



Begründung

(nach § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan „Feuerwehr, Bauhof, Verwaltung, Kultur“

Der Bebauungsplan umfasst mit seinem Geltungsbereich folgende Flurnummern: 1799/15, 1285 T. (Gemeindeverbindungsstraße zwischen Pienzenau und Alxing), 1799/6, 1799/10 T, 1799/11, 1799/9, (T. = Teilfläche), alle Gemarkung Bruck.



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Entwurfsverfasser: baumann&freunde:architekten, Falkenberg 24, 85665 Moosach

INHALT:

1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen	4
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	4
2.2 Regionalplan der Region 14 – München (RP)	5
2.3 Fazit und Auswirkungen (LEP und RP):	5
2.4 Flächennutzungsplan	6
3. Beschreibung des Plangebiets.....	7
4. Bauliche Nutzung, städtebauliche Konzeption & Schallschutz	7
5. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudegestaltung & Bauweise	8
6. Grundzüge der Grünordnung und Eingriffsregelung.....	8
7. Erschließung	9
8. Baugrund	10
9. Flächenbilanz	10
10. Altlasten und Bodendenkmäler	11
11. Immissionen aus der Landwirtschaft:	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Bruck eine Fläche für Gemeinbedarf ausweisen, auf der ein neues Feuerwehrgerätehaus, die Gemeindeverwaltung, Flächen für kulturelle Veranstaltungen und der Bauhof entstehen können.

Das Feuerwehrgerätehaus des Ortsteils Alxing ist an seine Kapazitätsgrenzen gelangt. Aufgrund der Erforderlichkeit eines Löschgruppenfahrzeugs mit Atemschutz (siehe Feuerwehrbedarfsplanung) entsprechen sowohl die Fahrzeughalle, als auch die weiteren Räumlichkeiten nicht mehr den heutigen Erfordernissen, vor allem im Hinblick auf das Platzangebot und die Unfallverhütung. Da eine Erweiterung am bisherigen Standort nicht möglich ist, soll südöstlich des Ortsteils Pienzenau, südlich der Kreisstraße EBE 13 ein Neubau des Feuerwehrgerätehauses entstehen.

Durch den Neubau der Feuerwehr kann der Brandschutz im Einzugskreis nach heutigen Anforderungen sichergestellt werden.

Im Anschluss an die Räumlichkeiten der Feuerwehr sind ebenso die Verwaltung und die Gemeindehalle geplant. Durch die Umstrukturierung kann in den leer werdenden Räumlichkeiten das dringlich zur Verfügung zu stellende Platzangebot für die Mittagsbetreuung und Kindergartenerweiterung geschaffen werden. Die ehemalige Gemeindehalle kann weiterhin für Aktivitäten der Schule, des Kindergartens, des Fördervereins oder für andere Gruppen genutzt werden.

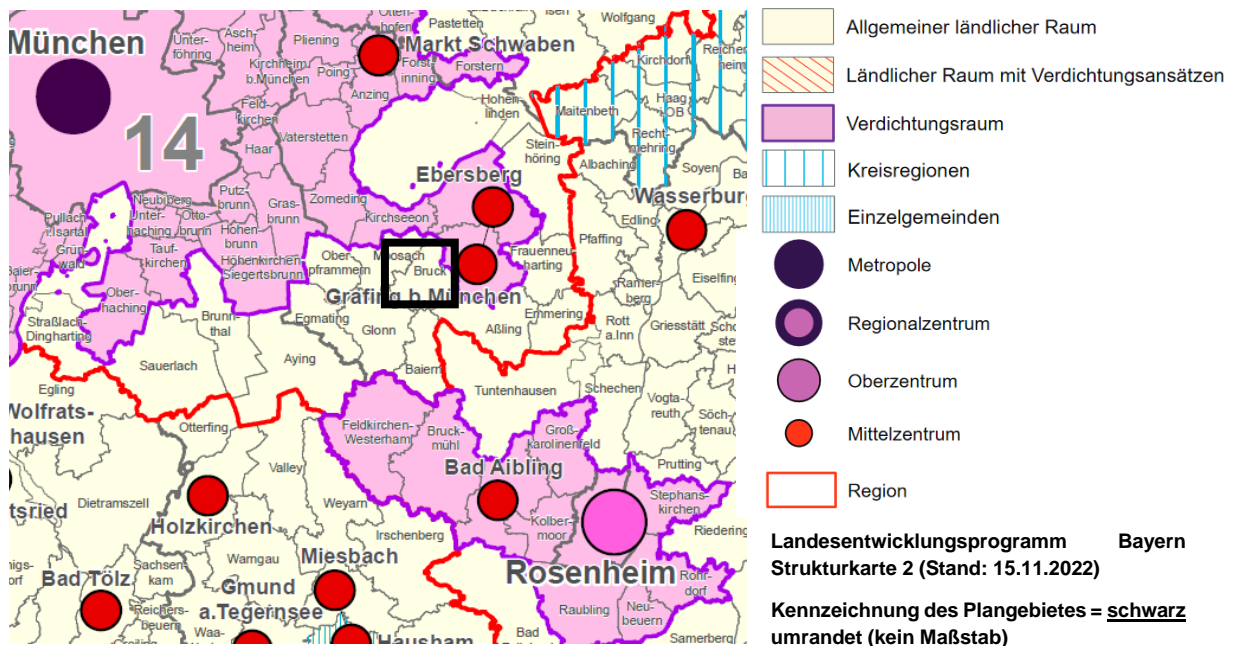
Ebenso soll der neue Bauhof der Gemeinde Bruck im Plangebiet entstehen, um ein dringend benötigtes und erweitertes Platzangebot zur Verfügung zu stellen. Die aktuelle Bauhofhalle bietet baurechtlich keine Erweiterungsmöglichkeiten. Zudem ist durch ein zentrieren der Nutzungen auch die gemeinsame Verwendung von z.B. Toiletten oder Sozialräumen möglich.

Durch das gemeindliche Neubauprojekt mit den zusammengelegten Nutzungen ergeben sich Synergieeffekte und Flächensparnisse, z.B. durch die geplante gemeinsame Erschließung und Mehrfachnutzungen von Räumlichkeiten. Gleichzeitig werden viele der genannten für die Gemeinde notwendige Entwicklungsschritte, die effizient und kostengünstig umgesetzt werden können, begünstigt.

Im vorangegangenen Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bruck wurde die Fläche bereits als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan geschaffen. Ebenso wurde hier der Standort von Seiten der Regierung von Oberbayern bereits als ausreichend an die Siedlungsflächen angebunden eingestuft. Auch eine Alternativenprüfung wurde im Rahmen der FNP-Änderung bereits durchgeführt. (Siehe Ziffer 3 der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans.)

2. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Die Gemeinde Bruck liegt lt. LEP Anhang 2 Strukturkarte, Stand 2023, im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

Gebiete des allgemeinen ländlichen Raumes sollen ihre Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln. Die Bewohner sollen mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sein. (LEP (G) 2.2.5)

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden. (LEP (B) 2.2.5)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm gilt Innen- vor Außenentwicklung. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 (Z)).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP (Z) 3.3). Dadurch wird Zersiedelung vermieden und ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Infrastruktur erreicht werden (LEP (B) 3.3).

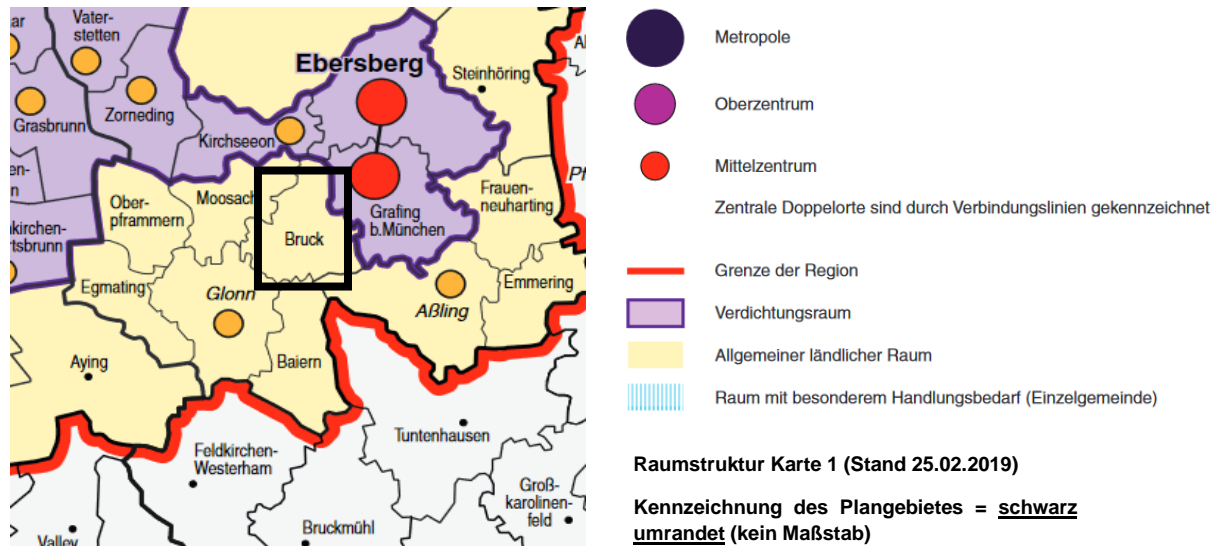
Es soll eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen geschaffen oder erhalten werden (LEP (G) 1.1.1). Dies beinhaltet insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie Bildungseinrichtungen, Krankenhäuser etc. (LEP (B) 1.1.1).

Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP (G) 1.1.3).

Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen. (LEP (G) 4.2 und (B) 4.2).

Gemäß LEP-Ziel 8.4.2 sollen barrierefreie und vielfältige, auch traditionsreiche oder regionalbedeutsame Einrichtungen und Angebote der Kunst und Kultur in allen Teilräumen vorgehalten werden.

2.2 Regionalplan der Region 14 – München (RP)



Die Gemeinde Bruck liegt gemäß Regionalplan Nr. 14 München (Stand 25.02.2019), Raumstrukturkarte im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Für die vorliegende Planung sind im Wesentlichen folgende Aussagen des Regionalplanes München (14) einschlägig:

- Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge sollen entwickelt und die Vernetzung und Zusammenarbeit der Kommunen durch gemeinsame regionale Zielsetzungen intensiviert werden.
- Bestehende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden (A I/G 1.4)
- Der Infrastrukturausbau für den motorisierten Individualverkehr soll sich weitgehend auf den Bestand und die Ertüchtigung bestehender Infrastruktur konzentrieren. (B III/G 1.3)
- Freiflächen und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden (A I/G 4.2)
- Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen. (B IV/Z 2.3)
- Einrichtungen für Freizeit und Erholung sollen als wichtige Standortfaktoren für die Region gesichert und ausgebaut werden. (B V/ G1.1)

2.3 Fazit und Auswirkungen (LEP und RP):

Die geplanten Nutzungszwecke für die Gemeinde sollen zur Vorhaltung kultureller Einrichtungen (Gemeindehalle) sowie zur Sicherheit und somit zur Daseinsvorsorge der Bevölkerung (Feuerwehr und Bauhof) entwickelt werden, um den ländlichen Raum im Sinne

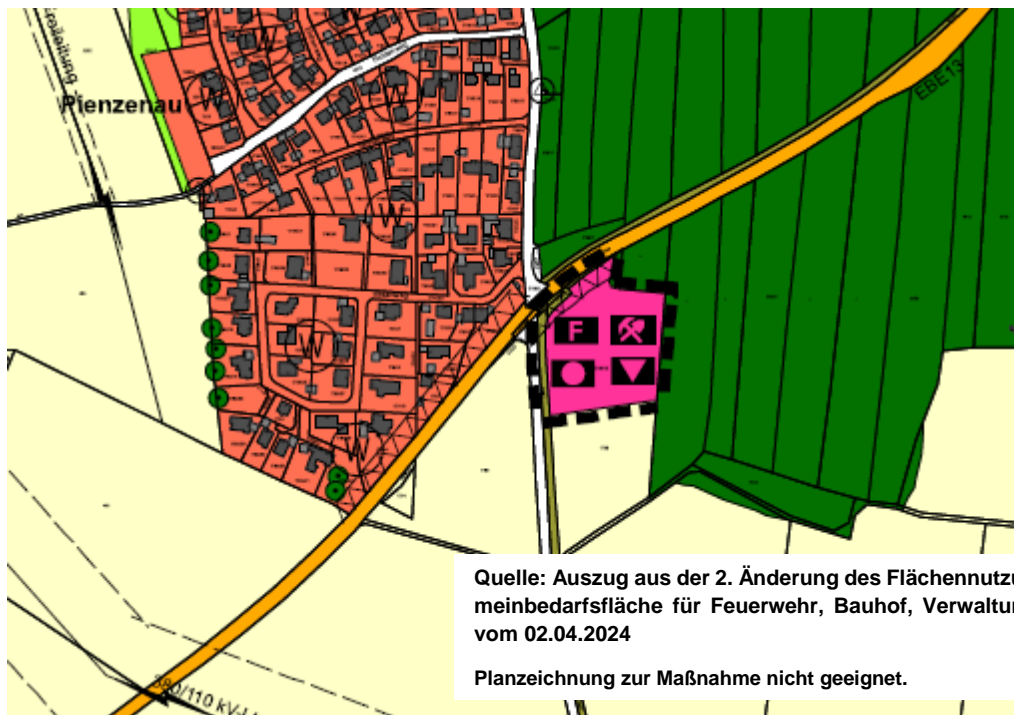
des LEP zu stärken. Innerörtliche Flächen zur Weiterentwicklung stehen, wie oben beschrieben, nicht zur Verfügung.

Auch der Standort wurde, wie bereits erwähnt, im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung von der Regierung von Oberbayern als angebunden angesehen.

Die geplanten Strukturen schließen sich an eine bestehende Straße, in unmittelbarer Nähe zum überregionalen Straßennetz an. Zusätzliche Flächen müssen hierfür nicht in Anspruch genommen werden. Auch die Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der angrenzenden Verkehrsfläche mit den erforderlichen Kapazitäten vorhanden.

Ökologisch wertvolle Landschaftsteile oder klimarelevante Freiflächen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt und Flächen für Forstwirtschaft oder Böden mit kulturhistorischer Bedeutung nicht in Anspruch genommen. Die angrenzenden siedlungsgliedernden Freiflächen bleiben bestehen. Es wird lediglich in geringem Umfang in die landwirtschaftlichen Flächen eingegriffen. Der hierdurch entstehende Eingriff wird an anderer Stelle ausgeglichen.

2.4 Flächennutzungsplan



Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus der 2. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Bruck. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Diese Nutzung wird mit der vorliegenden Planung realisiert.

Zwischen Radweg und Gemeindeverbindungsstraße ist Verkehrsgrün dargestellt, welches von der Einmündung in die EBE 13 bis nahe Alxing in einer Flächengröße von 0,04 ha als Ausgleichsfläche in das Ökoflächenkataster aufgenommen wurde. Im Süden verläuft die Hochspannungsleitung Neufinsing-Marienberg.

3. Beschreibung des Plangebiets

Das im Gemeindeeigentum befindliche Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9780 m² und gliedert sich südöstlich an den Ortsteil Pienzenau der Gemeinde Bruck an. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße EBE 13, die sowohl die Planfläche als auch den Ortsteil Pienzenau an das überörtliche Straßennetz anbindet. Im Westen grenzt die Fläche an die Gemeindeverbindungsstraße mit parallel verlaufendem Fuß- und Radweg nach Alxing an. Östlich sind Waldflächen zu finden. Die entstehende Fläche für Gemeinbedarf fällt Richtung Norden und Nordosten hin ab und wird derzeit, wie die südlich angrenzende Fläche, landwirtschaftlich genutzt.

Angebunden ist das Gebiet über den ÖPNV (Bus von Pienzenau Richtung Grafing Bahnhof) sowie über die Radwegeverbindungen nach Grafing und nach Alxing.

4. Bauliche Nutzung, städtebauliche Konzeption & Schallschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen auf einer gemeindeeigenen Fläche die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer Feuerwehr sowie eines Bauhofes und weiterer Nutzungen wie Verwaltung und Kultur auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1799/15 der Gemarkung Bruck geschaffen werden. Das Plangebiet wird deshalb als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Für die dargestellten Nutzungen sind 2 Gebäude geplant. Der nördlich liegende Bauhof, der auch aus Schallschutzgründen parallel zur Kreisstraße errichtet werden soll und das südlich liegende Gebäude für die Feuerwehr, die neuen Verwaltungsräumlichkeiten und den Gemeindesaal. Entstehen soll für die letzteren genannten Nutzungen ein L-Förmiges Gebäude in dem sich im Erdgeschoss in dem einen Teil die Räumlichkeiten der Feuerwehr ansiedeln und im anderen Bereich die Flächen für die Gemeindeverwaltung mit Büros und Saal für die Gemeinderatssitzungen einen Platz finden. Im Obergeschoss entsteht der Gemeindesaal mit Vorraum und Garderobe für Veranstaltungen.

Aufgrund der gemeinsamen Hofflächen, werden die beiden Gebäude auf eine ähnliche Geländehöhe positioniert, um eine Umfahrt zu ermöglichen. Da sich die bestehende Topografie als geneigt darstellt, werden sowohl nach Norden zur Kreisstraße hin als auch nach Osten zum Wald entsprechende Böschungen entstehen. Zur Kreisstraße sowie zum Waldrand, wird ein Mindestabstand von 15 m mit der Bebauung (Baufenster) eingehalten.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

Zur rechtlichen Regelung des Immissionsschutzes werden Geräuschkontingente für die Fläche festgesetzt. Unzulässig sind damit Betriebe oder Anlagen, die das festgesetzte Geräuschkontingent überschreiten. Dies bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete

technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu treffen hat, dass die allein von seinen Anlagen (einschließlich Verkehr auf dem Betriebsgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden. Der Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

5. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudegestaltung & Bauweise

Die geplanten städtebaulichen Strukturen und Gebäudekubaturen innerhalb des Geltungsbereichs orientieren sich, unter Beachtung des Geländes und des angrenzenden Bestandes sowie der Immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkte, an den nutzungsbedingten Vorgaben.

Für die Gemeinbedarfsfläche wurde eine individuelle GRZ sowie GRZ-Überschreitung gewählt. Die Vorgaben orientieren sich am Bedarf der geplanten Nutzung mit entsprechenden Außenflächen.

Zur Gestaltung der Höhenlage und auch der Höhe baulicher Anlagen sowie der damit verbundenen entstehenden Dachlandschaft, wurden maximale Wand- und Firsthöhen vorgegeben, die ab einer Bezugshöhe über Normalnull gemessen werden. Die maximal mögliche Höhengestaltung orientiert sich an der Topographie, der geplanten Stichstraße und den notwendigen Gebäudehöhen für die geplanten Nutzungen.

Da die angedachten Gebäude eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten sollen, gibt der Bebauungsplan eine offene Bauweise vor.

Weil es sich um eine städtebauliche Planung handelt, die von der Gemeinde entwickelt wird, wurden zur Gebäudegestaltung lediglich die Dachform, die Dachneigung, und Angaben zu Sonderdachformen für Anbauten getroffen. Alle weiteren Details werden mit dem Gemeinderat abgestimmt. Die gewählten Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich am ländlichen Baubestand, um eine ortsbildverträgliche Gebäudegestaltung zu gewährleisten.

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen aufgenommen. Ergänzend zur überbaubaren Fläche ist im Osten des Gebiets eine Fläche für Nebenanlagen dargestellt, innerhalb der z.B. kleinere Unterstellmöglichkeiten für den Bauhof entstehen können.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Vorgabe der erdüberdeckten Tiefgaragen dienen dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

6. Grundzüge der Grünordnung und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Von Landschaftsarchitektin Ursula Renner wurde der Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Im Anschluss ist ein Teil der Zusammenfassung aus dem Umweltbericht aufgeführt, der sich auf die Grünordnung und die Eingriffsregelung bezieht:

„Die Fläche zwischen Gemeindeverbindungsstraße und dem Rad- und Fußweg dient als Ausgleichsfläche (174949, Ausbau der Gemeindestraße Wildenholzen, Entwicklungsziel: Grünland, Datum des Bescheids 09.06.2015).“

Zur Eingrünung werden im Norden, Westen und Süden (öffentliche Grünfläche) Pflanzgebote zur flächigen Eingrünung mit einem Anteil von ca. 5% Bäumen und einer durchschnittlichen Breite von 5m festgesetzt. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände werden dabei eingehalten.

Im Osten und Nordosten ist ein Streifen von 4m bzw. 5m Breite zu den anschließenden Waldflächen vorgesehen, der als Waldrand mit heimischen Sträuchern gestaltet werden soll. Die Waldflächen weisen -bedingt durch Rodung und Maßnahmen zur Wiederaufforstung- ausschließlich Jungpflanzen auf.

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt und es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist überwiegend gering. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft unterliegen keiner erheblichen Beeinträchtigung. Das Landschaftsbild wird insbesondere von Westen und Süden aus Richtung Bruck und Alxing wahrnehmbar verändert. Zur Minderung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist eine Eingrünung in einer Breite von ca. 5 m vorgesehen, die flächig bepflanzt wird. Zudem werden die Parkplätze mit räumlich wirksamen Bäumen überstellt.

Die nicht-vermeidbaren Auswirkungen der Planung werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Der erforderliche Ausgleich wird dazu von einer Ökokontofläche der Gemeinde Bruck auf Fl.Nr. 654, Gmkg. Loitersdorf in einer Größe von ca. 1.497 m² abgebucht und in eine Ausgleichsfläche umgewidmet. Hierbei ist auch der Ausgleich für die überplante, bestehende Ausgleichsfläche östlich der Gemeindeverbindungsstraße berücksichtigt.

Im Umfeld des Plangebiets ist als saP-relevante Art, insbesondere der Rotmilan gesichtet worden. Aufgrund der potentiell zu ergreifenden Vermeidungsmaßnahmen kann das Vorhaben mit der geschützten Art grundsätzlich vereinbart werden.“

7. Erschließung

Der Anschluss an das übergeordnete Hauptverkehrsnetz der zukünftigen Gemeinbedarfsfläche besteht bereits durch die Gemeindeverbindungsstraße (Alxing – Pienzenau), die im Norden in die Kreisstraße EBE 13 mündet.

Zur Erschließung des Geländes ist im Süden des Geltungsbereichs ein Stich von der Gemeindeverbindungsstraße aus vorgesehen. Über die geplante Stichstraße kann die Erschließung beider Gebäude erfolgen. Auf der Gemeindefläche kann das Gebäude der Feuerwehr umfahren werden sodass ein Wenden für größere Fahrzeuge nicht nötig ist.

Im Norden ist entlang der Kreisstraße eine Fläche für ein Sickerbecken festgesetzt. Da es sich um den tiefsten Geländepunkt handelt und bereits eine Mulde entlang der Straße ausgebildet ist, bietet sich diese Fläche an. Welchen Umfang das Becken benötigt, wird im weiteren Verfahren berechnet. Das Regenwasser wird somit gereinigt in das geplante Sickerbecken eingeleitet oder über Rigolen versickert.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) besteht, wie oben bereits beschrieben, über die Buslinien, die die Bushaltestelle von Pienzenau anfahren.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Ebersberg.

8. Baugrund

Vom Büro f. Geologie Bertlein GmbH wurde ein Geotechnischer Kurzbericht mit Datum vom 24.06.2025 erarbeitet.

Der Bericht trifft zusammengefasst folgende Aussagen:

Das Baugrundstück liegt in den würmeiszeitlichen Moränenhügeln im Raum Ebersberg. Alle, durch die 3 Schürfe untersuchten Böden mit Ausnahme des Schmelzwasserschotter sind forstempfindlich. Unter den geplanten Gebäuden ist mit Setzungen zu rechnen.

Laut Bodenuntersuchung kann unter Fundamenten -zur Setzungsreduzierung aufgrund der bedingt tragfähigen Böden- ein Bodenaustausch im Lastausbreitungsbereich ausgeführt werden. Hydraulisch stabilisiertes Material ist einem wasserdurchlässigem Austauschmaterial vorzuziehen, da bei letzterem ein Einstau von Sickerwasser unvermeidbar ist, wodurch die Moräne aufweicht und zusätzlich an Tragfähigkeit verliert.

Bei einer Gründung von Kanälen, die nicht in der wasserdurchlässigen Moräne liegen (weichere Böden), sind die Böden vollständig durch tragfähiges Material zu ersetzen.

Auch im Bereich der Verkehrsflächen ist um Frostschuttkoffer ein Bodenaustausch mit kiesigem oder RC-Material erforderlich, da Rotlage und Moräne nicht ausreichende nachverdichtbar sind. Auf eine ausreichende Drainage ist zu achten. Alternativ kann eine Stabilisierung vorgenommen werden.

Bei Baugruben über 1,25 m Höhe müssen die Böschungen auf 45° abgeflacht werden oder es ist eine Verbau vorzunehmen.

Oberflächen- und Sickerwasser werden bevorzugt nach Norden abfließen. Eine Versickerung von Drainagewasser und Niederschlagswasser ist im nördlichen Grundstücksteil möglich. Allerdings ist die Aufnahmefähigkeit des anstehenden Untergrundes noch unklar. Ggf. ist die Möglichkeit einer Ableitung in das öffentliche Kanalnetz zu prüfen.

Die 3 Schürfgruben und der genannte Bericht sind als Voruntersuchung zur Erkundung der grundsätzlichen Baugrundverhältnisse zu sehen. Sobald eine detailliertere Planung vorliegt, sind weitere Untersuchungen notwendig.

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	9777 m ²	
<hr/>			
abzüglich :			
Öffentliche Verkehrsfläche/ Weg/ Grün (Bestand)	ca.	1306 m ²	
<hr/>			
Bruttobauland	ca.	8471 m ²	100 %
abzüglich :			
Ortsrandeingrünung und Sickerbecken	ca.	1125 m ²	13,3 %
Verkehrsfläche	ca.	341 m ²	4,0 %
<hr/>			
Nettobauland Gemeinbedarf	ca.	7005 m ²	82,7 %

10. Altlasten und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler werden im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt. Sollten im Zuge der künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG.

Es sind keine Altlasten oder Kampfmittel im Gebiet des Bebauungsplanes bekannt. Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig. Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

11. Immissionen aus der Landwirtschaft:

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden und am Wochenende durchgeführt werden. Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos zu dulden.

QUELLENVEREICHNIS:

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE: Landesentwicklungsprogramm, (LEP, aktuelle Fassung)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND: Regionalplan der Region München 14 (aktuelle Fassung)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU und VERKEHR: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, (2021)

BÜRO FÜR GEOLOGIE BERTLEIN GMBH.: Geotechnischer Kurzbericht, (24.06.2025)

C. HENTSCHEL CONSULT ING.-GMBH.: Schalltechnische Untersuchung, (Mai 2025)

EUROPLAN INGENIEURE GMBH.: Dimensionierung einer Rückhalte- und Versickerungsanlage, (27.05.2025)

LANDSCHAFTSPFLEGEVERBAND EBERSBERG E.V.: Ökokontokzept, 654 Loitersdorf, Gemeinde Aßling, (11.08.2022)

PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN: 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bruck in der Fassung vom 02.04.2024

URSULA RENNER LANDSCHAFTSARCHITEKTIN: Umweltbericht vom 05.08.2025

sowie einschlägige Gesetze und Verordnungen

Begründung

zum Bebauungsplan „Feuerwehr, Bauhof, Verwaltung, Kultur“

Gemeinde Bruck, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Vorentwurf vom 05.08.2025

Entwurf vom 03.03.2026

Entwurfsverfasser:

Bruck, den.....

Falkenberg, den.....



baumann&freunde:
architekten

.....
Josef Schwäbl, Erster Bürgermeister
Gemeinde Bruck
Kirchweg 2, 85567 Bruck
www.gemeinde-bruck.de

.....
Hans Baumann, Architekt,
baumann&freunde:architekten
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baumannundfreunde.de