



**MARKT BRUCKMÜHL -
LANDKREIS ROSENHEIM**

**Bebauungsplan Nr. 78
„Östlich der Weihenlindener Straße“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

zur Planfassung vom 23.07.2020

Projekt-Nr.: 3239.006

Auftraggeber:

Markt Bruckmühl

Rathausplatz 4
83052 Bruckmühl

Telefon: 08062 59-0

Fax: 08062 59-9010

E-Mail: rathaus@bruckmuehl.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

Julia Wolf, B. Eng. Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgrundlagen	2
2	Lage und Erschließung Heufeld - Bruckmühl	2
2.1	Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Verfahren	4
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung	4
3.3	Flächennutzungsplan	6
4	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	7
5	Anlass und Ziel der Planung	8
6	Planerisches Konzept	8
6.1	Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
6.4	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	12
6.5	Bauliche Gestaltung der Gebäude	13
6.6	Verkehrliche Erschließung.....	14
6.7	Einfriedungen	15
6.8	Grünordnung.....	15
7	Ver- und Entsorgung, Altlasten	16
8	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
9	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	18
10	Belange des Denkmalschutzes	18
11	Belange der Wasserwirtschaft	18
12	Flächenbilanz	19
13	Umsetzung und Auswirkung der Planung	19

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat des Marktes Bruckmühl hat in seiner Sitzung am 31.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Östlich der Weihenlindener Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die Fl.Nr. 3264 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 3193/68 (Weihenlindener Straße). Er hat eine Größe von ca. 1,85 ha.

2 Lage und Erschließung Heufeld - Bruckmühl

Das Gemeindegebiet des Marktes Bruckmühl liegt im Westen des Landkreis Rosenheim, im Mangfalltal, u.a. angrenzend an die Nachbargemeinden Bad Aibling im Osten und Feldkirchen-Westerham im Westen.

Die Marktgemeinde mit rund 17.500 Einwohnern besteht aus 45 kleineren und größeren Ortsteilen, welche entlang der Mangfall zum Teil mit dem Hauptort Bruckmühl zusammengewachsen sind - so auch der Ortsteil Heufeld, in dem das Plangebiet liegt. Heufeld befindet sich etwa 4 km östlich von der Ortsmitte Bruckmühls mit den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Marktgemeinde. Einrichtungen der Versorgungs- und Sozialinfrastruktur sind jedoch über den gesamten Siedlungszusammenhang entlang des Mangfalltals verteilt, so dass auch in fußläufiger Erreichbarkeit vom Plangebiet in Heufeld aus Grund- und Mittelschule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten erreicht werden können.

Das Oberzentrum Rosenheim ist in knapp 25 Minuten mit dem PKW erreichbar, die Stadt München in ca. 45 Minuten. Der nächstgelegene Anschluss an die Autobahn A 8 ist die Anschlussstelle Irschenberg, die in ca. 8 km Entfernung südlich gelegen ist. Von dort aus führt die A 8 nach München und Stuttgart in westlicher Richtung sowie nach Salzburg in östlicher Richtung. Wesentlich für die Anbindung des Gemeindegebiets an die Nachbargemeinden im Mangfalltal, aber auch an Rosenheim und München ist zudem die Staatsstraße St 2078, welche das Gemeindegebiet, parallel zum Hauptsiedlungsbereich, in Ost-West-Richtung quert.

Ebenfalls in Ost-West-Richtung verläuft die Bahnstrecke Holzkirchen – Rosenheim durch das Gemeindegebiet. Der Meridian der Bayerischen Oberlandbahn bindet über 4 Haltepunkte die Marktgemeinde an den Regionalverkehr an, in Holzkirchen und Kreuzstraße besteht zudem Umsteigmöglichkeit zur S-Bahn S7 und S8 sowie zur BOB nach München. Mit dem ÖPNV kann Rosenheim in gut 20 Minuten, München (Ost) in etwa 60 Minuten erreicht werden.

2.1 Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Heufeld. Es schließt sich unmittelbar an bestehende Wohngebiete im Norden, Osten und Süden an.

Im Westen begrenzt die Weihenlindener Straße das Plangebiet, westlich davon schließen die freie Feldflur und eine landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich an. Die Weihenlindener Straße ist an der dem Baugebiet zugewandten Seite mit einem Fuß- und Radweg ausgeführt, sie bindet den Siedlungsbereich hier an die nördlich verlaufenden Staatsstraße St 2078 an. Unmittelbar südlich vom Plangebiet ist sie im Kreuzungsbereich mit der Heufelder Straße und der Bruckmühler Straße als Kreisverkehr ausgebaut.

Über die hier vorhandenen Querungshilfen ist der südwestlich gelegenen Bahnhofsteig in nur 3-5 min Fußweg zu erreichen.

Die angrenzende bestehende Bebauung ist überwiegend von einer Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel-, Doppel und Reihenhäusern geprägt.

An der Nordostseite des Plangebiets, zur Wohnbebauung an der Ganghoferstraße und dem Kiem-Pauli-Weg hin, verläuft eine bereits seit langem aufgelassene eingleisige Bahntrasse, welche den ehemaligen Fliegerhorst der Luftwaffe im Bad Aiblinger Stadtteil Mietraching an die Mangfallbahn anband.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es fällt von einer Höhe von max. ca. 497 m ü. NHN im Norden auf ca. 496 m ü. NHN im Süd und Osten leicht ab.



Abbildung 1: Blick entlang der Weihenlindener Straße mit Fuß- und Radweg nach Nordosten, Plangebiet rechts der Straße angrenzend, Wohnbebauung des Kiem-Pauli-Wegs im Hintergrund angrenzend; Aufnahme vom 17.04.2019

Die Fläche wird als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. In den östlich angrenzenden Bereichen der ehemaligen Bahntrasse und auf angrenzenden privaten Grundstücken sind teilweise größer aufgewachsene Gehölzstrukturen vorhanden. Sie liegen jedoch außerhalb des Plangebiets und werden durch die Planung nicht beeinflusst.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Baugesetzbuch) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Fläche liegt im Außenbereich, wird jedoch gem. § 13 b BauGB in das beschleunigte Verfahren einbezogen.

Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche deutlich geringer als 10.000 m² ist. Die Größe des Nettobaulandes (Allgemeines Wohngebiet) beträgt ca. 11.350 m², so dass bei der Festsetzung von Grundflächenzahlen GRZ von 0,3 bis max. 0,4 von einer zulässigen Grundfläche von maximal ca. 4540 m² ausgegangen werden kann.

Durch den Bebauungsplan wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP, 2013; Stand 01.03.2018) nennt für den Verdichtungsraum um Rosenheim, in dem der Markt Bruckmühl liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

- „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“ (2.2.2 G)

„Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,

- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. (2.2.7 G)

Die Entwicklung von Wohnbauflächen an dieser Stelle stellt eine schlüssige Weiterentwicklung der Marktgemeinde dar. Durch die Entwicklung wird in einem Verdichtungsraum neuer Wohnraum geschaffen, der in der Metropolregion München und auch in der Region Rosenheim dringend benötigt wird. Um die geforderte Funktionsfähigkeit des Freiraums zu erreichen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, durch welche eine hochwertige Grünstruktur entwickelt werden soll.

Im **Regionalplan** der Region Südostoberbayern wird dem Markt Bruckmühl die Funktion eines Grundzentrums¹ zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Rosenheim beträgt ca. 14 km, zum nächstgelegenen (möglichen) Mittelzentrum Bad Aibling sind es ca. 5 km. Das Marktgemeindegebiet wird außerdem von zwei Entwicklungsachsen überregionaler Bedeutung (München - Rosenheim - Salzburg und Bad Aibling – Bad Tölz) durchkreuzt bzw. tangiert.

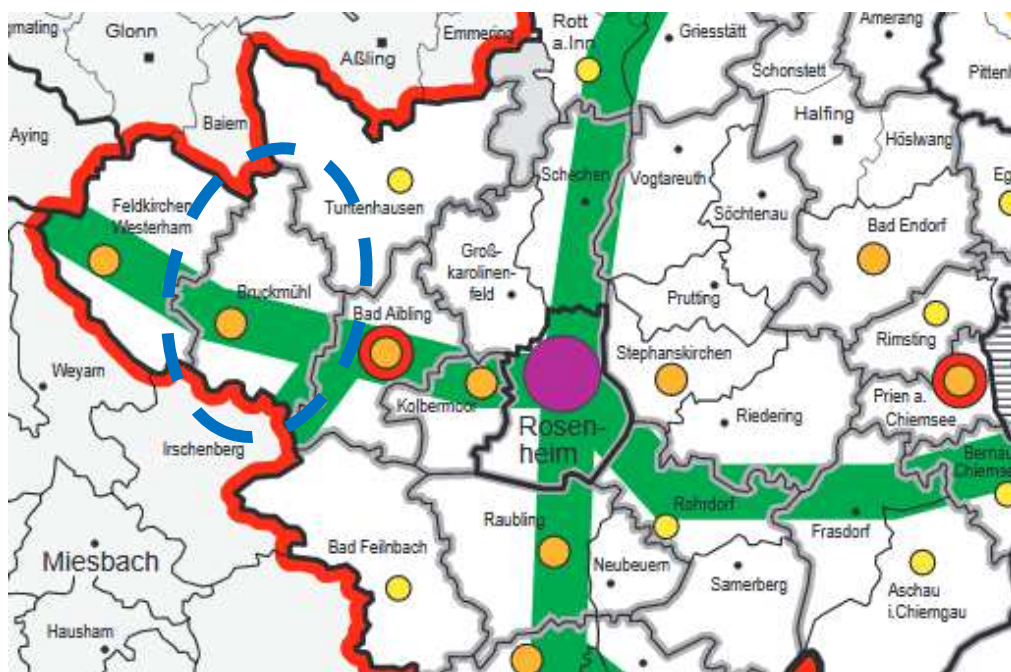


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Südostoberbayern, i.d.F. vom 23.10.2000, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze nennt der Regionalplan zu diversen Themen:

- „Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt. (A I, 1 G)

¹ Gemäß der LEP-Teilfortschreibung 2018 wurde das zentralörtliche System in eine neue Einstufung eingeteilt. Unterzentren und Kleinzentren werden nun unter dem neuen Begriff „Grundzentrum“ zusammengefasst. Da der Regionalplan Südostoberbayern in seiner aktuellen Fassung von 2000 stammt, ist dies noch nicht erfasst.

- Eine organische Siedlungsentwicklung soll regelmäßig gewährleistet sein. (A II, 1 G)
- Der Stadt- und Umlandbereich Rosenheim soll in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Kernstadt und Umland entwickelt werden. (A II, 2.2 G)
- Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft [...] soll geachtet werden.“ (B I, 2.1 Z)

Durch die Entwicklung der geplanten Wohnbauflächen wird eine organische, nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben. Die Planung stellt sowohl eine schlüssige Arrondierung des Siedlungskörpers dar und bietet auch ein attraktives Lebensumfeld im Umlandbereich von Rosenheim mit einer sehr guten Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV) an die benachbarten Zentren und die Landeshauptstadt München. Freiflächen sowie Grünbereiche, die den Bestand mit der freien Landschaft vernetzen sind ebenfalls angedacht, um eine gute Einbindung in die Landschaft sicherzustellen. Die beabsichtigte Entwicklung soll flächensparend und maßvoll sowie an den Bedarf der Gemeinde angepasst, erfolgen.

Die Entwicklung des Wohngebietes steht dementsprechend mit der Regionalplanung der Region Südostoberbayern in Einklang.

3.3 Flächennutzungsplan

Die geplanten Bauflächen selbst sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Bruckmühl i.d.F. vom 24.07.1998 als Flächen für die Landwirtschaft, die angrenzenden Baugebiete im Umfeld als Wohnbau- und Mischbauflächen dargestellt.

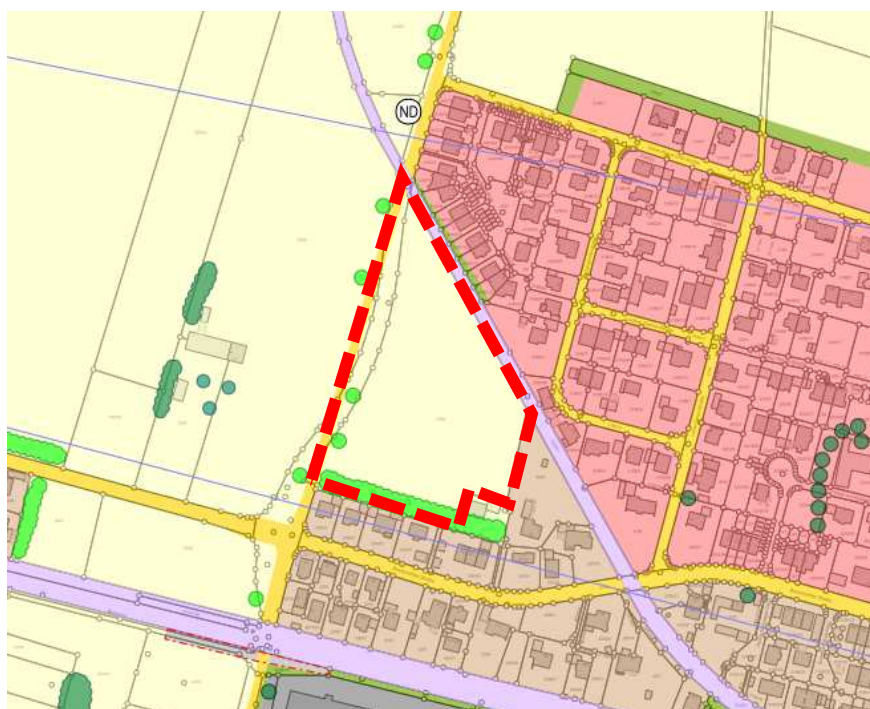


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Bruckmühl i.d.F. vom 24.07.1998, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan ist mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird jedoch nicht beeinträchtigt, da die Entwicklung eine schlüssige Arrondierung der Bauflächen am Ortsrand Heufelds darstellt.

Im Süden des Plangebiets ist eine Fläche für eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Da sich dort nun durch die Planung zukünftig kein Ortsrand mehr befindet, ist die Eingrünung an dieser Stelle obsolet. Im Zuge der Planung werden aber parallel zur Weihenlindener Straße Grünflächen geplant und Baumpflanzungen festgesetzt, die künftig den Ortsrand nach Westen hin ausbilden.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Bruckmühl ist im Wege der Berichtigung anzupassen. (§13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Bruckmühl kommt diesem Belang nach und weist Bauland bedarfsorientiert aus. Der Markt geht derzeit von einem größeren Bedarf aus, der auf die prosperierende Metropolregion München zurückzuführen ist. Aktuell liegen dem Markt Bruckmühl Anfragen von ca. 200 potenzielle Interessenten für Baugrundstücke vor. Verbunden mit der hohen Nachfrage sind auch entsprechende Preissteigerungen, so dass die Marktgemeinde plant, hier u.a. ein soziales Wohnbaulandprogramm umzusetzen.

Wesentliche Potentiale der Innenentwicklung, wie z.B. größere Baulücken im Innenbereich oder im Umgriff anderer Bebauungspläne, stehen dem Markt Bruckmühl hierfür nicht zur Verfügung.

Die Flächen waren bisher im Privatbesitz, werden aber zusammen mit der Marktgemeinde zeitnah entwickelt – ein entsprechendes Umlegungsverfahren ist veranlasst. Es ist davon auszugehen, dass das Baugebiet kurz nach der Erschließung bebaut wird. Die Ausweisung des Baugebietes geht mit dem Verlust an landwirtschaftlicher Fläche einher, der bei einer Siedlungsentwicklung im Außenbereich nicht vermieden werden kann.

Zur Verringerung des Flächenbedarfs wird nahtlos an die bestehende Erschließung der Weihenlindener Straße angebunden. Der Flächenverbrauch für die öffentliche Erschließung wird durch eine Ringerschließung mit beidseitiger Anbindung der Baugrundstücke und eine angemessene Dimensionierung des Straßenraums auf das Mindestmaß begrenzt.

Zudem wird durch die maßvolle Verdichtung des Baugebiets mit kleineren Baugrundstücken, flächensparenden Bautypologien (Reihen- und Doppelhäuser) sowie der Zulässigkeit von zwei Wohnungen bei Einzelhausbebauung dem Belang des Flächensparens nachgekommen. Durch die fußläufige Nähe zu Bahnhofsteilpunkt und Einrichtungen der Sozial- und Versorgungsinfrastruktur eignet sich die Fläche für diese Form der Innenentwicklung, so dass andernorts auf flächenintensivere Gebietsausweisungen verzichtet werden kann.

5 Anlass und Ziel der Planung

Die Metropolregion München ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik erstrecken sich auch auf Gemeinden, Märkte und Städte der Region.

Der Markt Bruckmühl möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans der hohen Nachfrage nach Bauland nachkommen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden am nordwestlichen Ortsrand Heufelds, im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung und in Nähe des Bahnhofpunkts Hinrichsseggen schaffen.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von dringlich benötigtem Wohnraum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern vor allem für Familien mit Kindern – damit Beitrag zum Halten junger Familien am Ort
- Bereitstellung eines differenzierten Angebots an unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Bautypologien (Einzel-, Doppel- Reihenhäuser) - damit auch Förderung der Eigentumsbildung für Bevölkerungsgruppen des unteren und mittleren Einkommensbereichs, somit kann das soziale und kulturelle Gefüge gestärkt und erhalten werden
- Flächensparen durch verdichtete, jedoch dem im Umfeld vorhandenen baulichen Bestand angepassten, ortstypische Bauformen in Ortsrandlage
- Schaffung hoher Freiraumqualitäten im Baugebiet mit durchgrüntem Straßenräumen und Wegen
- Quartiersbildung durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit einem wohnortnahen Spielplatz
- Sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers bis zur Weihenlindener Straße hin
- Optimierung der fußläufigen Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltepunkt, Schule, Kindergarten und Versorgungseinrichtungen – damit Reduzierung des MIV
- Festsetzung zu Höhen, Dachformen und Gestaltung sollen kompakte, energetisch optimierte Baukörper unter Beachtung regionaltypischer Kubaturen in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung ermöglichen

6 Planerisches Konzept

Der dreieckige Grundstückszuschnitt, die nach Westen hin begrenzenden Weihenlindener Straße und der gemeindliche Wunsch nach einer z.T. verdichteten Bebauung (mit hoher Freiraumqualität und optimaler Besonnung) spricht im Wesentlichen für eine schlaufenförmige Hapterschließung des Baugebiets.

Die Planung sieht eine, trotz reduzierter Grundstücksgrößen, lockere Bebauung mit überwiegend Doppelhäusern und Reihenhäusern (Hausgruppen) sowie einigen Einzelhäusern vor und reagiert damit sowohl auf die Ortsrandlage als auch auf die Bestandbebauung im Umfeld. Die Gebäudestellungen und Ausrichtung der öffentlichen und privaten Erschließungsstraße zum Ortsrand ermöglichen Blickbezüge und eine gute Durchlüftung.

Die verdichtete Bebauung wird bewusst auch durch Privat- und Eigentümerwege von Norden und Osten erschlossen, um eine Optimierung der Gartenflächen zu gewährleisten. Garagen und Carports sind hierfür zentral angeordnet, so können Erschließungsflächen kleiner dimensioniert werden und die Anliegerstraßen verkehrlich beruhigt werden. Durch Regelungen im Bebauungsplan wird gesichert, dass insbesondere die Hausgruppen sich in die ortstypische Struktur einordnen.

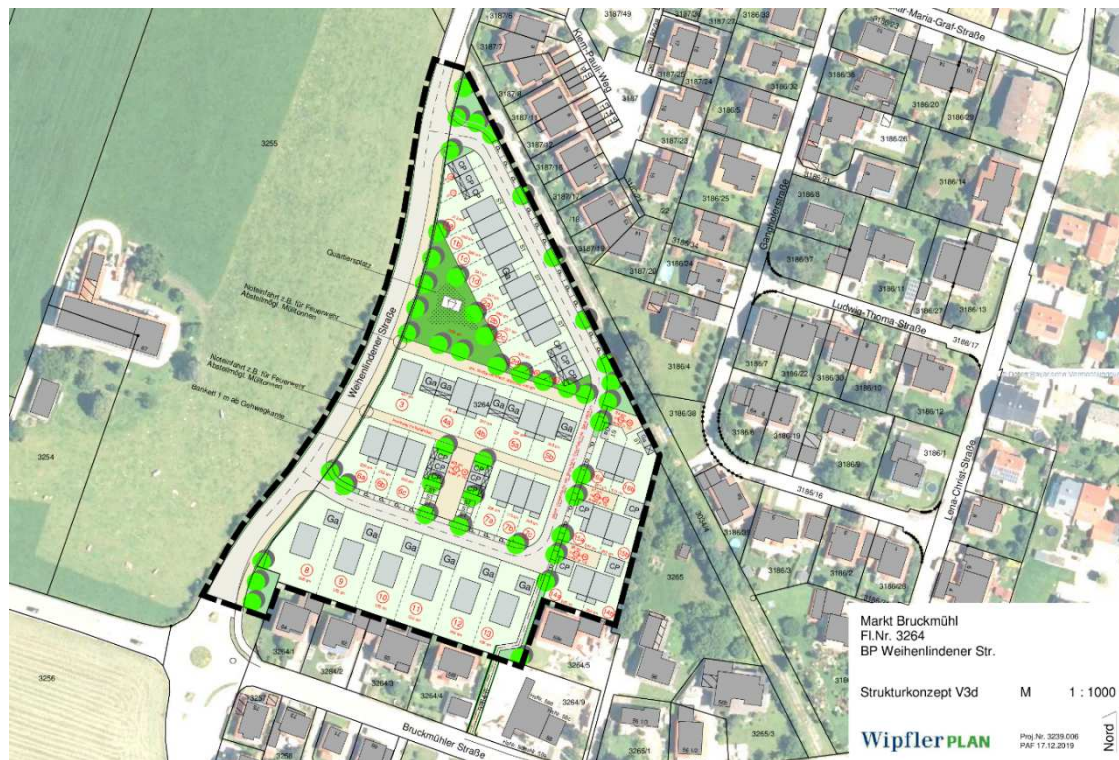


Abbildung 4: Strukturkonzept zum Bebauungsplan V3d i.d.F. vom 17.12.2019, ohne Maßstab

Der südliche Teil des Plangebiets ist für eine lockere Einzelhausbebauung vorgesehen. Diese greift die Baustruktur der südlich gelegenen Bebauung auf, ermöglicht aber aufgrund ihrer Dichte und Gebäudestellung eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen. Hier sind jeweils zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig, um weitere Voraussetzungen zur Eigentumbildung zu ermöglichen (z.B. Schaffung einer zusätzlichen Miet- / "Einlieger" - Wohnung) und auch kleinere Wohnungen entstehen zu lassen.

Der geplante Spielplatz in Norden dient dem gesamten Quartier und ermöglicht, zusätzlich zu den kleinen Privatgärten auf jedem Baugrundstück, eine wohnortnahe Bereitstellung von Freiraum zum Kinderspiel und zur Erholung. Städtebaulich öffnet er sich zum Ortsrand und bindet das Quartier somit in die freie offene Landschaft ein.

Die Wohngebäude können energetisch günstig nach Süden und Südwesten ausgerichtet werden. Alle Grundstücke bieten aufgrund ihres Zuschnitts und der Lage der öffentlichen und privaten Grundstückerschließung gut nutzbare und optimal besonnte Gartenbereiche.

Die Bebauung soll sich aufgrund der im Folgenden erläuterten Festsetzungen adäquat in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

6.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen

Um dem gemeindlichen Planungsziel der Wohnraumschaffung nachzukommen, wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Damit orientiert sich die Art der Nutzung auch an den bereits vorhandenen Wohn- und Mischnutzungen im näheren Umfeld, eine Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen erscheint gegeben.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen. Nach Auffassung der Marktgemeinde entsprechend diese nicht dem Charakter des Gebiets und würden durch entsprechende Zufahrtsverkehre zu Belastungen der Wohnnutzungen führen.

Das allgemeine Wohngebiet wird in fünf Bereiche (WA 1 – WA 5) eingeteilt, die sich nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung und der zulässigen Bauweise unterscheiden.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird bei einer Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen auf eine Wohneinheit je Wohngebäude beschränkt, um gerade bei kleineren Grundstückszuschnitten noch ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken errichten zu können. Bei einer Einzelhausbebauung mit entsprechend größeren Grundstücken werden zwei Wohneinheiten zugelassen. Damit kann z.B. auch eine Einliegerwohnung mit separatem Hauseingang errichtet werden. Raum für ausreichend Stellplätze für zwei Wohneinheiten sowie für Gartenflächen und Freisitze ist ebenfalls auf den Grundstücken vorhanden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als bestimmendes Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ festgesetzt. Diese wird in den Bereichen WA 1 bis WA 5 hinsichtlich der zulässigen Bauweisen (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) und der geplanten Grundstückszuschnitte unterschiedlich geregelt:

Im WA 1 mit kleinen Reihenhaushausgrundstücken (ca. 250 - 330 qm) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, diese darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,65 überschritten werden. Damit wird abweichend von der generellen Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 50% eine geringfügig größere Überschreitung zugelassen, um auch bei kleinen Grundstücken vor allem ausreichend Möglichkeiten zur Errichtung von Stellplätzen zu ermöglichen. Im WA 1 wird damit die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der GRZ von 0,4 ausgeschöpft. Das berücksichtigt die optimale Ausnutzbarkeit der kleineren Baugrundstücke und bietet eine verträgliche Verdichtung. Dies ist aus ortsplanerischer Sicht für den Bereich angemessen.

Im WA 2 und WA 4 mit größeren Grundstücken (ca. 330 - 350 qm für Doppelhaushälften und 490 – 670 qm für Einzelhäuser) wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf hier bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5 erfolgen.

Im WA 3 und WA 5 mit z.T. größeren Grundstücken (ca. 280 – 445 qm für Reihenhaushausgrundstücke inkl. Gemeinschaftsanteil und Grundstücke mit ca. 580 - 660 qm für Einzel- oder

Doppelhäuser) wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die zulässige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf hier aufgrund des z.T. höheren Erschließungsaufwands für Bebauung in 2. Reihe bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,65 erfolgen.

Maßgeblich für die Berechnung der Grundflächenzahl GRZ je Baugrundstück ist die Fläche des Baugrundstücks mit den durch planzeichnerischen Hinweis zugeordneten Grundstücksflächen (im WA 1 die den „innenliegenden“ Reihenhaus-Parzellen 1b, 1c, 2b und 2c zugeordneten Grundstücksflächen für Garagen und Carports am Süd- und Nordende der Reihenhauszeilen) bzw. dem jeweiligen Flächenanteil der dem Baugrundstück zugeordneten Gemeinschaftsfläche (im WA 3 die den Reihenhaus-Parzellen 6 a-c und 7 a-c zu je 1/6 zugeordneten Anteile der Gemeinschaftsfläche für Garagen und Stellplätze mit Zufahrt und Begrünung).

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung auch über die Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhen geregelt, bei einer Wandhöhe von max. 6,50 m (gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut), verbunden mit der zulässigen Dachform und Dachneigung (Satteldach mit 18-27°) sind somit in jedem Fall zwei Vollgeschosse sowie ein Ausbau des Dachgeschosses möglich. Auch bei Gebäuden mit kleinen Grundflächen (z.B. Reihenhaus mit rund 72 qm Grundfläche) können somit etwa auch ausreichend große Wohnflächen für eine mehrköpfige Familie errichtet werden.

Zum Erreichen einer, der topographischen und städtebaulichen Situation (weitgehend ebenes Gebiet in Ortsrandlage mit geringen Grundstücksgrößen) angepassten Bebauung wird zudem festgesetzt, dass die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss max. 0,30 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße liegen darf. Sie ist zu messen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite, rechtwinklig bis zur Mitte der Fahrbahn.

In Zusammenschau der Bau- und Nutzungsdichten und der, durch die Wandhöhen und gestalterischen Festsetzungen zu Dachform, Dachneigungen und Dachaufbauten geregelten Gebäudekubatur, wird eine Bebauung entsprechend der örtlichen Situation zugelassen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise orientiert sich an der in der Nachbarschaft des Baugebiets vorhandenen ortstypischen offenen Bauweise mit Gebäudelängen von deutlich unter 50 m, bei der der seitliche Grenzabstand einzuhalten ist. Gemäß der genannten gemeindlichen Zielsetzung, unterschiedliche Bautypologien bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -zuschnitten zuzulassen, sind im Plangebiet in den einzelnen Bereichen des WA 1 – WA 5 Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Die Reihenhäuser nehmen den im Norden vorhandenen baulichen Bestand auf, der hier ebenfalls mit einer eher riegelartigen Bebauung von Doppel- und Reihenhäusern geprägt ist. Diese sind auch – in ihrer Ausrichtung der ehemaligen Bahntrasse folgend – mit ihren Gärten nach Südwesten orientiert und ermöglichen so eine optimale Ausnutzung und Besonnung der Baukörper und Gartenbereiche, auch bei kleinen Grundstückszuschnitten.

Im WA 1 sind bei den Reihenhäusern (Vierspänner) zur Erschließungsstraße hin die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baulinie festgesetzt, um durch eine einheitliche Flucht ein geordnetes Erscheinungsbild der Baukörper zu sichern. Die festgesetzten Baulinien dürfen

um max. 0,6 m durch Dachüberstände und um max. 1,0 m durch Hauseingangsüberdachungen überschritten werden. Bei einem Abstand der künftigen Baukörper von 3 m zur Erschließungsstraße werden durch diese Überschreitung hier keine verkehrlichen Belange beeinträchtigt. Aus gestalterischen Gründen wird jedoch festgesetzt, dass die Länge der die Baulinie überschreitenden Hauseingangsüberdachungen max. 1/3 der Länge der Fassade betragen darf.

Darüber hinaus werden im WA 1 – WA 4 die überbaubaren Grundstücksflächen durch relativ eng gefasste Baugrenzen festgesetzt. Diese engen Baufenster sind erforderlich, um die angestrebte städtebauliche Struktur und nachbarschaftliche Interessen bei kleinen Grundstücken zu sichern, in diesen Bereichen ist die Geltung der Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO nicht angeordnet. D.h. Gebäude dürfen hier im Rahmen der getroffenen Festsetzungen (z.B. Baugrenzen und Baulinien, Wandhöhen und Höhe des EG-Rohfußbodens, Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten) ohne Einhaltung der Abstandsflächenregelungen errichtet werden.

Im WA 4 ist bei einer Einzelhausbebauung und größeren Grundstücken eine gewisse Flexibilität der Baukörper gewünscht, hier ist die Errichtung von Gebäuden in einem weiter, über alle Bauparzellen 8 – 13 hinweg gefassten Baufenster, unter Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO sowie der sonstigen Festsetzungen (Wandhöhen und Höhe des EG-Rohfußbodens, Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten) möglich. Ein Abstand der Baugrenzen für Hauptgebäude von 10 m zur nördlich angrenzenden Erschließungsstraße ist damit begründet, dass in diesem Bereich vor allem Garagen und Stellplätze untergebracht werden sollen. Damit werden die Flächen zwischen den Einzelhäusern bei schmalen Grundstückszuschnitten eher freigehalten, es verbleiben somit unverbaute zusammenhängende Gartenflächen im Süden der Baugrundstücke.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen grundsätzlich durch untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 BayBO), wie Gesimse und Dachüberstände, untergeordnete Vorbauten wie Balkone, eingeschossige Erker und Wintergärten sowie Terrassen und Terrassenüberdachungen überschritten werden.

In den Bereichen WA 1 bis 3 sowie WA 5 wird jeweils auf der Süd- bzw. Südwestseite des Bauraumes, zum Garten hin, eine 2 bzw. 3 m breite Zone innerhalb der Baugrenzen festgesetzt, in der nur erdgeschossige Anbauten (Wintergärten) zulässig sind. Ist auf den Baugrundstücken eine solche Fläche festgesetzt, so sind Wintergärten und Balkone nur innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit soll die Bebauung mit Wintergärten der kleinen Grundstücke, unter Beachtung nachbarschaftlicher Interessen und zur optimalen Ausnutzung der Gartenflächen und der solaren Strahlungsenergie, geordnet werden. Daher wird auch die Länge von Wintergärten festgesetzt, sie darf max. 1/2 der Länge der Fassade betragen, ihre Wandhöhe WH wird auf max. 3,0 m über Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss begrenzt.

6.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze mit max. einer geschlossenen Seite) sind auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig. Mit diesen Vorgaben soll das städtebauliche Konzept mit einer Erschließung der Baugrundstücke möglichst von Norden der Freihaltung südlicher Gartenbereiche gestützt und durchgesetzt werden.

Im WA 1 und WA 3 sind bei den Reihenhäusern die Flächen für Garagen/Carports und Stellplätze gesammelt zentral in einer Gemeinschaftsfläche (WA 3) oder z.T. an den Enden der Reihenhausezeilen (WA 1) angeordnet. Offene Stellplätze sind auf den Baugrundstücken grundsätzlich innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb und außerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig. Sind auf den Baugrundstücken Flächen für Stellplätze festgesetzt (Reihenhäuser im WA 1 und WA 3), so sind Stellplätze nur innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Carports zulässig.

Mit diesen Festsetzungen können die Erschließungsflächen kleiner dimensioniert und Flächenversiegelungen verringert werden, die vorhandenen Freiflächen auf den kleinen Grundstücken werden somit bestmöglich ausgenutzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuschen oder Einhausungen von Mülltonnen) sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Um bedrängende Wirkungen auf den Straßenraum zu vermeiden, müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten.

6.5 Bauliche Gestaltung der Gebäude

Für die bauliche Gestaltung der Hauptgebäude werden gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18 bis 27° zugelassen. Damit wird eine Gestaltung der Gebäude in einem ortstypischen Rahmen vorgegeben. Zugleich können bei den zugelassenen 6,50 m Wandhöhe in jedem Fall zwei Vollgeschosse errichtet werden und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken optimal genutzt werden. Zur städtebaulichen Ordnung des Baugebiets sowie unter Berücksichtigung der optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie und der Grundstückszuschnitte werden einzuhaltenden Fristrichtungen in den Bauräumen vorgegeben.

Der Bebauungsplan gibt zudem vor, dass die Dachbedeckung von Hauptgebäuden nur mit matten, nicht glänzenden ziegelroten bis braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen erfolgen soll. Erdgeschossige untergeordnete Anbauten wie Wintergärten und Hauseingangsüberdachungen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind zudem mit geneigten Pultdächern bis max. 20° Dachneigung und einer Dacheindeckung mit Glas, mit Kupfer oder Zinkblech oder mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Damit wird den Bauherrn ein gewisser Rahmen an individueller Gestaltung ermöglicht, wobei Dacheindeckungen von Doppelhaushälften und Häuser in einer Hausgruppe in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen sind.

Für Garagen und Carports werden hingegen nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° und einer extensiven Dachbegrünung (mindestens 5 cm Substratauflage) zugelassen. Damit soll zum einen eine gestalterische Linie im Baugebiet verfolgt werden, zum anderen wird durch die verbindliche Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen den Belangen der Wasserwirtschaft (Retention von Niederschlagswasser), des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (CO²-Bindung, Feinstaubbindung, Vermeidung von Überhitzung, etc.) und des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Vögel, etc.) nachgekommen.

Um die Nutzung der Dachgeschosse auch bei flachen Dachneigungen zu ermöglichen, werden Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln ab einer Dachneigung von 25 ° zugelassen. Zur Regelung einer ruhigen Dachlandschaft im Baugebiet trotz Dachaufbauten

wird festgesetzt, dass sie mit symmetrischem Satteldach oder geneigtem Pultdach auszubilden sind. Die Summe ihrer Breite je Dachseite darf bei Einzelhausbebauung max. 1/3, bei Doppelhaushälften und Häusern in einer Hausgruppe max. 1/2 der Länge des Dachs betragen, ihr First muss mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Untereinander sowie zum Ortgang haben sie einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Als Eindeckung ist die gleiche Dacheindeckung wie die des Hauptdachs oder eine Eindeckung mit Kupfer- oder Zinkblech zu verwenden.

Ebenfalls im Sinne einer möglichst ruhige Dachlandschaft im Plangebiet sind Dacheinschnitte ausgeschlossen.

Zur Stärkung der Nutzung solarer Strahlungsenergie zum Schutz des Klimas werden Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ausdrücklich für zulässig erklärt. Aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Blendwirkungen sind sie im gleichen Winkel wie die darunterliegende Dachfläche zu errichten.

Zum Erhalt eines gestalterisch geordneten und regionaltypischen Erscheinungsbilds des Quartiers werden darüber hinaus folgende Festsetzungen getroffen:

Für die Außenwände der Gebäude sind nur ruhig verputzte und hell getönte Flächen sowie Holz oder Holzverkleidungen unlackiert und naturfarbig zulässig. Die Verwendung von auffallenden Zierputzen, Sichtmauerwerk, Keramik- oder Kunststoffverkleidungen, metallischen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, sowie Glasbausteinen ist unzulässig.

Als sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Freisitzen, Hauseingangsüberdachungen und sonstigen untergeordneten Bauteilen sind nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackierte Eisen sowie Aluminium zulässig.

Doppelhaushälften und Häuser in einer Hausgruppe sind grundsätzlich profilgleich im Sinne der Wandhöhe und der Dachneigung zu errichten. Im Bereich mit festgesetzten Baugrenzen dürfen Fassaden von Doppelhaushälften und Häuser in einer Hausgruppe mit einem Absatz von max. 0,75 m ausgeführt werden, im Bereich mit festgesetzten Baulinien sind Fassaden profilgleich zu errichten.

Aneinander gebaute Garagen und Carports sind profilgleich zu errichten.

6.6 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des neuen Baugebiets ist von der bestehenden Weihenlindener Straße aus geplant.

Eine Ringstraße mit zwei Zufahrten von Westen her soll das Baugebiet erschließen. Die Fahrbahnbreite ist durchgängig mit 6 m vorgesehen. Entlang der Ringstraße werden öffentliche Stellplätze längs zur Fahrbahn angeordnet, um ausreichend Parkmöglichkeiten für Besucher des Baugebiets zu bieten. Die Stellplätze werden durch Grünflächen mit festgesetzten Baumstandorten aufgelockert und beschattet.

Der bereits vorhandene Fuß- und Radweg an der Ostseite der Weihenlindener Straße soll erhalten bleiben, ein Bankettstreifen von 1 m Breite soll die ordnungsgemäße Entwässerung des Wegs und einen Abstand zu den angrenzenden privaten Gärten sichern. Von der Weihenlindener Straße aus sind auch zwei untergeordnete Verbindungswege, die die beiden Bauzeilen im WA 2 und WA 3 von der Nordseite her erschließen, fußläufig angebunden, ebenso wie der Quartiersplatz. Zufahrten von PKW von der Weihenlindener Straße aus auf

private Grundstücke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen, ebenso werden Grundstückszufahrten von der Ringstraße aus auf die privaten Grundstücke reglementiert.

Im Bereich östlich von WA 4 wird der von Süden in das Plangebiet führende bestehende Fuß- und Radweg aufgegriffen und in das Baugebiet weitergeführt, so dass eine direkte Verbindung zur Bruckmühler Straße geschaffen wird.

6.7 Einfriedungen

Um bei verdichteten, nah an den Verkehrsflächen herangebauten Gebäuden bedrängende Wirkungen auszuschließen und offene Vorgartenbereiche zu erhalten, werden im Bereich der Baufenster im WA 1 - 3 zwischen den Baufenstern und Verkehrsflächen Zonen ohne Einfriedungen festgesetzt.

Grundsätzlich sind Einfriedungen der Baugrundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände zulässig. Sie sind sockellos mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit auszuführen um die Durchlässigkeit für Kleintiere, wie z.B. Igel zu gewährleisten.

Zur Vermeidung von bedrängenden Wirkungen und Sichtbehinderungen im Bereich von Grundstückszufahrten sind zudem vollflächig geschlossene Zäune und Mauern unzulässig. Abweichend davon dürfen jedoch Terrassentrennwände als geschlossener Zaun oder Mauer mit einer Länge von max. 3,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m über Oberkante Gelände errichtet werden um bei kleinen aneinandergrenzenden Grundstücken, sichtgeschützte Bereiche zu ermöglichen. Die Errichtung ist auch an der Grundstücksgrenze zulässig, jedoch nicht an der Grenze zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen, um die bereits beschriebenen bedrängenden Wirkungen auszuschließen.

Aus diesen Gründen sind auch Einfriedungen mit Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) grundsätzlich unzulässig, zumal diese kaum Lebensraumfunktion für heimische Tiere haben. Zulässig hingegen sind Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche u.ä.).

6.8 Grünordnung

Im Sinne des § 11 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) wurde ein Grünordnungsplan erstellt und in den Bebauungsplan integriert. Es werden daher verschiedene grünordnerische Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen getroffen.

Zentrales Element der grünordnerischen Konzeption des Baugebiets ist die Ausbildung einer öffentlichen Grünfläche als Quartiersplatz, welcher eine hohe Freiraumqualität des Baugebiets, auch bei nur kleinen privaten Gärten sichert. Durch die Eingrünung des Straßenraums mit Baumpflanzungen wird zudem eine angemessene, lebendige Durchgrünung im Wohngebiet erreicht.

Der Quartiersplatz bietet als Spielplatz eine hohe Aufenthaltsqualität mit Blickbezug in die offene Landschaft. Durch ein Wegenetz entstehen eine gute Zugänglichkeit von privaten Grundstücken und Gärten, zur freien Landschaft und in Anbindung an die bestehenden Bauquartiere. Ein bereits vorhandener Durchgang zur Bruckmühler Straße im Südosten wird aufgegriffen und als Fuß- und Radwegeverbindung aus dem Plangebiet – insbesondere auch zum östlich gelegenen Schulzentrum- ausgebaut.

Verbindliche Baumstandorte in der Grünfläche sowie im öffentlichen Straßenraum werden festgesetzt. Sie sind geringfügig parallel zur Straßenkante veränderbar, um im Zuge der parallel erfolgenden Erschließungsplanung noch Anpassungen zuzulassen.

Zulässig sind standortgerechte und klimaresistente Laubbäume 2. oder 3. Ordnung. Damit wird den Belangen des Klimawandels nachgekommen, es können auch nichtheimische Laubbäume verwendet werden, die mit den extremen Standortbedingungen im Straßenraum besser zurechtkommen als heimische Arten.

Zur Durchgrünung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm gem. Pflanzliste und Mindestqualität zu pflanzen ist.

Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind im Sinne der Retention von Niederschlagswasser, dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decken, Schotterterrassen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster, u. ä.) anzulegen, um die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

7 Ver- und Entsorgung, Altlasten

Das Baugebiet kann an die bestehende Schmutzwasserkanalisation des Marktes Bruckmühl angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken breitflächig zu versickern. Es gilt das Versickerungsgebot sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, relevante Ergebnisse hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Untergrunds und der Grundwasserflurabstände werden in den Bebauungsplan eingestellt.

Ein konkretes Entwässerungskonzept wird in Zuge der laufenden Erschließungsplanung ausgearbeitet und mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt.

Altlasten im Gebiet sind nicht bekannt, sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Rosenheim und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

8 Klimaschutz und Klimaanpassung

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.

Wichtige 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.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche, - Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima, - Verbindliche Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung von Garagen und Carports - Austausch mit der westlich gelegenen freien Feldflur durch lockere Baustruktur, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen - Verwendung klimaresistenter Laubbäume für Straßenbaupflanzungen
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wo möglich - Festsetzung von Gründächern für Garagen und Carports
<p>Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt - Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung, etc.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
<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>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung der Dachneigungen und Baukörperstellungen zur optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie, - keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen - optimale Anbindung an ÖPNV durch fußläufige Erreichbarkeit Bahnhofpunkt
<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>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung zur Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen im öffentlichen Raum und heimischer Laubbäume auf den privaten Grundstücken - Durchgrünung des Plangebiets - Nutzung solarer Strahlungsenergie - Vermeidung des MIV durch gute Fuß- und Radwegevernetzung an den Ortskern und bestehende Infrastruktureinrichtungen

9 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat konkret den Verlust von bisher als Ackerfläche genutzten Flächen zur Folge. Diese haben insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die geplanten baulichen Anlagen stellen eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bereits vorhandenen Bebauung dar. Daher ist die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes als geringfügig anzusehen, zumal durch die Eingrünung nach Westen hin, der Ortsrand nunmehr auch gestalterisch gefasst wird. Die geringe Verkehrszunahme durch die hinzukommende Wohnbebauung führt, durch die Lage der Erschließung direkt am Ortseingang, voraussichtlich zu keiner merklichen Belastung für die angrenzende Wohnbebauung.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch Vermeidungsmaßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Da artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen in der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten, ausgeräumten Fläche am Ortsrand nicht erwartet werden, ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten. In benachbarte eingewachsene Bereiche (z.B. ehemalige Bahntrasse) wird durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen.

Durch die Planung werden zusammengefasst keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

10 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende, oder landschaftsprägende Denkmäler, sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

11 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich nach Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern in einem Bereich, welcher bei Extrem-Hochwasser überflutet

wird (HQextrem). Zudem ist mit einer steigenden Häufigkeit und Intensität von Starkregenerenignissen zu rechnen.

Im Rahmen der Erschließung des Baugebiets wird die geplante Erschließungsstraße über das jetzige Geländeneiveau aufgefüllt – mit einer Anpassung (Auffüllung) der Baugrundstücke ist zu rechnen, da die Oberkanten EG-Rohfußboden bis zu 0,30m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße liegen dürfen.

Es wird empfohlen, die Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (Gebäude über das vorhandene Gelände hinaus wasserdicht ausbilden, Keller wasserdicht und auftriebssicher ausführen, dies gilt auch für Tiefgaragen, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, etc.).

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 1,85 ha werden neben den Nettobauflächen (Allgemeines Wohngebiet) noch öffentliche Grünflächen und öffentliche und private Verkehrsflächen in folgender Größenordnung ausgewiesen:

Geltungsbereich:	1,85 ha
Allgemeines Wohngebiet WA:	1,14 ha
Verkehrsflächen:	
- Öffentliche Verkehrsfläche - Bestand:	0,28 ha
(Weihenlindener Straße mit Fuß- und Radweg, Verkehrsgrün)	
- Öffentliche Verkehrsfläche - neu:	0,27 ha
(mit Fuß- und Radweg, Stellplätze, Verkehrsgrün)	
- Private Verkehrsfläche - neu:	0,06 ha
(Eigentümerweg und Privatweg)	
öffentliche Grünfläche:	0,11 ha

13 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Parallel zum Bauleitplanverfahren findet die Erschließungsplanung des Baugebiets statt, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen Erschließung der Baugrundstücke zu rechnen ist. Mit einer Bebauung seitens der jeweiligen Bauherren ist zeitnah nach der Erschließung, also in bis zu 3 Jahren, zu rechnen.

Mit dem Bebauungsplan wird im Ortsteil Heufeld Baurecht für rund 7 Einfamilienhäuser (mit jeweils 1-2 Wohnungen), 5 Doppelhäuser (also 10 Doppelhaushälften) und 4 Hausgruppen (mit zusammen 14 Häusern) – zusammen also 31 Wohngebäude geschaffen, welche der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde - in unterschiedlichen Formen und Größen - zu Gute kommen soll.

Bei einer Belegung von ca. 3-4 Personen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte, und 2-3 Personen je Reihenhaushälfte kann durch das neue Baugebiet ein Einwohnerzuwachs von rund 100 Einwohnern entstehen.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden potenzielle Eingriffe minimiert, grünordnerischen Festsetzungen tragen zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets am Ortsrand und zur Durchgrünung bei, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Markt Bruckmühl, den

.....

Richard Richter

Erster Bürgermeister