

Gemeinde	Brunnthal Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 127 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
Plandatum	22.03.2017 (Vorentwurf) 28.02.2018 (Entwurf)

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	6
4.3.	Bauweise überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	9
4.4.	Bauliche Gestaltung	9
5.	Bodenordnende Maßnahmen	10
6.	Maßnahmen zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele	10
7.	Erschließung, ruhender Verkehr	10
7.1.	Motorisierter Individualverkehr	10
7.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	11
7.3.	Fuß- und Radverkehr	11
7.4.	Ruhender Verkehr	11
8.	Technische Versorgung	12
9.	Grünordnung	12
10.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	12
11.	Klimaschutz	13
12.	Altlasten, Bodenschutz	14
13.	Immissionsschutz	14
14.	Denkmalschutz	16
15.	Kosten für die Gemeinde und zeitliche Realisierung	16

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	24.305 m ²
Verkehrsflächen	8.869 m ²
Öffentliche Grünflächen	325 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	5 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 hat 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.

In der Zeit vom 19.04.2017 bis 18.05.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Am 13.12.2017 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 127 süd-

lich 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.

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 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 nachfolgenden Tabelle 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 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 (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.

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.

1	2	3	4	5	6	7	8	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	GRZ-Überschreitung festgesetzt	Geschossfläche gesamt	GFZ
1	1013		360	0,36	525	0,52	0,80	675	0,67
2	1029		360	0,35	525	0,51	0,80	675	0,66
3	1245		410	0,33	575	0,46	0,80	775	0,62
4	221	291	80	0,27	135	0,46	0,75	145	0,66
5	177	247	80	0,32	135	0,55	0,80	145	0,82
6	297	367	80	0,22	135	0,37	0,70	145	0,49
7	336		85	0,25	140	0,42	0,80	155	0,46
8	332		85	0,26	140	0,42	0,80	155	0,47
9	337		85	0,25	140	0,42	0,80	155	0,46
10	328		85	0,26	140	0,43	0,80	155	0,47
11	410		85	0,21	140	0,34	0,80	155	0,38
12	384		85	0,22	140	0,36	0,80	155	0,40
13	378		85	0,22	140	0,37	0,80	155	0,41
14	360		85	0,24	140	0,39	0,80	155	0,43
15	361		85	0,24	140	0,39	0,80	155	0,43
16	375		85	0,23	140	0,37	0,80	155	0,41
17	405		85	0,21	140	0,35	0,80	155	0,38
18	454		85	0,19	140	0,31	0,75	155	0,34
19	453		85	0,19	140	0,31	0,75	155	0,34
20	402		85	0,21	140	0,35	0,80	155	0,39
21	391		85	0,22	140	0,36	0,80	155	0,40
22	379		85	0,22	140	0,37	0,80	155	0,41
23	400		85	0,21	140	0,35	0,80	155	0,39
24	358		85	0,24	140	0,39	0,80	155	0,43
25	367		85	0,23	140	0,38	0,80	155	0,42
26	336	340	85	0,25	140	0,41	0,80	155	0,46
27	477	481	85	0,18	140	0,29	0,70	155	0,32
28	342		85	0,25	140	0,41	0,80	155	0,45
29	356		85	0,24	140	0,39	0,80	155	0,44
30	326		85	0,26	140	0,43	0,80	155	0,48
31	344		85	0,25	140	0,41	0,80	155	0,45
32	390		95	0,24	150	0,38	0,70	175	0,45
33	332		85	0,26	140	0,42	0,80	155	0,47
34	326		85	0,26	140	0,43	0,80	155	0,48
35	362		85	0,23	140	0,39	0,80	155	0,43
36	376		85	0,23	140	0,37	0,80	155	0,41
37	316		85	0,27	140	0,44	0,80	155	0,49
38	328		85	0,26	140	0,43	0,80	155	0,47
39	332		85	0,26	140	0,42	0,80	155	0,47
40	338		85	0,25	140	0,41	0,80	155	0,46
41	464		85	0,18	140	0,30	0,75	155	0,33
42	421		85	0,20	140	0,33	0,75	155	0,37
43	404		85	0,21	140	0,35	0,80	155	0,38
44	404		85	0,21	140	0,35	0,75	155	0,38
45	391		85	0,22	140	0,36	0,75	155	0,40
46	366		85	0,23	140	0,38	0,80	155	0,42
47	370		85	0,23	140	0,38	0,80	155	0,42
48	376		85	0,23	140	0,37	0,80	155	0,41
49	378		85	0,22	140	0,37	0,80	155	0,41
50	376		85	0,23	140	0,37	0,80	155	0,41
51	376		85	0,23	140	0,37	0,80	155	0,41
52	391		85	0,22	140	0,36	0,80	155	0,40
53	356	359	85	0,24	140	0,39	0,75	155	0,44
54	421	424	85	0,20	140	0,33	0,80	155	0,37
55	367		85	0,23	140	0,38	0,80	155	0,42
56	358		85	0,24	140	0,39	0,80	155	0,43
57	353		85	0,24	140	0,40	0,80	155	0,44
58	353		85	0,24	140	0,40	0,80	155	0,44
59	353		85	0,24	140	0,40	0,80	155	0,44
60	338		85	0,25	140	0,41	0,80	155	0,46
	24.313		5.970	0,25	9.600	0,39	0,79	10.950	0,45

Tabelle 1: Städtebauliche Eckwerte

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 Hausgruppenhaus 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 hier erforderliche Lärmschutzmaßnahme (s. Kapitel 13 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 Ausnahme der Baugrundstücke 1 und 2 (Baulinie) sowie 4 (an der nördlichen Grundstücksgrenze). Für diese gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans. Trotz Unterschreitung der Abstandsflächen sieht die Gemeinde aufgrund der günstigen Ausrichtung der Gebäude hier 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 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 6,5 m 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 über der Höhe der Erschließungsstraße, von der aus die Zufahrt erfolgt, in Straßenmitte in der Verlängerung der den Bauraum teilenden Knödellinie bzw. in Ermangelung einer solchen, in der Verlängerung der Bauraummitte, nicht überschreiten. 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 und Zwerchgiebeln 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.

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 Ausbauplanung 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 lärmarmer 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.

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 25 / 26 sowie 53 / 54 zugeordnet.

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.

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

9. 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 Geltungsbereichs. 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.

10. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechts (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u.3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Methodisches Vorgehen:

Bezüglich der Tier- und Pflanzenarten wird anhand der in den „Vorläufigen Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) der Obersten Baubehörde dargestellten Kriterien durch Abschichtung des artenschutzrechtlich zu prüfenden Artenspektrums im Untersuchungsraum des Vorhabens ermittelt“.

Mit Hilfe der allgemeinen Artverbreitung, der erhobenen Lebensraumstrukturen (Bestandsaufnahme im November 2016) und der Ausstattung der Umgebung konnte abgeschätzt werden, welche Tier- und Pflanzenarten im Untersuchungsraum auftreten können.

Gebietscharakter zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums:

Im Plangebiet sind intensive landwirtschaftliche Flächen (Acker) zu finden. Amtlich kartierte Biotopflächen oder gesetzlich geschützte Bereiche befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe Geltungsbereichs.

Wirkfaktoren

Durch die Planung werden Ackerflächen durch Gebäude, Parkplätze und weitere Nebenanlagen dauerhaft versiegelt.

Bestand und Betroffenheit besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten

Vogelarten

Aus der Vogelartenliste der Vogelschutzrichtlinie sind alle Arten, deren Verbreitungsgebiet das Plangebiet nicht tangiert, ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Arten der Hecken / Feldgehölze, der Feuchtgebiete und Auen, der Gewässer und der Felsgebiete sowie ausgesprochene Waldarten, und Arten der Feldflur/Hochstaudenflur, deren Lebensraum nicht im Planungsgebiet vertreten ist, mit ausreichender Sicherheit nicht angetroffen.

Tierarten Säugetiere mit Fledermäusen

Die Erfüllung vorhabenbezogener Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 BNatSchG werden aufgrund der sehr geringen Aufenthaltswahrscheinlichkeit und /oder –dauer in dem Untersuchungsraum und des Fehlens von Quartier- bzw. Artenschutznachweisen ausgeschlossen.

Gefäßpflanzen

In dem Untersuchungsraum sind keine besonders geschützten Arten nachgewiesen oder zu erwarten (fehlendes Lebensraumpotenzial). Eine Prüfung auf die Erfüllung von Verbotstatbeständen entfällt daher.

Weitere streng geschützte Arten/ Artengruppen

Im Geltungsbereich sind anhand der ausgewerteten Unterlagen keine Nachweise folgender Arten / Artengruppen vorhanden oder zu erwarten: Kriechtiere, Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken, Muscheln. Auch durch Hinweise Dritter sind keine derartigen Vorkommen bekannt. Eine Prüfung auf die Erfüllung von Verbotstatbeständen entfällt daher.

Fazit

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Bundesartenschutzverordnung sind die Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht erfüllt. Demnach ist keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Das Projekt ist aus der Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.

11. **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
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grundstücken, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>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</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Dachneigungen, die die Nutzung von Anlagen zur Solarenergienutzung ermöglichen</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-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</p>

12. Altlasten, Bodenschutz

Altlasten sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet nicht vorhanden.

13. 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. 2 / 2018 - JB des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 20.02.2018 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 I 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.

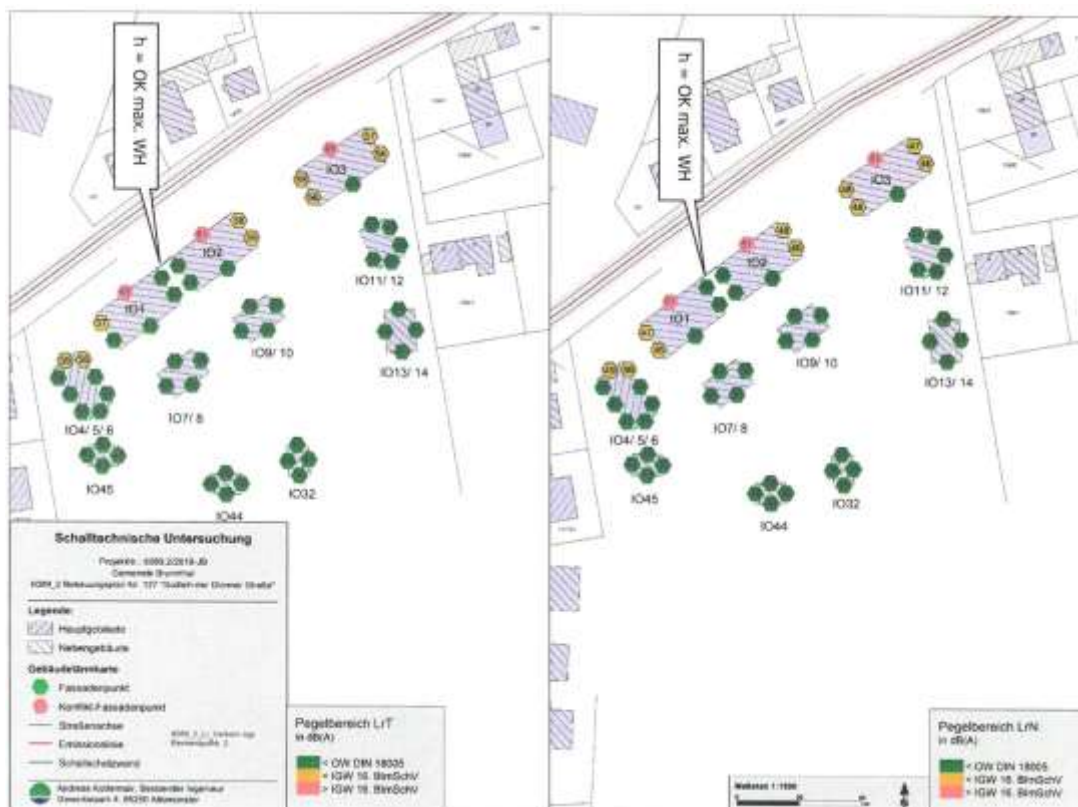


Abbildung 3: Gebäudelärmkarte, Quelle: Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 20.02.2018 - 6089.2 / 2018 – JB, Anlage 3.1

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 6089.2 / 2018 - JB des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 20.02.2018 die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 3 ff., Stand: 07/16 und Teil 1+2, Stand: 01/18, da hierdurch ein höherer Schallschutz gewährleistet wird. Normativ ist die genannte DIN eingeführt, wenngleich diese bauaufsichtlich in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern noch nicht eingeführt ist.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist in der nachfolgenden Abbildung sowie in Anlage 3.5 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 20.02.2018 – 6089.2 / 2018 JB dargestellt.



Abbildung 4: Maßgeblicher Außenlärmpegel, Quelle: Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 20.02.2018 - 6089.2 / 2018 – JB, Anlage 3.5

14. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

15. 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: Brunenthal, den

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

Anlage:
Schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 6089.2 / 2018 - JB des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 20.02.2018