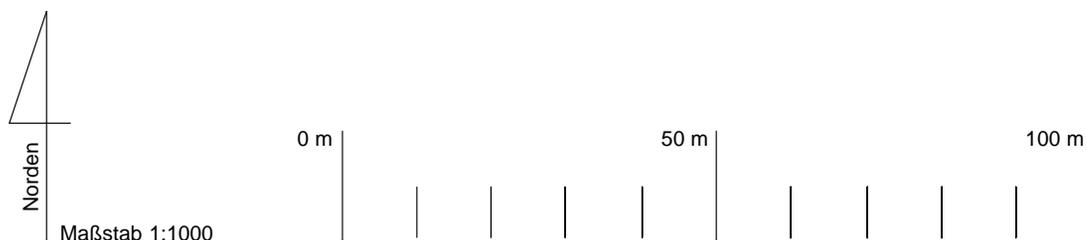


GEMEINDE PUTZBRUNN

BEBAUUNGSPLAN NR. 60

1. ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET-OST



Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister Lohensteinstr. 22 81241 München
T.:089-561602 F.:089-561658 mail@vonangerer.de
Grünordnung: Max Bauer Landschaftsarchitekt Pfarrer-Ostermayr-Straße 3 85457 Wörth
T.:08123-2363 F.:08123-4941 info@labauer.de

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'E' followed by a long horizontal stroke.

München, 29.07.2008
geändert, 09.12.2008
geändert, 12.05.2009 (redaktionell)

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan Nr. 60 "Erste Erweiterung Gewerbegebiet-Ost" als

S a t z u n g .

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (z.B. 0,8)

WH 12,50 max. zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 12,50 m)

FH 15,00 max. zulässige Firsthöhe in Meter (z.B. 15,00 m)

3. Baugrenzen

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Fuß- und Radweg

 Straßenbegrenzungslinie

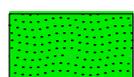
 Straßenbegleitgrün (darf für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden)

5. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

 Einzelbaum, neu zu pflanzen gem. Artenliste unter C.11.9

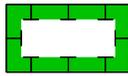
 Obstbaum lokaltypischer Sorten, neu zu pflanzen, H 3xv, mDb, StU 12-14

 Heimische Sträucher, Neupflanzung

 Ortsrandeingrünung - öffentliche Grünfläche



Ortsrandeingrünung - private Grünfläche



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen



Sukzessionsfläche



Anlage von Rohbodenmulden, Tiefe max. 1,0 m
Im unteren Drittel Lehmbabdichtung



Ansaat Blumenwiese aus autochthonem Saatgut, extensive Pflege (Mahd 2x jährlich im Juni und September, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, kein Einsatz von PSM)

6. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

L_{EK} 53/38

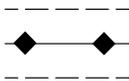
Emissionskontingent (in dB(A) tags/nachts;
z.B. 53 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts; vgl. C. 10)



Firstrichtung frei



Maßangabe in Meter (z.B. 5 m)



110 KV Leitung mit Schutzstreifen

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



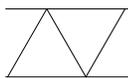
bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze

249

Flurstücksnummer



Anbaufreie Zone



Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne



170 m-Abstand zur Mittelachse der BAB 99 (vgl. C. 10.3)



Immissionsort (mit Nummerierung; gem. schalltechnischer Untersuchung)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 Satz 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung für die Grundflächenzahl sowie für die Wand- und Firsthöhe [gemessen von der Oberkante der Straßenoberfläche in der Mitte der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika (bei Flachdächern) bzw. Oberkante First] als Höchstgrenze. Bei Pultdächern gilt die größere Wandhöhe als Firsthöhe.

3. Dächer

- 3.1 Für alle Gebäude sind nur Flachdächer, Tonnendächer und geneigte Dächer bis 25° zulässig.
- 3.2 20 Prozent der Gesamtdachfläche aller Gebäude innerhalb der jeweiligen Gewerbegebiets-teilflächen sind extensiv zu begrünen.
- 3.3 Dächer, die nicht extensiv begrünt werden, dürfen nicht mit grellen oder reflektierenden Materialien gedeckt werden.
- 3.4 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- 3.5 Bei Sattel- und Pultdächern muss der First über die Gebäudelängsrichtung verlaufen.

4. Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung

Anlagen, die zur Gewinnung regenerativer Energien dienen, sind zulässig. Sie sind ausschließlich an und auf dem Gebäude derart anzubringen und zu gestalten, dass sie ihrem Zweck entsprechend die höchstmögliche Nutzung gewährleisten und sich in die nähere Umgebung einfügen.

5. Höhenlage der Gebäude

- 5.1 Die Oberkante Rohfußboden darf höchstens 1,0 m über der Oberkante der Straßenoberfläche in der Mitte der Erschließungsstraße liegen.
- 5.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Rampen die der Anlieferung von Gebäuden dienen sind davon ausgenommen.

6. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Die gewerblich genutzten Gebäude und die zugehörigen Wohngebäude müssen eine gestalterische Einheit bilden.
- 6.2 An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
- 6.3 Die Giebelseiten von Gebäuden mit Satteldach dürfen eine Breite von 25 m nicht überschreiten. Betriebsbedingte Ausnahmen hiervon können zugelassen werden.
- 6.4 Gebäude, die länger als 15 m sind müssen durch vertikale Elemente (z.B. Mauerpfeiler) gegliedert werden.

7. Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind zulässig:

- Innerhalb der Erdgeschosszone und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses
 - parallel zur Fassade mit einer Höhe von max. 0,50 m
 - zur Fassadenabschlusskante ist ein Abstand von min. 0,50 m einzuhalten
 - Abstand von Werbeanlagen untereinander min. 1,00 m (gilt nicht für die einzelnen Elemente, z.B. Buchstaben)
- ab einer lichten Höhe von 9,00 m über der Oberkante der Straßenoberfläche in der Mitte der Erschließungsstraße
 - parallel zur Fassade
 - die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 20 % des oberhalb von 9,00 m über Straßenoberkante liegenden Fassadenanteils nicht überschreiten (max. 30 qm)

7.2 Werbeanlagen einer Fassade oder eines Gebäudes müssen in Größe und Materialwirkung aufeinander abgestimmt sein.

7.3 Freistehende Werbung mit einer max. Höhe von 5,00 m über Straßenoberkante können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

7.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Eisengitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig und mit heimischen Gehölzen gem. Pflanzliste zu hinterpflanzen. Es ist auf ausreichend Bodenfreiheit zu achten, um das Passieren von Kleintieren zu ermöglichen. Durchgehende Zaunfundamente sind unzulässig. Zaunsockel dürfen nicht über die natürliche Geländekante hinausragen.

9. Behälter für Abfallbeseitigung, Transformatoren

Müllbehälter sowie eventuell notwendige Trafostationen müssen entweder in den Gebäuden untergebracht oder bei freier Aufstellung mit Hecken und Sträuchern eingegrünt werden.

10. Immissionsschutz

10.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreitet:

| Teilflächen | Fläche qm | Emissionskontingente LEK in dB(A) je qm | |
|-------------|--------------|--|--------|
| | | tags | nachts |
| GE 1 | 11.700 | 53 | 38 |
| GE 2 | 44.800 | 57 | 42 |

Für die in der folgenden Tabelle genannten außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Immissionsorte (vergleiche schalltechnische Untersuchung 207125/2 des Ingenieurbüros Greiner, Gauting vom 25.02.2008) gelten Zusatzkontingente LEK_{zus}, um welche die für die Teilflächen GE 1 und GE 2 festgesetzten Emissionskontingente LEK erhöht werden können:

| Immissionsort | Zusatzkontingent LEK _{zus} | |
|---------------|--|-----------------|
| | tags dB(A) | nachts dB(A) |
| IO 1 | 7 | 7 |
| IO 2 | 7 | 7 |
| IO 3 | 7 | 7 |
| IO 4 | 8 | 8 |
| IO 5a | 0 | 0 |

| Immissionsort | Zusatzkontingent LEK _{zus} | |
|---------------|--|-----------------|
| | tags dB(A) | nachts dB(A) |
| IO 5b | 0 | 0 |
| IO 6a | 0 | 0 |
| IO 6b | 0 | 0 |
| IO 7 | 0 | 0 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die in obiger Tabelle genannten Immissionsorte j LEK_i durch $LEK_i + LEK_{zus j}$ zu ersetzen ist.

- 10.2. Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Die Gutachten sind unaufgefordert vorzulegen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

- 10.3 Gemäß DIN 4109, Tabelle 8 sind folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ einzuhalten, sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

Von der südlichen Baugrenze bis zu einem Abstand von 170 m von der BAB A99 (Straßenmittelachse):

Wohnnutzung: $R'_{w,res} > 45$ dB

Büronutzung: $R'_{w,res} > 40$ dB

Ab einem Abstand von 170 m von der BAB A99 (Straßenmittelachse):

Wohnnutzung: $R'_{w,res} > 40$ dB

Büronutzung: $R'_{w,res} > 35$ dB

Gemäß DIN 4109 werden an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gewerberäumen keine Anforderungen gestellt, da der eindringende Außenlärm nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

Es wird empfohlen den Nachweis zur Einhaltung der Innenschallpegel gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu führen.

11. Grünordnung

- 11.1 Mindestens 20 % der jeweiligen Gewerbegebietsteilfläche sind nach folgenden Festsetzungen zu begrünen.

- 11.2 Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind mit 80 cm Oberboden zu überdecken, so dass die nicht für Zufahrten, Zugänge und sonstige Verkehrsflächen benötigten Bereiche intensiv begrünt werden können.
- 11.3 Pro 200 qm Grundstücksfläche ist ein Einzelbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Es sind jedoch mindestens 50 % Bäume der 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Einzelbäume, die gemäß C.12.5 zu pflanzen sind, können angerechnet werden.
- 11.4 Entlang entstehender Grenzen durch Parzellierung in einzelne Baugrundstücke sind beidseitig Grünstreifen in einer Breite von mindestens 3 Metern anzulegen. Diese sind flächig mit heimischen Sträuchern u. g. Arten zu bepflanzen. Zusätzlich ist pro 10 Meter Parzellengrenze ein Baum 1. oder 2. Ordnung auf beiden Parzellenseiten zu pflanzen.
- 11.5 Bei der Anlage von offenen PKW-Stellplätzen ist pro 5 Stellplätze eine Pflanzinsel in der Größe eines Stellplatzes anzulegen und mit einem Baum 1. Ordnung zu bepflanzen. Innerhalb des Schutzbereiches der 110-KV-Freileitung sind die Pflanzinseln mit Sträuchern zu bepflanzen.
- 11.6 PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig als Pflaster mit Rasenfuge, Sandstreudecke, Schotterrasen etc. auszuführen.
- 11.7 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist flächig über die belebte Bodenzone durch Gestaltung naturnaher Mulden zu versickern.
- 11.8 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gemäß den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.
- 11.9 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

| | |
|---------------------|-------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fraxinus excelsior | Gem. Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Lind |

Bäume 2. Wuchsordnung

| | |
|-------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |

Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten

Sträucher

| | |
|--------------------|---------------------|
| Amelanchier ovalis | Echte Felsenbirne |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Viburnum opulus | Wasser-Schneeball |

Pflanzqualitäten: Einzelbäume 1. Ordnung H, 3xv, mDb, 18-20
 Einzelbäume 2. Ordnung H, 3xv, mDb, 16-18
 Sträucher 2xv, 4-5 Tr, 60-100, Pflanzung im raster 1,5 x 1,5 m

Die Verwendung fremdländischer Nadelgehölze ist unzulässig.

11.10 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 7 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu entwickeln ist.

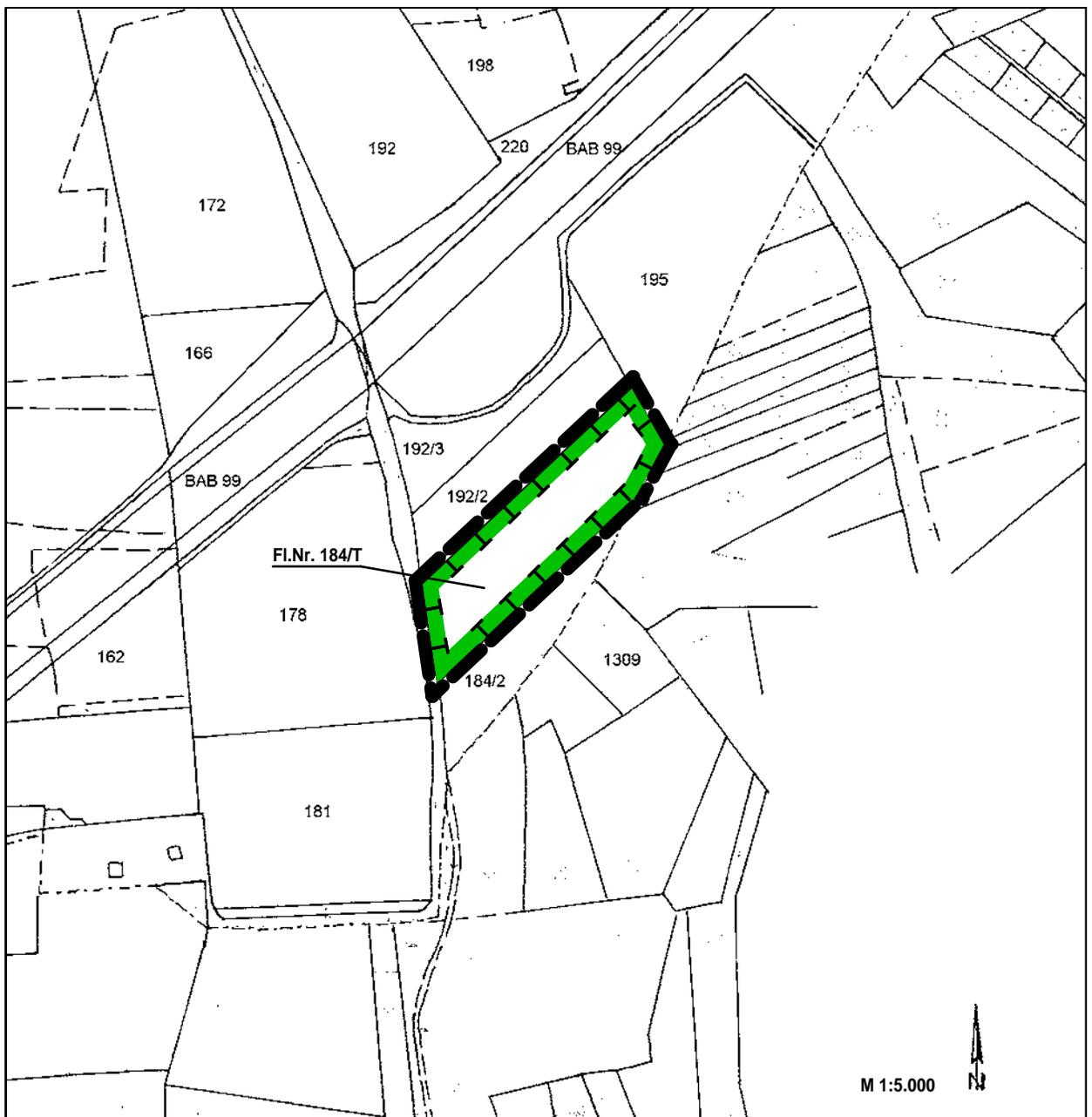
12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

12.1 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine insgesamt ca. 3,215 ha umfassende Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt, und zwar:

- eine ca. 1,438 ha umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 184 Gemarkung Putzbrunn
- eine ca. 1,512 ha umfassende Teilfläche von Fl.Nr. 800 Gemarkung Putzbrunn, auf der eine Aufwertung durch Umbau von Nadelholz- in Laubholz-Mischbestände bereits erfolgt ist
- eine ca. 0,265 ha umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 269 Gemarkung Putzbrunn.

12.2 Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

12.3 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 184/T M 1:5.000





192/3

192/2

195

Fl.Nr. 184/T
ca. 14.380 qm

184/2

1309

Landene Feldstraße

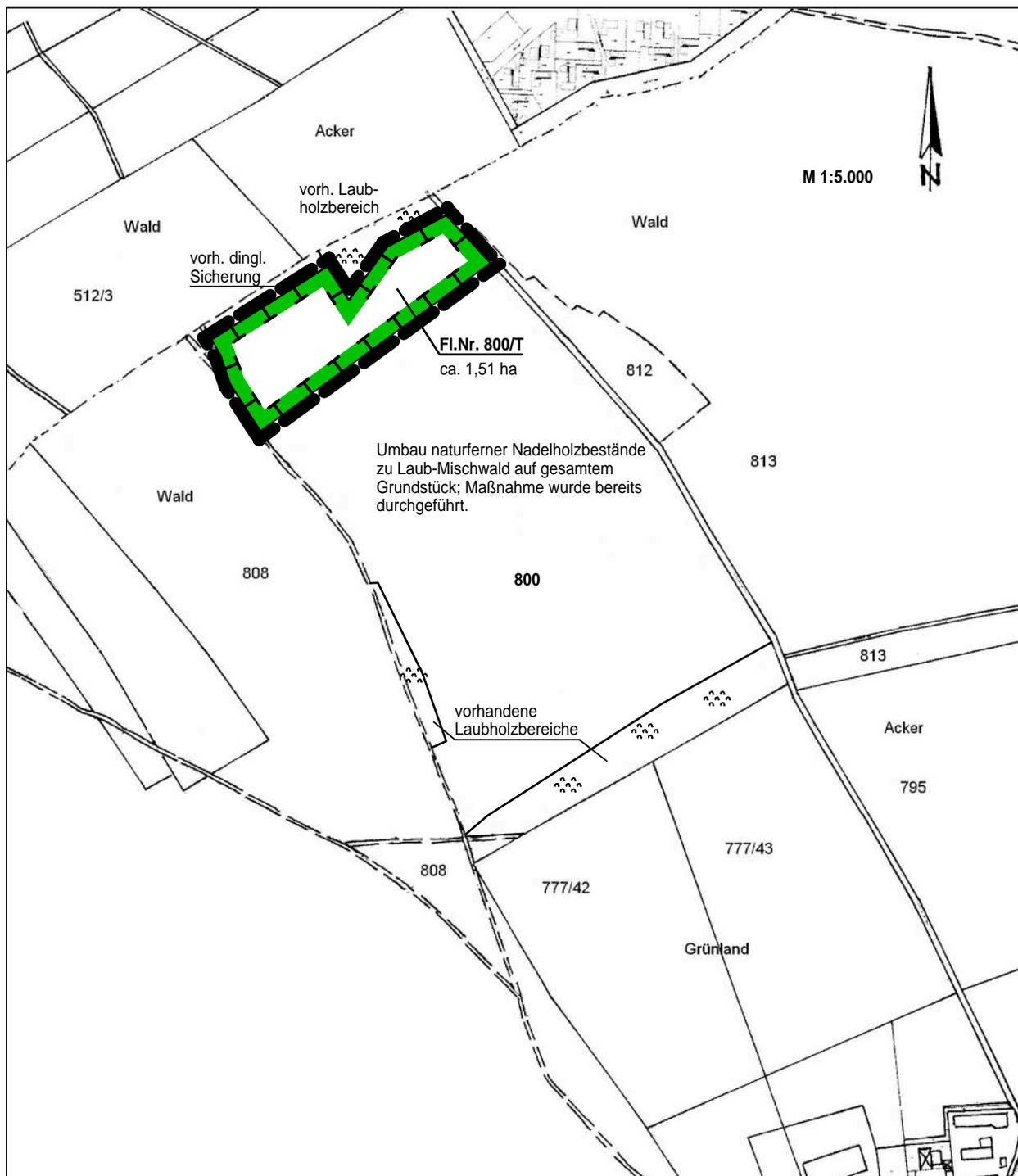
78

bestehende
Ausgleichsfläche

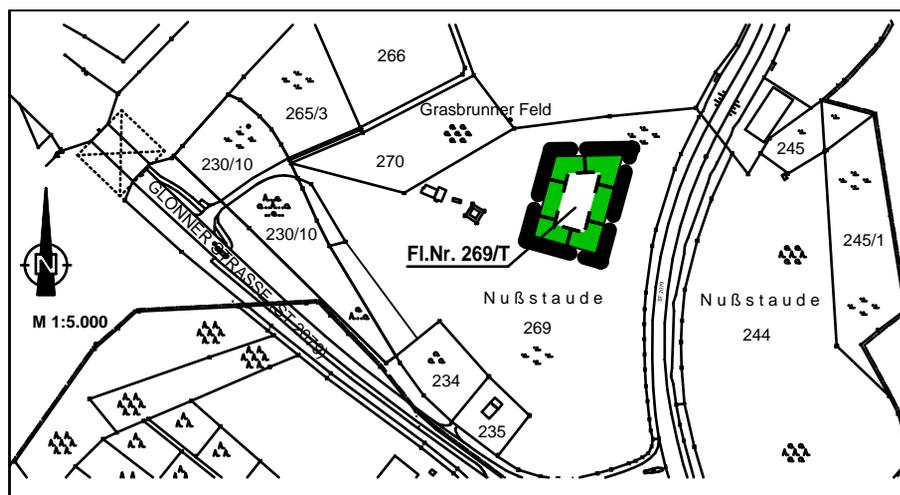


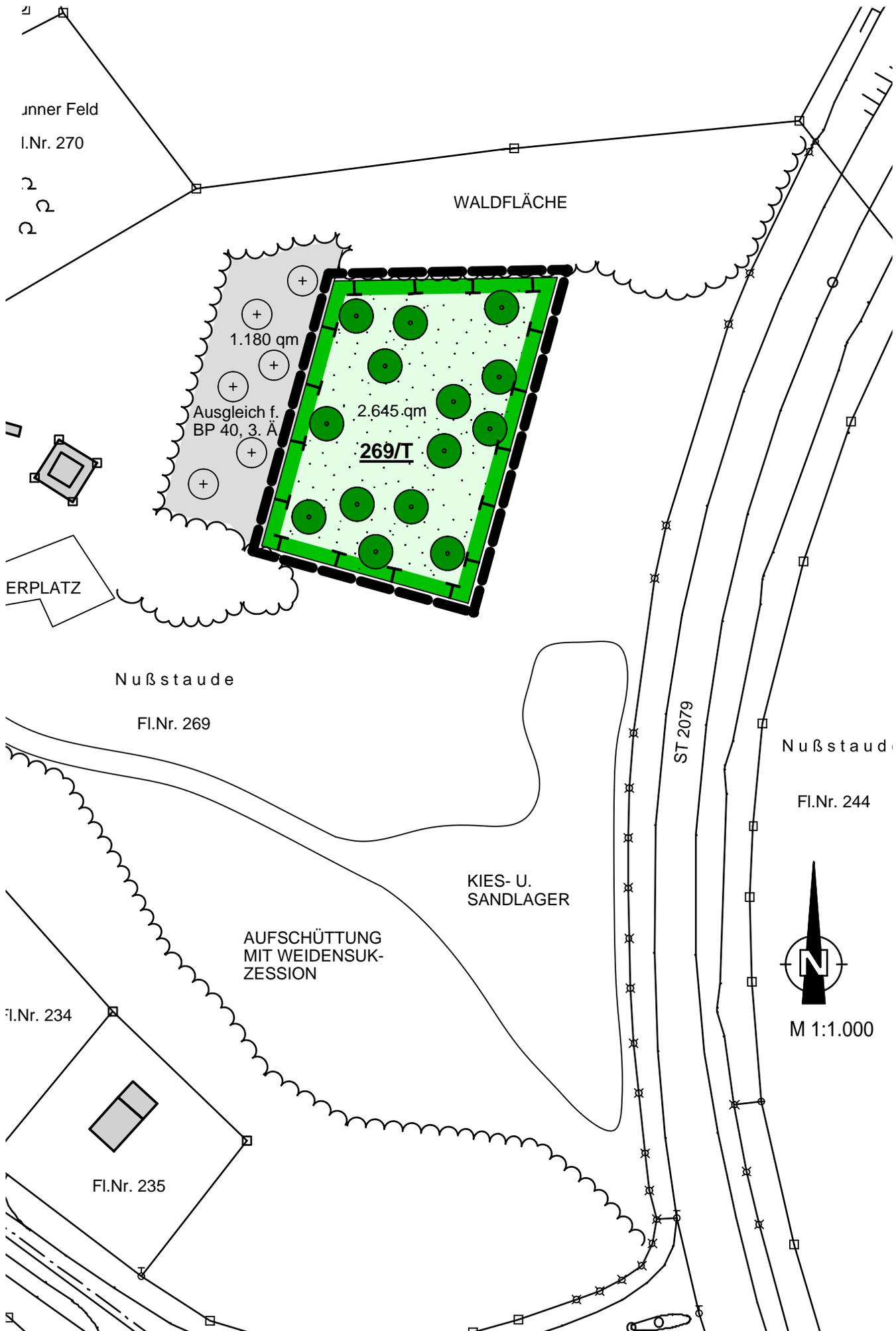
M 1:1.000

12.5 Lageplan Ausgleichsfläche FI.Nr. 800/T M 1:5.000



12.6 Lageplan Ausgleichsfläche FI.Nr. 269/T M 1:5.000





D. HINWEISE DURCH TEXT

Grünordnung

Innerhalb der Schutzzonen von Hochspannungsleitungen sind die geltenden Bestimmungen für Bepflanzungen, insbesondere zur Wuchshöhe, zu beachten.

Bei der Pflanzung von Einzelbäumen ist ein Mindestabstand von 1,50 m von Gas-, Wasser- und Stromleitungen einzuhalten. Bei Kanalleitungen ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils in der nach Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (März/April oder Oktober/November) auszuführen.

Bei baulichen oder sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden gemäß den Bestimmungen von DIN 18915 Blatt 1 und 3 zu behandeln und zu schützen.

Wasserwirtschaft

Sämtliche Gebäude müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Abwässer sind im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die Abwasseranlage des Abwasserzweckverbandes München-Südost anzuschließen.

Bei speziellen rechtlichen Fragen ist das Landratsamt München, Sachgebiet Wasserrecht hinzuzuziehen.

Vorrangig ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Oberbodenzone anzustreben.

Wenn eine flächenhafte Versickerung in Versickerungsanlagen nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser nach Vorreinigung auch über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder -schächte, versickert werden. An eine Versickerungsanlage zum schadlosen Versickern dürfen höchstens 1.000 qm befestigte Fläche angeschlossen werden.

Bei der Entwässerung von Metalldächern ist zu beachten:

Untersuchungen belegen im abfließenden Niederschlagswasser von unterbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sehr hohe Konzentrationen an den jeweiligen Materialien. Eine gezielte unterirdische Versickerung ist deshalb in diesen Fällen nicht mehr zulässig, da sonst schädliche Konzentrationen dieser Stoffe nahezu ungehindert in das Grundwasser gelangen können. Eine wirksame Möglichkeit diese Stoffe zurückzuhalten ist hier ebenfalls eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone.

Die Freistellung entfällt bei metallischer Dacheindeckung oder Dachflächenanteilen von mehr als 50 qm.

Als konkrete Planungshilfe wird auf die Neufassung des DWA-Arbeitsblattes A 138 und des Merkblatt DWA-M153 hingewiesen zur Planung, Ausführung und Betrieb.

Für die Niederschlagsentwässerung ist ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt München durchzuführen.

Immissionsschutz

- Im Plangebiet kommt es aufgrund der von der Bundesautobahn A 99 einfallenden Verkehrsräusche zu Teil zu erheblichen Überschreitungen der für Gewerbegebiete maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt zu DIN 18005 Teil 1).
- An den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben sich bei Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente und Zusatzkontingente folgende Immissionskontingente LIK während der Tages- und Nachtzeit:

| Immissionsort | Immissionskontingente L _{ik} in dB(A) | | | | | |
|---------------|--|--------|------|--------|-------------|--------|
| | GE 1 | | GE 2 | | GE 1 + GE 2 | |
| | tags | nachts | tags | nachts | tags | nachts |
| IO 1 | 39,0 | 24,0 | 59,1 | 44,1 | 59,1 | 44,1 |
| IO 2 | 45,9 | 30,9 | 58,9 | 43,9 | 59,1 | 44,1 |
| IO 3 | 57,4 | 42,4 | 54,0 | 39,0 | 59,0 | 44,0 |
| IO 4 | 57,3 | 42,3 | 53,0 | 38,0 | 58,7 | 43,7 |
| IO 5a | 41,1 | 26,1 | 42,8 | 27,8 | 45,0 | 30,0 |
| IO 5b | 41,3 | 26,3 | 43,0 | 28,0 | 45,2 | 30,2 |
| IO 6a | 36,3 | 21,3 | 40,3 | 25,3 | 41,8 | 26,8 |
| IO 6b | 36,4 | 21,4 | 40,5 | 25,5 | 41,9 | 26,9 |
| IO 7 | 35,3 | 20,3 | 41,0 | 26,0 | 42,1 | 27,1 |

Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.

Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt München unverzüglich bekannt zu machen.

Bundesautobahn - gem. § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz)

Betriebsnotwendige befestigte Verkehrsumfahrtsflächen bzw. Feuerwehrumfahrtsflächen müssen einen Mindestabstand von 32 m zum befestigten Fahrbahnrand der Autobahn A99 haben.

Eine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn durch rückwärts an der Gebäude-Nordseite andockende Lkws ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Es dürfen, insbesondere auch während der Bauzeit keine Werbeanlagen errichtet werden, die auf den Verkehr auf der Autobahn ausgerichtet sind.

Es darf keine Staubentwicklung durch den Erdbau entstehen, welche den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnte.

Es darf keine auffällige Farbgestaltung, die einen Ablenkungseffekt für den Verkehr auf der Autobahn hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen.

Eine eventuelle Parkplatz- und Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn ausgeschlossen ist. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Für neu ausgewiesene bauliche Nutzungen im Einflussbereich der Bundesautobahn sind gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen durch den Bauträger selbst zu veranlassen. Diesbezüglich können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 11.08.2008 bis einschließlich 15.09.2008 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.08.2008 bis einschließlich 15.09.2008 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 09.12.2008 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 16.03.2009 bis einschließlich 17.04.2009 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 09.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2009 bis einschließlich 17.04.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 13.05.2009 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 03.06.2009 bis einschließlich 19.06.2009 erneut öffentlich ausgelegt und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a BauGB).



Putzbrunn, 08.07.2009

Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

2. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 21.07.2009 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.05.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Putzbrunn, 31.07.2009

Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

3. Ausgefertigt:

Putzbrunn, 31.07.2009

Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

4. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am 12.08.2009. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Putzbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).



Putzbrunn, 27.08.2009

Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

GEMEINDE PUTZBRUNN
BEBAUUNGSPLAN NR. 60

1. ERWEITERUNG
GEWERBEGEBIET-OST



| |
|-----------------------|
| GE 1 |
| 0,8 |
| WH 12,50 |
| FH 15,00 |
| L _{EK} 53/38 |

| |
|-----------------------|
| GE 2 |
| 0,8 |
| WH 12,50 |
| FH 15,00 |
| L _{EK} 57/42 |

Hermann-Oberth-Str.

110 KV Leitung EC

Maßstab 1:1000

Strahlenteilgröße 30 m

A 99

100 m

Gemeinde Putzbrunn

Bebauungsplan Nr. 60

“1. Erweiterung Gewerbegebiet-Ost“

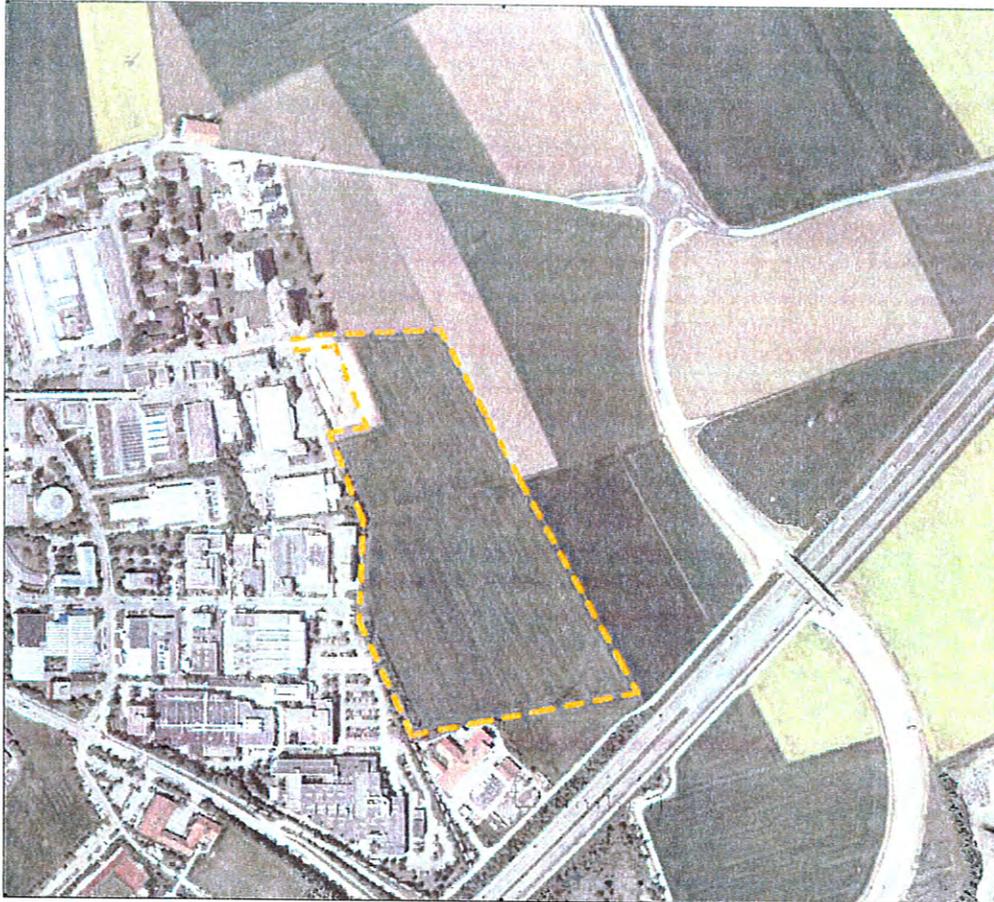
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 60
"1. Erweiterung Gewerbegebiet-Ost "
der Gemeinde Putzbrunn

Städtebau:
Eberhard v. Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr.22, 81241 München, Tel. 089/561602, Fax 089/561658
mail@vonangerer.de

Gründordnung:
Max Bauer, Landschaftsarchitekt, Pfarrer-Ostermayr-Straße, 85457 Wörth
Tel. 08123/3263, Fax 08123/4941
info@labauer.de

1. Rahmenbedingungen

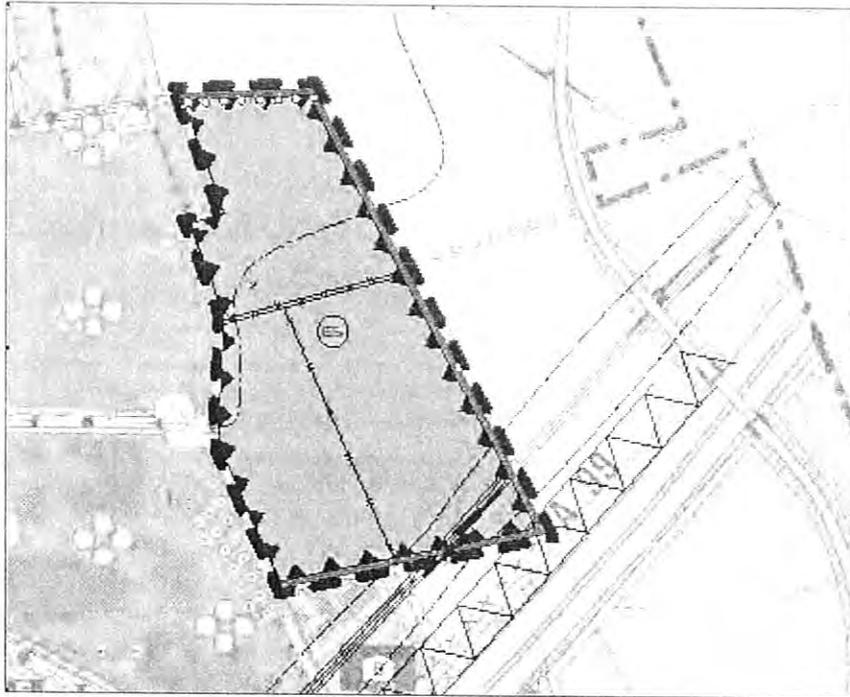
1.1 Lage des Planungsgebietes



Das Planungsgebiet liegt im Osten von Putzbrunn. Im Westen grenzt es an ein bestehendes Gewerbegebiet (Bebauungspläne Nr. 9a und 25), im Süden an das Grundstück des gemeindlichen Bauhofs bzw. an die Bundesautobahn A 99. Östlich und nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. In jeweils etwa 150 m Entfernung liegen die Staatsstraße 2079 (Osten) und die Grasbrunner Straße (Norden).

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind unbebaut, das derzeit landwirtschaftlich genutzte Gelände ist nahezu eben, prägende Grünstrukturen oder Oberflächen-gewässer liegen nicht vor.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes



In der im Parallelverfahren aufzustellenden 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung dargestellt.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Westen aus dem bestehenden Gewerbegebiet über die Hermann-Oberth-Straße. An diese wird eine Erschließungsstraße mit Wendepplatz angeschlossen. Die Straße liegt am westlichen Rand des Geltungsbereichs, so dass die benachbarten Grundstücke im bestehenden Gewerbegebiet eine zweite Erschließung erhalten.

Im Hinblick auf die mögliche spätere Erweiterung des Gewerbegebietes wird eine Stichstraße nach Osten weitergeführt. Bei Erweiterung des Gewerbegebietes kann später der Wendepplatz aufgelassen und die Straße an den Kreisverkehr Grasbrunner Straße / Staatsstraße 2079 angebunden werden.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserver- und die Abwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kanalisation bzw. über das Leitungsnetz der Gemeindewerke Putzbrunn GmbH.

Das Gebiet wird von e.on-Bayern mit Strom versorgt.

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde Putzbrunn erfolgt durch den Zweckverband München Süd-Ost.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch den Bebauungsplan soll die gewerbliche Struktur in Putzbrunn nachhaltig gestärkt werden. Insbesondere soll einem großen, ortsansässigen Unternehmen die Ausweitung am vorhandenen Standort ermöglicht werden.

Das Planungskonzept sieht zwei Gewerbegebietsteilflächen nördlich und südlich des Erschließungsstichs vor, wovon die größere südliche Fläche vollständig der Erweiterung des benachbarten Betriebes dienen soll.

In Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die Planung an der Struktur des vorhandenen Gewerbegebietes.

3. Grünordnung, Eingriffsregelung und Umweltbericht

Zur Einbindung in die Landschaft wird das Planungsgebiet an den freien Ortsrändern mit einem 5 m breiten Grünstreifen eingegrünt. Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen zur Durchgrünung des Gewerbegebietes und zur Verringerung des Versiegelungsgrades.

Zum Ausgleich des durch die Neuausweisung entstehenden Eingriffs wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine insgesamt ca. 2,5 ha umfassende Ausgleichsfläche festgesetzt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan und der Flächenutzungsplanänderung wurde vom Landschaftsarchitekten Bauer, Wörth erstellt. Er findet sich im Anhang.

4. Immissionsschutz

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ing.Büro Greiner, Gauting, angefertigt. Der Bebauungsplan enthält hieraus entwickelte Festsetzungen zu den zulässigen Emissionskontingenten für die einzelnen Gewerbebeteilflächen.

5. Art und Maß der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Trotz der erheblichen Belastung durch Verkehrslärm im südöstlichen Plangebiet werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise für zulässig erklärt, da sich bei ausreichenden Abständen zur BAB A 99 bzw. bei schalloptimierter Grundrissgestaltung die erforderlichen Pegel einhalten und somit die Unterbringung von Aufsichtspersonal sowie des Betriebsinhabers ermöglichen lassen. Durch die Übernahme der vollständigen Formulierung aus § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist sichergestellt, dass die Wohnnutzungen stets untergeordnet bleiben, so dass hieraus keine Einschränkungen für Gewerbenutzungen entstehen können.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Für die neuen Gewerbebauten sind eine Wandhöhe von 12,50 m und eine Firsthöhe von 15 m als Höchstgrenze festgesetzt.

6. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

| | | | |
|-------------------------------------|---------|---|---------|
| Bruttobauland (Geltungsbereich): | 6,50 ha | = | 100,0 % |
| Nettobauland: | 5,94 ha | = | 91,4 % |
| Verkehrsflächen | 0,51 ha | = | 7,8 % |
| Öffentliche Grünfläche | 0,05 ha | = | 0,8 % |

7. Realisierung

Die Erschließung soll auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages erfolgen.

München, 29. Juli 2008
geändert, 09. Dezember 2008
geändert, 12. Mai 2009 (redaktionell)
geändert, 21. Juli 2009 (redaktionell)

Putzbrunn, 29. Juli 2008
geändert, 09. Dezember 2008
geändert, 12. Mai 2009 (redaktionell)
geändert, 21. Juli 2009 (redaktionell)



E. v. Angerer



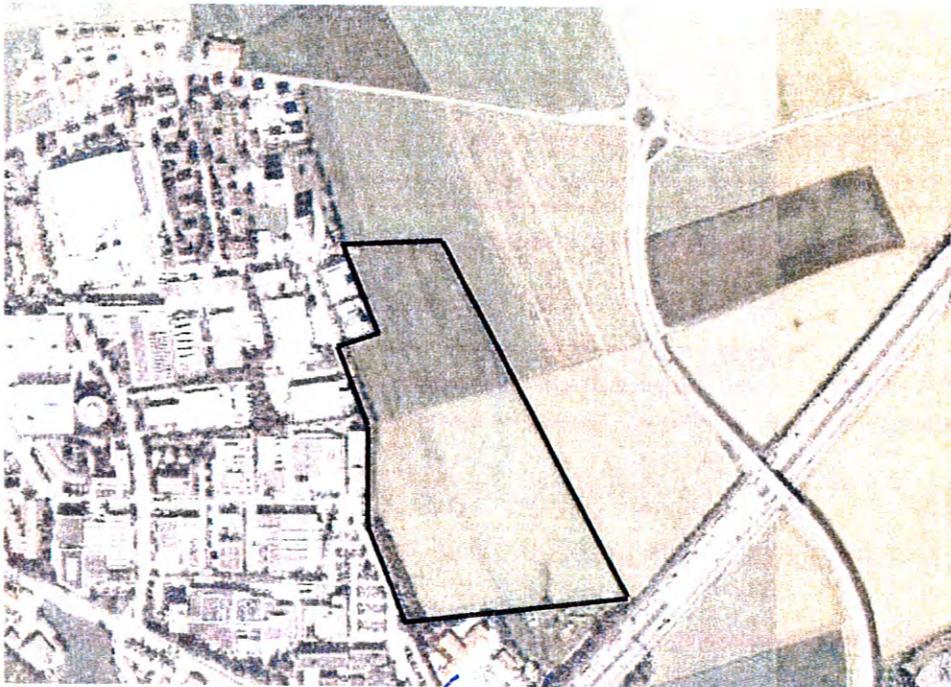
E. Klostermeier, Erster Bürgermeister

GEMEINDE PUTZBRUNN
LANDKREIS MÜNCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 60
„ERSTE ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET OST“

UMWELTBERICHT

FASSUNG VOM 29.07.2008
GEÄNDERT AM 09.12.2008
GEÄNDERT AM 12.05.2009 (RED.)



Putzbrunn, den 28.07.2009

.....
(1. Bürgermeister Klostermeier)



1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Putzbrunn, das bestehende Gewerbegebiet im östlichen Ortsteil um ca. 6,5 ha zu erweitern. Die Fläche liegt bisher im Außenbereich und soll nun als z.T. eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Für die gewerbliche Nutzung sind im nördlichen Teilbereich ca. 1,2 ha und im südlichen Teilbereich ca. 4,46 ha vorgesehen. An der Nord-, Ost- und Südseite ist ein 5 m breiter Grünstreifen geplant, der eine Gesamtfläche von ca. 0,29 ha umfasst. Die Erschließung des Geländes erfolgt von Westen über die Verlängerung der Hermann-Oberth-Straße aus dem bestehenden Gewerbegebiet.

Mit der Ausweisung sollen v.a. ausreichend große Gewerbeflächen für die Erweiterung der Fa. W. L. Gore & Associates GmbH zur Verfügung gestellt werden, um deren wirtschaftliche Konkurrenzfähigkeit zu erhalten und damit letztendlich auch Arbeitsplätze zu sichern. Ziel des Bebauungsplans ist nun, die rechtliche Grundlage für eine Bebauung des Areals zu schaffen und die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet festzulegen.

1.2 Untersuchungsrahmen

Vor Beginn einer detaillierten Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen sollten die Umweltfaktoren bestimmt werden, welche von dem Vorhaben aller Wahrscheinlichkeit nach berührt werden. So kann sichergestellt werden, dass in der Umweltprüfung sämtliche relevanten Folgen abgehandelt werden.

Diese Umweltfaktoren, auch Schutzgüter genannt, sind im einzelnen:

1. Boden (Wert, Altlasten, Versiegelung, Versickerungs- und Tragfähigkeit)
2. Klima und Lufthygiene (Luftaustausch, Windströmungen, Kaltluftausbildung)
3. Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer, Niederschlagswasser)
4. Naturhaushalt (Ausprägung Flora und Fauna, Biotope, Schutzgebiete)
5. Landschaftsbild (herausragende Strukturen, Blickbeziehungen, Erholungseignung)
6. Mensch (Vorbelastungen, z.B. Lärm, Kultur- und Sachgüter).

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird demnach auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan Nr. 14 „München“ verwendet. Gemäß dieser Planung liegt Putzbrunn als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung. Eine weitere Grundlage stellt die von der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung aus Etting erstellte Umweltverträglichkeitsstudie dar (21.11.2005). Diese beinhaltet die vorliegende Planung als Teilbereich, da ursprünglich eine weit größere Fläche für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen war.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)

Das betroffene Areal ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Deshalb wurde das Verfahren für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) eingeleitet. Der Bebauungsplan wird somit aus dem FNP entwickelt.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Putzbrunn nordwestlich der Autobahn BAB 99. Es wird im Süden durch den gemeindlichen Bauhof begrenzt, im Westen schließen gewerblich genutzte Flächen an. Im Norden und Osten erfolgt mit Landwirtschaftsflächen der Übergang in die freie Landschaft. Etwa 140 m östlich des Geltungsbereiches verläuft die neue Ortsumgehung St 2079, die über einen Kreisels mit der Grasbrunner Straße verbunden ist. Das Gelände selbst wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Naturraum, Relief, Boden

Die Fläche liegt in der Untereinheit 051-A „Münchener Ebene“. Das Gelände ist wie auch in der weiteren Umgebung annähernd eben. Es liegt etwa 555 m ü. NN. Grundlage für das Schutzgut Boden bilden zum einen die geologische Situation (Schotterebene) und zum anderen der Bodenbildungsprozess. Die würmeiszeitlichen, carbonatreichen Niederterrassenschotter werden von lehmig-sandigen, kiesigen Deckschichten überzogen. Die anstehende Bodenform im Gebiet ist Parabraunerde mittlerer bis großer Entwicklungstiefe. Sie hat eine hohe bis mittlere Durchlässigkeit und ist gut für ackerbauliche Nutzung geeignet. Maßnahmen zur Verbesserung der Tragfähigkeit des Untergrundes sind nicht erforderlich. Bodenschätze kommen im Untersuchungsbereich nicht vor.

3.3 Klima / Lufthygiene

Das Klima ist als landkreis- und naturraumtypisch zu bezeichnen (900-950 mm mittlerer jährlicher Niederschlag, 7,9° C Jahresmitteltemperatur). Die Münchener Ebene gehört zu den strahlungs- und sonnenbegünstigten Lagen im Landkreis, die jedoch eine erhöhte Nebelbildung im Herbst aufweist.

Die große Freifläche fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet, hat jedoch hinsichtlich der Funktion als Frischluftschneise kaum Bedeutung, da die relativ hohe Bebauung im Westen eine Frischluftzufuhr in Richtung des Siedlungsgebietes beeinträchtigt.

Die Lufthygiene wird von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes, insbesondere von der BAB 99 und teilweise von der St 2079, beeinträchtigt. Im wesentlichen sind (Fein)Staub- und zu einem geringen Anteil Geruchsbelastungen zu nennen. Die Gehölzstreifen entlang der Autobahn bzw. an der Ostgrenze des bestehenden Gewerbegebietes haben hier eine gewisse Filterwirkung.

3.4 Wasser

Die Schotterebene gehört wegen ihres Grundwasserreichtums hydrologisch zu den bedeutendsten Gebieten Bayerns. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von 12 bis 18 m an und wird somit von den geplanten Baumaßnahmen nicht berührt. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind laut Regionalplan nicht betroffen.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes ist das Bebauungsplanareal als Gebiet geringer Bedeutung einzustufen, da es großflächig landwirtschaftlich genutzt wird und an bestehende Gewerbeflächen angrenzt. Gehölzbestand ist, abgesehen von einer niedrigen, heckenartigen Struktur an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet im (Süd-)Westen, nicht vorhanden. Es werden also keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Eine mögliche biologische Vernetzung ist bereits durch die vorhandenen Straßen bzw. die Bebauung in alle Richtungen gestört.

3.6 Landschaftsbild / Erholung

Laut Regionalplan liegt das Untersuchungsgebiet im Landschaftsraum 15 „Großforste der östlichen und südöstlichen Münchener Ebene“. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden nicht berührt. Das Landschaftsbild stellt sich als relativ ebene, homogene Agrarfläche ohne prägende Grünstrukturen dar. Massive Beeinträchtigungen sind bereits sowohl durch die Autobahn als auch durch die neue Umgehungsstraße mit Brückenbauwerken und Dämmen gegeben. Kumulativ wirkt bei letzterer, dass keine Bepflanzung zur Minderung der Auswirkungen beiträgt. Das im Westen befindliche Gewerbeareal ist für seine Größe ebenfalls eher wenig eingegrünt. Schließlich verlaufen im Gebiet 3 Hochspannungsfreileitungen mit Masten, die den Wert des Landschaftsbildes verringern.

Die Flächen haben aufgrund ihrer Nutzung, der fehlenden Erschließung, der wenig reizvollen Umgebung und nicht zuletzt durch hohe Lärm- und Abgasimmissionen von der Autobahn keine Eignung für die Naherholung. Besondere Blickbeziehungen sind nicht vorhanden.

3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Vorbelastungen für den Menschen bestehen v.a. durch Lärmimmissionen aus dem bestehenden Gewerbegebiet und von der Autobahn BAB 99 sowie zu einem geringen Anteil von der St 2079. Bedeutende Sach- oder Kulturgüter gibt es im Untersuchungsgebiet nicht.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung bezogen auf die Schutzgüter

Die Beschreibung der möglichen Auswirkungen erfolgt ebenfalls schutzgutbezogen und differenziert nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen. Daraus können dann Maßnahmen zur Vermeidung abgeleitet werden. Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen.

4.1 Boden

a) Baubedingte Auswirkungen – erheblich

Mit der Realisierung des Baugebietes sind kaum Maßnahmen zur Regulierung des Geländes erforderlich. Der Oberboden und z.T. auch der gewachsene Unterboden müssen jedoch zwangsweise beseitigt werden.

b) Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen – erheblich / mäßig

Als einer der gravierendsten Eingriffe ist die großflächige Versiegelung durch Verkehrsflächen bzw. Baukörper zu bezeichnen. Mit der festgelegten GRZ von 0,8 ist eine Bebauung von ca. 1,0 ha im nördlichen GE-Teil und ca. 3,78 ha im südlichen GE-Teil zulässig. Als betriebsbedingte Auswirkung ist eine geringe Zusatzbelastung im Randbereich der Straßen sowie im Bereich der Stellplätze zu erwarten.

c) Minderungsmaßnahmen

Die Versiegelung der Bauflächen ist als unvermeidbar anzusehen. Hinsichtlich des Vermeidungsgebotes ist hier herauszustellen, dass die festgesetzte GRZ 0,8 inklusive aller Zufahrten, Nebenanlagen etc. gilt. 20 % der Gesamtfläche sind zu begrünen und bleiben in jedem Fall unverseigt. Des Weiteren sind Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes – soweit nicht für die Gebäude erforderlich – unzulässig. Minderungsmaßnahmen erfolgen durch Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für mindestens 20 % aller Dachflächen jedes GE-Teils. Des Weiteren wird eine Festsetzung getroffen, dass Stellplätze zwingend wasserdurchlässig auszubilden sind. Schließlich wird in die Hinweise aufgenommen, dass bei der Lagerung sowie beim Wiedereinbau von Boden auf eine Trennung von Ober- und Unterboden zu achten ist.

4.2 Klima / Lufthygiene

a) Baubedingte Auswirkungen – mäßig

Baubedingt entstehen v.a. durch Transportvorgänge, aber auch durch die Baumaßnahmen selbst temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, d.h. während der Bauzeit werden die Lufthygiene und das Kleinklima belastet.

b) Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen – gering / unbekannt

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (GRZ bis 0,8) verliert die Fläche einen Großteil ihrer klimatischen Ausgleichsfunktion, d.h. die Kaltluftbildung entfällt. Stattdessen erfolgt zusätzlich eine Aufheizung an warmen Tagen. Da die Fläche aufgrund der bereits bebauten Areale im Westen nicht als Frischluftschneise dient, entstehen hier keine negativen Auswirkungen.

c) Minderungsmaßnahmen

Als wichtigste Minderungsmaßnahme ist die Durchgrünung des Gebietes, v.a. mit Baumpflanzungen, zu nennen, da diese sowohl Luftschadstoffe binden als auch zur Kühlung der Flächen beitragen. Die an den neu entstehenden Parzellierungsgrenzen sowie am östlichen und südlichen Rand festgesetzten Grünstreifen dienen demselben Zweck. Als für normale Gewerbegebiete überdurchschnittliche Minderungsmaßnahme ist die Festsetzung zur Dachbegrünung von 20 % der Gesamtdachfläche jedes GE-Teils zu bewerten.

4.3 Wasser

a) Baubedingte Auswirkungen – gering

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist aufgrund seiner Tiefe auszuschließen. Oberflächengewässer sind nicht betroffen, d.h. eine Einschätzung der Erheblichkeit von Auswirkungen entfällt hierzu.

b) Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen – gering / gering

Mit der Versiegelung geht eine Minderung der Grundwasserneubildungsrate im betroffenen Bereich einher.

c) Minderungsmaßnahmen

Als wichtige Minderungsmaßnahme ist hier eine wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen zu nennen, so dass unverschmutztes Niederschlagswasser direkt versickern kann. Des Weiteren wird festgesetzt, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen durch Gestaltung naturnaher Mulden im Gelände über die belebte Bodenzone versickert und damit dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Das Begrünungsgebot für 20 % der Gesamtflächen jedes GE-Teils hat zusätzliche positive Wirkung. Mit der Dachbegrünung wird die Menge des ablaufenden Wassers reduziert, da es in der Bodenauflage gespeichert und durch die Vegetation verbraucht wird.

4.4 Naturhaushalt

a) Baubedingte Auswirkungen – mäßig

Aufgrund der Baumaßnahmen sowie den damit verbundenen Transporten und Lagerungen kommt es großflächig zu Eingriffen in Flora und Fauna.

b) Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen – gering / unbekannt

Da die Bedeutung der Fläche selbst für den Naturhaushalt eher gering ist, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut vor allem durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Bei der Bemessung des Ausgleichsfaktors ist zu berücksichtigen, dass das Areal stark anthropogen überprägt und kein Vorkommen geschützter Arten bekannt ist.

c) Minderungsmaßnahmen

Zu den Minderungsmaßnahmen zählen zunächst die Anlage der Baumallee an der Erschließungsstraße, die Pflanzung der Baumreihe an der Nordseite sowie die Festsetzung des Grünstreifens an der Nord-, Ost- und Südseite. Dieser ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dient damit als Sichtschutz (Ortsrandeingrünung) sowie als Möglichkeit der Biotopvernetzung. Zudem bleiben 20 % der Gesamtfläche jedes GE-Teils nicht nur unbebaut, sondern werden auch noch durch Pflanzung von Bäumen, Gehölzgruppen und Ansaat von artenreichem Grünland ökologisch aufgewertet. Die Stellplätze sind ebenfalls mit Bäumen bzw. Sträuchern zu gliedern, und zwar in überdurchschnittlich großen Pflanzinseln (Stellplatzgröße). Mit dem Verbot durchgehender Zaunfundamente und der Festsetzung von Einfriedungen mit Bodenfreiheit wird die Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen gefördert.

4.5 Landschaftsbild

a) Baubedingte Auswirkungen – erheblich

Trotz des vorbelasteten Landschaftsbildes wird die Fläche mit Beginn der Baumaßnahmen vollständig verändert – es erfolgt der großflächige Abschub des Oberbodens, Kräne und andere Baufahrzeuge kommen zum Einsatz und die Bebauung ändert den Flächencharakter.

b) Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen – mäßig / gering

Das Landschaftsbild wird durch die neuen Baukörper sowie die zugehörigen Park- bzw. Lagerflächen komplett verändert. Es erfolgt eine Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche in eine urbane Gewerbestruktur. Das Gelände ist aufgrund der ebenen Lage besonders von Norden und Osten her weit einsehbar. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich der Standort durch seine Gegebenheiten jedoch zur Ansiedlung von Gewerbe geradezu an. Insgesamt gesehen können die Auswirkungen als mäßig bezeichnet werden, da die Stromleitungsmasten und die Straßen (Umgehung, Autobahn) eine starke visuelle Wirkung haben. Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen v.a. durch die Verkehrsbewegungen zum/vom Gewerbegebiet. Diese können jedoch aufgrund des Umfeldes vernachlässigt werden.

c) Minderungsmaßnahmen

Zu den Minderungsmaßnahmen gehört zunächst die Durchgrünung des Planungsareals. Des Weiteren werden innerhalb der Ortsrandeingrünung sowie entlang der Erschließungsstraße Baumpflanzungen angelegt, die zur Einbindung in die Landschaft beitragen. An der Südseite wirkt bereits die Eingrünung der Autobahn. Zusätzlich werden im Bebauungsplan die Gebäudehöhen und –dimensionen der Umgebung angemessen festgesetzt.

4.6 Mensch - Erholung

Da im Gebiet so gut wie keine Erholungseignung vorhanden ist, kann man insgesamt von geringen Auswirkungen ausgehen.

4.7 Mensch - Lärm

Zur Bewertung der Auswirkungen durch Lärmimmissionen innerhalb des Planungsareals sowie in dessen Umgebung wurde vom Büro Müller-BBM eine schalltechnische Untersuchung (Bericht M60 690/1-3d vom 17.11.2005) erstellt. Diese umfasst allerdings einen weit größer gefassten Umgriff für das Gewerbegebiet als jetzt im Bebauungsplan festgesetzt. Aus diesem Grund wurde vom Büro Greiner aus Gauting nochmals eine Untersuchung zu diesem Thema durchgeführt (25.02.2008), die am 25.11.2008 mit Bericht Nr. 207125/4 und am 30.04.2009 mit Bericht 207125/5 aktualisiert wurde.

a) Baubedingte Auswirkungen – erheblich

Während der Baumaßnahmen kommt es zu temporären Lärmbelastungen aus verschiedenen Quellen, für die es jedoch keine differenzierten Vorabschätzungen durch Fachgutachten gibt.

b) Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen – gering / gering

Der Bebauungsplanumgriff wurde in zwei Gewerbeflächen aufgeteilt, für die leicht differenzierte Emissionskontingente (im südlichen Teil um jeweils 3 dB(A) höher) für tags bzw. nachts festgelegt wurden. Für bestimmte Immissionspunkte gelten außerdem genau definierte Zusatzkontingente. Somit können die einschlägigen Immissionsrichtwerte an der maßgebenden angrenzenden Bebauung außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Bestehende Gewerbebetriebe

werden dabei nicht in ihrem Emissionsvermögen beschränkt. Für künftige Erweiterungen bestehen ebenfalls ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten. Aufgrund der Verkehrsgeräusche von der BAB A 99, der St 2079 und der abgesetzten Planstraßen kommt es innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu Beurteilungspegeln von etwa 65-70 dB(A) tags und 58-65 dB(A) nachts. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete um bis zu 5 dB(A) tags und bis zu 10 dB(A) nachts überschritten.

c) Minderungsmaßnahmen

Während der Bauphase sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten, d.h. es sind die Regelungen der AVV Baulärm sowie die 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) zu beachten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. erhöhte Anforderungen an die Schalldämm-Maße der Außenbauteilflächen gemäß der DIN 4109, erforderlich.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden – Auswirkungen sind daher nicht möglich.

4.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen ergeben sich durch den hohen Versiegelungsgrad im Bereich der Schutzgüter Vegetation, Boden und Wasser.

5. Zusammenfassung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Im Abschnitt 4 wurden die den einzelnen Schutzgütern zugeordneten Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen ausführlich dargestellt. Bei Vergleich mit der Liste 2 des Leitfadens zur Eingriffsregelung lässt sich feststellen, dass unter den bestehenden Voraussetzungen (ebenes Ackerland ohne Gehölze, Gewässer, besondere Bodenverhältnisse oder landschaftliche Besonderheiten in zerschnittener Umgebung mit relativ hoher Verkehrsbelastung) so gut wie alle Maßnahmen, welche gemäß dieser Liste zum Tragen kommen könnten, vorgesehen sind und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan definiert werden. Hervorzuheben sind hier insbesondere noch einmal:

- die Aufwertung von mindestens 20 % der Gesamtfläche jeden GE-Teils durch naturnahe Gestaltung mit Gehölzen und Ansaatflächen
- die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung für 20 % der gesamten Dachfläche eines jeden GE-Teils
- die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze
- die Gliederung der Stellplätze durch Bäume bzw. Sträucher
- die Festsetzung eines 5 m breiten zu bepflanzenden Grünstreifens an der Nord-, Ost- und Südseite, der mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist
- die Planung einer Baumallee an der Erschließungsstraße
- die Gestaltung naturnaher Mulden zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- die Festsetzung von Einfriedungen mit Bodenfreiheit und ohne durchgehenden Sockel.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Da das Areal als Gewerbegebiet ausgewiesen wird, ist die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

Die maximale GRZ wird mit 0,8 angegeben, wodurch eine Zuordnung in Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) erfolgt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist die Fläche als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zu bezeichnen. Der Kompensationsfaktor liegt somit zwischen 0,3 und 0,6, jedoch ist für Ackerflächen gemäß Liste 1a des Leitfadens vom oberen Wert auszugehen. Gemäß Leitfaden kann der erforderliche Kompensationsaufwand durch am Eingriffsort durchgeführte Vermeidungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerische Maßnahmen zählen, verringert werden (vgl. S. 11). Die gemäß der Liste 2 des Leitfadens zum Tragen kommenden Vermeidungsmaßnahmen werden voll ausgeschöpft (vgl. Abschnitt 4 und 5), insbesondere sei hier auf die Ortsrandeingrünung und die Festsetzungen für die Dachbegrünung sowie die naturnahe Gestaltung von mindestens 20 % Gesamtfläche jeden GE-Teils hingewiesen. Zur Festlegung des Kompensationsfaktors ist ebenfalls die Lage der Ackerfläche in einer von überregionalen Verkehrswegen zerschnittenen und durch bestehende Gewerbegebiete bzw. homogene Landwirtschaftsstrukturen ohne Gehölzzäsuren geprägten Umgebung zu berücksichtigen. Es wird deshalb ein mittlerer Faktor von 0,4 angesetzt. Für die benachbarten, ähnlich strukturierten Gewerbeflächengebiete wurde sogar ein Faktor von nur 0,3 als ausreichend erachtet.

Zur Ermittlung der Eingriffsfläche ist die Randeingrünung an der Nord-, Ost- und Südseite vom Gesamtumfang in Abzug zu bringen, da hier keine neuen Eingriffe erfolgen. Es verbleibt also eine Eingriffsfläche von ca. 6,146 ha. Multipliziert mit dem Faktor 0,4 ergibt sich ein Gesamt-Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2,458 ha. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden komplett außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht. Die Ausgleichsflächen für den vorliegenden Bebauungsplan sind dinglich zu sichern.

Ausgleichsfläche 1 wird auf einer ca. 1,438 ha umfassenden Teilfläche der Fl.Nr. 184 Gemarkung Putzbrunn erbracht. Die Fläche ist relativ eben und wird derzeit komplett landwirtschaftlich genutzt. Sie wird im Westen von einer Feldstraße begrenzt, an die wiederum eine Ackerfläche angrenzt. Im Norden und Osten schließen ebenfalls Landwirtschaftsflächen an. Südlich befindet sich bereits eine Ausgleichsfläche – hier wurde ein Weiher angelegt, verschiedene Gehölzgruppen, u.a. zur Entwicklung eines Waldsaumes angepflanzt und eine Wildblumenwiese angesät. An diese Fläche schließt im Süden der Höhenkirchener Forst an. Etwa 150 m nördlich der Fl.Nr. 184 verläuft die Autobahn A 99.

Die ökologische Aufwertung der Fläche erfolgt ähnlich wie auf der benachbarten Fl.Nr. 184/2: so sollen zunächst 3 maximal 1,0 m tiefe Rohbodenmulden (Oberbodenabtrag) mit Lehmdichtung im unteren Drittel angelegt werden. In diesen kann sich Niederschlagswasser sammeln und so zur Erhöhung der Artendiversität der Flora beitragen sowie als Tränke oder Laichbiotop dienen. Entlang der Feldstraße ist die Pflanzung einiger Obstbäume vorgesehen, welche die vertikale Strukturgebung unterstützen. Entlang der Nordseite wird als Abschluss der Biotopflächen im Gebiet eine Heckenstruktur aus wärmeliebenden Gehölzarten, wie Rose, Schlehe, Heckenkirsche etc. eingeplant. Im nordöstlichen Eck, welches an Forstflächen angrenzt, wird

ein Bereich der natürlichen Sukzession überlassen. Die verbleibende Fläche wird als Blumenwiese mit autochthonem Saatgut angesät und ist extensiv zu pflegen, d.h. es erfolgt eine zweimal jährliche Mahd Anfang Juni und Anfang September. Das Mahdgut ist dabei abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Langfristiges Ziel ist die Entwicklung eines mageren Halbtrockenrasens.

Ausgleichsfläche 2 befindet sich auf einer ca. 1,512 ha umfassenden Teilfläche der Fl.Nr. 800 Gemarkung Putzbrunn. Die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt. Dabei wurden auf einer Gesamtfläche von ca. 10 ha naturferne Nadelholzbestände zu Laub-Mischwald umgebaut. Durch die Maßnahme werden die Waldfunktionen, wie z.B. Staub- und Kohlendioxidbindung sowie Sauerstoffproduktion stark verbessert. Aufgrund der Art der Maßnahme wird die Fläche lediglich im Verhältnis 1:2 anerkannt. Somit ist für die berechnete Ausgleichsfläche von ca. 0,756 ha (für die Eingriffe auf Fl.Nr. 250, 287 sowie einen Anteil von 79,47 % an der Haupterschließungsstraße) die doppelte Fläche von Fl.Nr. 800 abzubuchen.

Ausgleichsfläche 3 befindet sich auf einer ca. 0,265 ha umfassenden Teilfläche der Fl.Nr. 269 Gemarkung Putzbrunn. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Es weist derzeit im Süden und Westen einen gut eingewachsenen, waldartigen Gehölzbestand auf. Die verbleibenden Flächen werden als Lagerflächen für Sand, Kies, Baustoffe etc. genutzt. In Teilbereiche wurde Z1.1 und Z1.2 – Material eingebaut. Angrenzend an die geplante Ausgleichsfläche besteht bereits eine solche, die als Streuobstwiese aufgewertet wird.

Die ökologische Aufwertung der Fläche erfolgt ebenfalls durch die Pflanzung alter, lokaltypischer Obstbaum-Hochstämme. Die darunter liegende Fläche wird als extensive Wiese analog Ausgleichsfläche 1 gepflegt. Ziel ist die Entwicklung einer für die verschiedensten Tierarten wertvolle Streuobstwiese.

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens verbleiben trotz der Minderungsmaßnahmen folgende negative Auswirkungen auf die Umwelt:

- Zerstörung des natürlichen Bodenaufbaus und Zunahme der Versiegelung
- Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Kleinklima des benachbarten Siedlungsbereiches
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, jedoch teilweise kompensierbar
- Eingriffe in den Naturhaushalt, jedoch v.a. durch Flächenverbrauch
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Umwandlung einer Freifläche in eine städtische Großstruktur, jedoch starke Vorbelastung vorhanden
- Lärmbelastungen innerhalb des Planungsareals, jedoch Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben durch baulichen Schallschutz.

Es werden allerdings auch entsprechend große externe Ausgleichsflächen festgesetzt, die durch Aufwertungsmaßnahmen die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöhen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in die Landschaft eingegriffen, d.h. die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings ist

dann eine verminderte wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit und im schlimmsten Fall eine Abwanderung des Unternehmens aus Putzbrunn die Folge.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden in Putzbrunn 3 mögliche Standorte hinsichtlich einer gewerblichen Entwicklung geprüft: ein Bereich am Gewerbegebiet „Seemannsiedlung“ im Westen der Gemeinde, ein Areal südlich der Rathausstraße sowie die vorliegende Fläche. Die beiden ersten Varianten sind v.a. aufgrund der schlechten Verkehrsanbindung und einer abzusehenden Belastung für angrenzende Wohngebiete als ungeeignet bewertet worden. Der jetzt vorgesehene Standort hingegen erfüllt sowohl das Kriterium einer sehr guten Verkehrsanbindung als auch einer problemlosen Nachbarschaft.

Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen schlüssig – Alternativen werden deshalb nicht vorgeschlagen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

In 2005 wurden für das ursprünglich geplante, etwa 19 ha umfassende Gewerbegebiet sowohl eine schalltechnische Untersuchung (Büro Müller-BBM, 17.11.2005) als auch eine Umweltverträglichkeitsstudie (AGL - Institut für ökologische Forschung, 21.11.2005) erstellt. Da der Umfang des Bebauungsplans verkleinert wurde, hat das Ingenieurbüro Greiner aus Gauting nochmals eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt (Bericht Nr. 207125/2, 25.02.2008), die am 25.11.2008 mit dem Bericht Nr. 207125/4 bzw. am 30.04.2009 mit Bericht Nr. 207125/5 aktualisiert wurde. Weitere Voruntersuchungen sind bisher für nicht erforderlich gehalten worden.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. Folglich werden die zuständigen Stellen prüfen, ob die festgesetzten Minderungsmaßnahmen, insbesondere bezüglich Versiegelung, Dachbegrünung und Baumpflanzung sowie die festgesetzten Immissionswerte eingehalten werden.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Es ist geplant, ein bestehendes Gewerbegebiet im Osten von Putzbrunn um ca. 6,5 ha zu erweitern. Mit der hier vorgelegten Umweltprüfung werden die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet. Sie ist im Rahmen der Abwägung bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen. Die Behörden sowie die Öffentlichkeit werden am Verfahren beteiligt.

Bei der Umweltprüfung wurden alle Schutzgüter im Bestand untersucht – die Ausweisung liegt demnach in einem Gebiet von eher geringer ökologischer Bedeutung. Die mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen sind in nachstehender Übersicht zusammengefasst.

Übersicht zur Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen |
|----------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Boden | erheblich | erheblich | mäßig |
| Klima | mäßig | gering | unbekannt |
| Grundwasser | gering | gering | gering |
| Oberflächenwasser | entfällt | entfällt | entfällt |
| Naturhaushalt | mäßig | mäßig | unbekannt |
| Landschaftsbild | erheblich | mäßig | gering |
| Mensch - Erholung | gering | gering | gering |
| Mensch - Lärm | erheblich | gering * | gering * |
| Kultur- u. Sachgüter | entfällt | entfällt | entfällt |

* bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen (Schallschutz)

Anlagebedingt, also dauerhaft, sind v.a. die Eingriffe in Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild. Die anderen Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Insgesamt werden die Beeinträchtigungen durch viele verschiedene Maßnahmen, z.B. Durchgrünung, Eingrünung, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Stellplätze reduziert. Trotz dieser Maßnahmen bedeutet das Vorhaben einen ausgleichspflichtigen Eingriff. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf drei Flurstücken außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes zur Verfügung gestellt. Ein Teil wurde bereits ökologisch aufgewertet und stellt damit bereits einen angemessenen Ausgleich dar. Die anderen beiden Ausgleichsflächen werden nach entsprechender Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde noch aufgewertet. Der für die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehene Standort ist aufgrund seiner Gegebenheiten, auch in Bezug auf bereits vorhandene Vorbelastungen, sehr gut für diese Entwicklung geeignet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat folgendes ergeben:

Der Zweckverband München Südost gibt Hinweise zur Abwasserbeseitigung und zur Abfallwirtschaft. Diese werden zur Kenntnis genommen, sind aber Sache der Ausführungsplanung.

Die EON Netz GmbH gibt einen Hinweis zur vorhandenen 110 Kv-Leitung Grasbrunn-Hohenbrunn, der vom Gemeinderat ebenfalls zur Kenntnis genommen wird.

Die EON Bayern GmbH wünscht, dass evtl. erforderliche Trafostationen in Gebäude integriert werden bzw. einzugrünen sind. Die Festsetzung Nr. 9 wird dahingehend ergänzt.

Das LRA MUC, Abt. Bauplanungsrecht wünscht, dass die Ausgleichsflächen in der Planzeichnung mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst werden – diesem Wunsch wird entsprochen. Des weiteren sollen die bisherigen Festsetzungen zu Pflanzabständen, Pflanzzeiten, dem Schutz des Oberbodens in die Hinweise übernommen werden, da für sie keine Rechtsgrundlage im Planungsrecht vorhanden ist. Schließlich soll die Höhe der Mindestüberdeckung für Tiefgaragen in cm angegeben werden. Die entsprechenden Änderungen werden im BP durchgeführt.

Das LRA MUC, Abt. Tiefbau, Verkehr, Abfall, Grünordnung weist auf eine Diskrepanz der Baumdarstellungen hin und regt an, eine Pflanzdichte für Sträucher in Stück je qm festzusetzen, da in der Praxis häufig zu wenig Pflanzen verwendet werden. Die Anregung wird in der Festsetzung 12.10 ergänzt und die Bäume entsprechend angepasst.

Das LRA MUC, Abt. Naturschutz wünscht auch im Norden eine 5 m breite Ortsrandeingrünung sowie eine korrekte Darstellung des Ausgleichsflächenteils auf Fl.Nr. 800. Beiden Wünschen wird entsprochen und die erforderlichen Änderungen im BP durchgeführt.

Das LRA MUC, Abt. Immissionsschutz stellt die Frage nach einer Prüfung der tatsächlichen bzw. rechtlich zulässigen Vorbelastung durch die Gewerbebetriebe. Der Gemeinderatsbeschluss dazu lautet, die Emissions-, Zusatz- und Immissionskontingente in den Festsetzungen gemäß dem Gutachten des Büros Greiner vom 25.11.2008 zu ändern. Des weiteren wird ange-regt, auf Wohnungen im GE2 zu verzichten. Diesem Wunsch wird nicht entsprochen, da sie nur ausnahmsweise zulässig sind und bei guter Grundrissplanung bzw. in ausreichendem Abstand zur Autobahn auch möglich sind. Es wird jedoch der Hinweis aufgenommen, dass erhebliche Überschreitungen der für Gewerbegebiete maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte durch die Verkehrsgeräusche der BAB A 99 möglich sind. Des weiteren ergeht der Hinweis, dass Altlastenverdachtsflächen zu berücksichtigen sind. Hierzu wird festgestellt, dass bis auf eine verfüllte Kiesgrube im Bauhofgelände keine Altlasten bekannt sind – eine Änderung im BP ist daher nicht erforderlich.

Das WWA München gibt eine Stellungnahme zum Punkt Wasserwirtschaft, insbesondere zur Entwässerung von Metalldächern ab – die Anregungen werden in den Hinweisen ergänzt.

Die Autobahndirektion Südbayern gibt Hinweise zu möglichen Lärmschutzmaßnahmen im Einflussbereich der BAB. Diese sind jedoch bereits in den Festsetzungen verankert.

In Bezug auf die Stellungnahme **der Gemeinde Neubiberg** weist der Gemeinderat darauf hin, dass durch die geplante Ausweisung keine nennenswerte Steigerung des überörtlichen Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Die Gemeinde Putzbrunn wird jedoch eine neue Verkehrsuntersuchung erstellen lassen, falls die Planung nochmals nach Osten hin erweitert wird.

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 (4) BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Abwägung

A. Abwägung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (1) sowie der Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange in Verfahren nach § 4 (1) BauGB wurden wie folgt abgewogen und berücksichtigt:

Landratsamt München, Bauplanungsabteilung
Schreiben vom 12.09.2008

1. Anregung den Wendepplatz aus der Mitte des Planungsgebietes an den östlichen Rand zu verlegen, um bei der späteren Erweiterung des Gewerbegebietes keine schwer nutzbaren Restflächen anstelle des aufzulassenden Wendepplatzes zu erhalten. Zudem könne so eine 100 m lange Sackgasse ohne ausreichende Wendemöglichkeit vermieden werden.
2. Anregung, die Festsetzung zum Straßenbegleitgrün zur Zulässigkeit von Überfahrungen für Grundstückszufahrten zu ergänzen.
3. Anregung die Darstellung der Ausgleichsflächen um das Planzeichen zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs zu ergänzen.
4. Anregung die nicht ausreichend bestimmte Festsetzung C.7 zu den Werbeanlagen hinsichtlich der relevanten Faktoren wie Größe, Situierung, Farbgebung zu ergänzen.
5. Anregung die Festsetzungen C.10 gemäß § 9 FStrG mangels Rechtsgrundlage im Planungsrecht zu streichen und ggf. unter den Hinweise aufzunehmen. Gleiches gelte für die Festsetzung der "anbaufreien Zone" (A.6) sowie eine Reihe grünordnerischer Festsetzungen (C.12.8, 12.9, 12.10 sowie 12.13).
6. Anregung die Festsetzung C.12 um eine Angabe zur Mindestüberdeckung von Tiefgaragen zu ergänzen.
7. Redaktionelle Anregungen
 - zur Aufnahme eines Planzeichens "aufzuhebende Grundstücksgrenze" für den Bereich des im südlichen Bauraum liegenden Kirchweges
 - zur Ergänzung einer Planzeichenerklärung für die Strich-Punkt-Linie im südöstlichen Geltungsbereiches
 - zur Klärung der planzeichnerisch dargestellten, jedoch nicht erläuterten senkrechten Striche in der nördlichen Wegfläche
 - zur Herausnahme des in der Planzeichnung im Bereich der östlichen Ortsrandeingrünung zweifach enthaltenen Wortes "Grasweg"

→ Zu 1. Die Wendemöglichkeit wurde als platzartige Aufweitung bewusst am Schnittpunkt zwischen dem alten und neuen Gewerbegebiet festgesetzt. Von hier aus sind bestehende und künftige Zufahrten unmittelbar angebunden. Nach einem eventuellen Rückbau des Wendepplatzes sollen hier Steilplätze angelegt werden. Tatsächlich sind auch die künftigen Nutzer nördlich und südlich der nach

Osten führenden Stichstraße in ihrer Zahl begrenzt. Der zu erwartende Verkehr wird in diesem Bereich gezielt Firmen ansteuern und auf Privatflächen umdrehen können. Die Gemeinde bleibt deshalb bei der bestehenden Planung.

Zu 2.: Die Anregung wird übernommen, die Festsetzung zum Straßenbegleitgrün entsprechend ergänzt

Zu 3.: Die Anregung wird übernommen.

Zu 4.: Die Festsetzung C.7 wird gemäß Anregung des Landratsamtes ergänzt.

zu 5.: Die angesprochenen Festsetzungen zur Bundesautobahn, zur anbaufreien Zone, zu Pflanzungen im Bereich der Leitungsschutzzone, zu den Pflanzzeiten und zum Schutz des Oberbodens werden aus dem Katalog der Festsetzungen genommen und unter den Hinweisen aufgeführt.

Zu 6.: Festsetzung C.12.2 wird gemäß Anregung des Landratsamtes um eine Festsetzung zur Mindestüberdeckung von Tiefgaragen ergänzt.

Zu 7.: Die redaktionellen Anregungen des Landratsamtes werden übernommen

Landratsamt München, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 12.09.2008

Anregung die festgesetzte Ortsrandeingrünung auch am Nordrand anstelle mit einer Baumreihe ebenso wie an den wie an den Ost- und Südgrenzen landschaftsgerecht mit mindestens 5 m Breite darzustellen. Bitte den erforderlichen Kompensationsflächenanteil auf FL.Nr. 800, Gem. Putzbrunn lagemäßig genau zu fixieren, um die Meldung an das Ökoflächenkataster zu ermöglichen.

→ Die Anregung wird übernommen und die Planzeichnung dahingehend geändert, dass auch im Norden eine 5 m breite Eingrünung festgesetzt wird. Der Ausgleichsflächenanteil im Bereich der Fl.Nr. 800 ist lagemäßig korrekt darzustellen. Alle Ausgleichsflächen sind nach Abschluss des Verfahrens wieder dem Ökoflächenkataster in Kulmbach zu melden..

Landratsamt München, Abt. Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung

Schreiben vom 29.08.2008

Hinweis darauf, dass die Darstellung der Bäume in Planzeichnung und Planzeichenerklärung nicht übereinstimme. Anregung, Bäume einheitlich mit Kreuz in der Mitte darzustellen. Anregung zur Ergänzung einer Festsetzung C.12 zur Mindestpflanzdichte bei Strauchflächen.

→ Die Anregungen zur Darstellung von Bäumen werden übernommen, die Planzeichnung entsprechend angepasst. Die Anregung zur Festsetzung einer Pflanzdichte für Strauchpflanzungen wird ebenfalls aufgenommen.

Landratsamt München, SG Immissionsschutz

1. Um die Rechtssicherheit im vorliegenden Fall zu erhöhen, wurde der Gemeinde seitens des Landratsamtes empfohlen, folgende Punkte zu überprüfen. Die Fragen wurden vom schaltechnischen Ingenieurbüro Greiner, Gauting beantwortet.

"Wurde die tatsächliche bzw. rechtlich zulässige Verbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe vollständig erfasst? Hierzu zählen u.a. Emissionskontingente aus rechtskräftigen Bebauungsplänen, Immissionen von immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen (z.B. Fa. WL Gore & Associates GmbH, Bescheid Spannrahmen vom 22.03.2004, Bescheid Beschichtungsanlage vom 22.02.2000) und sonstigen, emissionsrelevanten und bestandsgeschützten gewerblichen Nutzungen."

Gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen für das bestehende Gewerbegebiet bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Auflagen in Form von Emissionskontingenten. Gemäß dem Bericht Nr. 207125 | 2 wurden für die Teilflächen des bestehenden Gewerbegebietes jedoch hilfsweise Emissionskontingente in der Form festgesetzt, dass an der maßgebenden angrenzenden Bebauung, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gerade eingehalten werden können.

Für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes kann somit von einer ausreichenden Berücksichtigung der bestehenden Geräuschbelastung ausgegangen werden, wenngleich dort eine (unzulässige) Überschreitung der Richtwerte aufgrund der Schallemissionen einzelner bestehender Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen werden kann.

Zur Überprüfung, ob aufgrund einzelner immissionsschutzrechtlich genehmigter Anlagen Überschreitungen hervorgerufen werden können, wurden die zur Beurteilung der schalltechnischen Situation maßgebenden Betriebe bzw. deren Genehmigungen (mit bzw. ohne immissionsschutzrechtlichen Auflagen) näher überprüft:

Der Vergleich der Anforderungen aus den immissionsschutzrechtlichen Auflagen mit den Berechnungsansätzen bzw. -ergebnissen zur Ermittlung der Geräuschvorbelastung aus dem bestehenden Gewerbegebiet gemäß dem Bericht Nr. 207125 | 2 brachte folgende Ergebnisse:

Punktuell kann eine Diskrepanz, was die Auflagen aus den Genehmigungsbescheiden im Vergleich zu den Berechnungsergebnissen betrifft, nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies kann insbesondere für Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes gelten, die unmittelbar an die entsprechenden Nutzungen angrenzen (vgl. Auflagen der Fa. W.L. Core & Associates GmbH), Überschlägige Berechnungen zeigen jedoch, dass mit den in Bericht Nr. 207125 | 2 angesetzten Flächenschallquellen, an den in den Genehmigungsbescheiden genannten Grundstücken innerhalb des Gewerbegebietes meist eine höhere Geräuschbelastung prognostiziert wird, als gemäß den einzelnen Genehmigungsbescheiden zulässig wäre. Mit der gewählten Vorgehensweise liegt man somit auch in Bezug auf die nicht in den Bescheiden explizit genannte schutzbedürftige Wohnbebauung auf der sicheren Seite.

Des Weiteren ist zu beachten, dass die Ermittlung der Geräuschvorbelastung ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch bestehende Gebäude durchgeführt wurde. Daher ist insbesondere an den dem bestehenden Gewerbegebiet schallabgewandten Hausfassaden (vgl. z.B. IO 5a, IO 3 und IO 4) tatsächlich von

einer geringeren Geräuschvorbelastung auszugehen als gemäß Bericht Nr. 207125 | 2 prognostiziert wurde.

„Wurde bei der Auswahl der maßgebenden Immissionsorte (A.l.Z TA Lärm) darauf geachtet, dass nicht nur derzeit tatsächlich vorhandene schutzbedürftige Nutzungen und nach Bau- und Planungsrecht noch zulässige schutzbedürftige Nutzungen (neue Gebäude aber auch z.B. rechtlich zulässige Erhöhung bestehender Gebäude) Berücksichtigung finden?“

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes sind keine weiteren Wohnnutzungen vorgesehen. Die zur Beurteilung der schalltechnischen Situation maßgebende Bebauung ist im vorliegenden Fall somit das Wohngebiet nördlich der Michael-Haseibeck-Straße (vgl. Grundstück Fl.-Nr. .332 - IO 5a und IO 5b).

Eine Erhöhung bestehender Gebäude ist im vorliegenden Fall ohne Relevanz, da die Ausbreitungsberechnung bei der Emissionskontingentierung bei freier Schaltausbreitung gerechnet wird. Etwaige weitere Dämpfungsfaktoren wie z.B. Boden- und Meteorologiedämpfung sind nicht zu berücksichtigen, so dass sich an den jeweiligen Immissionsorten in jedem Geschoss eine gleich hohe Geräuschbelastung ergibt.

„Ist die dB-genaue Ausschöpfung des Immissionspotentials im Hinblick auf die künftigen Nutzer erforderlich, oder wäre es denkbar, bei der Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Immissionsorte jeweils einen „Sicherheitsabschlag“ (z.B.. von 3 dB) vorzunehmen?“

Um im Zuge der Bauleitplanung auf der sicheren Seite zu liegen, schlagen wir im vorliegenden Fall folgende Vorgehensweise zur Erlangung einer höheren „Prognosesicherheit“ vor.

Basierend auf den in Bericht Nr. 207125 | 2 durchgeführten Berechnungen empfehlen wir das Emissionskontingent der Teilfläche GE 1 um 2 dB(A) und der Teilfläche GE 2 um 1 dB(A) zu reduzieren.

2. Anregung wegen der erheblichen Belastung durch Verkehrslärm im südöstlichen Plangebiet, auf die ausnahmsweise Zulassung von Wohnungen im gesamten Plangebiet zu verzichten. Anregung zur Aufnahme eines Hinweises durch Text zur Schallbelastung aufgrund der von der BAB 99 ausgehenden Verkehrsgeräusche.
3. Hinweis, dass mögliche Altlastverdachtsflächen im Plangebiet zu berücksichtigen sind. Bei begründeten Hinweisen auf Verdachtsflächen sind im Rahmen dieses Verfahrens eine abschließende Voruntersuchung der Verdachtsflächen durchzuführen und die Fachbehörden unmittelbar einzuschalten.

→ Zu 1 :Die in den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführten Tabellen (Emissionskontingente, Zusatzkontingente und Immissionskontingente) sind entsprechend den Tabellen 1, 3 und 4 aus der Stel-

lungnahme des Ingenieurbüros Greiner Nr. ZO71Z514 vom 25.11.2008 zu aktualisieren.

Zu 2.: Bei ausreichenden Abständen zur BAB A 99 bzw. bei einer günstigen Planung welche die Wohnungen beispielsweise an einer schallabgewandten Fassade vorsieht, können auch Wohnnutzungen realisiert werden. Es bleibt daher bei den Festsetzungen.

Folgender Hinweis ist hierfür unter D. Hinweise durch Text aufzunehmen: "Im Plangebiet kommt es auf Grund der von der BAB A 99 einfallenden Verkehrsgereuschen zum Teil zu erheblichen Überschreitungen der für Gewerbegebiete maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt zu DIN 18005 Teil 1)"

Zu 3.:Begründete Hinweise auf mögliche Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt München

Schreiben vom 16.09.2008

Anregung zur redaktionellen Ergänzung bzw. Korrektur der Hinweise durch Text Wasserwirtschaft bezüglich der aktuellen Planungshilfen und der Notwendigkeit zur Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens beim Landratsamt München.

Anregung zur Ergänzung von Hinweisen zur Entwässerung von Metalldächern.

→ Die Hinweise zur Ergänzung von Metalldächern sind unter D. Hinweise durch Text aufzunehmen.

Autobahndirektion Südbayern

Schreiben vom 29.08.2008

Hinweis darauf, dass eventuell notwendig werdende Lärmschutzmaßnahmen zu Lasten des Bauträgers gehen und Ersatzansprüchen gegen die Bundesrepublik Deutschland, den Freistaat Bayern oder deren Bedienstete nicht bestehen.

→Der Hinweis zu möglichen Lärmschutzmaßnahmen im Einflussbereich der Autobahn ist bereits in den Textfestsetzungen enthalten, eine Änderung oder Ergänzung ist nicht erforderlich.

Zweckverband München-Südost
Schreiben 09.09.2008

Hinweis, dass das Abwasserkontingent und die abwassertechnische Erschließung für die Bebauungsplanflächen gesichert sind. Hinweise zur Vorgehensweise bei Planung und Ausführung von Erschließungsmaßnahmen.
Hinweis zur Einrichtung von Sammelplätzen und zur Anfahrbarkeit durch Schwerlastfahrzeuge.

→ Die Sicherstellung des Abwasserkontingentes wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung und zur Abfallwirtschaft sind bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

EON Netz GmbH
Schreiben 12.08.2008

Hinweis zur Schutzzone der bestehenden 110 kV-Leitung.

→ Die Hinweise werden berücksichtigt und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

EON Bayern GmbH
Schreiben 12.08.2008

Hinweis zur Errichtung von Trafostationen, zur Kabelverlegung und notwendigen Schutzzonen.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unter C. Festsetzungen durch Text ist zu ergänzen, dass eventuell notwendig werdende Trafostationen in die Gebäude zu integrieren oder bei freier Aufstellung einzugrün sind.

Gemeinde Neubiberg
Schreiben 02.09.2008

Hinweis, dass die Begründung zum Bebauungsplan keine Aussagen zu den verkehrlichen und ggf. überörtlichen Auswirkungen durch das neue Gewerbegebiet enthält. Die im Rahmen des Verfahrens zur "12. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 51" 2005 vorgelegte Verkehrsuntersuchung lasse weitreichende Auswirkungen auf das überörtliche Verkehrsnetz erwarten.

→ Das angesprochene Verfahren zur "12. Änderung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplan Nr. 51" von 2005 sah die Ausweisung eines wesentlich größeren Gewerbegebietes mit entsprechendem Verkehrsaufkommen vor. Durch die nunmehrige Ausweisung, die im größeren Teilbereich der Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebes dienen soll, sind nennenswerte Steigerungen des überörtlichen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten. Die Gemeinde wird, wenn längerfristig das Gewerbegebiet nach Osten erweitert werden sollte, eine neue Verkehrsuntersuchung erstellen lassen.

B. Abwägung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (2) sowie der Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange in Verfahren nach § 4 (2) BauGB wurden wie folgt abgewogen und berücksichtigt:

Landratsamt München, Bauplanungsabteilung
Schreiben vom 11.03.2009

Hinweis, dass die Festsetzungen zur Beschränkung von Werbeanlagen auf den jeweiligen Betrieb und zum Verbot von Fremdwerbung (C.7.3) sowie die Regelung zur Beschränkung von Werbeanlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit (C.7.6) planungsrechtlich nicht gedeckt sind. Forderung die Größe von zulässigen freistehenden Werbeanlagen (C.7.4) zu konkretisieren.

Redaktionelle Anregungen

- zur Ergänzung der vermaßten Strich-Punkt-Linie um ein entsprechendes Planzeichen
- zur Korrektur der Emissionskontingente in der Planzeichnung entsprechend Festsetzung C.10
- zur Ergänzung der Verfahrensvermerke um einen Vermerk zur Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

→ Die Festsetzung C.7.3 "...Werbung nur für den eigenen Betrieb, Produkte und Dienstleistungen..." ist in einem Gewerbegebiet nicht von Art. 81 (1) Nr. 2 BayBO gedeckt. Die Festsetzung entfällt. Die Festsetzung C.7.6 "Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer auf der Bundesautobahn A 99 nicht gestört wird" ist nicht von Art. 81 (1) Nr. 2 BayBO gedeckt. Unter D Hinweise Bundesautobahn- gem. § 9 FSTrG (Bundesfernstraßengesetz) Abs. 3 ist die Festsetzung ausreichend. Die Festsetzung C.7.6 entfällt. Die Festsetzung C.7.4 wird wie folgt geändert: Freistehende Werbeanlagen (Auch im Traufbereich) mit einer maximalen Höhe von 5 m über Straßenoberkante können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die redaktionellen Änderungen werden zur Kenntnis genommen. Die betroffenen Festsetzungen werden korrigiert.

Landratsamt München, SG Immissionschutz
Schreiben vom 14.04.2009

Redaktionelle Hinweise zur Korrektur der Emissionskontingente in der Planzeichnung entsprechend Festsetzung C.10 sowie zur eindeutigen Gliederung der Hinweise durch Text.

→ Die redaktionellen Änderungen werden zur Kenntnis genommen. Die betroffenen Festsetzungen werden korrigiert.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

1. Hinweis darauf, dass durch die Ausweisung des Gewerbegebietes weiterer Verkehr nach Putzbrunn und in die Nachbargemeinden gebracht werde.
2. Hinweise zur Versiegelung durch Tiefgaragen und überirdische Stellplätze.
3. Anregung zur Festsetzung einer zentralen Energieversorgung unter Einsatz regenerativer Energiequellen.

- zu 1.: Es wird darauf verwiesen, dass durch das neue Gewerbegebiet der Verkehr nicht wesentlich zunehmen wird, da die Ausweisung zu 80 % der Fläche der Erweiterung eines bereits ortsansässigen Betriebes dient. An der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 zur Ausweisung des Gewerbegebietes wird festgehalten. Gerade zum Schutz der Anwohner an der Michael-Hasbeck-Straße wird das neue Gewerbegebiet über die Hermann-Oberth-Straße erschlossen und später an die St. 2079 angebunden. Es bleibt bei den bisherigen Festsetzungen.
- zu 2.: Tiefgaragen sind innerhalb des Bauraums nach den Festsetzungen nicht ausgeschlossen. Die Festsetzungen hinsichtlich einer Versiegelung der Stellplätze unter C.11 sind voll ausreichend. Es bleibt bei den bisherigen Festsetzungen.
- zu 3.: Die Festsetzung C.4 lässt umfassende Anlagen zur Energiegewinnung zu. Zur Festsetzung einer bestimmten zentralen Energieversorgung unter Einsatz regenerativer Energie fehlt die entsprechende Rechtsgrundlage. Es bleibt bei den bisherigen Festsetzungen.

Bauamt der Gemeinde Putzbrunn

1. Zur Klarstellung der Festsetzung von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unter C.1 Art der baulichen Nutzung sollte der gesamte Text des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO als Festsetzung übernommen werden.
2. Zur Klarstellung der Bereiche für die unter C.10.1 festgesetzten Emissionskontingente sollte eine entsprechende Ergänzung erfolgen. Darüber hinaus ist in der Tabelle unter C.10.1 zu berücksichtigen. Die Neuberechnung der Flächen verändert nicht die festgesetzten Emissionskontingente.
3. Eine Berichtigung der Lage der zu erbringenden Ausgleichsflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 800/Teilfläche ist erforderlich, da die derzeit festgesetzte Lage nicht Bestandteil des privaten Ökokontos ist. Der Bestand war bereits vor dem Umbau mit 70 % Laubwald bestückt und kann deshalb nicht angerechnet werden. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird in den nördlichen anrechenbaren Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 800 verschoben.

- Zu 1.: Unter C.1 Art der baulichen Nutzung ist der gesamte Text des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO als Festsetzung zu übernehmen.
- Zu 2.: Die Festsetzung unter C.10.1 ist wie folgt zu ergänzen: Die flächenbezogenen Emissionskontingente beziehen sich jeweils auf die gesamte Gewerbefläche (ohne öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und private Grünflächen). Darüber hinaus ist in der Tabelle unter C.10.1 die Fläche bei G1 auf 11.700 qm und die Fläche für G2 auf 44.800 qm zu berichtigen. Die festgesetzten Emissionskontingente bleiben trotz neuer Flächenberechnung unverändert.
- Zu 3.: Die unter C.12.5 mit Lageplan im südlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 800 festgesetzte erforderliche Ausgleichsfläche ist in den nördlichen Be-

reich des Grundstückes Fl.Nr. 800 zu verschieben. Der Lageplan unter C 12.5 ist entsprechend zu ändern.

C. Abwägung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stellungnahmen der Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4a (2) BauGB wurden wie folgt abgewogen und berücksichtigt:

Landratsamt München, Bauplanungsabteilung
Schreiben vom 15.06.2009

Redaktionelle Änderungen

- Festsetzung C.1 Satz 2 sollten entsprechend der Formulierung des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nach dem Wort "Geerbebetrieb" noch die Worte "zugeordnet und ihm gegenüber" eingefügt werden. Die städtebaulichen Gründe für diese Festsetzung sind noch in der Begründung anzugeben. Die Aussage in Punkt 5 der Begründung, dass Betriebsleiterwohnungen für zulässig erklärt werden, ist hierfür nicht ausreichend.
- Auf der Planzeichnung sollte noch das Fassungsdatum ergänzt werden.

→ Die redaktionellen Änderungen werden zur Kenntnis genommen und sind in den Textfestsetzungen, Begründung und Planzeichnung zu ergänzen bzw. zu ändern.

D. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung dient zu 80 % der Fläche der Erweiterung eines unmittelbar benachbarten ortsansässigen Betriebes mit hoher Bedeutung für den Gewerbestandort Putzbrunn. Zudem bietet der Standort beste Voraussetzungen für die spätere Erweiterung.

Alternative Planungsmöglichkeiten liegen nicht vor.

München, 21.07.2009



Eberhard von Angerer