR) geregelt, die für beide Baugrundstücke mit jeweils 210 qm festgesetzt ist. Diese GR 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 und
- Dachüberstände > 0,7 m.

Der Flächenumfang für diese GR-relevanten Gebäudeteile wird insgesamt mit 60 qm angesetzt, so dass für das Erdgeschoss des Gebäudes die festgesetzte Geschossfläche von 150 qm zur Verfügung steht. 20 qm dieser Geschossfläche setzt die Gemeinde für eingeschossige Bauten oder Anbauten wie z.B. Wintergärten an. Der zweigeschossige Hauptbaukörper wird somit in seiner Kubatur maßgeblich durch die für das erste Obergeschoss festgesetzte Geschossfläche von 130 qm definiert.

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 auf dem westlichen Baugrundstück (bestehend aus den Fl. Nrn. 1046/18T und 1046/35T) max. 120 qm und auf dem östlichen Baugrundstück (bestehend aus der Fl. Nr. 1046/3T) max. 220 qm betragen. Festgesetzte private Verkehrsflächen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Da für das östliche Grundstück insofern die grundstücksinternen Zufahrten als GR-relevant zu berücksichtigen sind, ist hier ein höherer Überschreitungswert erforderlich als auf dem westlichen Grundstück.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die maximal zulässige Geschossigkeit und über die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe geregelt. Zulässig ist eine maximale Wandhöhe von 6,0 m, gemessen von der OK Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern und eine maximale Firsthöhe von 8,3 m.

Die Gebäude können somit hinsichtlich der Wandhöhe höher gebaut werden als die Umgebungsbebauung, die im Wesentlichen aus eingeschossiger Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen (1+D) besteht. Die Gemeinde hält dies an dieser wenig einsehbaren Stelle jedoch für städtebaulich vertretbar und mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum für wünschenswert. Die Gesamthöhe der Gebäude entspricht mit einer Firsthöhe von max. 8,30 m jedoch etwa der Umgebungsbebauung.

Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird auf den Finkenweg bezogen. Die max. OK Erdgeschossrohfußboden darf max. 0,55 m über dem höchsten Punkt der Fahrbahnoberkante des Finkenwegs, gemessen in der Straßenmitte jeweils in Verlängerung der westlichen Baugrenze, liegen.“

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Die Gemeinde trägt damit der lockeren Baustruktur in der Umgebung und der Ortsrandlage Rechnung.

Die überbaubare Grundstücksflächen sind ausschließlich durch großzügig bemessene Baugrenzen festgesetzt. Die Gemeinde räumt den Bauwerbern damit einen breiten Handlungsspielraum im Hinblick auf die künftige Lage der Bebauung hin. Nach Süden hin möchte sie gleichwohl der Bebauung eine Grenze setzen. Ein be-

stehendes Doppelhaus östlich des Plangebiets (auf Fl. Nrn. 1046/31 und 1046/34) dient hier als Orientierung für die südliche Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen.

Terrassen, also nicht hochbaulich in Erscheinung tretende bauliche Anlagen, sind hingegen aus gemeindlicher Sicht auch noch südlich der Bauräume städtebaulich vertretbar. Terrassen sind daher auch außerhalb der Bauräume zulässig, allerdings nur in den festgesetzten Terrassenzonen.

Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt die gemeindliche Abstandsflächensatzung. Das heißt, die Abstandsflächentiefe beträgt 1 H, bzw. 0,5 H bei Anwendung des sog. Schmalseitenprivilegs, mindestens aber 3 m.

Lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl. Nr. 1046/18 regelt der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefe. Das Gebäude kann hier, wie es der Bauraum zulässt, bis auf einen Meter an die Grundstücksgrenze heranrücken, wenn die zulässige Wandhöhe von 6,0 m eingehalten wird.

Mit dieser geringeren Abstandsflächentiefe kommt die Gemeinde dem Bauwerber in der Grundstücksausnutzung entgegen. Dies ist städtebaulich vertretbar, da Probleme mit dem Nachbarschutz oder der Belichtung / Besonnung nicht zu erwarten sind. Das betroffene Grundstück kann lediglich als Zufahrt dienen und nicht mit Wohngebäuden bebaut werden.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind im Geltungsbereich nicht lagegenau verortet. Sie sind innerhalb wie außerhalb der Bauräume zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich zwischen südlicher Grenze der Bauräume und südlicher Grenze des Geltungsbereichs 1. Dieser zum Wald orientierte Freiraum soll nur als Garten genutzt werden und frei von baulichen Anlagen für den ruhenden Verkehr bleiben. Im Geltungsbereich 2 sind Garagen, Stellplätze und generell unzulässig.

Der Stellplatznachweis ist gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu erbringen.

Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuschen, sind auf eine Größe von max. 9 m beschränkt.

4.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde Brunnthal und stellen die Einfügung der künftigen Bebauung in die Umgebungsbebauung sicher. Gleichzeitig belassen sie den Bauwerbern ihren Wohnbedürfnissen entsprechende Gestaltungsspielräume.

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind im Planungsgebiet für die Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig. Ihre Dachneigung kann zwischen 20° und 40° liegen, wobei sich Einschränkungen durch die festgelegte maximale Firsthöhe (8,30 m) ergeben können.

Für Garagen und Nebengebäude lässt die Gemeinde neben Satteldächern bis max. 25° Dachneigung auch Flachdächer zu.
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 Dacheindeckung, die sich in Material und Farbgestaltung in die Umgebungsbebauung einfügen soll.

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über den Finkenweg, der an das gemeindliche Straßennetz anknüpft. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung sind private Verkehrsflächen festgesetzt.

Für die Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1046/18 soll die Erschließung gemäß Wunsch des Bauwerbers über die Grundstücke 1046/35 und 1046/19 erfolgen.

Für die Bebauung auf dem Grundstück 1046/3 kommt nur eine Zufahrt über dieses Grundstück in Betracht. Die bestehende Garage müsste im Falle einer Bebauung abgerissen werden, um die Zufahrt in den rückwärtigen Grundstücksteil zu ermöglichen.

Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird daher hingewiesen.

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Telekommunikationslinien sind im Finkenweg vorhanden.

4.6.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächig über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen werden begrenzt: eine Aufschüttung des Geländes ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,3 m zulässig. Abgrabungen sind zulässig, jedoch nur unmittelbar im Anschluss an das Gebäude, bis max. 20 qm Grundfläche und nicht tiefer als die Unterkante der Kellerbodenplatte.

Durch diese Festsetzung wird eine großzügige Belichtung von Kellerräumen ermöglicht.

4.8 Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung, Waldausgleich

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird. Es wird eine Grundfläche von weniger als 10.000 qm festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Regulierung der Lichtverschmutzung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Waldausgleich

Da Eingriffe in Wald erfolgen ist Waldausgleich in Form von Ersatzaufforstungen erforderlich.

Erfassen des waldrechtlichen Eingriffs:

Die Eingriffe in den Bannwald auf Flurstück 1046/35 sind gemäß Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg vom 17.12.2020 mit einem

Faktor von 1:1,3 durch Aufforstung im räumlichen Zusammenhang mit dem Bannwald auszugleichen. Daraus ergibt sich ein Bedarf an neuer Bannwaldfläche von

452 qm x 1,3 = 588 qm Bannwaldausgleich.

Die Eingriffe in Waldflächen auf Flurstück 1046/3 sind gemäß Abstimmung mit dem AELF beim Vororttermin vom 25.02.2021 mit einem Faktor von 1:1 auszugleichen:

1.140 qm x 1,0 = 1.140 qm Waldausgleich

Insgesamt ergibt sich eine erforderliche Aufforstungsfläche von

588 qm (Bannwald) + 1.140 qm (Wald ohne Schutzfunktion) = **1.728 qm**.

Folgende Abbildung zeigt eine Luftbildaufnahme der Eingriffsfläche (gelb markiert) in den Bannwald auf Flurstück 1046/35 und in den Wald ohne Schutzfunktion auf Flurstück 1046/3 aus dem Jahre 2018:

Abb. 4 Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2018

Lage und Zustand der Flächen für den Waldausgleich:

Gemäß Abstimmung mit dem AELF im Rahmen des Vororttermins am 25.02.2021 kann der Ausgleich für den Bannwald im südlichen Teil des Flurstückes 1046/18 erfolgen. Die potenzielle Aufforstungsfläche wurde vor Ort abgestimmt und liegt nördlich des bestehenden Waldes außerhalb der Bannwaldgrenze auf Flurstück 1046/18 (siehe folgende Abbildung).

Finkenweg
1044/4
1046/14
1046/2
1046/30
1046/4
1046/31
1046/15
1046/6
1046/16
1046/34
Eingriff
Wald 1.180 qm
Bannwald-
ausgleich
588 qm
10a
8a
1048/44
1048/43
10
8
12
1048/41
1048/79
1048/80
1048
16
3a
B

Folgende Abbildung zeigt den Ausgangszustand der geplanten Bannwaldfläche am 23.10.2020.

Derzeit handelt es sich um eine Gartenfläche mit artenarmem Grünland und jüngeren Obstgehölzen.

Darüber hinaus wird an anderer Stelle der erforderliche Waldausgleich von 1.140 qm erbracht.

Als externe Aufforstungsfläche steht eine Teilfläche von 3.260 qm des Flurstückes 1867 der Gemarkung Baiern im Landkreis Ebersberg zur Verfügung. Gemäß Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg handelt es sich um eine geeignete Aufforstungsfläche. Die erforderliche Aufforstungsfläche von insgesamt 1.140 qm kann auf der Fläche erbracht werden. Im Ausgangszustand handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, welche zu drei Seiten von Wald umgeben ist.

Folgende Abbildungen zeigen eine Luftbildaufnahme der geplanten externen Aufforstungsfläche aus dem Jahre 2018 umgrenzt mit einer T-Linie. Der Teilbereich, der mit einer schwarzen T-Linie umgrenzt ist, wird dem Bebauungsplan als Waldausgleich zugeordnet. Die Lage der Fläche in der Gemeinde Baiern geht aus der unteren Abbildung hervor.

Abb. 5 Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2018

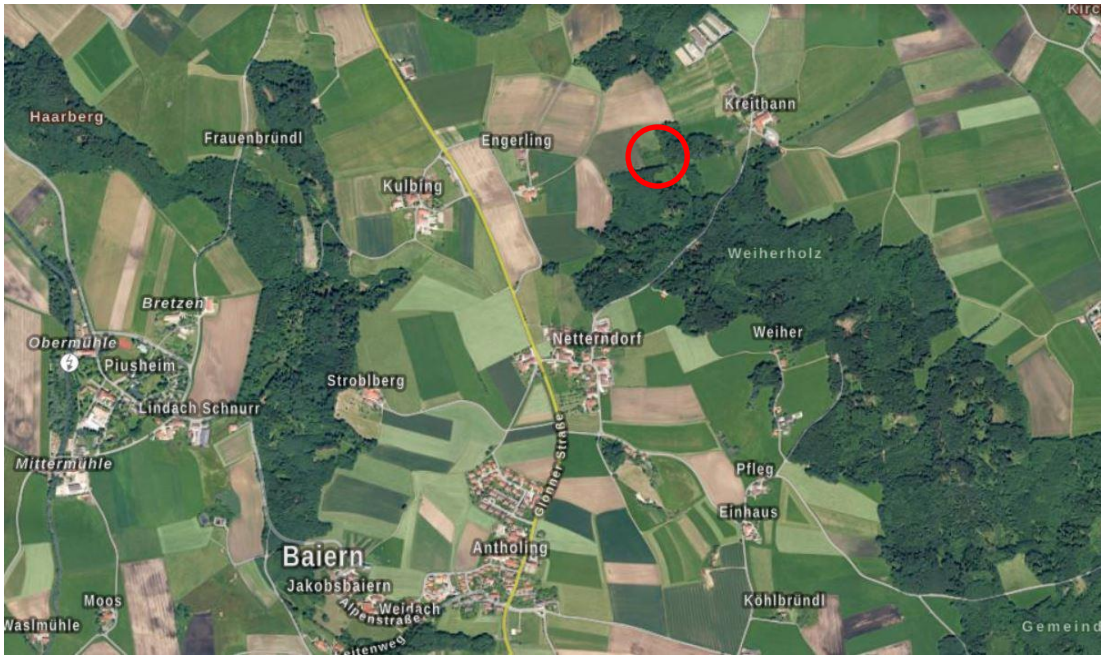

Abb. 6 Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2018

Aufforstungsmaßnahmen:

Auf einer Teilfläche des Flurstückes 1046/18 der Gemarkung Brunnthal werden 588 qm Gartenfläche mit artenarmem Grünland und jüngeren Obstgehölzen zu einem standortgerechten Laubmischwald mit vorgelagertem Saum aus standortgerechten heimischen Sträuchern entwickelt. Mit den Waldbäumen wird ein Abstand von 30 m zum Bauraum eingehalten. Innerhalb dieses Schutzabstandes wird der Saum aus Sträuchern etabliert.

Auf einer Teilfläche des Flurstückes 1867 der Gemarkung Baiern werden 3.260 qm artenarmes Grünland zu einem standortgerechten Laubmischwald entwickelt. Bestandsbildend sollen Rot-Erlen sein. Dem Bebauungsplan Finkenweg werden insgesamt 1.140 qm Aufforstungsfläche zugeordnet.

Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Flurstücke 1046/18 der Gemarkung Brunnthal und 1867 der Gemarkung Baiern befinden sich in Privateigentum.

Die Flächen für den Waldausgleich werden vor Satzungsbeschluss vertraglich gesichert.

Die erforderlichen Aufforstungsflächen stehen zur Verfügung, solange der Eingriff wirkt. Die Aufforstung beginnt spätestens ein Jahr nach Herstellung der Erschließungsmaßnahmen.

4.9 Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Im Rahmen von zwei Begehungen am 23.10.2021 und am 25.02.2021 konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Beobachtungen im Bereich der geplanten Baufläche auf Flurstück 1046/18 gemacht werden. Es handelt sich in diesem Bereich um eine Gartenfläche mit artenarmem Grünland und jüngeren Obstgehölzen. In den Obstgehölzen waren keine Nester oder Höhlen bzw. Spalten vorhanden, die als potenzielle Lebensstätten für geschützte Arten infrage kämen. Der südlich auf diesem Grundstück und auf dem benachbarten Grundstück Fl. Nr. 1046/3 anschließende Wald wurde nicht näher untersucht. Konflikte mit dem Artenschutz scheinen jedoch aus folgenden Gründen unwahrscheinlich:

- Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten.
- Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass alle Bauvorhaben zeitgleich umgesetzt werden. Die Eingriffe in potenzielle Lebensräume geschützter Arten erfolgen daher sehr kleinflächig. Jeweils verbleibende unbeeinträchtige Teilflächen und Aufforstungsflächen können zwischenzeitlich Lebensraumfunktionen übernehmen.
- Aufgrund der Kleinflächigkeit der Vorhaben und der zeitlichen Staffelung in der Umsetzung kann kaum davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu erwarten sind.

- Voraussichlich lassen sich mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit vermeiden. Eventuell vorhandene Baumhöhlen sind auch außerhalb der Brutzeit auf das Vorkommen von geschützten Arten, z.B. Fledermäuse, zu untersuchen. Rodungszeiträume sind so zu terminieren, dass eine Nutzung als Quartier ausgeschlossen werden kann. Als Ersatzhabitate für potenziell vorhandene Höhlenquartiere können Fledermausrund- oder flachkästen angeboten werden. Auch Vogelkästen können ausfallende Lebensstätten ersetzen.
- Zwischen den bestehenden Waldflächen im Süden des Flurstücks 1046/18 und dem geplanten Bauland wird Wald neu begründet.

4.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den 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, im Geltungsbereich.

4.11 Flächenbilanz

	Art der Nutzung	Größe
Geltungsbereich 1	WR	2.280 qm
	Private Verkehrsfläche	440 qm
Geltungsbereich 2	Bannwald	588 qm

Dem Bebauungsplan Finkenweg werden insgesamt 1.140 qm Aufforstungsfläche auf einer Teilfläche des Flurstückes 1867 der Gemarkung Baiern zugeordnet.

5. Verwirklichung der Planung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Ebenso sind öffentliche Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Eine Umsetzung ist in den nächsten Jahren zu erwarten.

Gemeinde Brunnthal, den .....

.....
Stefan Kern, Erster Bürgermeister