

# **Bebauungsplan Nr. 57** **„Östlich der Solalindenstraße“ mit integrierter** **Grünordnung Gemeinde Putzbrunn**

## **Begründung**

- Fassungsdatum: 16.11.2021
- Planung: Zeitler, Blaimberger  
Architekten, Stadtplaner GbR  
Rotbuchenstraße 1, 81547 München  
Telefon: 089 – 693902-0  
Telefax: 089 – 693902-99  
E-Mail: [info@bzb-architekten.com](mailto:info@bzb-architekten.com)
- Grünordnung: ML-Landschaftsarchitektur  
Spitalgasse 12, 84453 Mühldorf a. Inn  
Telefon: 08631 – 185384  
Telefax: 08631 – 1673970  
E-Mail: [info@ml-landschaftsarchitektur.de](mailto:info@ml-landschaftsarchitektur.de)
- Schalltechnische Beratung: ACCON GMBH  
Gewerbering 5  
86929 Greifenberg  
Telefon: 08192 - 99600  
Telefax: 08192 - 996029  
E-Mail: [info@accon.de](mailto:info@accon.de)
- Verkehrstechnische Beratung: Ingenieurbüro Scherer und Kurz  
Dorfstraße 12  
85622 Hohenbrunn  
Telefon: 08102/7424-0  
Telefax: 08102/ 7424-99  
E-Mail: [ing.buero@scherer-kurz.de](mailto:ing.buero@scherer-kurz.de)

Dieser B- Plan ersetzt in seinem Umgriff die Festsetzungen des Plan Nr.58 „Westlich der Solalindenstraße“.

## **1. Von der Planung betroffene Grundstücke und Lage des Planungsgebiets**

Der Planungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummer T 445, T 400/7, T 455/8, T 392/6, T 392, T 533/78, T 533/79 und T 533/29 mit einem Gesamtumgriff von ca. 14.036,00 m<sup>2</sup> und einer maximal zu erzielenden Grundfläche von ca. 7.700 m<sup>2</sup>. Somit sind die Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, erfüllt.

Das Planungsgebiet ist am Nordrand der Gemeinde Putzbrunn gelegen und erstreckt sich nördlich an die bestehende Bebauung auf Fl. Nr. 339 und 340 zwischen der Solalindenstraße (Ortsstraße) im Westen und Haarer Straße (Bundesstraße 471) im Osten. Die nördliche Grenze des Planungsgebiets leitet sich aus der nördlichen Kante des westlich gelegenen Baugebiets an der Solalindenstraße (B- Plan Nr. 58 „Hagenberger Straße“) ab.

Das trapezförmige Baufeld weist an der Solalindenstraße eine Länge von ca. 150 Metern und an der Haarer Straße eine Länge von ca. 96 Metern auf. Die maximale Breite im Norden beträgt gut 145 Meter. Im Süden weist das Baugebiet einen Annex mit einer Breite von ca. 20 Metern und einer Länge von ca. 59 Metern auf.

Da es sich bei der Haarer Straße um eine Bundesstraße handelt, gilt hier gemäß § 9 Abs.1 FStrG entlang der freien Strecke ein Anbauverbot von 20 Metern. In Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Freising konnte die Anbauverbotszone im vorliegenden Fall auf 15 Meter reduziert werden.

Das Gelände liegt bezogen auf die Solalindenstraße ca. 0,50 Meter und bezogen auf die Haarer Straße ca. 1,00 Meter tiefer. In Ost- West- Richtung ist das Areal annähernd eben, in Nord- Süd- Richtung steigt die Geländehöhe kontinuierlich um ca. 1,00 Meter an. Das Grundstück ist bisher landwirtschaftlich genutzt. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung im Westen und landwirtschaftlichen Anwesen im Osten.

Im Norden schließen sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Unmittelbar im Süden grenzt eine 3 - 5-geschossige Wohnbebauung an.

## **2. Planungsrechtliche Grundlagen und Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, mit einer effizienten Bodennutzung der Zersiedelung entgegenzuwirken und einen Beitrag zur Innenentwicklung und zur Flächensparsamkeit zu leisten. Es ist nicht zu erwarten, dass der Planung Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß LEP2018 entgegenstehen.

Die Planung liegt nicht in einem regionalen Grünzug, einem Trenngrün oder einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Vielmehr grenzt sie unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung an.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß Regionalplan ist.

Das Baugebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich in Ortsrandlage im Außenbereich gemäß §35 BauGB.

Die Gemeinde Putzbrunn verfolgt das Ziel, in den gemäß Flächennutzungsplan geeigneten Wohnbauflächen vorzugsweise den örtlichen Baustrukturen angepassten Geschosswohnungsbau mit einem geringen Anteil an Reihenhaus ähnlichen Strukturen zu errichten. Ziel ist es, alternative, erschwingliche und erschließungs- und versiegelungsoptimierte Wohnformen im Gemeindegebiet zu ermöglichen.

Die Firma Pöttinger Wohn und Industriebau GmbH & Co. KG hat die Grundstücke erworben, um dort ein den Planungszielen der Gemeinde entsprechendes Wohnbauvorhaben zu realisieren. Einen Grundstücksteil von ca. 1.300 m<sup>2</sup> im Süden des Planungsgebiets hat die Gemeinde Putzbrunn für kommunalen Wohnungsbau erworben. Zu diesem Zweck wurden verschiedene städtebauliche Studien ausgearbeitet und mit dem Gemeinderat abgestimmt.

Als Grundlage der weiteren Planung soll gemäß Beschluss vom 11.09.2018 die Variante 2 vom 30.07.2018 weiterverfolgt werden. Die Studie trifft eindeutige Aussagen zur Lage und Größe der Gebäude, zur Höhenentwicklung sowie zur Anzahl der möglichen Wohneinheiten und auch zur Anzahl und möglichen Situierung der erforderlichen Stellplätze, einschließlich der Lage der Zufahrten.

Am 26.06.18 hat der Gemeinderat die Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans auf der Basis des rechtsgültigen Flächennutzungsplans beschlossen. Laut Aufstellungsbeschluss vom 26.06.2018 kann der Bebauungsplan gemäß §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Bebauungsplan der Errichtung von Wohnraum dienen soll. Da ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, müssen die Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, ausgeschlossen werden.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – vgl. § 13a Abs.2 und 3 BauGB).

### 3. Beabsichtigte Festsetzungen für das Bauland



#### Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 57

##### a) Art der Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgelegt.

Die Festsetzung entwickelt sich direkt aus den Planungszielen des Flächennutzungsplans. Die umliegende Wohnbebauung soll durch das neue Quartier arrondiert und ergänzt werden.

Um das Wohnen innerhalb des Quartieres möglichst störungsfrei zu gestalten, werden die gemäß § 4, Abs. 2, Satz 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden die gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung und Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen.

##### b) Maß der baulichen Nutzung

Der Plan enthält Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche und Geschossfläche. Die festgesetzte bauliche Dichte ergibt sich aus dem

zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept und liegt höher als in der unmittelbaren Umgebung. Ziel ist es, eine für den Geschosswohnungsbau adäquate Verdichtung zu ermöglichen mit aus der näheren Umgebung abgeleiteten Gebäudedimensionen. Die geplante Neubebauung orientiert sich in der Art der baulichen Nutzung sowie der Geschossigkeit an der umliegenden Bebauung. So wird eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Einfügung in das Ortsbild erreicht.

Die rechnerische Geschossflächenzahl beträgt 0,89 inklusive des Terrassengeschosses. Ohne Anrechnung des Terrassengeschosses ergäbe sich vergleichsweise eine Geschossflächenzahl von 0,69 zuzüglich der Möglichkeit eines Dachgeschossausbaus im Rahmen eines Nichtvollgeschosses. Es ergibt sich somit, bezogen auf die Anzahl der realisierbaren Nutzflächen und der Anzahl der möglichen Wohnungen, ein substantieller Unterschied.

Schließlich erfolgt die Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude. Es ist dem Gemeinderat ein wichtiges Anliegen, die Gemeinde nicht durch eine zu hohe Zahl hinzuziehender Einwohner zu überfordern. Auch wenn der Bebauungsplan die Zahl letztendlich nicht regeln kann, soll durch die Begrenzung der Wohnungsanzahl ein Beitrag geleistet werden, Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Das Terrassengeschoss ermöglicht vielmehr die Schaffung gut belichteter Räume mit hohem Nutzwert einer ruhigen Dachlandschaft unter Verzicht auf die sonst notwendigen Attribute des Dachgeschossausbaus wie Dacheinschnitte, Gauben, Giebel etc.

Unter Berücksichtigung der Umgriffsfläche ergeben sich folgende Grund- und Geschossflächenzahlen:

**Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO und Geschossfläche § 20 BauNVO**

Nr. des Bauraumes	Grundstücksfläche	max. Grundfläche Gebäude	max. Geschossfläche	max. GRZ	max. GFZ
1		250 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>		
2		250 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>		
3		370 m <sup>2</sup>	812 m <sup>2</sup>		
4		305 m <sup>2</sup>	615 m <sup>2</sup>		
5		305 m <sup>2</sup>	615 m <sup>2</sup>		
6		305 m <sup>2</sup>	615 m <sup>2</sup>		
7		305 m <sup>2</sup>	615 m <sup>2</sup>		
8		490 m <sup>2</sup>	1.055 m <sup>2</sup>		
9		490 m <sup>2</sup>	1.055 m <sup>2</sup>		
10		465 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>		
<b>WA</b>	<b>8.751 m<sup>2</sup></b>	<b>3.535 m<sup>2</sup></b>	<b>7.802 m<sup>2</sup></b>	<b>0,40</b>	<b>0,89</b>

**Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO**

Nr. des Bauraumes	Grundstücksfläche	Grundfläche für Gebäude, TG und Nebenanlagen	GRZ
1		280 m <sup>2</sup>	
2		280 m <sup>2</sup>	
3		410 m <sup>2</sup>	
4		350 m <sup>2</sup>	
5		350 m <sup>2</sup>	
6		350 m <sup>2</sup>	
7		350 m <sup>2</sup>	
8		550 m <sup>2</sup>	
9		550 m <sup>2</sup>	
10		520 m <sup>2</sup>	
TG + Zuwegung		3455 m <sup>2</sup>	
Nebenanlagen		235 m <sup>2</sup>	
	<b>8.751 m<sup>2</sup></b>	<b>7.680 m<sup>2</sup></b>	<b>0,88</b>

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Höchstgrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 für allgemeine Wohngebiete wird eingehalten.

Zur Unterbringung des hohen Stellplatzbedarfs ist eine große zusammenhängende Tiefgarage angedacht, deren Teile unter den Gebäuden liegen und deren Zufahrt bereits grundflächenoptimiert in Baukörper 9 integriert werden soll. Der Höchstwert der Grundflächenzahl für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von 0,8 wird dennoch auf 0,88 überschritten, da sämtliche oberirdischen Stellplätze als öffentliche Stellplätze der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen werden sollen, und auch die gewünschte großzügige Durchwegung des Quartiers, die als Eigentümerweg festgesetzt ist, verringert das Nettobauland. Bei unveränderter baulicher Dichte steigt bei gleicher Grundfläche bezogen auf das kleinere Nettobauland die Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,88. Als Ausgleich für die umfangreiche Unterbauung der Grundstücksfläche durch die Tiefgarage wird eine Mindestüberdeckung von 0,80 m im Bereich dieser Flächen festgesetzt.

### **c) Städtebauliches Konzept**

Von der Haarer Straße wirken Schallimissionen auf das Grundstück ein. Der Entwurf entwickelt unter Berücksichtigung der Standortgegebenheiten ein städtebaulich eigenständiges Konzept.

Ausgangspunkt ist die Einbeziehung des nördlichen Ortsrandgrüns durch Aufweitung in die Quartiersmitte als zentraler, gemeinschaftlich nutzbarer Grünbereich mit integrierten Kinderspielflächen und einem Eigentümerweg, für Fußgänger und Radfahrer in Nord-, West- und Süd-Ost-Richtung. Um diese zentralen Grünflächen gruppieren sich in lockerer Anordnung 4 Punkthäuser als Solitäre, quasi als Inseln in der grünen Mitte.

Begleitet wird der Innenbereich durch jeweils straßenbegleitend angeordnete Zeilengebäude. An der Haarer Straße bilden die zwei etwas längeren Zeilen auch einen Schallpuffer für den Innenraum. Diese sind auf Grund der Anbauverbotszone entlang der Haarer Straße deutlich vom öffentlichen Straßenraum nach Westen abgerückt. An der Solalindenstraße ist die straßenbegleitende Bebauung von den Längen her deutlich zurückgenommen. Hier werden 3 kürzere Zeilen vorgeschlagen, um einen harmonischen und maßstäblich angepassten Übergang zur westlichen Bebauung im Baugebiet „Hagenberger Straße“ zu erreichen. Den südlichen Abschluss bildet ein südlich ausgerichteter Baukörper, der den Innenhof arrondiert.

Die gewählten Gebäudelängen und -abstände ermöglichen großzügige Durchblicke und eine kleinteilige Wahrnehmung der Baumassen. Die Höhenentwicklung stuft sich von Süd nach Nord ab.

Zur Sicherstellung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden relativ eng gefasste Baugrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, da durch eine evtl. Verkleinerung eines Gebäudes keine störenden Auswirkungen auf das Konzept zu erwarten

sind und keine städtebaulich zwingenden Bezüge aus der Umgebung abzuleiten sind.

Die südlichste Zeile greift mit 3 Vollgeschossen und Terrassengeschoss die Höhenentwicklung des südlichen Bestandsquartiers auf.

Die übrigen Gebäude orientieren sich mit jeweils 2 Vollgeschossen und einem Terrassengeschoss an den westlichen und östlichen Bestandsgebäuden. Das Terrassengeschoss wird jeweils deutlich gegenüber den Basisgeschossen zurückgesetzt, um eine 3- bzw. 4-geschossige Wirkung auszuschließen.

Die absoluten Firsthöhen bleiben hinter den Höhen einer üblichen, vergleichbaren Satteldachbebauung zurück.

Basierend auf der städtebaulichen Grundidee werden die Wandhöhen entsprechend der Erfordernis der zulässigen Geschossigkeit festgesetzt, um ein Einfügen in die umgebende Bebauung sicher zu stellen.

Auf die Ausbildung eines ausbaubaren Dachgeschosses als Satteldach klassischer Prägung wird, aufgrund der im Geschosswohnungsbau nutzungsbedingten Notwendigkeit von Dachaufbauten und Durchdringungen und der resultierenden unruhigen Dachflächen zugunsten einer zeitgemäßen, ruhigen Dachgestaltung mit gleichzeitig höherem Wohnwert, verzichtet.

Aufgrund der Anrechnungspflicht von Terrassengeschossen als Vollgeschosse auf die Geschossfläche gemäß BauNVO ergibt sich rechnerisch ein vergleichsweise höheres Nutzungsmaß.

Die zu realisierende Anzahl von Wohneinheiten bzw. die Größenordnung der Wohn- und Nutzflächen liegt nicht höher als bei einer konventionellen Satteldachlösung auf der Basis der gleichen Baukörpergrößen.

Der ruhende Verkehr wird zum größten Teil in einer zentralen Tiefgarage untergebracht. Sowohl die Einfahrt zur Tiefgarage, als auch die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgen über die Haarer Straße. Die Rampe ist in das südliche der beiden an der Haarer Straße vorgesehenen Gebäude integriert. Durch die gewählte Lage der TG- Zufahrten und die Anordnung der oberirdischen Stellplätze entlang der Solalindenstraße kann das neue Wohnquartier autofrei gehalten werden.

Der Bauraum für die Tiefgarage wird relativ groß festgesetzt, um einen maximalen Gestaltungsspielraum für deren Anordnung zu ermöglichen. Zur Steuerung der Versiegelung wird jedoch die Grundfläche entsprechend begrenzt. Straßenbegleitend sind an der Solalindenstraße und der Haarer Straße oberirdische öffentliche Stellplätze angeordnet.

Die Zuwegungen sind so gestaltet, dass eine Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und Anlieferverkehr für Ein- und Umzug ermöglicht



wird. Müll- und Fahrradaufstellflächen werden oberirdisch in freistehenden Nebengebäuden untergebracht.

#### d) **Gebäudegestaltung**

Die einzelnen Gebäude sind als ruhige, rechtwinklige Zeilen bzw. quadratische Kuben geplant. Über den Basisgeschossen wird ein allseits zurückgesetztes Terrassengeschoss festgesetzt. Die Satzung trifft hier entsprechende Festsetzungen zur maximalen Größe des Terrassengeschosses und dem Rücksprungsmaß. Den oberen Abschluss bildet ein flachgeneigtes Sattel- bzw. Zeltdach mit einer Dachneigung von 12° - 18°.

Eine zusätzliche Gliederung der Einzelgebäude kann durch die Anordnung von Balkonanlagen und Treppenhausvorbauten erfolgen. Die mögliche Lage und Größe der Balkonanlagen wird in den Festsetzungen geregelt.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zu den möglichen Materialien getroffen, um eine gestalterische Integration des neuen Quartiers in die Umgebung zu gewährleisten.

Für die privaten Müll- und Fahrradhäuschen wird eine einheitliche, mit der umgebenden Bebauung abgestimmte Form festgesetzt. Dies gilt auch für die als sonstige Nebenanlagen zulässigen Nebengebäude, je Wohneinheit im EG.

Auch zur Gestaltung der Einfriedungen werden eindeutige Festsetzungen getroffen, um auch in dieser Hinsicht eine ruhige Gestaltung des neuen Wohnquartiers zu gewährleisten.

#### e) **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Hinsichtlich der Bauweise gilt grundsätzlich die offene Bauweise. An der Nord- West- Seite des Plangebiets entstehen an der Solalindenstraße 6 reihenhausähnliche Strukturen (2 Dreispänner), während im südlichen Bereich der Solalindenstraße, an der Haarer Straße und an der Südseite des Plangebiets Mehrfamilienhäuser als Zeilengebäude vorgesehen sind. Im Inneren des Gebiets ist eine aufgelockerte Bebauung in Form von 4 Punkthäusern geplant.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen, Treppenhäuser, Vordächer sowie ebenerdige Licht- und Lüftungsschächte überschritten werden. Die mögliche Lage, Tiefe und Länge dieser Überschreitungen wird, jeweils bezogen auf die unterschiedlichen Bauräume, in der Satzung geregelt.

Wintergärten sind nicht zulässig.

#### f) **Abstandsflächen**

Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sowie der Abstandsflächensatzung der Gemeinde wird nicht angeordnet. Die Tiefe der Abstandsflächen wird gem. §9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB durch die Festsetzungen der Baugrenzen sowie deren nach der Satzung zugelassenen Überschreitungen, der Wandhöhen und der Vermaßung der Baugrenzen geregelt.

Die Gebäudeabstände ergeben sich aus den festgesetzten Bauräumen und den entsprechenden maximalen Wandhöhen. Unter maximaler Ausnutzung der Festsetzungen sind die Abstände der Gebäude zu einander ausreichend groß, dass eine Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung nicht zu erwarten ist. Eine Ausnahme bilden die stirnseitig zugewandten Giebelseiten im Bereich zwischen den Bauräumen 1 und 2, 2 und 3 sowie 8 und 9, wo durch die relativ geringe Gebäudetiefe eine Orientierung des Grundrisses ausschließlich nach Osten und Westen erfolgen kann, sodass eine Anordnung von belichtungsrelevanten Fenstern an der Nord- bzw. Südseite im Bereich der Gebäudezwischenräume nicht erforderlich ist.

Für Nebenanlagen ist ausreichend Platz vorhanden und die Durchgrünung ist durch die umfangreiche Grünordnung gegeben.

#### g) **Stellplatznachweisung**

Für die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze gilt die kommunale Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn in der jeweils gültigen Fassung. Die erforderlichen Stellplätze gemäß Satzung werden in einer Tiefgarage in entsprechend festgesetzten Flächen nachgewiesen. Entlang der Solalindenstraße und der Haarer Straße sollen öffentliche Stellplätze entstehen, die auch als Besucherstellplätze für das geplante Wohnquartier genutzt werden können. Aus diesem Grund darf die Anzahl der erforderlichen Besucherstellplätze gem. der Tabelle in der Satzung reduziert werden.

Die Festsetzung der Größe des Bauraumes und der möglichen Grundfläche ist ausreichend bemessen, um unter Einbeziehung der zu erwartenden Anzahl von Wohneinheiten ausreichend Stellplätze realisieren zu können. Die Besucherstellplätze werden ebenfalls in der Tiefgarage nachgewiesen.

#### h) **Festsetzungen für die öffentlichen Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird im Westen von der Solalindenstraße aus erschlossen. Das städtebauliche Konzept sieht hier neben den straßenbegleitenden öffentlichen Kopfstellplätzen eine Ergänzung des Straßenraumes vor, um einen zusätzlichen Fuß- und Radweg parallel zur Solalindenstraße anbieten zu können.

An der Haarer Straße werden zusätzlich Längsparkstreifen als öffentliche Stellplätze angeordnet und der Fuß- und Radweg in Richtung Grundstück verschoben und auch nach Norden hin erweitert. Die innere Durchwegung des Quartiers wird durch einen Eigentümerweg sichergestellt.

#### i) **Immissionsschutz**

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde durch das Ing.-Büro Accon im Rahmen des Berichts Nr. ACB-0718-8347/02 untersucht. Sie wird maßgeblich durch Immissionen des Straßenverkehrs bestimmt.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im östlichen Teil des Plangebiets und im östlichen Teil der Mitte des Plangebiets trotz abschirmender „Riegelbebauung“ im östlichen Teil des Plangebiets nicht vollständig eingehalten werden.

Aktive Lärminderungsmaßnahmen sind nur begrenzt wirksam (Lärmschutzwände/-wälle) und in diesem Fall daher nicht zu empfehlen oder liegen nicht im Einflussbereich der Bauleitplanung (z. B. Geschwindigkeitsbegrenzungen, lärmarme Fahrbahnbeläge).

Für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Gebäude werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung (Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu lärmabgewandten Gebäudeseiten) festgesetzt, welche nur ausnahmsweise und unter ersatzweiser Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen entfallen können. Jedenfalls werden für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Mindestschalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt. Im Plangebiet ergeben sich maximal Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich V der Normenreihe DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) und dementsprechend Anforderungen an das erforderliche bewertete Bauschalldämm-Maß von maximal erf.  $R'_{w,ges} = 41$  dB. Diese stellen das gebotene Schutzziel in Gebäuden innerhalb des Plangebiets sicher.

Durch die Gebäudeanordnung zu den Lärmquellen entstehen Freiflächen, auf denen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 tags für allgemeines Wohngebiet eingehalten werden, womit qualitativ hochwertige Außenwohnbereiche realisierbar sind.

#### j) **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 CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>Hitzebelastung</p> <p>(z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Erhalt des Gehölzbestandes, Baumpflanzungen, 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 durch Errichtung von Tiefgaragen.</p>
<p>Extreme Niederschläge</p> <p>(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 Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet. Planung in einem Bereich ohne Hochwassergefährdung.</p>

<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</p> <p>(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>Kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Anschluss an das bestehende Fuß- und Radwegenetz, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO<sub>2</sub>- emittierenden Individualverkehr.</p>

Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung  (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung durch Neupflanzung von Gehölzen
--	---

#### **4. Festsetzungen zur Grünordnung**

Der Planungsbereich stellt sich im Wesentlichen als intensiv genutzte, landwirtschaftliche Fläche, dar. Im Süden des Planungsbereiches befinden sich mehrere Bäume und Sträucher. Eine geordnete Grünstruktur, durch beispielsweise Baumreihen oder sich wiederholende Heckenstrukturen, ist nicht zu erkennen. Vielmehr weisen die bestehenden Siedlungsabschnitte eine typische, dem Alter des Siedlungsbereiches angepasste, Grünstruktur auf. Im Norden des westlich angrenzenden Baugebiets an der Solalindenstraße (B-Plan Nr. 58 ‚Hagenbergerstraße‘), befindet sich eine neu gepflanzte, freiwachsende Hecke, aus überwiegend heimischen Sträuchern. Parallel zur Haarer Straße, im Osten des Planungsbereichs, zwischen Verkehrsfläche und dem angrenzenden Gewerbebereich im Westen, befindet sich eine hochgewachsene Heckenstruktur aus Bäumen und Sträuchern.

Ziel der Grünordnung ist die Schaffung einer durchlässigen Grünstruktur im gesamten Planungsbereich unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Bäume im Süden. Bestehende Bäume im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze, die aufgrund der geplanten Tiefgarage nicht erhalten werden können, müssen standortnah ersetzt werden. Ebenso sind Neupflanzungen durch Planzeichen, aber auch durch textliche Festsetzungen geplant. Lokalklimatische Ausgleichsfunktionen durch Staubfilterung, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung werden dadurch ermöglicht.

Die geplante Ortsrandeingrünung soll den Planungsbereich im Norden fassen. Es ist geplant, die Stellplätze entlang der Solalindenstraße in regelmäßigen Abständen durch die Pflanzung von Hochstämmen zu unterbrechen und so dem Straßenbild eine feste Grünstruktur zuzuweisen.

Um eine zufriedenstellende Qualität der Pflanzungen, auch im Bereich der Tiefgaragen sicherzustellen, wurde eine Erdüberdeckung von mindestens 80 cm festgesetzt.

#### **5. Technische Erschließung, Versorgung und Entsorgung**

Die Gemeinde Putzbrunn ist Mitglied des Zweckverbandes München Südost, der die Abwasser- und Abfallbeseitigung gewährleistet. Die Anschlüsse für die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Wärmeversorgung können über die bestehenden Netze erfolgen. Die Stromversorgung wird durch das Netz der EON Bayern sichergestellt. Für die

Müllentsorgung sind geeignete Standplätze in straßennaher Lage vorgesehen.

## **6. Boden und Arten**

Der Bebauungsplan nimmt bisher unversiegelten Boden zur baulichen Entwicklung in Anspruch. Die Planung folgt jedoch den Zielen der sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden, da sie bereits bestehende Erschließungsanlagen für die Baulandentwicklung verwendet. Pro Wohneinheit weist die Planung folglich eine sehr geringe Bodenversiegelung für Erschließungsanlagen auf. Auch die verdichtete Bauweise mit 3 bis 4-geschossigen Wohnungsbauten trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Auf Grund der Erkenntnisse aus angrenzenden Bauvorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Bodenverhältnisse vorliegen, die sich für die angestrebte Bebauung eignen. Eine konkrete Begutachtung erfolgt im Lauf des weiteren Verfahrens. Die Versickerung des Niederschlagswassers kann voraussichtlich durch Rigolen, die in Zusammenhang mit der Tiefgarage gebaut werden, umgesetzt werden.

Das Plangebiet wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es sind somit keine Flächen betroffen, die nach heutigem Kenntnisstand speziellem Schutz (LSG/ NSG/ FFH/ kartierte und gesetzlich geschützte Biotop) unterliegen.

Eine Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften ist erfolgt. Mittels einer Potential-, Habitat Analyse sollen Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach §44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz verhindert werden. Insbesondere wiesen- bzw. ackerbrütende Vogelarten sind bezüglich des Vorhabens bezogener Wirkungen hin untersucht worden. Ebenfalls war Gegenstand der Untersuchung ~~wird~~ die Verdrängungswirkung der neuen Siedlungsgrenze auf die nördlich des Bebauungsplanes gelegenen, potentiellen, Habitate.

## **7. Altlasten**

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z. B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

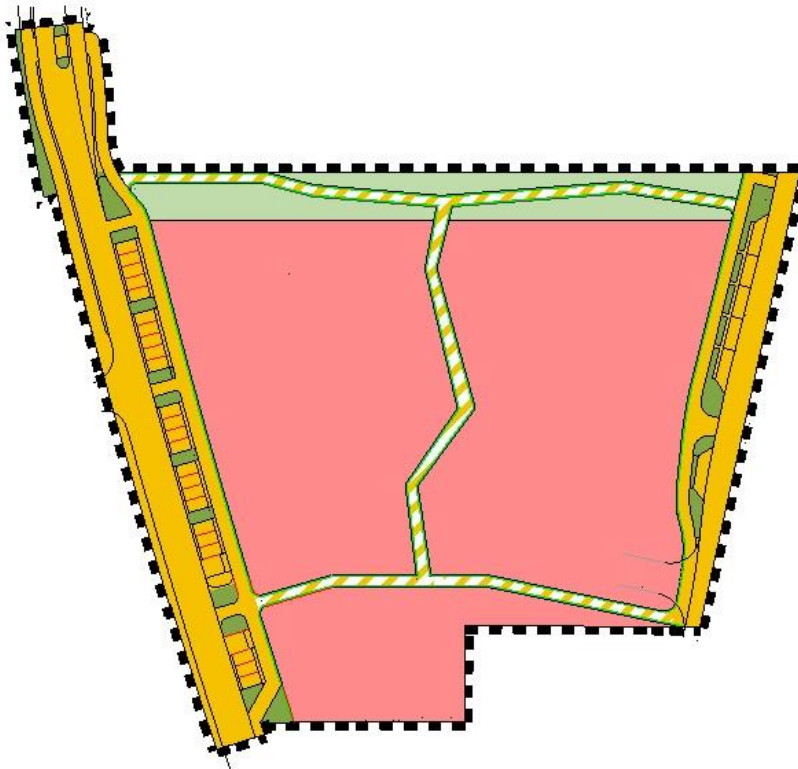
## **8. Denkmalschutz**

Im Umgriff des Bebauungsplans oder in unmittelbarer Umgebung liegen keine Baudenkmäler oder amtlich kartierten Bodendenkmäler vor.

## 9. Eignung des Plangebiets und Alternativen

Der projektierte Standort ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Standort ist bereits auf mehreren Seiten umbaut und durch die Solalindenstraße im Westen und die Haarer Straße im Osten verkehrstechnisch gut erschlossen. Räumliche Alternativen zur Planung bestehen nicht.

## 10. Flächenbilanz



Art der Fläche	Größe	Anteil
Bruttobauland = Gesamtumgriff	14.036 m <sup>2</sup>	100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	3.977 m <sup>2</sup>	28,3 %
Ortsrandeingrünung	914 m <sup>2</sup>	6,5 %
Verkehrsbegleitgrün	393 m <sup>2</sup>	2,8 %
Nettobauland (inkl. privater Wege)	8.751 m <sup>2</sup>	62,4 %

Gemeinde:

Putzbrunn, den .....

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