

Gemeinde

Putzbrunn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 43

Wohn- und Gewerbegebiet

Grasbrunner Feld

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,

80335 München

c.schaser@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearb.: Schaser

Tel. +49 (0)89 53 98 02-46

Az.: 610-41/2-25

Grünordnung
Umweltbericht

Margarethe Waubke

Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

Stöberlstraße 33

80687 München

Plandatum

09.05.2017

08.05.2018

08.10.2019

03.12.2019

10.03.2020

**Begründung
und Umweltbericht**

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.	Planinhalte	5
5.1.	Art der baulichen Nutzung	5
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3.	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	7
5.4.	Bauliche Gestaltung	7
5.5.	Verkehr und Infrastruktur	8
5.6.	Grünordnung	8
5.7.	Immissionsschutz	8
5.8.	Altlasten, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Denkmalschutz	9
6.	Alternativen	9
7.	Verwirklichung der Planung	9
Teil B	Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsregelung	10
1.	Vorbemerkungen zum Umweltbericht und zum Planungsvorhaben	10
2.	Umweltprüfung des Vorhabens	10
3.	Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand) einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	11
4.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	13
5.	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Minimierungsmaßnahmen	17
6.	Prognose, Planungsalternativen, Überwachung	17
7.	Zusammenfassung Umweltbericht	18

Teil A BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

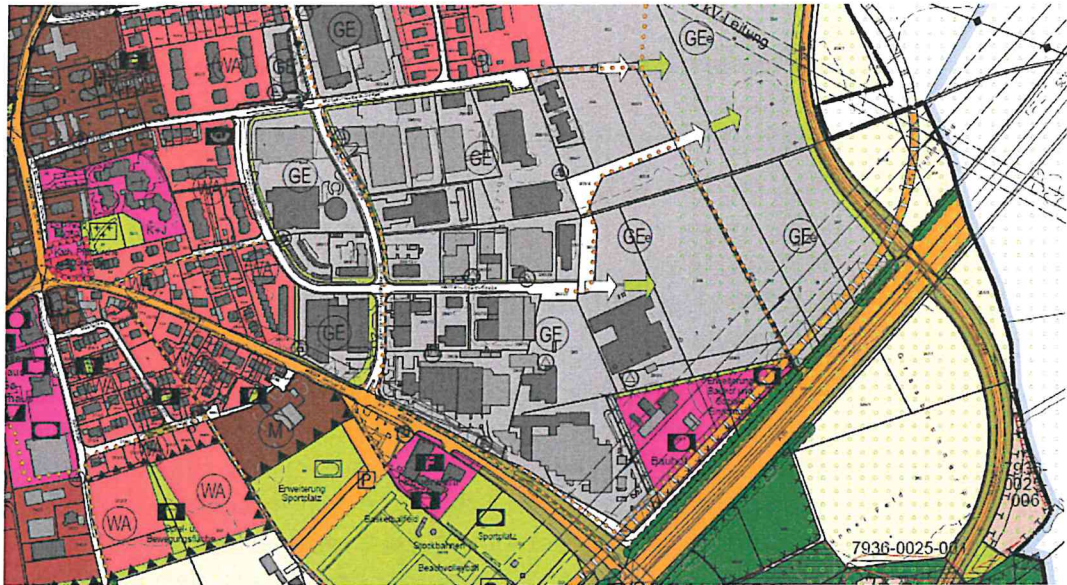
Das Plangebiet umfasst das bestehende und bebaute Gewerbegebiet im Osten des Hauptortes von Putzbrunn sowie die westlich daran angrenzende Wohnbebauung. Auf Grund der intensiven gewerblichen Nutzung und der hohen Arbeitsplatzdichte handelt es sich um einen Bereich, der eine hohe Bedeutung für die Entwicklung von Putzbrunn hat.

Die planungsrechtlichen Grundlagen (Bebauungsplan 9a) sind mittlerweile fast 45 Jahre alt, weswegen sie nicht mehr die Ansprüche an die Bodennutzung in diesem Bereich berücksichtigen können. Anlass der Planung ist die Notwendigkeit diese planungsrechtlichen Grundlagen zu aktualisieren und an aktuellen Anforderungen auszurichten. Dies betrifft vor allem den gewerblich genutzten Teil des Plangebiets. Unter anderem dient die Planung den Zielen, den bestehenden Gewerbebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Gewerbegebietes zu eröffnen um die Arbeitsplatzstruktur in Putzbrunn zu erhalten und weiterzuentwickeln, die angrenzende Wohnbebauung vor unzumutbaren Lärmimmissionen zu schützen sowie für die bestehenden Erschließungsanlagen eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

An diesem Standort schließt Wohnbebauung unmittelbar an große Gewerbebetriebe an. Diese Situation hat sich über einen langen Zeitraum entwickelt, weswegen sie nicht akut konfliktträchtig ist. Allerdings haben beide Nutzungen Ansprüche, die notwendigerweise zu wechselseitigen Beeinträchtigungen führen. Ziel der Planung ist es auch, diese Beeinträchtigungen zu reduzieren. Zudem liegen aus dem Gebiet heraus konkrete Erweiterungsabsichten von Gewerbebetrieben vor. Diese sind, soweit vorliegend, in der vorliegenden Planung berücksichtigt worden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame und gegenwärtig in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Westen als Allgemeines Wohngebiet und im Osten als Gewerbegebiet dar. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist eingehalten.



In Neuaufstellung befindlicher Flächennutzungsplan

Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen queren das Gebiet. Weiterhin sind entlang der gewerblichen Erschließungsstraßen Grünflächen dargestellt.

Naturschutzfachliche Einschränkungen liegen nicht vor.

Da es sich um eine Überplanung einer bestehenden Siedlung handelt, werden keine Beeinträchtigungen der Ziele der Regional- und Landesplanung gesehen.

Für den Hauptteil des Plangebiets ist der Bebauungsplan 9a aus dem Jahr 1974 rechtsverbindlich. Im südöstlichen Teilbereich des Geltungsbereichs besteht der Bebauungsplan Nr. 25 aus dem Jahr 1983. Diese werden durch die vorliegende Planung komplett überlagert.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich spannt sich zwischen Michael-Haslbeck-Straße und Glonner Straße von der Wohnbebauung an der Hermann-Oberth-Straße im Westen bis an den Siedlungsrand im Osten auf.

Der Geltungsbereich ist damit etwa 18,9 ha groß.

4. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Der westliche Teil des Plangebiets (westlich der Hermann-Oberth-Straße) ist mit vergleichsweise dichter Wohnbebauung mit bis zu sechs Vollgeschoßen bebaut. Östlich schließt daran das wichtigste Gewerbegebiet von Putzbrunn mit großflächigen Gewerbehallen und Verwaltungsbauten an. Das Gebiet ist komplett erschlossen und bebaut.

Der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Siedlungsbereich ist auch vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Das Gebiet ist über die Werhner-von-Braun-Straße, die Michael-Haslbeck-Straße, die Hermann-Oberth-Straße und die Glonner Straße gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Lediglich die Anbindung an die Autobahn erfolgt gegenwärtig noch durch das Ortszentrum von Putzbrunn und über die B471 zu den

Anschlussstellen Haar/Hohenbrunn. Die Gemeinde Putzbrunn ist bemüht die Anbindung an die Autobahn zu verbessern.

5. Planinhalte

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Bestandsnutzung festgesetzt. Die westlich der Hermann-Oberth-Straße befindlichen Bereiche werden folglich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die nach BauNVO in der Regel ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für diesen Bereich ausgeschlossen. Im Geltungsbereich wird im Gewerbegebiet ausreichend Raum für diese Nutzungen geschaffen. Es gibt keine Notwendigkeit diese Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zu ermöglichen. Der gewerbliche Teil des Geltungsbereichs östlich der Hermann-Oberth-Straße wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. In diesem Bereich des Gemeindegebiets findet eine erhebliche wirtschaftliche Wertschöpfung statt. Es sind Arbeitsplätze in vielen verschiedenen Bereichen (von Forschung/Entwicklung bis Produktion und Dienstleistung) ansässig. Diese Struktur soll geschützt und weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund erfolgt der Ausschluss von Vergnügungsstätten. Diese Anlagen können zu sogenannten Trading-down-Effekten führen, welche nachteilig auf alle in dem Gebiet ansässigen Betriebe wirken können.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie in Einzelfällen durch maximal zulässige Grundflächen (GR), durch Festsetzungen zur Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie in Einzelfällen durch maximal zulässige Geschoßflächen (GF), im WA durch Festsetzungen einer maximal zulässigen Zahl an Vollgeschoßen sowie im GE durch maximal zulässige Wandhöhen.

Die **GRZ** orientiert sich an dem Maß, das bereits durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 9a und 25 geregelt wurde. Im allgemeinen Wohngebiet bedeutet dies in der Regel eine GRZ von 0,4. Lediglich auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 296/12, 296/13 und 296/14 wurde abweichend eine GR von 150 festgesetzt, was jedoch in etwa einer GRZ von 0,4 entspricht. Im Gewerbegebiet wurde weitgehend an der bereits flächendeckend festgesetzten GRZ von 0,6 festgehalten. Eine Überschreitung der GRZ/GR durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird pauschal bis zu einem Wert von 0,6 (WA) bzw. 0,8 (GE) zugelassen. Da einzelne Grundstücke diesen Wert bereits im Bestand überschreiten, wurde für diese Grundstücke textlich eine abweichende maximal zulässige Überschreitung der GRZ festgesetzt. Für eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke hat sich diese Verdichtung als erforderlich herausgestellt, weswegen sie bisher geduldet wurde. Um die Betriebe im Gebiet zu halten und eine wirtschaftliche Nutzung ihrer Grundstücke auch dauerhaft sicherzustellen, werden diese Überschreitungen zugelassen.

Auch die **GFZ** orientiert sich am Bestand. Hier mussten jedoch aus Rücksicht auf die Bestandbebauung weitere Anpassungen vorgenommen. Je nach bestehender Bebauung schwankt die GFZ im WA zwischen 0,9 und 1,2. Es wurde darauf geachtet, in der Regel nicht unter das im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Maß zu fallen, sondern im Gegenteil für größere Verdichtungen im

Bestand entsprechende Korrekturen vorzunehmen. Lediglich auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 296/12, 296/13 und 296/14 wurde abweichend eine GF von 300 festgesetzt, was jedoch in etwa einer GFZ von 0,8 und damit der bisherigen Festsetzung entspricht. Im GE wird die GFZ mit einheitlich 1,5 festgesetzt. Im Vergleich zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, welche bisher 1,2 festsetzten, bedeutet das eine gewisse Erhöhung. Dies verschafft den Eigentümern etwas mehr Flexibilität bei der Nutzung ihrer Grundstücke. Gleichwohl wird diese Nutzung durch die festgesetzte Wandhöhe beschränkt, wodurch Übermaß vermieden wird.

Die Höchstzahl an **Vollgeschoßen** wird nur im WA festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen jenen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, welche vollumfänglich umgesetzt wurden. Sie schwanken zwischen sechs Vollgeschoßen für Geschößwohnungsbauten über zwei Vollgeschoße für Reihen- und Doppelhäuser bis zu einem Vollgeschoß im Bereich des Einzelhandels an der Hermann-Oberth-Straße. Die Zahl der Vollgeschoße ist für Gewerbebauten weniger relevant, da einzelne Vollgeschoße hier bereits relativ hoch sein können.

Deswegen werden im GE maximale **Wandhöhen** festgesetzt. Hierauf wird im WA verzichtet, da auch ohne entsprechende Festsetzungen Fehlentwicklungen nicht zu befürchten sind. Durch höhere Geschöße kann zwar eine höhere Gebäudehöhe erreicht werden, diese Gefahr wird jedoch als nicht sehr hoch eingeschätzt, zumal die Abstandsflächen maximale Bauhöhen zusätzlich einschränken.

Im GE schwanken die maximal zulässigen Wandhöhen stark. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9a hat für das GE flächendeckend eine Wandhöhe von 9,00 m sowie untergeordnet 12,00 m und für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 296 15,40 m festgesetzt. Diese Werte müssen angepasst werden um ein zukunftsfähiges Gewerbegebiet zu ermöglichen. Dadurch wird auch ein Beitrag geleistet um eine Verdichtung in der Höhe statt in der Fläche zu erreichen. Dies reduziert die Flächeninanspruchnahme. Die Gemeinde reagiert dabei auf bereits in Bestand vorhandene Gebäude, die das Maß des BP Nr. 9a überschreiten, sowie auf konkrete Interessen von Gewerbetreibenden, denen angesichts möglicher Aussiedlungen auf die grüne Wiese die Möglichkeit einer weiteren Entfaltung an ihrem bestehenden Betriebsstandort gegeben werden soll.

Im südöstlichen Bereich in Nachbarschaft zur 110kV-Leitung (GE6) wird entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25 eine maximale Wandhöhe von 7,00 m festgesetzt. Im Norden an der Michael-Hasbeck-Straße (GE5) wird entsprechend des Bestands und zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung eine Wandhöhe von 10,00 m festgesetzt. GE 4 umfasst das am nordöstlichen Rand befindliche Grundstück mit der Fl.-Nr. 300/1. Hier wird eine Wandhöhe von 12,50 m festgesetzt. Der Hauptteil des Gewerbegebiets ist als GE3 markiert. Hier ist eine Wandhöhe von 15,00 m zulässig. Am höchsten können die Gebäude in GE 2 (16,50 m) und GE 1 (17,00 m) werden. Angesichts der bestehenden Bebauung und des bestehenden Baurechts werden die festgesetzten die Wandhöhen als schlüssige Weiterentwicklung angesehen. Jene Bereiche, die sich zur Wohnbebauung orientieren, besitzen z.T. ein entsprechend hohes Maß. Im Übrigen handelt es sich um ein großes und bereits komplett bebautes Gewerbegebiet. Hier werden die nun zulässigen Aufstockungen als städtebaulich vertretbar angesehen.

Im Bereich des GE 1 wurde ein der Vergangenheit auch Errichtung eines 24m hohen Hochregallagers diskutiert. Diese Möglichkeit war auch im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt, als er frühzeitig ausgelegt wurde. Zwischenzeitlich haben sich die Planungen hier zu Gunsten der Anwohner verändert, da diese massive Be-

bauung nicht weiterverfolgt wird. Vielmehr soll in dieser Lage die Anlieferung erfolgen, welche mittels Lärmschutzwand von der bestehenden Wohnbebauung abgeschirmt werden soll.

5.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die festgesetzten **Baugrenzen** orientieren sich im WA am rechtsverbindlichen Bebauungsplan, welcher weitgehend umgesetzt wurde. Die Baugrenzen ermöglichen hier gewisse Erweiterungen an bestehenden Gebäuden wobei auf die festgesetzten GRZ- und GR-Werte hingewiesen wird.

Im GE erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen ebenfalls auf Grund der rechtsverbindlichen Planung, wobei kleinere Korrekturen stattgefunden haben, um einzelne Bereiche von Bebauung freizuhalten. Dabei handelt es sich vor allem um Freibereiche, die in rückwärtigen Grundstücksbereichen eine gewisse ökologische Ausgleichsfunktion innehaben.

Als **Bauweise** wurde in jenen Bereichen, die sich im WA durch spezielle Bauformen hierfür qualifizieren, Doppelhaus bzw. Hausgruppe festgesetzt. Im übrigen Plangebiet wurde lediglich die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht Baukörper in offener Bauweise mit einer Länge von über 50 m. Dies ist sowohl im GE als auch im Bereich der Geschoßwohnungsbauten erforderlich.

Grundsätzlich werden die Abstandsflächen in dem Bebauungsplan in Kraft gesetzt. Einzig ausgenommen hiervon ist die Bebauung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 280/10, welche auf Dauer unter Ausnutzung der zulässigen Wandhöhe bis auf einen Meter an die Grenze zum östlich anschließenden Grundstück mit der Fl.-Nr. 280 herangebaut werden darf. Dies spiegelt den Bestand in dem Gebiet wieder und war für eine wirtschaftliche Nutzung bisher erforderlich, weswegen es geduldet wurde. Mit der nun getroffenen dauerhaften und über den reinen Bestandsschutz hinausgehenden Regelung wird den betroffenen Betrieben langfristige Planungssicherheit gegeben.

5.4. Bauliche Gestaltung

Die Vorgaben zur baulichen Gestaltung sind angesichts der gemischten Struktur in dem Gebiet zurückhaltend geregelt. Sie differenzieren sich zwischen WA und GE.

Im WA wird geregelt, dass der Erdgeschoßfußboden max. 0,30 m über Gehsteigoberkante zulässig ist. Dies dient dem einheitlichen Siedlungsbild im WA. Zu hohe Sockel/Aufschüttungen würden dem widersprechen. Als Dachformen werden im WA Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer ermöglicht. Dies entspricht dem Bestand und verhindert weitere ortsbilduntypische Entwicklungen. Für die Bereiche in denen im Bestand ein Satteldach vorhanden ist, wird die bestehende Firstrichtung als verbindlich festgesetzt, um zu sichern, dass auf Dauer die Traufe zur Erschließungsstraße ausgerichtet ist. Abschließend werden für das WA noch Vorgaben zu Dachaufbauten getroffen, die größere Fehlentwicklungen, wie zum Beispiel zu geringe Abstände untereinander bzw. zu Frist und Giebel, verhindern sollen.

Für das GE sind andere Vorgaben zur Gestaltung erforderlich, da hier eine geringere Empfindlichkeit bzgl. des Ortsbildes vorhanden ist und Gewerbebauten eine größere Flexibilität benötigen. Da hier vor allem große Fassadenflächen in Erscheinung treten, ist deren Gestaltung geregelt. Zudem ist vor allem mit großen Baukörpern zu rechnen. Hier sind zu steile Dächer für das Ortsbild problematisch. Deswegen wird

die max. Dachneigung beschränkt. Unter 5° Dachneigung hat eine Begrünung zu erfolgen. Dies ist vor allem aus klimatologischen und entwässerungstechnischen Gründen sinnvoll. Im Gegenzug werden keine Vorgaben zur Dachform getroffen.

Grundsätzlich werden Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ermöglicht. Jedoch wird bestimmt, dass diese nur an oder auf Gebäuden zulässig sind um Missstände durch freistehende Anlagen zu verhindern. Werbeanlagen sind zulässig. Jedoch sind auch hier Vorgaben zu beachten. Diese Vorgaben ermöglichen den Gewerbetreibenden eine ausreichende Aufmerksamkeit, verhindern aber zu hohe oder sonstige störende Anlagen.

5.5. Verkehr und Infrastruktur

Das Gebiet ist grundsätzlich vollständig erschlossen. Die bestehenden Verkehrsflächen sind entsprechend als Festsetzung übernommen. Dies gilt auch für jene Verkehrsfläche im Südosten, die zwar im BP Nr. 25 festgesetzt ist, jedoch bisher nicht als öffentliche Verkehrsfläche umgesetzt wurde. Diese soll auch für die Zukunft gesichert werden. Deswegen wird an der Festsetzung festgehalten.

Der Bebauungsplan setzt in einigen Bereichen Parkbuchten fest. Deren genaue Lage kann sich in Zukunft jedoch auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verschieben.

Der Garagenhof für die Wohnanlage auf Fl.-Nr. 280/18 befindet sich auf Fl.-Nr. 280/15. Diese ist im Bebauungsplan entsprechend gesichert. Die übrigen Garagen und Stellplätze werden z.T. in den Baugrenzen und z.T. in speziell festgesetzten Garagen und Tiefgaragenstandorten untergebracht. Dies ist bereits so im Bestand vorhanden.

Der bestehende Fußweg im WA wird festgesetzt und dadurch gesichert. Gleiches gilt für den Trafo auf Fl.-Nr. 280/28.

Die Sichtdreiecke sind zur Sicherheit im Plan dargestellt. Hierdurch sind jedoch keine Einschränkungen für die Grundeigentümer zu erwarten.

5.6. Grünordnung

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand wurde im Jahr 2009 (aktualisiert 7/2016) aufgenommen und bewertet. Die Ergebnisse der Bewertung sind in die grünordnerischen Festsetzungen eingearbeitet worden:

- Erhalt von Bäumen
- zusätzliche Neupflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen
- Hinweis auf bedeutende Gehölzgruppen
- Hinweis auf den Artenschutz

Weitere Ergebnisse der Umweltprüfung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

5.7. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat eine Auseinandersetzung mit den bestehenden und den zukünftig zulässigen Lärmemissionen stattgefunden. Hierfür wurden u.a. die bestehenden Genehmigungen gesichtet. Das Ergebnis ist in der Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Greiner (Bericht Nr.

209079 / 8 vom 08.03.2017) dargelegt. Die Untersuchung hat eine Emissionskontingentierung zum Ergebnis, welche zum einen gesunde Wohnverhältnisse in der Umgebung gewährleisten, jedoch zum anderen auch den ansässigen Gewerbebetrieben maßvolle Erweiterungen ermöglichen.

5.8. Altlasten, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Denkmalschutz

Es sind keine Einschränkungen hinsichtlich der genannten Belange bekannt.

6. Alternativen

Es wurden keine räumlichen Alternativen zur Planung untersucht, da das Erfordernis der Planung ortsgebunden ist.

7. Verwirklichung der Planung

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

Teil B Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsregelung

1. Vorbemerkungen zum Umweltbericht und zum Planungsvorhaben

Der vorliegende Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Die Bestandserhebung hierzu stammt aus dem Jahr 2009 (Juli) und wurde im Juli 2016 aktualisiert. Falls erforderlich, wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben. Ein Scoping-Termin fand nicht statt.

Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Art des Gebiets	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO und Gewerbegebiet 8 BauNVO										
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Die zulässige Nutzung liegt beim Gewerbegebiet bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,5; eine Überschreitung der GRZ ist bis max. 0,8 zulässig; weitere Überschreitungen sind zur Sicherung der laufenden Betriebe notwendig: <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td>Fl. Nr. 280/12</td> <td>bis max. 0,87</td> </tr> <tr> <td>Fl. Nrn. 280/2 und 300/1</td> <td>bis max. 0,88</td> </tr> <tr> <td>Fl. Nr. 280/19</td> <td>bis max. 0,89</td> </tr> <tr> <td>Fl. Nrn. 280/24 und 280/11</td> <td>bis max. 0,95</td> </tr> <tr> <td>Fl. Nr. 296/32</td> <td>bis max. 0,83</td> </tr> </table> Die unterschiedlichen Wandhöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen: sie bewegen sich zw. 7m, 9m und 12,50m sowie 15m, 16m und 17 m	Fl. Nr. 280/12	bis max. 0,87	Fl. Nrn. 280/2 und 300/1	bis max. 0,88	Fl. Nr. 280/19	bis max. 0,89	Fl. Nrn. 280/24 und 280/11	bis max. 0,95	Fl. Nr. 296/32	bis max. 0,83
Fl. Nr. 280/12	bis max. 0,87										
Fl. Nrn. 280/2 und 300/1	bis max. 0,88										
Fl. Nr. 280/19	bis max. 0,89										
Fl. Nrn. 280/24 und 280/11	bis max. 0,95										
Fl. Nr. 296/32	bis max. 0,83										
Erschließung	Die Verkehrserschließung erfolgt über die Glonner Straße und über die Wernher-von-Braun-Straße sowie die Hermann-Oberth-Straße und die Michael-Haslbeck-Straße.										
Flächenbedarf	rund 19,2 ha										

Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Maßgebende Rechtsgrundlagen für die umweltrechtlichen Belange sind dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu entnehmen. Im Rahmen der Umweltprüfung von Bauleitplänen sind auch Untersuchungen im Hinblick auf den Artenschutz vorzunehmen. Das BNatSchG regelt in § 44 den Schutz besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Ferner ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn zu beachten. Die relevanten Vorgaben der einzelnen Fachziele werden in der Umweltprüfung berücksichtigt.

2. Umweltprüfung des Vorhabens

Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen	Regionalplan München und Landesentwicklungsprogramm derzeit gültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aktuelles Luftbild
Gebietsbezogene Grundlagen	Eigene Bestandsbesichtigung aus dem Jahr 2009, aktualisiert im Juli 2016 (Baumbestand). Bebauungsplan mit grünordnerischen Aussagen vom 09.05.2017
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Für diesen Plan wurde bisher noch keine Behördenbeteiligung durchgeführt, sodass deren Wissen und Informationen (noch) nicht in die Umweltprüfung bzw. diesen Umweltbericht einfließen konnten. Es fanden keine Sonderkartierungen oder ergänzende Gutachten statt.

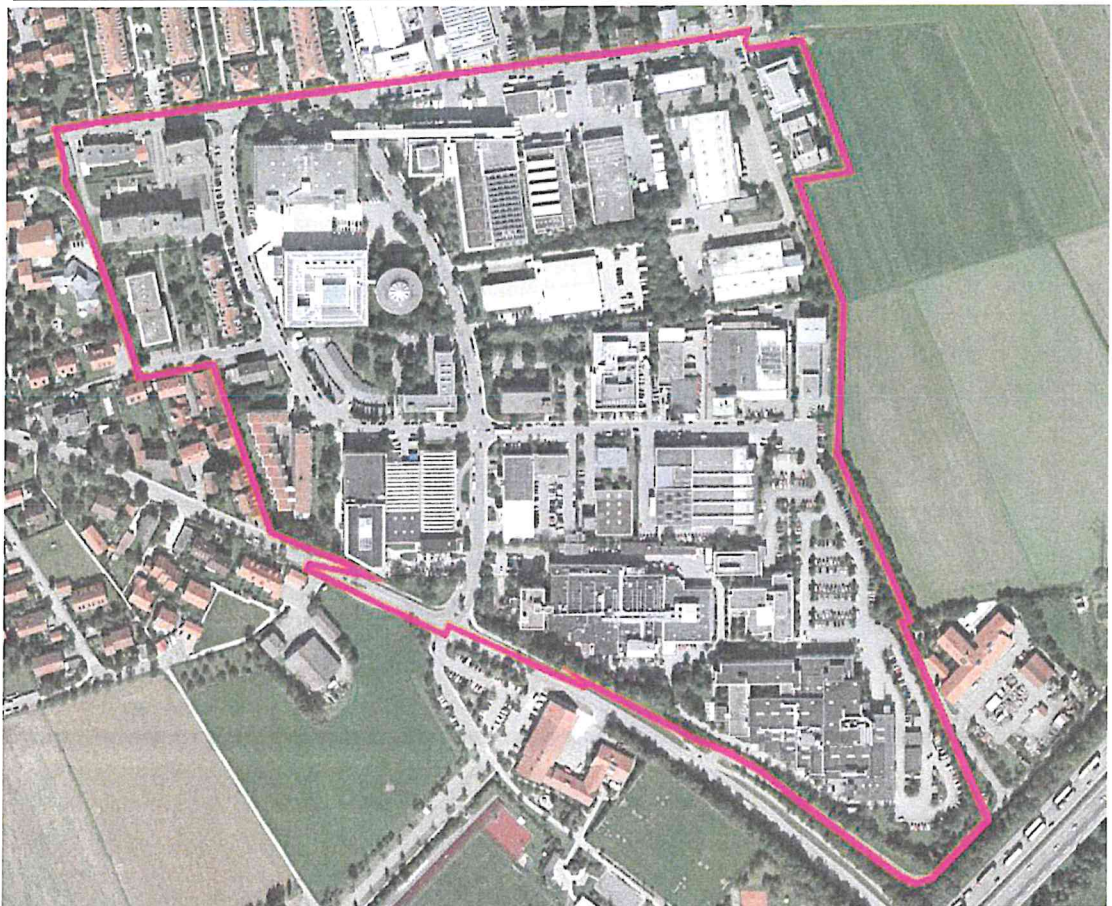
Vorprüfung Schutzgebiete

Merkmal	Betroffenheit ja / nein	erhebliche Auswirkungen	Anmerkung
FFH-Gebiet / SPA Gebiet	nein	--	keine
Naturschutzgebiete	nein	--	keine
Naturdenkmale	nein	--	keine
Landschaftsschutzgebiete	nein	--	keine
geschützte Landschaftsbestandteile	nein	--	keine
geschützte Biotope	nein	--	keine
Überschwemmungsgebiete	nein	--	keine
Wasserschutzgebiete	nein	--	keine
sonstige Schutzausweisungen: festgesetzte Ausgleichsflächen	nein	--	keine
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	nein	--	keine

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand) einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht einer Bestandssichtung vor Ort im Jahre 2009, aktualisiert im Juli 2016 (Baumbestand).

Gebietscharakter: Wohnbauflächen, gewerbliche genutzte Flächen



Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben mit Minimierungsmaßnahmen
Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume einschließlich Biotoptypen / Lebensräume	
<p>Bestehendes Wohn- und Gewerbegebiet mit Baumbestand und nicht versiegelten Garten- oder Außenflächen der Gewerbebauten.</p> <p>Mittlere biotische Vielfalt bei den Gehölzen; geringe bis keine bei den versiegelten Flächen.</p>	<p>Durch die Möglichkeit einer Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren (Gehölzflächen); derzeit ist jedoch die Bedeutung eher gering, da eine Vorbelastung durch die gewerbliche Nutzung besteht und die GRZ im Vergleich mit dem bisherigen B-Plan (Nr. 9a) nicht erhöht worden ist.</p> <p>Minimierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von Bäumen - Neupflanzung von Bäumen - zu begrünender Grundstücksanteil - grünordnerischen Festsetzungen zur inneren Durchgrünung
Schutzgut Boden / Geologie	
<p>Veränderter, versiegelter Boden im Bereich der Bebauung, Straßen, Parkplatzflächen und Zufahrten.</p> <p>Insgesamt ist von einer geringen Bedeutung auszugehen.</p>	<p>Aufgrund gleichbleibender Festlegung der GRZ und damit keiner weiteren Erhöhung des Versiegelungsgrades ergibt sich eine geringe Beeinträchtigung für das Schutzgutes.</p> <p>Minimierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wie Schutzgut Tieren Pflanzen und ihre Lebensräume
Schutzgut Wasser	
<p>Es sind keine Fließgewässer, Quellen oder Wasserschutzgebiete betroffen; Flächen mit geringer Versickerungsleistung, da bereits überbaut.</p> <p>Geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.</p>	<p>Durch eine zusätzliche Verdichtung / gewerbliche Nutzung / wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt; es ist jedoch aufgrund der gleichbleibenden Festsetzung zur GRZ / Vorbelastung von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.</p> <p>Minimierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wie Schutzgut Tieren Pflanzen und ihre Lebensräume
Schutzgut Klima / Lufthygiene	
<p>Aufgrund der gewerblichen Nutzung besteht eine Vorbelastung. Die lokalklimatische Bedeutung ist gering.</p>	<p>Aufgrund der Vorbelastung ist der Einfluss auf das Lokalklima gering einzustufen.</p> <p>Minimierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grünordnerische Festsetzungen (z.B. Erhalt von Bäumen und Sträuchern, zu begrünender Grundstücksanteil, innere Durchgrünung).
Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung	
<p>Bereits seit Jahren bebautes Gebiet mit geringer / keiner Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung.</p>	<p>Optische Auswirkungen durch die jetzt zulässige Gebäudehöhe von 24 m für das GE 1 im Norden.</p> <p>Bei Beachtung der Minimierungsmaßnahmen ist von geringen Umweltwirkungen auszugehen.</p> <p>Minimierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen entlang der Erschließungsstraßen - weitere grünordnerische Festsetzungen (z.B. Erhalt von Bäumen und Sträuchern, zu begrünender Grundstücksanteil, innere Durchgrünung).
Schutzgut Menschen (Lärm)	
<p>Im Westen angrenzende Wohnbebauung.</p>	<p>Mittlere Bedeutung da im Westen angrenzende Wohnbebauung;</p> <p>Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Greiner (Bericht Nr. 209079 / 8 vom 08.03.2017)</p>

	eine Emissionskontingentierung zum Ergebnis, welche sowohl gesunde Wohnverhältnisse in der Umgebung gewährleisten, als auch den ansässigen Gewerbebetrieben maßvolle Erweiterungen ermöglichen.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Keine erkennbar oder bekannt	--

4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Für eine Prüfung des Artenschutzes wird nachfolgend untersucht, ob durch die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 "Wohn- und Gewerbegebiet Grasbrunner Straße" die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für die Europäische Vogelarten i. S. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung eintreten.

Prüfung eventueller Lebensstätten geschützter Arten sowie Gebietscharakter zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums:

- Wohnbau- und Gewerbeflächen mit Gartenflächen und die Gewerbebauten umgebenden Außenanlagen
- Baumbestand entlang der Straße und auf den Freiflächen

Nachweise aus ASK oder Biotopkartierung liegen mit derzeitigem Kenntnisstand im direkten Eingriffsbereich nicht vor.

Wirkfaktoren

Zusätzliche Versiegelung und Überbauung von bisherigen Außenanlagenflächen durch die Festsetzung der Bauräume. Hierbei wird soweit möglich der vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand berücksichtigt.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung

- Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen und Räumung eines Baufelds außerhalb der Brutsaison (Anfang Oktober bis Ende Februar).
- Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen

Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die Abschichtung der „Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums“ des LfU ergibt, dass das Vorkommen folgender Arten nicht mit 100% Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Konkrete Artnachweise sind jedoch nicht vorhanden.

Nachfolgend werden für die im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV die Beeinträchtigungen und Gefährdungen durch das Vorhaben hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen erläutert und prognostiziert.

Tabelle 1: Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie mit potentiell Vorkommen

Fledermäuse

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	RLB	RLD	sg
Abendsegler	Nyctalus noctula	3	3	x
Braunes Langohr	Plecotus auritus	-	V	x
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	3	V	x

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	RLB	RLD	sg
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	3	3	x
Graues Langohr	Plecotus austriacus	3	2	x
Großes Mausohr	Myotis myotis	V	3	x
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	-	3	x
Kleiner Abendsegler	Nyctalus leisleri	2	G	x
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	3	G	x
Wasserfledermaus	Myotis daubentoni	-	-	x
Weißrandfledermaus	Pipistrellus kuhlii	D	-	x
Zweifarbflfledermaus	Vespertilio discolor (Vespertilio murinus)	2	G	x
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	-	-	x

(RLB = Status nach Rote Liste Bayern, RLB = Status nach Rote Liste Deutschland; sg: Kreuz = streng geschützt nach Bundesartenschutzverordnung).

Fledermäuse – potentieller Lebensraum

Bevorzugte Habitate der Fledermäuse sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel aus Laubwäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässer. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässer, an Waldränder oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen, je nach Art, Dachstühle von Gebäuden, kleine Mauerritzen an der Außenfassade, Viehställen oder Baumhöhlen. Kleinere Arten nutzen auch Hohlräume hinter abgeplatzten Baumrinden (z.B. Mopsfledermäuse). Auch Nistkästen oder Fledermauskästen werden besetzt. Fledermäuse legen zwischen ihren Quartieren und ihren Jagdhabitaten mehrere Flugkilometer zurück, wobei sie sich an lineare Landschaftsstrukturen wie Bächen oder Alleen orientieren. Gefahren für die Fledermäuse stellen vor allem die Verluste von geeigneten Quartieren dar. So werden immer mehr Dachstühle abgedichtet oder Altholzbestände entfernt.

Aufgrund der vorkommenden Strukturen im Planungsgebiet wäre eine Nutzung der Flächen als Jagdgebiet für die oben aufgeführten Fledermäuse theoretisch möglich. Die eventuell betroffenen Nahrungshabitate sind nicht von existentieller Bedeutung für die Arten, eine eventuell vorhandene Population ist durch das Vorhaben nicht bedroht; eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist insofern nicht erforderlich.

Vorhandene Population und Gefährdung durch die Planung

Im Untersuchungsgebiet könnten Baumhöhlen in vorhandenen Großbäumen sowie holzverkleidete und andere Gebäude als potentielle Fledermausquartiere dienen. Deshalb sind vor zwingend erforderlicher Fällung von Bäumen oder vor Abriss von Gebäuden diese fachlich auf Habitatqualitäten für Vögel und Fledermäuse zu begutachten. Es ist vor Fällung zu prüfen, ob streng geschützte Arten (Höhlenbrüter wie Vögel und Fledermäuse in Baumhöhlen) vorkommen und falls diese vorkommen sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen durchzuführen (beispielsweise Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen). Sofern Überwinterungshabitate für Fledermäuse vorkommen (Astlöcher, Baumspalten und / oder Höhlen) sind die Bäume im Bedarfsfall erst Ende April zu beseitigen. Ansonsten sind Fällarbeiten in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sofern alte, resp. bestehende Gebäude abgerissen werden sollten, sind auch hier die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG zu beachten.

Vor Abriss eines Gebäudes ist durch Begehung zu prüfen, ob Quartiere im / am Haus sind: Fledermausquartiere am Haus erkennt man leicht durch Kothaufen, die sich darunter bilden. Um Fledermauskot von Mäusekot zu unterscheiden, muss man mit einem Taschentuch einen Kotkrümel in die Hand nehmen und ihn zerdrücken. Ist der Kot hart und lässt sich nicht

zerdrücken, ist es Mäusekot, zerfällt er jedoch zu einem schwarzen Pulver, welches im Licht leicht glitzert, hat man einen sicheren Beweis für die Anwesenheit von Fledermäusen. Das Glitzern des zerdrückten Kotes beruht auf die unverdauten Chitintteile ihrer Beutetiere. Häufig verraten auch die Soziallaute ein Quartier. Besonders während der Wochenstubezeit sind das Gezeter der Alttiere und die Schreie der Jungen zu hören, im Spätsommer häufig die Balzrufe der Männchen.

Weitere Erkennungszeichen sind auch Fraßspuren, wie Schmetterlingsflügel oder andere Insektenteile auf dem Dachboden, sowie speckige Abreibungen am Eingang von Quartieren oder an den Lieblingshangplätzen im Dachgebälk.

Bestand und Betroffenheit europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

Aus der Vogelartenliste der Vogelschutzrichtlinie sind alle Arten, deren Verbreitungsgebiet das Plangebiet nicht tangiert, ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Arten der Hecken / Feldgehölze, der Feuchtgebiete und Auen, der Gewässer und der Felsgebiete sowie ausgesprochene Waldarten, und Arten der Feldflur/Hochstaudenflur, deren Lebensraum nicht im Planungsgebiet vertreten ist, mit ausreichender Sicherheit nicht angetroffen.

In den folgenden Tabellen wird die potentielle Bedeutung des Plangebietes für Vögel unterschiedlicher Lebensräume kurz dargestellt und im Anschluss die Auswirkung des Vorhabens auf eventuell vorkommende Arten zusammenfassend beurteilt.

Mit Beeinträchtigungen von den nachfolgend aufgeführten Arten ist durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Nahrungslebensräumen durch die Rodung von Gehölzen und durch Bebauung zu rechnen.

Für die nachfolgend aufgeführten Arten kann eine zeitweise Störung ihrer Lebensräume auftreten. Zudem muss von höheren Verlusten durch die Bebauung, beispielsweise durch Kollision mit Glasscheibe, ausgegangen werden.

Tabelle 2: potentielle Brutvögel

deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	RLB	RLD	sg	Betroffenheit
Waldvögel mit Vorkommen auch in Gärten					
Blaumeise	Parus caeruleus	-	-	-	Vorhandene Gebüsche und Bäume potenzielle Brutplätze, Gebiet eventuell zur Nahrungssuche genutzt
Buchfink	Fringilla coelebs	-	-	-	
Buntspecht	Dendrocopos major	-	-	-	
Eichelhäher	Garrulus glandarius	-	-	-	
Fitis	Phylloscopus trochilus	-	-	-	
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	-	-	-	
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	3	V	-	
Gimpel	Pyrrhula pyrrhula	-	-	-	
Gelbspötter	Hippolais icterina	-	-	-	
Kernbeißer	Coccothraustes coccothraustes	-	-	-	
Kleiber	Sitta europaea	-	-	-	
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	-	-	-	
Ringeltaube	Columba palumbus	-	-	-	
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	-	-	-	
Star	Sturnus vulgaris	-	-	-	
Sommergoldhähnchen	Regulus ignicapillus	-	-	-	
Sumpfmeise	Parus palustris	-	-	-	

Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	-	-	-	-
Vögel der Gebüsche / Baumgruppen / Hecken					
Amsel	Turdus merula	-	-	-	Vorhandene Gebüsche und Bäume potenzieller Lebensraum
Birkenzeisig	Carduelis flammea	-	-	-	
Bluthänfling	Carduelis cannabina	3	V	-	
Elster	Pica pica	-	-	-	
Feldsperling	Passer montanus	V	V	-	
Girlitz	Serinus serinus	-	-	-	
Grünfink	Carduelis chloris	-	-	-	
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	-	-	-	
Heckenvögel					
Dorngrasmücke	Sylvia communis	-	-	-	Vorhandene Hecken und Gebüsche als pot. Lebensraum
Gartengrasmücke	Sylvia borin	-	-	-	
Goldammer	Emberiza citrinella	V	-	-	
Heckenbraunelle	Prunella modularis	-	-	-	
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	V	-	-	
Neuntöter	Lanius collurio	-	-	-	
Vögel der Siedlungen					
Dohle	Corvus monedula	-	-	-	Gebäude weisen potentielle Brutplätze auf; Gebiet evtl. zur Nahrungssuche genutzt
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	-	-	-	
Haussperling	Passer domesticus	-	V	-	
Mauersegler	Apus apus	V	V	-	
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	V	V	-	
Türkentaube	Streptopelia decaocto	-	V	-	
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	V	V	-	

Durch die vorhandene Nutzung und die Verkehrswege ist insgesamt eine eingeschränkte Lebensraumqualität im Planungsgebiet vorhanden. Werden Gehölze gerodet gehen potentielle Lebensräume (Brutplätze und Nahrungshabitate) verloren. Um keine Tiere zu töten, müssen Rodungen außerhalb der Brutzeiten erfolgen. Außerdem kommt es zu einem Verlust von bisherigen Freiflächen für die Nahrungssuche.

Ungefährdete, allgemein häufige Arten wie beispielsweise die Amsel, Kohlmeise, Gartengrasmücke oder Gartenbaumläufer weisen keine rückläufigen Bestandszahlen auf bzw. sind in großen, stabilen Populationen vorhanden. Durch ihre hohen Vermehrungsraten können sie ausgefallene Individuen schnell ausgleichen. Diese Ubiquisten bzw. Arten mit relativ geringen Ansprüchen an ihre Lebensräume sind allorts zu finden und können sich gut an Änderungen der Lebensbedingungen anpassen. Sie sind außerdem meist unempfindlich gegenüber Störungen wie Lärm. Verluste können durch die Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Durch einen Lebensraumverlust würde die lokale Population nicht beeinträchtigt, da in der Umgebung entsprechende Habitate vorhanden sind.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Unter Berücksichtigung der angenommenen Größe und Stabilität der Populationen der Arten im betroffenen Naturraum und natürlichen Verbreitungsgebiet und der Vermeidungsmaßnahmen kann angenommen werden, dass die Populationen dieser Arten auch trotz der Realisierung des Vorhabens weiterhin ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand erhalten werden können. Eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG ist nicht

erforderlich.

Gefäßpflanzen

In dem Untersuchungsraum sind keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen oder zu erwarten (fehlendes Lebensraumpotenzial). Eine Prüfung auf die Erfüllung von Verbotstatbeständen entfällt daher.

Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftlichen Schutzstatus aufweisen

Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach der Bundesartenschutzverordnung, die nicht im Anhang der FFH-Richtlinie enthalten sind, sind aufgrund ihrer allgemeinen bayernweiten Verbreitung und ihrer Lebensraumsprüche im Planungsgebiet mit ausreichender Sicherheit nicht anzutreffen.

Fazit

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken bezüglich der potentiell betroffenen Arten, da in keinem Fall Individuen getötet oder nachhaltig gestört werden. Mit einer Beeinträchtigung der Populationen ist nicht zu rechnen: Bei Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht einschlägig. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist insofern nicht erforderlich. Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass keine nicht gemeinschaftlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, vorhanden sind.

5. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Minimierungsmaßnahmen

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Planungsvorhaben um die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts handelt und damit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Es kommt zu keiner Ausgleichspflicht, da die bisher festgesetzten Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen nicht erhöht werden.

6. Prognose, Planungsalternativen, Überwachung

Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie deren Bewertung

Mittelfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Nutzung als gewerbliche Flächen und Wohnbauflächen würde beibehalten bleiben.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung alternativer Planungs- oder Standortmöglichkeiten erübrigt sich, da es sich um eine an diesem Standort bereits etablierte Gewerbeentwicklung handelt. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan (in Aufstellung, Entwurf Stand 28.06.2016) bereits enthalten.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen. Geplante Maßnahmen zur allgemeinen Überwachung sind somit nicht notwendig. Die Ausführungen aufgrund Pflanzbindungen (Gewerbeeingrünung / Landschaftsbild) sind Inhalt der allgemeinen Vollzugskontrolle von Bebauungsplänen.

7. Zusammenfassung Umweltbericht

Der Bebauungsplan Nr. 43 "Wohn- und Gewerbegebiet Grasbrunner Feld" ersetzt den B-Plan Nr. 9a (Jahr 1967) und Nr. 25. Die bisherigen Festsetzungen zur GFZ / GRZ werden nicht wesentlich erhöht. Die in der Vergangenheit zugelassene Wandhöhe mit 24 m (GE 1) ist nun auf 17 m reduziert worden. Minimierungsmaßnahmen sind in Form von aktuellen grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen worden, da die bisherigen Festsetzungen zur Grünordnung nicht dem Stand entsprechen (1967: Begrünung: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen anzulegen sind").

Neben den Festsetzungen zur inneren Durchgrünung wurde ein Konzept entwickelt, dass zukünftig eine relativ durchgängige Begrünung der Erschließungsstraßen vorsieht: Festsetzung 9.5 - zu pflanzender Baum.

Die Übersicht fasst die Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung (Durchgrünung / grünordnerische Festsetzungen) zusammen: Dabei zeigt sich, dass bei Umsetzung der Maßnahmen zur Minimierung nur mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering*
Menschen /Lärm	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	gering	gering	gering*
Kultur / Sachgüter	keine	keine	keine

* Aufgrund der Minimierungsmaßnahme mit gering eingestuft.

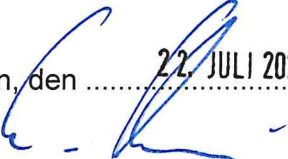
Planfertiger:

München, den 20.07.2020


 (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Putzbrunn, den 22. JULI 2020


 (Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)