

Gemeinde	Putzbrunn Landkreis München
Bebauungsplan	Nr. 11, 2. Teiländerung Tannenstraße
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	SchR, Wißmann
Aktenzeichen	PUT 2-85
Plandatum	16.01.2024 (Satzungsbeschluss) 13.06.2023 (Entwurf) 11.04.2022 (Entwurf) 02.07.2021 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen.....	3
2.3	Immissionen	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
4.	Planinhalte	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	5
4.4	Bauliche Gestaltung	6
4.5	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	6
4.6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	6
4.7	Immissionsschutz.....	7
4.8	Sichtdreieck.....	10
4.9	Flächenbilanz	11
5.	Alternativen	11
6.	Verwirklichung der Planung	11
6.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen	11
7.	Anlagen	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Putzbrunn beabsichtigt die Änderung des südwestlichen Bereichs des Bebauungsplans Nr. 11 „Tannenstraße“. Für das im Jahr 2020 und 2021 im Änderungsbereich errichtete Wohngebäude hat die Gemeinde bereits umfangreiche Befreiungen erteilt.

Für den Änderungsbereich sind zudem mehrere Voranfragen zur Errichtung von Einfriedungen und Gartenhäuschen entlang der Äußeren Putzbrunner Straße und der Tannenstraße eingereicht worden. Die Gemeinde hat diese Anfragen aus gestalterischen Gründen abgelehnt und am 09.03.2021 eine Veränderungssperre beschlossen.

Mit der Bebauungsplanteiländerung sollen die erteilten Befreiungen nachvollzogen- und untergeordnete gestalterische Festsetzungen neu aufgenommen werden, die im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung von Mischnutzung zu reiner Wohnnutzung stehen. Dies sind u.a. Festsetzungen zur Höhe und der Tiefe der Terrassentrennwände und Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze.

Ausgehend von einer Beratung über eine Bauvoranfrage für ein Fahrradabstellhäuschen werden u.a. aufgrund von Beschlüssen des Bauausschusses vom 05.04.2022 und vom 17.05.2022 zudem neue Regelungen zu Nebenanlagen und zur Grünordnung getroffen. Entsprechend des Beschlusses des Bauausschusses vom 13.06.2023 werden außerdem neue Regelungen zum Immissionsschutz getroffen.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Geändert wird der ganz südwestliche Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 11, gelegen an der Äußeren Putzbrunner Straße und der Tannenstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 568/2, Gemarkung Putzbrunn.

2.2 Nutzungen

Der Änderungsbereich war mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaut, das abgebrochen wurde. Im Geltungsbereich wurde abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans inzwischen eine reine Wohnnutzung installiert. Die hierfür erforderliche Befreiung wurde erteilt.

2.3 Immissionen

Relevante Lärmemissionen gehen vom Kfz-Verkehr auf der Äußeren Putzbrunner Straße (M 22) und in geringem Umfang von der Neubiberger Straße bzw. Tannenstraße aus. Diese sind bereits zur Aufstellung des Ur-Bebauungsplans untersucht worden. Die getroffenen Regelungen veranlassen notwendige Schallschutzmaßnahmen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt, so wie die angrenzenden Bauflächen auch. Westlich, auf der anderen Seite der Tannenstraße, ist ein reines Wohngebiet dargestellt.

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Geändert wird der Bebauungsplan Nr. 11 „Tannenstraße“, in Kraft getreten am 28.01.2002. Westlich und südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 67 an.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Das vereinfachte Verfahren kann u.a. angewendet werden, wenn - wie im vorliegenden Fall - durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 13 Abs.1). Ferner wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 13 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 nicht begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 13 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 genannten Schutzgüter. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das vereinfachte Verfahren ist durch Erleichterungen im Aufstellungsverfahren gekennzeichnet: So kann die Gemeinde von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange absehen (§ 13 Abs. 2 Nr.1) und außerdem die Gelegenheit zur Stellungnahme (oder Auslegung) auf die betroffene Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr.2) bzw. die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränken (§13 Abs. 2 Nr.3). Ferner ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen (§ 13 Abs. 3).

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 11 für das Baufenster im Änderungsbereich für das Erdgeschoss festgesetzten Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden aufgehoben. Zukünftig ist nur noch eine Wohnnutzung entsprechend der Festsetzung 2.1 zulässig. Für die gewerblichen Nutzungen besteht an dieser Stelle keine Nachfrage mehr.

Im Ur-Bebauungsplan ist (unter 2. „Art der baulichen Nutzung“ bzw. 2.3) festgesetzt, dass Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig sind, mit Ausnahme von Gartengerätehäuschen, Freiterrassen und Pergolen aus Holz. Im Geltungsbereich der 2. Teiländerung werden die genannten Ausnahmen um Fahrradabstellhäuschen aus Holz erweitert und ein neues Maß der baulichen Nutzung – einer Grundfläche von jeweils bis zu max. 7,5 m² und einer Höhe von max. 2,25 m - für Gartengerätehäuschen und Fahrradabstellhäuschen festgesetzt. Die geänderte und ergänzte Festsetzung ist in dieser Änderung des Bebauungsplans unter 4.2 aufgeführt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Ur-Bebauungsplan wurde für „zweigeschossige Gebäude“ eine Wandhöhe von *max. 6,00 m*, sowie davon ausgenommen, für das „Geschäftsgebäude auf Fl. Nr. 568/2“ eine Wandhöhe von *max. 6,50 m* festgesetzt. Als Wandhöhe wird das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Im Bereich des Geltungsbereichs der gegenständlichen Teiländerung des Bebauungsplans wurde ein Bauvorhaben mit einer angegebenen Geländeoberkante von 554,76 m ü. NN und einer Wandhöhe von 6,065 m (560,825 m ü. NN) genehmigt.

In der gegenständlichen Teiländerung des Bebauungsplans wird unter 3.4 als unterer Höhenbezugspunkt zur Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe eine Höhe von 554,76 m über Normalhöhen-Null, sowie unter A.3.4.1 die maximal zulässige Wandhöhe mit 6,5 m (561,3 m ü. NN) festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Es wird an der für Baukörper in diesem Bereich bisher festgesetzten Wandhöhe aus städtebaulichen Gründen festgehalten, da - unabhängig von der entfallenden Festsetzung A.2.5, mit der „für das Gebäude im südwestlichen Bereich auf Fl. Nr. 568/2 im Erdgeschoss Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ festgesetzt wurden - nach Festsetzung A.2.1 (unverändert) - Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 1-3 BauNVO (weiterhin) zulässig sind.

Das genehmigte und realisierte Bauvorhaben füllt den Bauraum nahezu vollständig aus. Zur Ermöglichung von Terrassen südlich des Bauraums wird unter 4.3 festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Freiterrassen, verglaste Vorbauten bzw. Wintergärten, Festverglasungen oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen um bis zu 4,0 m überschritten werden dürfen. Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Für die Bewertung, ob eine bauliche Anlage eine Hauptanlage oder eine Nebenanlage ist, ist die Definition nach § 14 BauNVO maßgeblich. Mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen gehören zur Hauptanlage. Ist eine Terrasse nicht mit der Hauptanlage verbunden, handelt es sich um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO.

4.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Westlich neben dem Baufenster wurde eine Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze angeordnet. Diese Fläche hat sich im Zuge der Umnutzung des Gebiets zu Wohnzwecken als notwendig herausgestellt.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung stellt sicher, dass ausreichend Stellplätze auf den privaten Flächen geschaffen werden. So wird verhindert, dass der öffentliche Verkehrsraum durch parkende Kfz über Gebühr in Anspruch genommen werden muss. Die Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen muss „ausreichend“ sein, also den Mindestanforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung entsprechen. Von der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist bisher keine Befreiung erteilt worden.

4.4 Bauliche Gestaltung

Einfriedungen entlang der Straßen werden auf 1,4 m Höhe begrenzt. Sie sind nur als Holzzaun zulässig.

Die Begrenzung der Höhe der Einfriedung erfolgt aus ortsgestalterischen Gründen, um den offenen und grünen gartenstadtähnlichen Charakter des Straßenraumes, wie dieser im weiteren Gebiet des Bebauungsplan Nr. 11 ebenfalls vorhanden ist, sicherzustellen.

Ähnliche Einfriedungshöhen werden derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen ebenfalls getroffen (vgl. beispielsweise Bebauungsplan Nrn. 22, 57, 62). Das Gebiet des Bebauungsplan Nr. 67 ist auf Grund seiner Historie nicht mit dem des Bebauungsplan Nr. 11 vergleichbar. Ein ausreichender Sichtschutz wird aus Sicht der Gemeinde auf der Fläche entlang der Grundstücksgrenze durch eine Bepflanzung ermöglicht.

Durch die Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze zur Ottobrunner Str. / Neubiberger Str. / Tannenstraße wird dem Wunsch nach Privatsphäre / Blickschutz Rechnung getragen.

4.5 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.5.1 Festsetzungen zur Grünordnung und Einfriedungen

Entlang der Äußeren Putzbrunner Straße soll eine Eingrünung der Grundstücke erreicht werden. Hierzu wird eine schmale, für eine Hecke vorgesehene, zu begründende Fläche mit Pflanzbindung auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Im Änderungsbereich wurden drei Bäume gefällt, zwei davon im Einvernehmen mit der Gemeinde (Befreiungen vom 15.06.2021). Bezüglich einer - nicht rechtmäßig gefällten - sehr großen Winterlinde wurde das gemeindliche Einvernehmen für die Fällung u. a. dieses Baumes in der Sitzung des Bauausschusses vom 17.05.2022 beschlossen. Für den tektierten Freiflächengestaltungsplan vom 12.04.2022 wurde das gemeindliche Einvernehmen in der Sitzung des Bauausschusses vom 17.05.2022 hergestellt. Mit der gegenständlichen Teiländerung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zu den zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen entsprechend geändert. Weitere Änderungen grünordnerischer Festsetzungen erfolgen aufgrund von Anregungen des Landratsamtes München, Sachgebiet Grünordnung.

4.5.2 Spezieller Artenschutz

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Das Änderungsgebiet wurde jüngst vollständig neu bebaut.

4.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risi-

ken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

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
Hitzebelastung	Begrünung und Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung.
Extreme Niederschläge	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme.

4.7 Immissionsschutz

Das Thema Verkehrslärm ist im Bebauungsplan Nr. 11 bereits abgearbeitet worden.

Eine Überarbeitung war nach Rücksprache mit dem Landratsamt München ursprünglich nicht angezeigt. Gesunde Wohnverhältnisse müssen auf Grund der be-

schriebenen Festsetzungen gutachterlich nachgewiesen werden. Dies ist im Falle der Wohnbebauung durch den Bauträger ebenfalls geschehen.

Inwieweit ein Umbau der Verkehrsanlagen der Gemeinde zur Reduzierung von Lärm- und Schadstoffemissionen beitragen kann, wurde im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht geprüft.

Entsprechend der zum Entwurf vom 11.04.2022 eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes München, Sachgebiet Immissionsschutz, in der eine neu formulierte Empfehlung enthalten war, wurde ein neues schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dies ist der Anlage zu entnehmen. Vor Erstellung dieses Gutachtens wurde eine Verkehrszählung durchgeführt, um die tatsächliche „Ist-Situation“ vor Ort zu ermitteln. Diese Daten sind ebenfalls der Anlage zu entnehmen.

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13.06.23 sind die Hinweise entsprechend dem vorliegenden Gutachten in die Unterlagen des Bebauungsplans aufzunehmen. Als Schallschutzmaßnahmen sind die Grundrissorientierung und die Pflicht zur Errichtung eines Wintergartens für die Außenwohnbereiche (Terrassen) festzusetzen.

Das Immissionsschutzgutachten „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche)“, Bericht Nr. 222132 / 2 vom 20.02.2023, Ingenieurbüro Greiner empfiehlt folgende Festsetzungen bzw. Hinweise für den Bebauungsplan:

„-- Aufgrund der Straßenverkehrsgeräuschbelastung sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden, Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022, sind einzuhalten.

- Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01, sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden aufgrund der Verkehrsgeräusche sind in o.g. Untersuchung dargestellt (vgl. Gebäudelärmkarte Nachtzeit im Anhang A, Seite 3). Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, wird der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bereits ab nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) empfohlen.

- An der Süd- und Ostfassade wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) empfohlen. Dort sollten für schutzbedürftige Aufenthaltsräume verglaste Vorbauten bzw. Wintergärten, Festverglasungen oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

- Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,2 m zur Reduzierung der Geräuschbelastung in den Freibereichen und Terrassen empfohlen (die Lage der

möglichen Schallschutzwand ist entsprechend der schalltechnischen Untersuchung in die Planzeichnung aufzunehmen).“

Hinsichtlich eines möglichen Abwägungsspielraums, findet sich im Immissionschutzgutachten des Ingenieurbüros Greiner vom 20.02.23, unter 6. Schallschutzmaßnahmen, Allgemeines, folgende Einschätzung:

„[...] Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Staatsministeriums [11] kommen für den Fall des Heranführens von schutzbedürftiger Wohnbebauung an bestehende Verkehrswege insbesondere folgende einzelne oder miteinander kombinierte Schallschutzmaßnahmen in Betracht:

- Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (z.B. Lärmschutzwände),*
- Anordnung und Gliederung der Gebäude ("Lärmschutzbebauung"), und/oder lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen,*
- passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen.*

Mit dem Gebot gerechter Abwägung kann es auch (noch) vereinbar sein, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebiets Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenerer Lärmschutz gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der schallabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden (Verkehrslärmschutz durch „architektonische Selbsthilfe“). [...]“

Im Immissionsschutzgutachten des Ingenieurbüros Greiner vom 20.02.23 wird die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,2 m, zur Reduzierung der Geräuschbelastung in den Freibereichen und Terrassen, entlang der südlichen Grundstücksgrenze empfohlen. Die Lage der möglichen Schallschutzwand sei, entsprechend der schalltechnischen Untersuchung, in die Planzeichnung aufzunehmen.

Jedoch würde diese Schallschutzwand im Bereich der Anbauverbotszone der Kreisstraße M22 liegen, wie aus der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising vom 17.05.22 hervorgeht:

„[...] Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Einer Reduzierung der Anbauverbotszone von 15 m auf 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der M 22 wurde zugestimmt. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen. [...]“

Der Sachverhalt wurde am 15.03.23 dem Staatlichen Bauamt Freising geschildert. Das Staatliche Bauamt Freising hat am 21.03.23 wie folgt Stellung genommen:

„[...] eine Ausnahmefreie von der Anbauverbotszone von 15 m kann für die Errichtung einer Lärmschutzanlage in Aussicht gestellt werden. Wir bitten Sie jedoch zunächst den Abstand zwischen äußerstem Fahrbahnrand der Kreisstraße M22 und der geplanten Lärmschutzwand zu ermitteln. Die Lärmschutzwand darf nicht innerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen liegen. [...]“

Im rechtsverbindlichen Ur-Bebauungsplan Nr. 11 wird unter Punkt 9.3 folgende

Festsetzung zu aktiven Schallschutzmaßnahmen, insbesondere in Bezug auf dem Äußere Ottobrunner Straße (M 22), getroffen und im Plan festgesetzt:

„Mauer als Lärmschutzwand, verputzt und hell gestrichen, max. Höhe 2.60 m. Mindestflächengewicht der Wand 10 kg/qm bei dichter Ausführung, mind. 1,5 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, mit Rankbepflanzung und Gehölzen gemäß A. 8.5 zur Äußeren Ottobrunner Straße zu begrünen und die Vorfläche zu bepflanzen.“

In Bezug auf die bereits bestehende (neue) Wohnbebauung lässt sich festhalten, dass für dieses im Rahmen der Baugenehmigungen ein Schallschutznachweis erbracht worden ist. Die in der Änderung des Bebauungsplans zu treffenden Regelungen sind insbesondere für zukünftige Bauvorhaben.

Im Bebauungsplanentwurf vom 11.04.2022 wurde unter Punkt 8.3.2 eine Fläche mit einer Tiefe von 1,5 m zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Zielsetzung der Bauleitplanung ist der Erhalt des gartenstädtischen Charakters des Bebauungsplans Nr. 11. Der Immissionsschutz durch aktive Schallschutzmaßnahmen steht hierbei, aufgrund der notwendigen Flächenbedarfe, im Konflikt mit dem privaten Belang nutzbarer privater Gärten.

Daher wurde im Rahmen der Abwägungsmöglichkeiten mit Beschluss des Bauausschusses vom 13.06.2023 entschieden, die Empfehlungen aus dem Immissionsschutzgutachten des Ingenieurbüros Greiner vom 20.02.23 als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Entsprechend der Abwägung wird jedoch auf die Aufnahme der Empfehlung zur Errichtung einer Schallschutzwand *„zur Reduzierung der Geräuschbelastung in den Freibereichen und Terrassen“* verzichtet.

Stattdessen wurde im Rahmen der Abwägungsmöglichkeiten mit Beschluss des Bauausschusses vom 13.06.2023 entschieden, die Grundrissorientierung und die Pflicht zur Errichtung eines Wintergartens zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen), die Umsetzung von Wintergärten festzusetzen.

So kann zum einen der Schutz vor Lärmimmissionen auf den Außenwohnbereichen gesichert werden. Zudem kann ein möglichst großer Freibereich auf der verbliebenen, unbebauten Grundstücksfläche für einen privaten Garten gewährleistet werden.

Die festsetzungstechnische Umsetzung erfolgt - neben der Aufnahme der genannten Hinweise - durch die Festsetzung, dass die Baugrenzen durch Freiterrassen, verglaste Vorbauten bzw. Wintergärten, Festverglasungen oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen um bis zu 4,0 m überschritten werden dürfen. Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Die im Ur-Bebauungsplan unter Punkt 11.1 und 11.2 bestehenden Festsetzungen werden in diesem Zuge im Geltungsbereich der gegenständlichen 2. Teiländerung aufgehoben.

4.8 Sichtdreieck

Das im Ur-Bebauungsplan ursprünglich festgesetzte Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 90 m wird in der Planzeichnung des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 11, 2. Teiländerung, nicht mehr dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 67 wurde der Bebauungsplan Nr. 11 vollständig ersetzt, weshalb der sich überlappende Abschnitt der Tannenstraße nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 liegt.

Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 67 wird ein aktuelles Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 70 m dargestellt. Dieses liegt außerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 11, 2. Teiländerung.

Ein entsprechendes Sichtdreieck mit den Abmessungen 3 / 70 m wird zusätzlich als Hinweis in der Planzeichnung des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 11, 2. Teiländerung, dargestellt.

4.9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst 1.234 m². Er ist als Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) und in geringem Umfang als Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt.

5. Alternativen

Alternativen zur vorliegenden Planung, insbesondere Standortalternativen drängen sich nicht auf.

6. Verwirklichung der Planung

6.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich ist bereits voll erschlossen. Bodenrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Vorhaben ist bereits realisiert.

7. Anlagen

- Anlage 1 – Immissionsschutzgutachten: „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche)“, Bericht Nr. 222132 / 2 vom 20.02.2023

Gemeinde Putzbrunn, den

.....
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister