

Gemeinde

Putzbrunn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 23 „Östlich der Oedenstockacher Straße, südlich
der Neubiberger Straße“
1. Änderung

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.: 610-41/2-79

Plandatum

19.08.2016
07.02.2017
09.05.2017
12.06.2018
02.04.2019

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.	Bisherige Festsetzungen	4
6.	Planinhalte	4
6.1.	Art der baulichen Nutzung	5
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3.	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	6
6.4.	Gestaltung, Höhenlage, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
6.5.	Einfriedungen und Verkehr	7
6.6.	Technische Versorgung	7
6.7.	Klimaschutz, Klimaanpassung	7
6.8.	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	8
6.9.	Immissionsschutz, Altlasten, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Denkmalschutz ..	10
7.	Alternativen	10
8.	Verwirklichung der Planung	10

Teil A BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

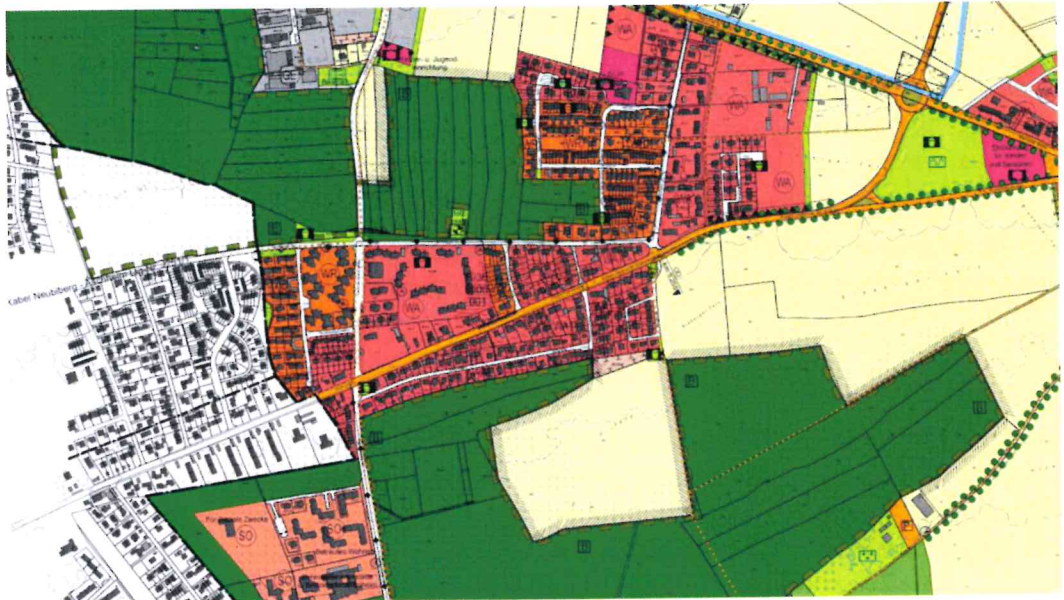
Für das Plangebiet in der Waldkolonie liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 vor. Die damals geplante Wohnbebauung durch drei- bis siebenstöckige Wohngebäude wurde konsequent entsprechend des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts umgesetzt. Am westlichen Plangebietsrand hat der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine „Ladengruppe“ festgesetzt. Der Einzelhandel hat sich aber mittlerweile als nicht mehr wirtschaftlich tragfähig dargestellt und löst deshalb keinerlei gewerbliches Interesse mehr aus. Hier soll nun Wohnbebauung entstehen. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan dient somit der Nachverdichtung einer bestehenden Siedlung.

Im Übrigen soll der Bestand, wie er sich im Plangebiet darstellt, planungsrechtlich gefasst und gesichert werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame und gegenwärtig in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet 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 dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist eingehalten.



In Neuaufstellung befindlicher Flächennutzungsplan

Der nördlich 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 39.691 qm. Für die Berechnung der Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist die tatsächlich festgesetzte Grundfläche maßgeblich. Diese beträgt bei vorliegendem Bebauungsplan 6.155 qm. Der Grenzwert von 20.000 qm (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird eingehalten, so dass die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB möglich ist.

Der Bebauungsplan nimmt Bezug auf DIN-Normen. Diese sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die im Norden und Westen anschließenden Verkehrsflächen der Oedenstockacher und der Neubiberger Straße. Er schließt im Osten und Süden mit der Grenze des Flurstücks 643/66 ab.

Der Geltungsbereich ist damit etwa 4,0 ha groß.

4. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das weitgehend ebene Plangebiet ist eine in sich geschlossene Geschößwohnsiedlung aus den 70er Jahren. Die Architektur weist eine einheitliche Formensprache auf. Durch die vertikale Verdichtung mit bis zu sieben Vollgeschossen und den Bau zweier Tiefgaragen war es möglich, die Dichte in der Fläche zu begrenzen und eine hochwertige Durchgrünung mit entsprechender Aufenthaltsqualität umzusetzen.

Durch den leerstehenden Einzelhandel an der Oedenstockacher Straße ist in der Siedlung ein städtebaulicher Missstand entstanden, der im Zuge dieser Planung beseitigt werden soll.

5. Bisherige Festsetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat die angestrebte Bebauung sehr konkret mit engen Baugrenzen und verbindlicher Geschößigkeit festgesetzt. Weitere wichtige Festsetzungen waren jene des „Allgemeinen Wohngebiets“ sowie der Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahl mit Werten von 0,4 bzw. 0,8. Weiterhin wurde ein umfangreicher Grünordnungsplan erstellt.

6. Planinhalte

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ersetzt den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan komplett. Sie orientiert sich jedoch an den bestehenden planungsrechtlichen Regelungen und übernimmt diese, soweit dies sinnvoll ist.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Nutzungsstruktur, welche erhalten werden soll. Einzelne Anlagen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) werden aus dem Zulässigkeitskatalog gestrichen, da sie nicht mit der Gebietsstruktur vereinbar wären.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung muss im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes im westlichen Teilbereich grundsätzlich überarbeitet werden. Dies stellt den Kernpunkt des vorliegenden Verfahrens dar.

Dies betrifft zum einen die Festsetzungen zur Grund- und zur Geschossfläche. Der baulich genutzte Teil des Plangebiets wurde ursprünglich als ein Grundstück betrachtet. Hierauf war die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 ausgerichtet. Zwischenzeitlich wurde der Bereich des leerstehenden Einzelhandelsgebäudes aus dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 643/66 herausgetrennt. Die hier bestehende Verdichtung überschreitet die GRZ von 0,40 deutlich. Gleichzeitig ist das Grundstück nur bodenrechtlich aus der Siedlung herausgetrennt. Es ist weiterhin Bestandteil des Gesamtensembles.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde der Weg gewählt, für die einzelnen Bauquartiere **verbindliche Grundflächen (GR)** festzusetzen. Diese GRs orientieren sich zum einen an der Bestandsbebauung und zum anderen berücksichtigen sie die angestrebte Nachverdichtung auf Fl.-Nr. 643/70. Auch wenn hierbei für einzelne Quartiere die Maximalwerte des § 17 BauNVO überschritten werden, kann darauf verwiesen werden, dass das Plangebiet diesbezüglich ein Gesamtensemble darstellt und der Gesamtwert deutlich unter den Maximalwerten des § 17 BauNVO bleibt. Eine GRZ wird also nicht festgesetzt. Bezogen auf das Gesamtgebiet beträgt sie jedoch theoretisch 0,20.

Die **festgesetzte Geschossfläche (GF)** ergibt sich aus den festgesetzten Geschossigkeiten in Verbindung mit der Grundfläche. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird aus den gleichen Gründen wie bei der GRZ nicht festgesetzt. Bezogen auf das Gesamtgebiet beträgt sie jedoch theoretisch 0,87 und ist auch deutlich unter den Maximalwerten des § 17 BauNVO.

Weiterhin wird ein Maß festgesetzt, welches die über den Wert des § 19 Abs. 4 Satz BauNVO hinausgehende Versiegelung durch **Tiefgaragen und deren Zu-/Auffahrten** definiert. Dies ist erforderlich um zu verhindern, dass bestehende Tiefgaragen gegen die 50%-Beschränkung des § 19 Abs. 4 BauNVO verstoßen. Angesichts der nun relativ restriktiv geregelten GR ist diese Flexibilisierung erforderlich und vertretbar.

Schließlich wird auch die **Zahl der Vollgeschoße** festgesetzt. Da die bestehende Abstufung ein wichtiges städtebauliches Merkmal der Siedlung ist, wird an der zwingenden Festsetzung in diesen Bereichen festgehalten. Im Bereich der Nachverdichtung wird dagegen, wie auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, mit der Festsetzung von Maximalwerten gearbeitet. Im Zuge der Nachverdichtung wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße um ein Vollgeschoß erhöht. Dies wird noch als städtebaulich vertretbar angesehen. Auf die Abstandsflächenregelung wird verwiesen.

Für den Bereich der Nachverdichtung auf Fl.-Nr. 643/70 wird zusätzlich eine maximal zulässige **Wandhöhe** festgesetzt. Sie nimmt Bezug auf die Höhe der angren-

zenden Erschließungsstraße, für welche eine Vermessung vorgenommen wurde und damit eine verbindliche Höhenkote vorliegt. Diese Festsetzung erfolgt, um die neu entstehende Bebauung für die Eigentümer und Bewohner der umgebenden Bestandsbebauung konkreter zu definieren.

Die Regelung zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen oberhalb des obersten Vollgeschosses hat den Bestand vor Ort und den rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Grundlage.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Auch die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksfläche** orientiert sich am rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. am Gebäudebestand. Diese Siedlung wird in dieser Form als schützens- und erhaltenswert eingestuft, weswegen über einen kleinen Sicherheitspuffer hinaus keine Erweiterungen vorgesehen sind. Lediglich im Bereich der Nachverdichtung wird die Baugrenze geringfügig vergrößert. Zum Schutz der Bestandsbebauung sind hier gleichwohl **Abstandsflächen** nach BayBO nachzuweisen. Für die bestehende Bebauung auf Fl.-Nr. 643/70 wird davon ausgegangen, dass diese entsprechend der zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Abstandsflächenvorschriften erbaut wurde. Die Neubebauung erfolgt als zurückversetztes zweites Geschöß auf dieser Bestandsbebauung. Für diese Neubebauung ist ein Abstandsflächennachweis zu erbringen. Entsprechend der gegenwärtigen Architekturplanung kann er in der Form erfolgen, dass die Abstandsflächen der Aufstockung vollständig innerhalb der Fl.-Nr. 643/70 zu liegen kommen.

Für das übrige Plangebiet richten sich die Abstandsflächen nach den festgesetzten Baugrenzen. Die Situation vor Ort zeigt, dass damit eine ausreichende Belüftung und Besonnung möglich ist. Weiterhin sind Überschreitungsregelungen für die Baugrenze definiert.

Im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird auf die Festsetzung einer **Bauweise** weitgehend verzichtet. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies ist mangels Grundstücksgrenzen und auf Grund der Gebäudelängen von zum Teil unter 50 m nicht möglich und im Übrigen auch nicht erforderlich. Die festgesetzten Baugrenzen stellen eine sehr konkrete Regelung bzgl. der Größe der Baukörper dar.

Einzige Ausnahme hiervon bildet der Bereich H. Durch das Bestandsgebäude verläuft hier die Grenze zwischen den Fl.-Nrn. 643/66 und 643/70. Im Bestand ist somit bereits ein mehrseitiger Grenzanbau vorhanden, welcher explizit in die Festsetzungen aufgenommen wurde, um ihn dauerhaft zu sichern. Ohne diese Festsetzung bestünde die Gefahr, dass die geplante Nachverdichtung an dieser ungeklärten rechtlichen Situation scheitern würde. Die Nachverdichtung hier beschränkt sich auf einen Aufbau auf Fl.-Nr. 643/70, so dass der mehrseitige Grenzanbau lediglich im Erdgeschoß zulässig ist. Da sich die Bebauung natürlich an die Baugrenzen halten muss, werden andere Gebäude durch diese Regelung nicht beeinträchtigt.

6.4. Gestaltung, Höhenlage, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Bezüglich der Gestaltung der Gebäude (Dachform), der Höhenlage der Gebäude sowie der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen orientiert sich der Bebauungsplan am rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Diese Vorgaben wurden umgesetzt und entsprechen folglich auch dem Bestand vor Ort.

Besonders hinzuweisen ist hierbei auf die Zuordnung der Gemeinschaftstiefgaragen zu den einzelnen Bauquartieren.

6.5. Einfriedungen und Verkehr

Innerhalb des Gebiets sind Einfriedungen grundsätzlich unzulässig. Dies gilt nicht für Spielplätze, die man zum Schutz der Kinder einfrieden können muss. Die Attraktivität der Wohnsiedlung resultiert zum Teil aus ihrer Offenheit und Durchlässigkeit. Dies soll geschützt werden. Bestehende Einfriedungen genießen Bestandsschutz.

Hinsichtlich der Verkehrsflächen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine Änderungen. Erwähnenswert ist lediglich, dass auf die Festsetzung der internen Gliederung der Verkehrsflächen in Gehweg, Fahrstraße, Begleitgrün, Parkstreifen, Parkbucht, etc. verzichtet wird. Diese sehr konkreten Festsetzungen haben generell eine geringe Bindungswirkung und schaffen dennoch eine Erwartungshaltung bei der Öffentlichkeit. Ansprüche an den Straßenraum wandeln sich über die Zeit und deswegen ist es sinnvoll, dass sich die Gemeinde mehr Freiheiten bei der Gliederung des Straßenraums einräumt.

Neu aufgenommen wurde die Vorgabe, dass in der Nähe der Hauszugänge Fahrradständer anzuordnen sind. Dies dient der Förderung des Fahrradverkehrs.

Wie unter 1. (Anlass, Ziel und Zweck der Planung) dargelegt, hat der Bebauungsplan vor allem den Zweck, die Umnutzung des bestehenden Einzelhandelsgebäudes als Wohngebäude zu ermöglichen. Hierbei sind die Aufstockung des Gebäudes und die Aufteilung in eine größere Zahl an vor allem kleinen Appartements vorgesehen. Im Moment ist noch unklar, wie viele Stellplätze der Investor wird einrichten können, da hierfür Maßnahmen an der bestehenden Gemeinschaftstiefgarage notwendig werden könnten deren Umsetzbarkeit auch von der Zustimmung weitere Eigentümer abhängen kann. Der Bebauungsplan verzichtet auf eine Festsetzung der maximalen Zahl der Wohneinheiten, die Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn ist jedoch vollumfänglich zu beachten. Folglich sind nur so viele Wohneinheiten zulässig, wie hierfür auch Stellplätze nachgewiesen werden können.

6.6. Technische Versorgung

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

6.7. 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, 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>
<p>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<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, 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>

6.8. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Grünordnung:

In die Bebauungsplanänderung ist auch der bisher getrennt geführte Grünordnungsplan aus dem Jahr 1972 eingeflossen. Dieser Plan weist eine Ausführlichkeit auf, wie sie einer modernen Bauleitplanung nicht entspricht und die sich auch nur zum Teil im Plangebiet wiederfindet. So wurde der sehr umfangreiche Bepflanzungsplan mit dem Bestand vor Ort abgeglichen. Jene **Pflanzungen**, die umgesetzt wurden, sich bis heute gehalten haben und als erhaltenswert eingestuft werden, wurden in die Planzeichnung übernommen. Diese Pflanzen stellen ein prägendes Element der Wohnsiedlung dar. Dies trifft auch für den **Gehölzsaum** an der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs zu, welcher deswegen als erhaltenswert festgesetzt wurde.



Grünordnungsplan zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1975

Festsetzungen zum **Versiegelungsgrad** der Freiflächen sind Standard in modernen Bebauungsplänen und wurden deswegen auch in diese Planung aufgenommen.

Die **Pflanzliste** wurde dem ursprünglichen Grünordnungsplan entnommen und mit modernen Vorgaben der Gemeinde Putzbrunn (Feuerbrand) abgeglichen. In der Folge sind jene Pflanzungen zulässig, die der rechtsverbindlichen Bebauungsplan ermöglicht hat, zuzüglich jener, die die Gemeinde Putzbrunn heutzutage regelmäßig zulässt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat im südlichen Plangebiet ein **Schwimmbecken** mit Freizeitbereich vorgesehen. Dies wurde so nie umgesetzt. Mangels Erforderlichkeit wird diese Festsetzung gestrichen und durch die Festsetzung eines Spielplatzes ersetzt. Die übrigen **Spielplätze** bleiben festgesetzt.

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 Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird abgesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB 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:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Freiflächen mit positiver Wirkung für die Grundwasserneubildung und den Hochwasserschutz
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern mit positiver Wirkung auf die Artenvielfalt, das Lebensraumangebot und das Kleinklima
- Weitgehender Verzicht auf Einfriedungen mit positiver Wirkung auf die Durchgängigkeit des Geländes 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. Durch die Planung wird keine Beeinträchtigung von Artenschutzbelangen erwartet, da die Gehölzbestände auch fast der komplette Baubestand unverändert behalten wird. Lediglich für ein leerstehendes Gebäude wird ein Ersatzneubau ermöglicht.

Biotop:

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das kartierte Biotop Nr. 7936-0006 Feldgehölz am östlichen Ortsrand von Neubiberg. Die Kartierung überschneidet sich zum Teil mit bestehender Bebauung und Wegeführungen die jedoch zum Zeitpunkt der Kartierung (laut FIS-Natur Online: 05.08.1992) bereits Bestand waren. Da die vorliegende Planung keine Erweiterung der bestehenden Bebauung in diesem Bereich zum Gegenstand hat, kann davon ausgegangen werden, dass sie dem Biotop nicht widersprechen. Das Biotop ist in den Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme eingeflossen.

6.9. 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 Alternativen 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 12.04.2019.....

[Signature].....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Putzbrunn, den 15.04.2019.....

[Signature].....
(Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)