Bebauungsplan
`Am Sportplatz´ - Niederarnbach

GEMEINDE BRUNNEN

- FASSUNG VOM 06. NOVEMBER 2019 -

red. ergänzt am 04.03.2020

J. Begründung

ENTWURFSVERFASSER:

BERATENDER INGENIEUR
DIPL. ING.(FH) MARTIN KÄSER
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
RAINER STRAßE 15A, 86676 BUCH
TEL. 08435/1487, FAX: 08435/1650
E MAIL: MARTIN@KAESER-ING.DE

GEMEINDE BRUNNEN
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHROBENHAUSEN
HERZOGANGER 1
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL. 08252- 8951-0
FAX: 08252 - 8951-50
E-MAIL: poststelle@vgem-sob.de

J. Begründung

1. Planrechtliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07. März 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes `Am Sportplatz´ im Ortsteil Niederarnbach beschlossen.

1.2 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

im Norden: von einem Wäldchen und dahinter der gemeindlichen Kläranlage.
im Westen: von bestehender Wohnbebauung und dahinter der Staatsstraße ST 2043 `Neuburger-Straße´.
im Süden: von einer Anliegerstraße und dahinter bestehender Wohnbebauung.
im Osten: von einer landwirtschaftlichen Wegfläche und dahinter einer Waldfläche.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 2341/2, 2341/3 (Straßenfläche) und 2241/4, 2241/8 (Sichtdreiecke Neuburger Straße), Gemarkung Brunnen (siehe Planzeichnung).

Es liegt am nördlichen Ortsrand der bestehenden Bebauung von Niederarnbach.

Das Plangebiet, weist eine leichte Geländeneigung in nordwestlicher Richtung von ca. i. M. 1,5 % auf (von etwa 384 m bis 381,5 m üNN).

1.3 Verfahren gemäß § 13b BauGB

Der Bebauungsplan „Am Sportplatz“ wird gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist mit Novellierung des Baugesetzbuches vom 20. Juli 2017 möglich.
Demnach gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ausschließen.
Die maximal überbaubare Grundfläche innerhalb des Bebauungsplanes liegt bei rund 2.952 m² (nach Berücksichtigung der jeweiligen Grundflächenzahl).
Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 1,0 ha festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

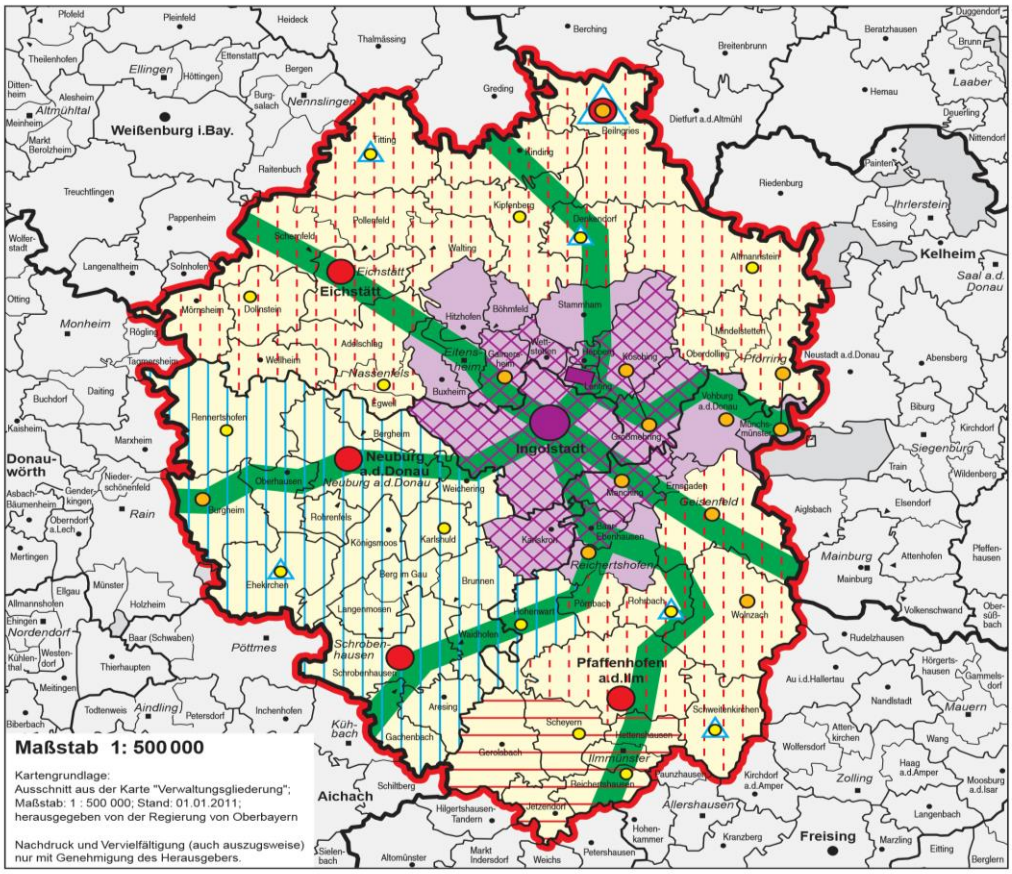
Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der Planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

1.4 Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunnen stellt den Bereich des Plangebietes noch überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Außerdem ist der östliche Teil als Fläche für Sportplatz dargestellt.

1.4.1 Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
  Die Gemeinde Brunnen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 `Strukturkarte´ - als `Allgemeiner ländlicher Raum´ definiert.



- **Raumstruktur**

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 (G. 2.2.2 LEP).

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

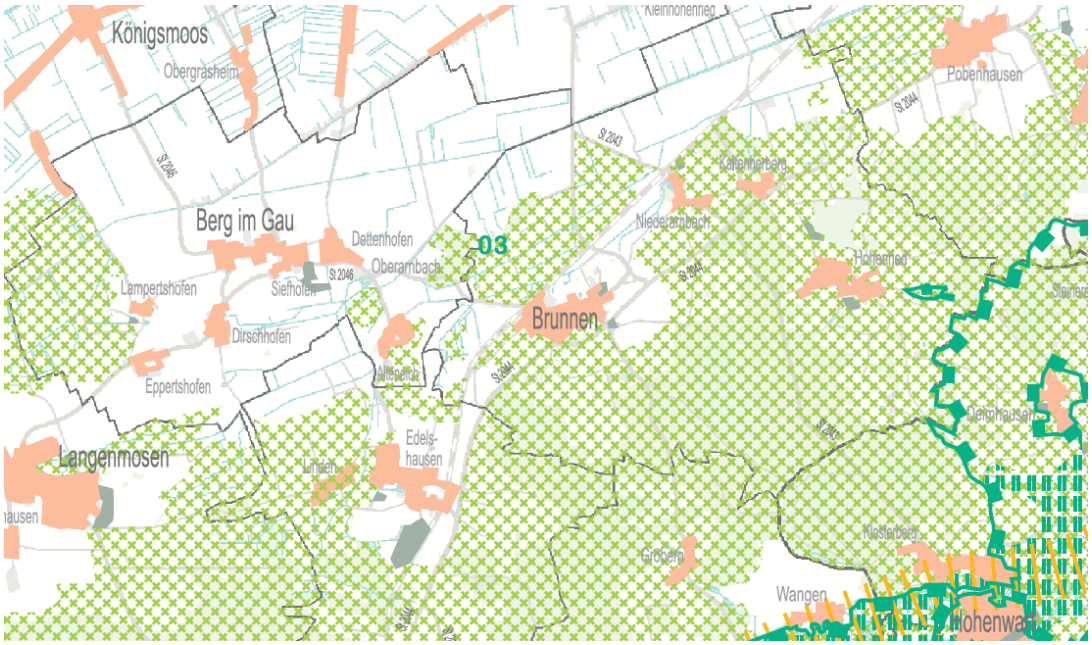
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und

- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (G. 2.2.5 LEP)

1.4.2 Regionalplan



Die Gemeinde Brunnen gehört zum Mittelbereich des Mittelzentrums Schrobenhausen. Nächst gelegenes Kleinzentrum ist der rund 4,5 km nordwestlich gelegene Ort Karlshuld.
Das in der Ortslage von Niederarnbach geplante Baugebiet befindet sich, wie die untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme hervorhebt, im Übergangsbereich vom Tertiären Hügelland zum Donaumoos, einem Bereich sich ändernder geologischer Bedingungen.
Es liegt zwischen den beiden landschaftlichen Vorbehaltsgebieten „Donaumoos mit Paarniederungen" als auch den "Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes".
Für beide Gebiete sind im Regionalplan folgende Grundsätze definiert:

- Das Orts- und Landschaftsbild soll durch Begleitgrün an Straßen und Wassergräben bereichert werden.
- Strukturreiche Wälder sollen erhalten und durch Erhöhung des Laubwaldanteils entwickelt werden.
- Struktur- und artenreiche Waldsäume sollen aufgebaut werden.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes sowie der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen Maßnahmen zu berücksichtigen.
Die im Regionalplan formulierten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen, sondern werden im Rahmen der Grünordnung aufgegriffen (u.a. Erhalt und Entwicklung straßen- und wegebegleitender Gehölzstrukturen sowie Entwicklung von artenreichen Waldrändern).

1.5 Planungsalternativen

Alternative Bauflächen, auf die die Gemeinde Brunnen zugreifen kann, sind im Bereich Niederarnbach nicht vorhanden.

1.6 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die südlich bestehende Wohnstraße und anschließend westlich die Staatsstraße 2043 (`Neuburger Straße´).

1.7 Wasserhaushalt

1.7.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Arnbachgruppe.

1.7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Brunnen.

1.7.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken sollte als Brauchwasser genutzt werden. Überschüssiges Regenwasser ist auf den Baugrundstücken möglichst breitflächig zu versickern.

Im Norden und Nordwesten des Geltungsbereiches sind flächige Versicker- und Rückhaltemulden vorgesehen, die das auf den öffentlichen Flächen (wenig befahrene Anliegerstraße, Gehweg, vereinzelt Stellflächen) anfallende Niederschlagswasser rückhalten und versickern sollen.

Ebenso werden entlang der Erschließungsstraße ausreichende Versickermulden vorgesehen.

Bei einer Nutzung von unverschmutztem Niederschlagswasser als Brauchwasser im Haushalt ist dies gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) anzuzeigen.

1.7.4 Endwasserabsenkungen

Bei Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist vom Grundstücksbesitzer eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

1.8 Grünordnung und Umwelterheblichkeit

Das geplante Wohngebiet ist in unmittelbarem Zusammenhang zur am Sportplatzweg bestehenden Bebauung geplant. Angesichts der im Südwesten und Süden angrenzenden Bebauung, des im Norden angrenzenden Gehölzbestands und der im Nordwesten und Osten anschließenden Waldflächen sind von der Planung keine weiterreichenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Es wird ein Standort überplant, der bisher in unterschiedlicher Weise vorwiegend intensiv genutzt wird. Im Südwesten befindet sich ein Kleinspielfeld (rund 0,2 ha), an dessen Südrand ist ein Spielplatz mit diversen Spielgeräten, zwei Bänken und zwei Bäumen angelegt. Die ca. 1,3 ha große Hauptfläche wird derzeit als Grünland vergleichsweise intensiv genutzt. Zwischen dieser Wiese und dem östlich angrenzenden Flurweg (Zufahrt zur bisherigen Kläranlage) stockt eine lückige Birkenreihe (BHD i.d.R. zwischen 25 und 35 cm). Diese setzt sich vom östlich angrenzenden Waldstück deutlich ab und bereichert das Ortsbild.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Standort der bisherigen örtlichen Kläranlage. Der Südrand und das westliche Vorfeld der Anlage werden nur extensiv genutzt bzw. gepflegt und weisen diverse Gehölze auf. Hervorzuheben ist dabei eine alte Eiche, die aufgrund ihres Alters und Ihres stattlichen Wuchses als Naturdenkmal geschützt ist. Der trotz gewisser Schäden besonders erhaltenswürdige Baum stockt außerhalb des Planungsgebiets, auch der Kronenbereich des Baumes wird von den geplanten Baumaßnahmen nicht tangiert. Ein ca. 0,13 ha großer Teil dieses extensiv genutzten Bereiches gehört zum Geltungsbereich. Bauliche Anlagen sind hier bewusst nicht vorgesehen, hier sollen naturnahe Wiesenmulden modelliert werden, in denen unverschmutztes Oberflächenwasser zurückgehalten und versickert werden soll. Bei der Anordnung und Ausformung der Mulden wird darauf geachtet, dass der hier stockende Gehölzbestand (v.a. Eschen sowie Eiche und Linde mit BHD i.d.R. zwischen 25 und 35 cm) weitestgehend erhalten und vor bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen geschont wird.

Ziel der Planung ist es, die neuen baulichen Anlagen so einzufügen und einzubinden, dass die Qualität des Ortsbilds möglichst unbeschadet erhalten bleibt. Dem kommt aufgrund der Nähe zum denkmalgeschützten Schloss besondere Bedeutung zu. Die hierfür wesentlichen Gehölzstrukturen im Norden des Plangebiets liegen größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs. Sie werden nicht unmittelbar beansprucht. Um auch mittelbare Beeinträchtigungen auszuschließen, ist vorgesehen, dass während der Bautätigkeit für Baumschutzmaßnahmen zu sorgen ist, sofern etwaige Beschädigungen zu befürchten sind. Dies gilt auch für die Baumreihe, die am Ostrand des Plangebiets stockt und als solche zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die Erfordernisse der Verkehrssicherungspflicht sind dabei jedoch zu berücksichtigen.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist im Bedarfsfall auch eine Rodung möglich, sofern eine geeignete Nachpflanzung erfolgt.

Zusätzliche Bäume sind entlang der Erschließungsstraßen und am Parkplatz vorgesehen. Die vorgesehene Pflanzung von Großgrün trägt zu einem ausgeglichenen Kleinklima und zu einem attraktiven Ortsbild bei. Im Südwesten sind in der Grünfläche zwischen bestehender und künftiger Bebauung Obstbäume (ggf. auch Wildobstarten) vorgesehen, die das Wohnumfeld bereichern und gleichzeitig einen wertvollen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt (Insekten, Vögel…) leisten sollen. Dem gleichen Ziel ist die Regelung verpflichtet, nach der Steinflächen als Ersatz für begrünte Flächen ausgeschlossen werden.

Am Rand des im Nordwesten angrenzenden Wäldchens sind Strauchpflanzungen geplant: der damit geschaffene Waldmantel dient dem Schutz des Wäldchens und der Aufwertung von Wohnumfeld und Landschaftsbild.
Die von der Planung betroffenen Lebensraum- und Nutzungstypen sind für den Artenschutz zumeist von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund der Lage und der Struktur des überplanten Gebietes (Gebüsch- und Waldränder) ist aber laut unterer Naturschutzbehörde davon auszugehen, dass Fledermäuse das Gebiet zur Jagd als Nahrungshabitat, mindestens aber zur Wanderung benutzen. Im Sinne des Artenschutzrechts sind daher bei der Planung und Erschließung des Baugebiets die Belange des Fledermausschutzes besonders zu beachten. Der Gehölzbestand des Geltungsbereichs wird wo möglich und sinnvoll erhalten. Zudem stellt die für das Wohngebiet festgesetzte Grünordnung sicher, dass der Bereich des Bebauungsplanes hinreichend strukturreich ausgebildet wird. Für den im Nordosten geplanten Spiel- bzw. Bolzplatz werden Beleuchtungsanlagen (wie Flutlicht) ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen von Fledermäusen sowie anderer nachtaktiver Tierarten vorzubeugen.
Zugunsten der Rückhaltemulde sind am Nordwestrand punktuell geringfügige Eingriffe in den Gehölzbestand unvermeidbar. Sofern die Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit stattfinden, sind auch dabei keine Verbotstatbestände i.S. des Artenschutzrechts zu erwarten.

1.9 Altlasten

Die Flächen des Plangebietes sind nicht im Altlastenkataster enthalten.
Der Gemeinde sind keinerlei Altlastenverdachtsfälle bekannt.

1.10 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird durch die Landkreisbetriebe des Landkreises Neuburg – Schrobenhausen sichergestellt. In den Bereichen, in denen keine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge gegeben sind (Parzellen 4, 5 und 6) müssen die Abfallgefäße an der Erschließungsstraße bereitgestellt werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Brunnen beabsichtigt zur Schaffung von weiteren Wohnbauflächen das im räumlichen Geltungsbereich erfasste Gebiet als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, so dass der konkret bestehenden Nachfrage nach Bauplätzen nachgekommen werden kann.

Zum Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist festzustellen, dass leerstehende Bausubstanz oder brachliegende Flächen für eine Wohnnutzung in Niederarnbach der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen. Das letztausgewiesene Baugebiet in Niederarnbach „Am Weingarten“ ist zur Gänze von Bauwerbern erworben und bebaut.

Auch im übrigen Gemeindebereich der Gemeinde Brunnen stehen der Gemeinde nahezu keine Bauflächen mehr zur Verfügung. In ausgewiesenen Baugebieten sind nur noch wenige Grundstücke im Besitz der Gemeinde. Restliche mögliche Bauflächen sind in Privateigentum ohne Bauzwang und dienen überwiegend zu Bebauung durch die Nachkommenschaft der Eigentümer.

Um eine „Bevorratung“ von Baugrundstücken entgegenzuwirken wird für das Baugebiet ein Bauzwang vorgesehen.

Um einer ortsuntypischen und nicht gewollten zusätzlichen Verdichtung entgegenzuwirken und den dörflichen Charakter der überwiegenden Einzelhausbebauung zu wahren, ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.
Aus Sicherheitsgrünen („Baumfallzone“) für den Bau wohngenutzter Gebäude entlang des Randes des bestehenden Wäldchens im Nordwesten zu gewährleisten, wird eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (20 m tief), vorgesehen.

Zudem wird im Westen/Nordwesten sowie im Osten ein jeweils 30 m breiter Streifen ab Waldrand ausgewiesen, die als Fläche mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: baulich-konstruktive Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude, - bei evtl. umstürzenden Bäumen oder herabfallenden Ästen/Kronenteilen -, wie Verstärkung des Dachstuhles oder dgl.).

Nachdem entlang der Erschließungsstraße aufgrund versickerungstechnischer Vorgaben oberflächige Versickermulden vorgesehen und damit als Parkmöglichkeit für Besucherverkehr ungeeignet sind, wird im nordwestlichen Bereich eine zentrale Stellfläche für Pkw vorgesehen.
Die geringe Größe des Baugebietes und damit verbundene Fußläufigkeit dieser zentralen Stellfläche ist für den Besucherverkehr zumutbar und verbessert den problemfreien Anliegerverkehr im Baugebiet.

Mit dem Plangebiet ist eine geordnete Entwicklung des Ortes gewährleistet und es kann die Nachfrage der jungen einheimischen Bevölkerung nach Bauplätzen auf absehbare Zeit befriedigt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird zu einem späteren Zeitpunkt in Wege einer Berichtigung entsprechend angepasst (Verfahren §§ 13a und 13b BauGB)

Zweckmäßige und verfügbare Alternativen sind derzeit in Niederarnbach nicht vorhanden.

2.1 Zu Bewertung und Ergebnis

Die Gemeinde Brunnen ist sich des Gebots des Flächensparens bewusst Aus diesem Grund sind die Grundstücksgrößen für ländliche Verhältnisse vergleichsweise klein dimensioniert. Neben den auf dem Land bevorzugten Einzelhäusern sind auch Doppelhäuser vorgesehen.
Eine weitere Verdichtung würde nicht nur nicht zur tatsächlichen Nachfragesituation passen, sondern auch den besonderen Anforderungen des Standorts widersprechen. Zum einen wäre in direkter Nähe zum denkmalgeschützten Schlossensemble ein städtisch-verdichteter Siedlungskörper mit Mehrfamilienhäusern und entsprechenden Kubaturen und Bauhöhen kulturhistorisch wie städtebaulich nicht vertretbar. Zum anderen liegt das Baugebiet, wie von der höheren Planungsbehörde selbst hervorgehoben, in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Bei einer Überplanung ist den Belangen von Natur und Landschaft besonders Rechnung zu tragen. Dies ist aber bei einer stärker verdichteten Bebauung schwerlich möglich, da die erforderliche Ein- und Durchgrünung hinreichende Grundfläche für entsprechende Pflanzmaßnahmen erfordert. Die Gemeinde Brunnen ist daher weiterhin davon überzeugt, dass bei der vorliegenden Planung mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung sowohl dem Gebot des Flächensparens als auch den besonderen Erfordernissen des konkreten Standorts im jeweils gebotenen Umfang Rechnung getragen wird.
In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt der Bewertung durch die untere Naturschutzbehörde grundsätzlich besonderes Gewicht zu. Da die von der Fachbehörde im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Anregungen weitestgehend berücksichtigt wurden, ist davon auszugehen, dass die Anforderungen aufgrund des Vorbehaltsgebietes bei der Planung ausreichend berücksichtigt werden.

2.2 Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Brunnen hat hinsichtlich eines sparsamen Umgangs und zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf Grundlage der Initiative des damaligen Bayerischen Staatsministeriums des Innern und für Umwelt im Jahr 2010 im Rahmen eines Flächenmanagements die bebaubaren Flächen im Gemeindegebiet (Stand: Ende 2010) erfasst und ausgewertet.
Im gesamten Gemeindegebiet waren zum 31.12.2010 insgesamt ca. 66 mögliche Bauflächen (Bauparzellen/Baulücken) vorhanden.
Von diesen bebaubaren Grundstücken waren damals neben 1 0 gemeindlichen Baugrundstücken noch 5 private Grundstücke (im Ortsteil Brunnen 1 Baugrundstück und im Ortsteil Niederarnbach 4 Baugrundstücke) verfügbar.
Bei der letzten Ausweisung von Bauflächen in der Gemeinde Brunnen, dem Baugebiet „Drahtschneider II" im Jahre 2017 im Ortsteil Brunnen wurden die der Gemeinde zur Verfügung stehenden Baugrundstücke zuletzt ermittelt.
Im Jahre 2017 standen der Gemeinde Brunnen neben den Baulücken (wurden bei der Ausweisung des Baugebietes „Drahtschneider II" nicht nochmals überprüft) insgesamt noch 6 Baugrundstücke im Baugebiet „Am Anger" im Ortsteil Hohenried und im neuen Baugebiet „Drahtschneider II" insgesamt 24 gemeindliche Baugrundstücke zur Verfügung, für die jedoch damals bereits einige verbindlich Reservierung vorlagen.

Nach erneuter Überprüfung ergibt sich zum 01.11.2019 folgender Sachstand zu den der Gemeinde Brunnen zur Verfügung stehenden Baugrundstücken:

Von den im Jahre 2010 im Gemeindegebiet Brunnen ermittelten 66 Bauparzellen/Baulücken wurden zwischenzeitlich 7 bebaut. Ob die verbleibenden 59 Baulücken zwischenzeitlich erwerbbar sind, müsste ggf. nochmals überprüft werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Grundstücke für die Gemeinde weiterhin nicht verfügbar sind.
Aufgrund des derzeitigen Mangels an Baugrundstücken bzw. des in der Region 10 sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Wohnraumes ist davon auszugehen, dass sich die Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer eher verringert hat bzw. nicht mehr vorhanden ist.
Zudem ist auch davon auszugehen, dass diese Grundstücke aufgrund der explosionsartigen Verteuerung der Grundstücke aus finanziellen Gründen von der einheimischen, vor allem jungen bauwilligen Bevölkerung, nicht erworben werden können.
Von den damals in den Baugebieten „Drahtschneider" (OT Brunnen), „Am Weingarten (OT Niederarnbach) der Gemeinde zur Verfügung stehenden 10 Bauparzellen sind alle bebaut.
Der Gemeinde Brunnen stehen noch folgende Baugrundstücke zur Verfügung:

- OT Brunnen, Baugebiet „Drahtschneider II":
  11 Baugrundstücke, davon sind 5 Grundstücke verbindlich reserviert.
- OT Hohenried, Baugebiet „Am Anger":
  4 Baugrundstücke, davon ist 1 Grundstück verbindlich reserviert.

Durch das vorliegend geplante Baugebiet „Am Sportplatz" mit insgesamt 12 Bauparzellen, die sich allesamt im Eigentum der Gemeinde befinden, sollen in der Gemeinde Brunnen auch für den Ortsteil Niederarnbach Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.
Die Ausweisung des Baugebietes wurde von der Gemeinde in die Wege geleitet, um die Nachfrage seitens der einheimischen jungen Bevölkerung nach verfügbarem Bauland zu decken und vor allem um eine Abwanderung dieser Bevölkerungsschicht zu verhindern bzw. einer solchen entgegen zu wirken.
Die Ausweisung des Baugebietes soll auch zum wichtigen Erhalt der in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen (Kindergarten, Schule usw.) beitragen.
Die im LEP 3.2 (Z) angesprochene Nutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung sind in der Gemeinde Brunnen, u. a. auch aufgrund der gegebenen ländlichen Verhältnisse, nicht in einem überplanbaren Umfang möglich (fehlende Überplanungsbereitschaft der Grund- und Hauseigentümer).
Die Gemeinde Brunnen hat auch wegen fehlender Verkaufsbereitschaft leider keine Möglichkeiten, ggf. leer stehende Bausubstanz zu nutzen bzw. in ihre Planungen einzubeziehen.
Bei der Veräußerung aller gemeindlichen Baugrundstücke wird in den entsprechenden notariellen Kaufverträgen ein Baugebot aufgenommen.
Wie bereits in der Vergangenheit, z. B. bei dem Verkauf der gemeindlichen Baugrundstücke in allen Baugebieten praktiziert, wird den Bauwerbern auferlegt, innerhalb von 5 Jahren mit dem Bau eines Wohnhauses zu beginnen. Die Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser muss innerhalb von 7 Jahren gegeben sein. Zudem darf eine Veräußerung des Grundstückes erst nach zehn Jahren nach dem Erstbezug erfolgen.

2.3 Demographische Entwicklung der Gemeinde Brunnen

Die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Brunnen sind in den letzten zehn Jahren vom Jahr 2009 bis zum Jahr 2019 von 1.598 auf 1.727 Einwohner jährlich kontinuierlich gestiegen (Ausnahme Jahre 2010-2011, hier war eine Abnahme von 14 Einwohnern zu verzeichnen). Der Anteil der Bevölkerung teilt sich zum 01.09.2019 wie folgt auf:

bis 20 Jahre:	401 Einwohner,
21 bis 30 Jahre:	202 Einwohner,
31 bis 40 Jahre:	209 Einwohner,
41 bis 50 Jahre:	249 Einwohner,
über 50 Jahre:	666 Einwohner.

Aufgrund der vorstehenden Zahlen ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren kein Rückgang hinsichtlich eines notwendigen Wohnraumes zu erwarten ist, da sich der Anteil der jugendlichen Bevölkerung bis 30 Jahren auf 603 Personen (= mit ca. 35 % über ein Drittel der Gesamtbevölkerung) beläuft. Zudem ist bei der Entwicklung des zukünftigen Wohnbedarfs eine zu erwartende Zuwanderung (u. a. auch durch anerkannte Asylbewerber) zu berücksichtigen.

3. Ort- und Landschaftsbild

Die Umgebung des Plangebietes wird im Norden und Osten von Waldflächen geprägt.

Im Süden und Westen schließt sich der gewachsene Ort an.

Der östlich anliegende landwirtschaftliche Nutzweg (Richtung Kläranlage) bildet mit den westlich säumenden Bestandsbäumen den künftigen Ortsrand in dieser Richtung.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere hinsichtlich Durchgrünung und Erhalt von bestehenden Gehölzen und Bäumen, wird dafür Sorge getragen, das Ortsbild an der Stelle nicht negativ zu beeinflussen (siehe hierzu auch Pkt. 1.8 „Grünordnung und Umwelterheblichkeit“).

Die vorgesehenen Bebauungsvorgaben bieten die Möglichkeit der solaren Energiegewinnung und minimieren ungewollte Verschattungen wohngenutzter Bereich einerseits und berücksichtigen einen sparsamen Umgang mit Boden und Flächen andererseits.

4. Aufteilung der Flächen

4.1	**Gesamtfläche des Geltungsbereichs** (einschl. der Flächen der Sichtdreiecke)	=	20.078 m²
4.2	**Verkehrsflächen**		
	• Erschließungsstraßen im Baugebiet	=	1.243 m²
	• Zubringerweg Kläranlage/ landwirtschaftlicher Weg	=	1.368 m²
	• Gehweg zum Spielplatz	=	46 m²
	• südliche Zubringerstraße zum Baugebiet (Anschluss an `Neuburger Straße´)	=	800 m²
	• Sichtdreiecke	=	733 m²
	• allgemeine nordwestliche Stellflächen	=	480 m²
	Gesamte Verkehrsfläche	**=**	**4.670 m²**
4.3	**Öffentliche Grünflächen**		
	- westliche Ortsrandeingrünung und westliche Versickermulden/Straßenbegleitgrün	=	1.011 m²
	- östliche und südliche Versickermulden/ Straßenbegleitgrün	=	299 m²
	- nördliche Versickermulden und Ortsrandgrün	=	2.661 m²
	- östliche Ortsrandeingrünung entlang Zubringerweg/Kläranlage landwirtschaftlicher Weg	=	978 m²
	- Grünfläche östlich allgemeiner Stellflächen	=	116 m²
	Gesamte öffentliche Grünflächen	**=**	**5.065 m²**
4.4	**Spielplatz**		
	- Spielplatzfläche nördlich geplanter Bebauung	=	2.409 m²
	Gesamte Spielplatzfläche	**=**	**2.409 m²**

4.5 Wohnbauflächen

● Parzelle 1	=	638 m²
● Parzelle 2	=	730 m²
● Parzelle 3a	=	429 m²
● Parzelle 3b	=	409 m²
● Parzelle 4	=	584 m²
● Parzelle 5	=	584 m²
● Parzelle 6	=	539 m²
● Parzelle 7	=	537 m²
● Parzelle 8	=	557 m²
● Parzelle 9	=	629 m²
● Parzelle 10	=	787 m²
● Parzelle 11	=	603 m²
● Parzelle 12a	=	447 m²
● Parzelle 12b	=	461 m²
Gesamte geplante Bauparzellen	**=**	**7.934 m²**

4.6 Zusammenstellung

● Gesamte Verkehrsflächen	=	4.670 m² (23,3%)
● Gesamte öffentliche Grünflächen	=	5.065 m² (25,2%)
● Spielplatzfläche	=	2.409 m² (12,0%)
● Gesamte Wohnbaufläche	=	7.934 m² (39,5%)
Gesamtfläche	**=**	**20.078 m² (100 %)**