

Gemeinde	Putzbrunn Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 1 und 8 NEU „Nachverdichtung Andreas-Wagner-Straße 1 bis 17, Am Hochstand, Am Buchenhain und Am Jagdweg“ Ersetzt die Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 8 und Nr. 8a (inkl. deren bisher erfolgten Teiländerungen)
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de Bearb.: Schaser/Dörr Tel. +49 (0)89 53 98 02-46 Az.: 610-41/2-77
Plandatum	14.06.2016 11.10.2016 20.06.2017 16.01.2018 13.11.2018

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.	Geltungsbereich	4
4.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	4
5.	Auseinandersetzung mit dem Bestand und den Wünschen der Eigentümer	4
6.	Planinhalte	4
6.1.	Art und Maß der Baulichen Nutzung	5
6.2.	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	6
6.3.	Gestaltung und Nebenanlagen	6
6.4.	Erschließung, ruhender Verkehr	7
6.5.	Technische Versorgung	7
6.6.	Klimaschutz, Klimaanpassung	7
6.7.	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	10
6.8.	Immissionsschutz, Altlasten, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Denkmalschutz ..	11
7.	Alternativen	11
8.	Verwirklichung der Planung	11

Teil A BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für das Plangebiet im südlichen Teil von Solalinden liegen rechtsverbindliche Bebauungspläne aus den Jahren 1968/69 (BP Nr. 1 und BP Nr. 8) vor, die zum Teil durch Überplanungen aus dem Jahr 1973 (BP 8A) und aus dem Jahr 2004 (1. Änderung BP Nr. 1) überlagert wurden. Diese Bebauungspläne regeln das Baurecht im Geiste ihrer Zeit restriktiv sowohl hinsichtlich der zulässigen baulichen Dichte/überbaubaren Grundstücksfläche als auch hinsichtlich der Gestaltung.

Angesichts moderner Anforderungen an das Bauen, sind wünschenswerte Nachverdichtungen und Umbauten regelmäßig mit den planungsrechtlichen Grundlagen nicht vereinbar. Die Erteilung von Befreiungen führt dabei oft von der bisherigen restriktiven Steuerung in einen weitgehend ungesteuerten Zustand.

Hinzu kommt, dass für einen großen vollständig bebauten Teilbereich im Westen des vorliegenden Bebauungsplanes bisher kein Bebauungsplan vorliegt, weswegen auf diesem Wege ein Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden soll.

Die Planung dient somit dem Ziel, zeitgemäße Vorschriften hinsichtlich der Gebäudgestaltung und der Baudichte einzuführen, auch um eine städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtung des Gebiets zu ermöglichen. Hierbei soll das bestehende Orts- und Landschaftsbild soweit möglich geschont werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame und gegenwärtig in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche, zum Teil als Reines Wohngebiet und zum Teil als Allgemeines Wohngebiet, dar. Die Unterscheidung in Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet auf dieser Ebene entfaltet keine Bindungswirkung für die verbindliche Bauleitplanung. Die entsprechende Darstellung resultiert aus der Übernahme aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist eingehalten. Da das gesamte Gebiet zukünftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, wird diese Nutzung auch in den in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan übernommen.

Der südlich und westlich angrenzende Wald unterliegt als Bannwald speziellem Schutz.

Weitere naturschutzfachliche Einschränkungen liegen nicht vor.

Da es sich um eine Überplanung einer bestehenden Siedlung handelt, die zudem das Ziel der Nachverdichtung hat, werden keine Beeinträchtigungen der Ziele der Regional- und Landesplanung gesehen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, da er gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB die Nachverdichtung einer bestehenden Siedlung zum Gegenstand hat.

Der Geltungsbereich beträgt 49.992 qm. Für die Berechnung der Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB sind hiervon die öffentlichen Verkehrsflächen abzuziehen und die verbleibende Fläche mit zulässiger Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) zu verrechnen. Die Verkehrsflächen umfassen 8.739 qm. Zur Verrechnung mit der zulässigen GRZ verbleiben also 41.253 qm.

Theoretisch würde der Bebauungsplan folglich selbst bei einer durchschnittlichen GRZ von 0,48 den Grenzwert von 20.000 qm (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) einhalten. Bei den im vorliegenden Plan festgesetzten Werten zwischen 0,28 und 0,32 ist dies in jedem Fall garantiert.

Folglich ist die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB möglich.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich verläuft im Nordosten entlang der „Andreas-Wagner-Straße“, schließt im Süden mit der Bebauung „Am Hochstand“ ab und umfasst im Westen die erste Baureihe, die an die Straße „Am Buchenhain“ anschließt. Hierdurch wird im westlichen Bereich eine Baureihe ausgeklammert, die grundsätzlich zur Siedlung noch dazu gehört. Grund für diese Ausklammerung ist, dass hier auf dem Wege von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB Tatsachen geschaffen wurden, die auf Grund der Nähe zum Bannwald nicht auf dem Weg der Bebauungsplanung in Form von Baugrenzen und Baurecht vollzogen werden können.

Der Geltungsbereich ist damit etwa 5,0 ha groß.

4. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet umfasst den südlichen Bereich der Ortschaft Solalinden. Solalinden ist nach dem Hauptort von Putzbrunn und den Siedlungen Waldkolonie und Oedenstockach die viertgrößte Siedlung der Gemeinde Putzbrunn. Die Einwohnerzahl ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen.

Das Gebiet ist vollständig bebaut. Die Bebauung ist relativ homogen in den 70er Jahren entstanden und hat zuletzt einige Nachverdichtungen und Neubauten erfahren.

Während zwischen „Andreas-Wagner-Straße“ und „Am Jagdweg“ Doppelhausbebauung vorherrscht ist das restliche Gebiet mit Einfamilienhäusern bebaut. Außerdem vorhanden ist ein umfangreicher Baumbestand, der das Ortsbild zum Teil prägt.

5. Auseinandersetzung mit dem Bestand und den Wünschen der Eigentümer

Die Grundflächenzahlen sind in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mit 0,25 und 0,27 festgesetzt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Untersuchungen hinsichtlich der bestehenden baulichen Dichte im Bezug zum bestehenden Baurecht angestellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung können dem Anhang dieser Begründung entnommen werden. Ein Ergebnis der Untersuchung war, dass eine große Zahl der Grundstücke das bestehende Baurecht nahezu komplett ausnutzt bzw. es bereits im Bestand überschreitet.

Außerdem wurden die Grundstückseigentümer zu ihren Wünschen befragt. Vielfach wurde eine Erhöhung des Baurechts gewünscht um Nachverdichtungen vornehmen zu können. Diesen wird im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeit nachgekommen.

6. Planinhalte

Das Plangebiet wird in 4 Bereiche zониert. Die Bereiche unterscheiden sich hinsichtlich Grundflächenzahl (GRZ), Bauweise und Dachform. In allen übrigen Belangen werden für das ganze Plangebiet einheitliche Regelungen erlassen.

6.1. Art und Maß der Baulichen Nutzung

Die **Art** der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Bisher ist hier ein „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Die Änderung geht mit einer Vereinheitlichung der Nutzungsarten im Ortsteil und mit einer geringfügigen Flexibilisierung der Grundstücksnutzung einher.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird das Gebiet entsprechend der Bestandsbebauung und der angestrebten Dichte zониert. Hinsichtlich der GRZ werden grundsätzlich zwei Bereiche unterschieden.

Am Siedlungsrand (Typ 1 und Typ 4) wird eine **GRZ** von 0,28 ermöglicht. Hier ermöglichen bisher die Bebauungspläne Nr. 1 (1968) und Nr. 8 (1969) eine GRZ von 0,25 und der Bebauungsplan Nr. 8a eine GRZ von 0,27. In den meisten Fällen liegt das Maß der GRZ-Ausnutzung auf den Grundstücken bei 80-100%. Hier sind kleinere Anbauten an den Hauptgebäuden zum Teil nicht mehr möglich. Auf einzelnen Grundstücken wird die GRZ bereits im Bestand überschritten.

Die Erhöhung auf 0,28 schafft auf den gut ausgenutzten Grundstücken Raum für kleinere Anbauten. Auf weniger genutzten Grundstücken entsteht hierdurch die Möglichkeit die Einzelhausbebauung zum Beispiel durch eine Doppelhausbebauung zu ersetzen oder - sofern dies die Baugrenzen zulassen- durch ein zweites Hauptgebäude zu ergänzen.

Im Siedlungskern (Typ 2 und Typ 3) wird mit einer GRZ von 0,32 eine dichtere Bebauung ermöglicht. Auch hier sind in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen GRZ-Werte von 0,25 (westl. „Am Hochstand“) und 0,27 festgesetzt. Das Maß der GRZ-Ausnutzung und Überschreitung stellt sich hier ähnlich dar, wie im o.g. Bereich. Auch hier werden durch die erhöhte GRZ Anbauten und zum Teil Neubauten ermöglicht.

Gründe für die geringer GRZ bei den Typen 1 und 4 liegen in deren Randlage zur freien Landschaft beziehungsweise zum Bannwald hin. Durch die geringe GRZ kann ein Beitrag zum Schutz des Ortsbildes geleistet werden, höhere Werte wären auf Grund der festgesetzten Baugrenzen in den meisten Fällen ohnehin nicht umsetzbar.

Die zulässige Grundflächenzahl kann regelmäßig ergänzend zur bestehenden **Überschreitungsregelung** nach § 19 Abs. 4 BauNVO um weitere 50 %, also in der Summe um 100%, überschritten werden. Eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,60 darf hierdurch jedoch nicht überschritten werden. Diese Überschreitungsregelung ist notwendig, da die in Wohngebieten üblichen Neben- und Erschließungsanlagen innerhalb der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 % regelmäßig nicht unterzubringen sind. Zusätzlich wird eine weitere Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete Bauteile, Terrassen, Balkone, Wintergärten,... von 25 % vorgesehen.

Die **Wandhöhe** ist in dem Gebiet auf 6,50m begrenzt. Hiermit wird eine zweigeschoßige Bebauung ermöglicht und ein Dachausbau nicht verhindert. In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist dieser Wert mit 6,20m definiert. Aktuelle Baustandards lassen eine Erhöhung um 0,30 als gerechtfertigt erscheinen.

Die **Zahl der Wohneinheiten** unterscheidet sich nach der Bauweise um eine übermäßige Dichte und den damit einhergehenden Stellplatzbedarf zu verhindern. In Doppelhaushälften ist deswegen eine Wohneinheit und in Einzelhäusern sind 2 Wohneinheiten zulässig.

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Hinsichtlich der **überbaubaren Grundstücksfläche** werden den Grundstückseigentümern in Zukunft deutlich größere Freiheiten eingeräumt, als dies im Bestand der Fall war. Die bestehenden Erschließungsflächen und Grundstückszuschnitte determinieren jedoch die Bebauung soweit, dass durch diese Freiheiten keine größeren städtebaulichen Missstände zu erwarten sind. Es wurde auch darauf geachtet Hintergartenbereiche soweit erforderlich von Bebauung freizuhalten. Außerdem wurde in Nachbarschaft zum Bannwald im Süden ein größerer Abstand vorgesehen. Die festgesetzten Baugrenzen führen dazu, dass auf vielen Grundstücken eine Nachverdichtung durch ein weiteres Wohngebäude nicht ohne weiteres möglich ist. In diesen Fällen ist eine Nachverdichtung nur durch eine komplette Umstrukturierung des Grundstücks in Form von Abriss und Neubau oder durch einen Anbau an das Bestandgebäude möglich.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Erker und sonstige **untergeordnete Bauteile** sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen überschritten werden. Diese Regelung hat sich in der Vergangenheit als erforderlich herausgestellt, da Bauherren oft die Baufenster ausgereizt haben und nach einiger Zeit Befreiungen für o.g. Anlagen beantragt haben. Diese zulässige Überschreitung wird auf die Größe von 5x3m beschränkt. Als Wintergärten werden verglaste Anbauten an das Hauptgebäude verstanden. Hierrunter können sowohl unbeheizte, thermisch getrennte Anbauten wie auch Wohnraumerweiterungen fallen.

Die festgesetzten Baugrenzen befreien nicht von den **Abstandsflächenvorschriften** der Bayerischen Bauordnung. Diese werden deswegen ausdrücklich in Kraft gesetzt.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ist grundsätzlich eine 3m tiefe **Vorgartenzone** festgesetzt, welche weitgehend von Bebauung freigehalten werden sollte. Deswegen sind hier keine Garagen oder Carports zulässig. Dieser Bereich ist für das Siedlungsbild von größerer Bedeutung, da eine Bebauung der Vorgärten ein städtebaulicher Missstand ist, der verhindert werden soll.

Hinsichtlich der **Bauweise** gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Es werden in dem Gebiet zwei Teilbereiche unterschieden. Im Quartier zwischen „Andreas-Wagner-Straße“, „Am Buchenhain“ und „Am Jagdweg“ besteht eine einheitliche Doppelhausbebauung. Diese wird in diesem Bereich auch dauerhaft gewünscht. Deswegen wird hier das Doppelhaus als einzig zulässige Bauweise festgesetzt. In den übrigen Bereichen existieren Doppel- und Einzelhäuser, wobei am westlichen und am südöstlichen Rand die Einfamilienhäuser vorherrschen. Hier ist zukünftig die Errichtung von Doppel- und Einzelhäusern zulässig. Hiermit wird der Bestand gesichert und der Weg für Nachverdichtungen geöffnet.

6.3. Gestaltung und Nebenanlagen

Es werden relativ weitgehende Regelungen zu **Wintergärten und Terrassenüberdachungen** erlassen, da sich hierfür in der Gemeinde Putzbrunn in der Vergangenheit die Notwendigkeit gezeigt hat. Die maximale Größe dieser Anlagen ist deswegen ebenso geregelt (max. 25 qm) wie deren Anzahl (max. 1 pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte), die Höhenentwicklung und Dachformen.

Hinsichtlich der **Dachformen** sind im ganzen Gebiet Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25°-45° (max. 4,50m Wandhöhe) oder 20°-30° (größere Wandhöhe) zulässig. Dies ermöglicht neben solchen Gebäuden, bei denen sich das Dach oberhalb des 2. Vollgeschoßes befindet, auch solche mit 2. Vollgeschoß im ausge-

bauten Dach. Dies korrespondiert mit der Regelung zu Dachgauben. Die an der Straße „Am Jagdweg“ befindliche Bebauung weist ein sog. Säbelzahndach (dies entspricht einem großen Sheddachelement) auf. Dies soll hier auch zukünftig möglich sein. Da sich diese Dachform weitgehend dem Pultdach ähnelt, sind hier auch Pultdächer zugelassen. Außerdem sollen in Anlehnung an die Umgebungsbebauung auch Sattel- und Walmdächer gebaut werden können. Für Pult- und Sheddächern ist die Neigung mit max. 25° so geregelt, dass diese Dachformen zum Schutz des Ortsbildes flach ausgeführt werden müssen.

Um zu verhindern, dass Baukörper entstehen, die sich hinsichtlich der Orientierung und der Aufbauten des Daches, nicht in die Umgebung einfügen, werden konkrete Vorgaben zu **Dachaufbauten** erlassen. Außerdem wird geregelt, dass die Hauptfirstrichtung nur entlang der Längsseite von Gebäuden verlaufen darf. Hiermit wird auch verhindert, dass zu hohe Gebäude entstehen. Durch die alleinige Regelung von Wandhöhe und Dachneigung, wäre bei entsprechend langen Dachflächen auch eine beträchtliche Gebäudehöhe zu befürchten.

Dacheinschnitte ohne Überdachung sind im städtischen Kontext die Regel. Sie führen aber dazu, dass die Dachlandschaft keinen ruhigen Eindruck mehr entfaltet und werden deswegen ausgeschlossen.

6.4. Erschließung, ruhender Verkehr

Die **Verkehrsflächen** sind bereits im Bestand vollständig vorhanden und werden als solche festgesetzt. Dies gilt auch für die Bereiche, die zwar private Verkehrsflächen sind, jedoch von der Allgemeinheit genutzt werden müssen.

Auf Fl.-Nr. 457/43 ist zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung die Festsetzung einer Fläche, die mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu Gunsten der anliegenden Grundstücke zu belasten ist, erforderlich.

Der **ruhende Verkehr** wird soweit möglich auf den privaten Grundstücken untergebracht. In diesen Fragen ist die gemeindliche Stellplatzsatzung zu beachten. Um die Möglichkeit der Nachverdichtung unter diesem Gesichtspunkt zu schaffen, wird ermöglicht, dass Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Ausgenommen hiervon ist die o.g. 3m tiefe Vorgartenzone. Mit der Festsetzung, wonach Garagenvorplätze und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind, wird eine zu große Versiegelung verhindert. Ergänzende Regelungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen haben das Ziel auch bei größerer Dichte, Belange des Ortsbildes weiterhin zu wahren.

6.5. Technische Versorgung

Da das Gebiet komplett bebaut und erschlossen ist, sind keine weiteren Maßnahmen zur technischen Versorgung erforderlich.

6.6. Klimaschutz, 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.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die

Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Erhalt wertvollen Gehölzbestandes, geplante Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenvorplätzen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Planung in einem Bereich ohne Hochwassergefährdung</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Festsetzung günstiger Dachformen und -neigungen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Anschluss an das bestehende Fuß- und Radwegenetz, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen</p>

6.7. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Grünordnung:

Wertvoller Gehölzbestand wird zum Erhalt festgesetzt. Die Mehrung des Baurechtes wird naturschutzfachlich durch eine Erhöhung des Pflanzgebotes kompensiert.

Eingriff/Ausgleich:

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

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Freihaltung einer Vorgartenzone von Bebauung mit positiver Wirkung für das Ortsbild und die Straßenraumgestaltung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Garagenvorplätze und Stellplätze mit positiver Wirkung für die Grundwasserneubildung und den Hochwasserschutz
- Pflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern mit positiver Wirkung auf die Artenvielfalt, das Lebensraumangebot und das Kleinklima
- Verwendung von Einfriedungen ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm mit positiver Wirkung auf die Durchgängigkeit der Gärten für Kleintiere

Artenschutz:

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen.

Gemäß Artenschutzkartierung mit Stand vom 09.07.2013 befinden sich keine Art-nachweise im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung. Eine eingehende Untersuchung vor Ort zum Vorkommen geschützter Arten hat nicht stattgefunden. Die folgenden Ausführungen stellen daher den worst-case dar:

Beim Plangebiet handelt es sich um ein in den 70er Jahren entstandenes Wohngebiet mit eingewachsenen, intensiv genutzten Gärten. Aufgrund der intensiven Freizeitnutzung und dem Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Die Gärten im Plangebiet werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt. Als Sommerquartier für Spalten und Höhlen bewohnende Fledermäuse oder Bruthabitat von

Vögeln sowie Bewohner von Totholz werden die vorhandenen Gehölze aufgrund ihres relativ geringen Alters ausgeschlossen.

Es ist anzunehmen, dass die baulichen Erweiterungen im Plangebiet über einen längeren Zeitraum und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, sodass die Eingriffe in potentielle Lebensräume geschützter Arten vereinzelt und kleinflächig sein werden. Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Arten, der verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang, des Erhalts wertvoller Gehölzbestände und der geplanten Gehölzpflanzungen ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen.

Rodungen werden in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt.

6.8. Immissionsschutz, Altlasten, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Denkmalschutz

Es sind keine Einschränkungen hinsichtlich der genannten Belange bekannt. Vielmehr dient die Bauleitplanung diesen Belangen, indem durch die Möglichkeit der Nachverdichtung der Notwendigkeit des Erschließens neuer Flächen für den Siedlungsbau entgegengewirkt wird. Auf der „Grünen Wiese“ führen die genannten Belange meist zu größeren Konflikten, als dies bei der Nachverdichtung einer bestehenden Wohnsiedlung der Fall ist.

7. Alternativen

Es wurden keine räumlichen Alternative zur Planung untersucht, da das Erfordernis der Nachverdichtung dieser Siedlung ortsgebunden ist. Parallel bearbeitet die Gemeinde Putzbrunn ähnliche Projekte in anderen Gemeindebereichen.

8. Verwirklichung der Planung

Es sind keine Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich, da die gesamte Infrastruktur und Grundstücksaufteilung bereits im Bestand vorhanden sind.

Planfertiger:

München, den 19.12.2018


.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Putzbrunn, den 16.11.18


.....
(Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)