

Gemeinde

Putzbrunn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 61 „Josef-Knappich-Straße“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-71

Bearb.: Kastrup

089 53980276

b.kastrup@pv-muenchen.de

Plandatum

09.05.2016 (Entwurf)

14.03.2017 (Entwurf)

05.12.2017

Begründung

1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung der in den 60er Jahren entstandenen Wohnsiedlung an der Josef-Knappich-Straße zu schaffen. Dabei sollen insbesondere der bestehende, prägende Baumbestand entlang der Erschließungsstraße erhalten und die Stellplatzunterbringung gemäß aktuellen Anforderungen städtebaulich verträglich geordnet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rd. 1,88 ha groß und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 332/10, 332/11, 332/12, 332/13, 332/14, 332/15, 332/16, 332/17, 332/18, 335/10, 335/11, 335/12, 335/13, 335/14, 335/15 und 335/40, alle Gemarkung Putzbrunn.

Für das Planungsgebiet gab es bislang noch keinen Bebauungsplan. Es war als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, am westlichen Rand ist eine Grünfläche mit Baumbestand dargestellt. Der hier vorliegende Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Bestand und städtebauliche Situation

Das ebene Planungsgebiet liegt am Ostrand des Hauptorts Putzbrunn. Die innere Erschließung erfolgt über die vorhandene Josef-Knappich-Straße, die das Gebiet mittig in Nord-Süd-Richtung durchquert. Sie schließt im Norden an die Grasbrunner Straße an.



Das Planungsgebiet ist bereits bebaut. Bei der Bebauung handelt es sich überwiegend um zweigeschossige Mietwohnungsbauten einfachen Standards aus den 60er Jahren, zumeist ohne Dachgeschossausbau. Östlich der Josef-Knappich-Straße sind die Gebäude traufständig zur Straße angeordnet, westlich giebelständig. Eine Ausnahme vom genannten Gebäudetyp bildet ein Doppelhaus jüngeren Baudatums im Nordosten des Plangebiets. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich zudem ein langgestrecktes eingeschossiges Nebengebäude, dessen eine Hälfte bereits auf dem benachbarten Gewerbegrundstück liegt. Ebenfalls im westlichen Teil des Plangebiets verläuft eine interne Zufahrt zu rückwärtigen Grundstücksbereichen, in denen zum Teil Stellplätze angeordnet sind.

Im Plangebiet sind umfangreiche Laub- und Nadelgehölzbestände mit zum Teil hoher Wertigkeit vorhanden.

Im Norden und Osten grenzt Wohnbebauung in Form von Einfamilienhausgebieten und Geschosswohnungsbau (9-geschossig) an. Südwestlich und südlich befindet sich gewerbliche Nutzung. Aufgrund dessen, sowie aufgrund der am Gebiet vorbeiführenden Straßen wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Kapitel Immissionsschutz).

3 Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets unter Erhalt der städtebaulichen Struktur, insbesondere von Erschließung und Gebäudeanordnung, und unter Berücksichtigung des Gebäudebestands.
- Erhalt großzügiger Frei- und Gartenflächen zwischen den Gebäuden.
- Ermöglichen einer drei- statt der bisher zweigeschossigen Bebauung im Bereich des Mietwohnungsbaus.
- Ordnung des ruhenden Verkehrs für den Nachverdichtungsfall unter Berücksichtigung der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde,
- Berücksichtigung der Anforderungen des Schallschutzes.
- Sicherung des Baumbestands, sofern er nicht für Tiefgaragen benötigt wird.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet (Netto Bauland)	16.985 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.801 m ²
<hr/>	
Gesamt (Fläche im Geltungsbereich)	18.786 m ²

4.2 Art der Nutzung

Ziel der Planung ist es, das Wohngebiet in seiner derzeitigen Struktur zu erhalten. Das heißt, es soll vorwiegend Wohnen zulässig sein, aber auch andere nicht störende Nutzungen sollen nicht ausgeschlossen sein. Daher wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltung - werden jedoch nicht zugelassen, da der Standort für diese Betriebe und Anlagen nicht geeignet ist.

4.3 Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche, bauliche Gestaltung, Zahl der Wohneinheiten

Ziel der Gemeinde ist es, eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Gebiet zu ermöglichen. Dabei sollen die Eigentümer die Entscheidungsfreiheit behalten, ob sie vorhandene Gebäude modernisieren und ggf. im Dachgeschoss ausbauen oder ob sie neue Gebäude - unter Wahrung der städtebaulichen Grundstruktur - errichten.

Eine Sondersituation stellt das Doppelhaus auf Flur-Nr. 335/13 dar, da dieses Gebäude vom Bautyp her von den anderen Gebäuden abweicht. Für dieses Gebäude ist keine Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen, da es aufgrund des jüngeren Baualters modernen Wohnanforderungen bereits entspricht.

Für alle übrigen Gebäude wird die maximal zulässige Grundfläche gegenüber dem Bestandsgebäude angehoben. Der Umfang der Anhebung berücksichtigt die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück bzw. die Grundstückssituation generell sowie das Ziel der Gemeinde eine gewisse Homogenität der Baukörper, wie sie heute das Gebiet prägt, auch künftig zu wahren. Konkret heißt dies, dass die Gebäude auch künftig eine eher lange und schmale Form beibehalten sollen. Eine große Bandbreite von Gebäudetiefen, -längen und -höhen soll vermieden werden.

Die Gebäudetiefe wird daher auf 11 m begrenzt. In Bezug auf die Gebäudelänge wird den Eigentümern westlich der Josef-Knappich-Straße mit Längen bis zu 22 m mehr Baurecht gewährt, da auf den tiefen Grundstücken auch längere Gebäude gestaltverträglich unterzubringen sind. Dies ist auf der östlichen Seite der Josef-Knappich-Straße aufgrund der Gebäudestellung nicht möglich. Um zu geringe seitliche Abstände zu den Grundstücksgrenzen bzw. zwischen den Gebäuden zu vermeiden, sind hier die Gebäudelängen daher auf 18 m begrenzt. Dies gilt auch für die beiden Gebäude im Nordwesten des Plangebiets an der Grasbrunner Straße.

Diesen Überlegungen folgend sind drei Kategorien maximaler Grundflächen im Plangebiet festgesetzt:

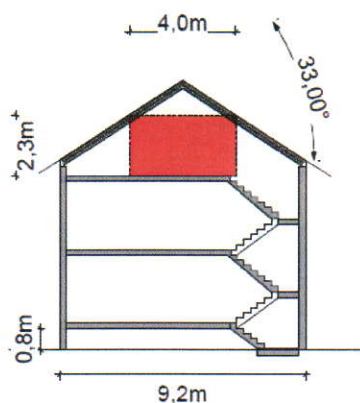
- Max. 242 qm im Westen des Plangebiets (11mx22m)
- Max. 198 qm im Norden und Osten des Plangebiets (11x18m)
- Max. 128 qm für das Doppelhaus im Norden des Plangebiets.

Bei vollständiger Ausnutzung des Baurechts erhöht sich damit die Grundflächenzahl (GRZ) im Gebiet von im Durchschnitt derzeit 0,14 auf 0,20. Die Grundstücke mit der höchstmöglichen Baudichte liegen jedoch immer noch unterhalb einer GRZ von 0,3, d.h. das Baugebiet behält auch künftig einen relativ hohen Freiflächenanteil.

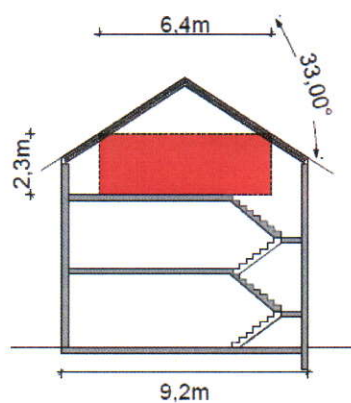
Für bestimmte Gebäudeteile - Balkone, Terrassen und Außentreppe - darf bei Einzelhäusern die höchstzulässige Grundfläche um insgesamt max. 15% überschritten werden. Bei Doppelhäusern darf diese Überschreitung zusätzlich auch durch eingeschossige Wintergärten und überdachte Terrassen erfolgen. Entsprechend ist auch für diese Gebäudeteile eine Überschreitung der Baugrenzen um 2 m bzw. 3 m zulässig. Die Gemeinde möchte damit den Handlungsspielraum der Bauherren erweitern, ohne die relativ strikten Vorgaben zur Gebäudekubatur aufzuweichen.

Neben der Erhöhung der Grundfläche kann die beabsichtigte Nachverdichtung durch eine Erhöhung der Geschossfläche erfolgen. Im Plangebiet sind statt der heute vorhandenen zwei Vollgeschosse künftig drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe ist gegenüber dem Bestand um 0,4 m angehoben.

Die Ausschöpfung der drei Vollgeschosse innerhalb des durch die Wand- und Firsthöhe festgesetzten Rahmens ist nur bei Neubau möglich, weil nur dann der Erdgeschossfußboden, der heute rd. 0,8 m über Geländeniveau liegt, abgesenkt werden kann.



Dachgeschossausbau im Bestand



Dachgeschossausbau bei Neubau

Durch die Anhebung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse erhöht sich die Geschossflächenzahl (GFZ) im Gebiet von heute 0,29 auf 0,53.

Tabelle: Gegenüberstellung GRZ und GRZ Bestand¹ und Planung²

Fl.Nr.	Grundstück in qm	Bestand				Planung			
		GR in qm	GF in qm	GRZ	GFZ	GR in qm	GF in qm	GRZ	GFZ
335/10	1.662	153	306	0,09	0,18	242	653	0,15	0,39
335/11	1.573	154	308	0,10	0,20	242	653	0,15	0,42
335/12	808	153	306	0,19	0,38	198	535	0,25	0,66
335/13	1.269	282	564	0,22	0,44	326	791	0,26	0,62
335/14	1.182	154	308	0,13	0,26	198	535	0,17	0,45
335/15	1.213	155	310	0,13	0,26	198	535	0,16	0,44

¹ Betrachtet wird nur die Geschossfläche in Vollgeschossen

² Annahme dreigeschossige Bauweise, Geschossfläche im Dachgeschoss = 70% der Grundfläche

Fl.Nr.	Grundstück in qm	Bestand				Planung			
		GR in qm	GF in qm	GRZ	GFZ	GR in qm	GF in qm	GRZ	GFZ
335/40	789	163	326	0,21	0,41	198	535	0,25	0,68
332/10	1.082	153	306	0,14	0,28	242	653	0,22	0,60
332/11	1.207	154	308	0,13	0,26	242	653	0,20	0,54
332/12	1.277	154	308	0,12	0,24	242	653	0,19	0,51
332/13	1.395	153	306	0,11	0,22	242	653	0,17	0,47
332/14	916	155	310	0,17	0,34	198	535	0,22	0,58
332/15	918	156	312	0,17	0,34	198	535	0,22	0,58
332/16	926	153	306	0,17	0,33	198	535	0,21	0,58
332/17	768	154	308	0,20	0,40	198	535	0,26	0,70
Summe / Durchschnitt	16.985	2.446	4.892	0,14	0,29	3.362	8.988	0,20	0,53

Die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigen den gemeindlichen Stellplatzschlüssel. Berechnet ist jeweils der Fall für eine maximale Ausschöpfung des Baurechts und den Bau von Tiefgaragen plus oberirdischen Stellplätzen für Besucher. Eine GRZ von 0,8 darf auf keinem Grundstück überschritten werden.

Insgesamt ist im Baugebiet offene Bauweise festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die Fl.Nr. 332/17, auf der aufgrund der bestehenden Sondersituation, die aus gemeindlicher Sicht jedoch städtebaulich unproblematisch ist, abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzsanbau zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind relativ eng vorgegeben, um das städtebauliche Konzept sicher umzusetzen. Aufgrund der beabsichtigten Verdichtung wird auf die Anordnung der Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO verzichtet; es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans. Gegenüber der Abstandsflächenregelung der BayBO kommt es zu geringen Unterschreitungen der Abstandsflächen bei den Gebäuden auf den Grundstücken Fl.Nr. 332/11, 332/12, 332/14, 332/15, 332/16, 335/11, 335/12, 335/13, 335/14 und 335/40. Aufgrund der Orientierung der Gebäude wird diese Unterschreitung jedoch als städtebaulich unproblematisch angesehen. Belichtung und Belüftung sind nicht beeinträchtigt.

Bezüglich der baulichen Gestaltung soll durch das festgesetzte Satteldach mit relativ eng vorgegebener Dachneigung das ortstypische, einheitliche Erscheinungsbild der heutigen Siedlung gewahrt bleiben. Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten sollen sicherstellen, dass diese die Dachflächen nicht zu stark dominieren oder verunstaltend wirken.

Aus gestalterischen Gründen und mit Blick auf ein homogenes Siedlungsbild wird auch die Dachgestalt von Garagen und Carports festgesetzt. Zulässige Dachform ist Satteldach mit einer Dachneigung von max. 20°, Pultdach mit einer Dachneigung von max. 10° sowie Flachdach.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird gegenüber dem Bestand deutlich erweitert, mit Blick auf die Stellplatzunterbringung aber auf acht je Einzelhaus und eine je Doppelhaushälfte begrenzt (s. hierzu auch Pkt. Erschließung).

4.4 Nebenanlagen

Der Bebauungsplan regelt für einige Grundstücke die gemeinschaftliche Nutzung von Kinderspielplätzen, die gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO im Neubaufall ggf. erforderlich werden. Ziel ist es, wenige größere Flächen anstelle von Kleinstanlagen auf jedem einzelnen Baugrundstück bereitzustellen.

Gemeinschaftsspielplatz 1 ist den Grundstückstücken Fl.Nrn. 335/10, 335/11, 335/12 und 335/40 zugeordnet, Gemeinschaftsspielplatz 2 den Grundstückstücken Fl.Nrn. 332/10, 332/11, 332/12, 332/13, 332/14 und 332/17 und Gemeinschaftsspielplatz 3 den Grundstückstücken Fl.Nrn. 335/13, 335/14 und 335/15.

Für die Grundstücke Fl.-Nrn. 332/15 und 332/16 erfolgte auf Wunsch der Eigentümer keine Zuordnung zu den o.g. Gemeinschaftsspielplätzen. Sie sind dementsprechend verpflichtet ggf. den Nachweis von Spielplatzflächen auf dem eigenen Grundstück zu erbringen.

4.5 Erschließung / ruhender Verkehr

Die Josef-Knappich-Straße bleibt als Erschließungsstraße des Baugebiets unverändert.

Die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr berücksichtigen die gemeindliche Stellplatzsatzung, die für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

- Bis 60 qm je Wohneinheit einen Stellplatz,
- über 60 bis 100 qm je Wohneinheit zwei Stellplätze vorsieht.

Zusätzlich sind oberirdische Besucherstellplätze nachzuweisen.

Eine oberirdische Unterbringung von Stellplätzen ist zulässig und auch städtebaulich verträglich, wenn aufgrund der Zahl und Größe der Wohneinheiten im Gebäude nicht mehr als acht Stellplätze nachzuweisen sind. Dies ist bei den meisten Bestandsgebäuden der Fall, auch wenn ein Dachgeschossausbau erfolgt. In diesen Fällen sind die Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen zu beachten.

Sind mehr als acht (bzw. zwölf bei Fl.Nr. 335/13) Stellplätze nachzuweisen, z.B. wenn im Falle eines Neubaus mehr und / oder größere Wohnungen entstehen, so sind die erforderlichen Stellplätze, mit Ausnahme der Besucherstellplätze, in Tiefgaragen unterzubringen. Entsprechend sind dann die Festsetzungen zu Tiefgaragen und ihren Zufahrten zu beachten. Die Gemeinde will mit dieser Regelung sicherstellen, dass im Nachverdichtungsfall, der einen erhöhten Stellplatzbedarf mit sich bringt, das Wohnumfeld nicht zu stark vom ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird.

4.6 Immissionsschutz

Die Gemeinde hat im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans durch das Ingenieurbüro Greiner, Gauting, eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 210136 / 4 vom 28.07.2016) erstellen lassen. Dieser Bericht ist als Anlage Teil der Begründung.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen (Auszug aus dem Gutachten, S. 14 ff):

Die Gemeinde Putzbrunn plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Josef-Knappich-Straße“. In dem geplanten WA-Gebiet sollen die Bauräume und die Bebaubarkeit neu festgesetzt werden.

Westlich grenzen gewerbliche Nutzungen (Fa. Behncke mit Untermietern) an das Plangebiet an. Im Süden befindet sich das Gewerbegebiet Grasbrunner Feld mit zahlreichen Gewerbebetrieben (Für dieses Plangebiet besteht die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 209079 / 5 vom 15.01.2016). Es ist zu prüfen, ob aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Plangebietes eingehalten werden können. Gegebenenfalls sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten, die zur Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz notwendig sind.

Für das im Westen angrenzende Gewerbegrundstück der Firma Behncke wird darüber hinaus hilfsweise ein Emissionskontingent gemäß der DIN 45691 in Bezug auf das Bebauungsplangebiet „Josef-Knappich-Straße“ ermittelt.

Da das Plangrundstück im Einflussbereich Grasbrunner Straße und der Michael-Haslbeck-Straße liegt, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an der geplanten Bebauung überschritten werden. Daher sind die Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und zu beurteilen und es sind die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 auszuarbeiten.

Berechnungsergebnisse

Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Grasbrunner Straße und der Michael-Haslbeck-Straße kommt es im Plangebiet größtenteils zu Beurteilungspegeln in Höhe von unter 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. An der straßennahen bestehenden Bebauung ergeben sich Pegel von bis zu 66 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 / 40 dB(A) tags / nachts) zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts im Wesentlichen im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. nur geringfügig um etwa 1 dB(A) überschritten werden.

Lediglich an der straßennahen Bebauung an der Grasbrunner Straße (1 Gebäude) bzw. Michael-Haslbeck-Straße (2 Gebäude) werden die Orientierungswerte an den Hausfassaden mit Sichtverbindung zu den Straßen um bis zu 11 dB(A) überschritten. Hierbei handelt es sich um Bestandsgebäude.

Gewerbegeräusche

Aufgrund der Gewerbegeräusche ergibt sich innerhalb des Plangebietes folgende schalltechnische Situation:

Aufgrund der Geräuschemissionen der Fa Behncke mit Untermietern (FI.Nr. 332/44, 332/7 und 335/7) kommt es an den maßgebenden Westfassaden der westlichen Gebäudereihe zu Beurteilungspegeln in Höhe von maximal 52 dB(A) tags. Nachts herrscht Betriebsruhe.

Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente aus dem Bebauungsplan Nr. 43 (vgl. [13]) sind an den maßgebenden Westfassaden der Bebauung innerhalb des Plangebietes Immissionskontingente in Höhe von maximal 51 dB(A) tags und 37 dB(A) nachts zu berücksichtigen.

In Summe (Fa. Behncke mit Untermietern sowie Geräuschvorbelastung aus Bebauungsplangebiet Nr. 43 mit Erweiterung) werden somit Beurteilungspegel in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts innerhalb des Plangebietes nicht überschritten und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) eingehalten.

Hilfsweise Emissionskontingente für der Fa. Behncke (FI.Nr. 332/44, 332/7 und 335/7)

Auf Grundlage der durchgeführten Berechnungen wurden für die Grundstücke der Fa. Behncke (FI.Nr. 332/44, 332/7 und 335/7) hilfsweise Emissionskontingente in Bezug auf das Be-

bauungs-plangebiet „Josef-Knappich-Straße“ in Höhe von LEK = 59 / 44 dB(A)/m² (Fl.Nr. 335/7 und 332/7) bzw. in Höhe von LEK = 57 / 42 dB(A)/m² (Fl.Nr. 332/44) angesetzt.

Die Berechnungen zeigen, dass die tatsächlichen Geräuschmissionen der Fa. Behncke mit Untermietern durch die angesetzten Emissionskontingente abgedeckt werden.

Die hilfsweise ermittelten Emissionskontingente können gegebenenfalls in weiteren Verfahren für die Fa. Behncke bzw. weitere Planungen im Umfeld hilfsweise angesetzt werden. Sofern für die Grundstücke (Fl.Nr. 332/44, 332/7 und 335/7) zu einem späteren Zeitpunkt ein Bebauungsplan aufgestellt werden sollte, können die ermittelten Emissionskontingente bei Bedarf entsprechend angepasst werden.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Verkehrsgerauschsituation sind die unter Punkt 6.1 bzw. 7 genannten Schallschutzmaßnahmen (erhöhte Gesamtschalldämm-Maße gemäß DIN 4109 / fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen) entsprechend zu beachten.

Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der geplanten bzw. bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes eingehalten werden, sind bezüglich der Gewerbegeräusche keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Josef-Knappich-Straße“ in der Gemeinde Putzbrunn, sofern der im Gutachten unter Punkt 4.2 genannte Schallemissionsansatz eingehalten wird und die unter Punkt 6.1 bzw. 7 genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.

Die im Gutachten unter Punkt 7 empfohlenen Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.7 Grünordnung

Im Plangebiet ist umfangreicher Laub- und Nadelbaumbestand vorhanden. Die Bäume wurden durch die Fa. Brudi & Partner TreeConsult, Baumsachverständige, Gauting, im Jahr 2012 im Hinblick auf ihre Erhaltenswürdigkeit beurteilt. Die vom Büro als „sehr erhaltenswürdig“ und „erhaltenswürdig“ eingestuften Bäume sowie die als „eingeschränkt erhaltenswert“ eingestuften Bäume, sofern sie nicht irreversible gravierende Schäden im Holzkörperbereich aufwiesen, werden im Bebauungsplan als ‚zu erhalten‘ festgesetzt, sofern sie nicht für Tiefgarageneubauten entfallen müssen. Die übrigen im Gebiet vorhandenen Bäume sind lediglich als Hinweis dargestellt.

Ziel der darüber hinaus getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ist die Schaffung angenehmer Wohnverhältnisse betreffend Lärm, Begrünung, gute Luftqualität und Klima, sowie die Begrenzung der negativen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild.

4.8 Umweltbericht / Eingriffsregelung / Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Der Bebauungsplan ermöglicht kein Vorhaben, für das gemäß UVPG eine Vorprüfung erforderlich ist, bzw. eine UVP-Pflicht besteht. Die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB ist deshalb, und da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriffe gelten als bereits zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Als Minderungsmaßnahmen sind anzusehen:

- der Erhalt schützenswerten Baumbestands
- grünordnerische Festsetzungen zur Bepflanzung der Wohnbaugrundstücke
- Festsetzungen zur Vermeidung von Versiegelung

Für den speziellen Artenschutz ist relevant, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für die Europäische Vogelarten i. S. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung eintreten.

Da in Baumbestand eingegriffen wird und Veränderungen an Gebäuden, die Fledermäuse beherbergen könnten, geplant sind, ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände für Brutvogelarten und Fledermäuse nicht auszuschließen sind.

4.9 Abwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Energieversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Putzbrunn GmbH, durch die bestehende Wasserleitung ist die Wasserversorgung gesichert. Die Abwasserentsorgung ebenso wie die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband München-Südost. Die bestehende Abwasserkanalisation ist für die Planung ausreichend.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist vorzugsweise flächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Aufgrund des tief anstehenden Grundwassers und der durchlässigen Böden ist davon auszugehen, dass die Versickerungsfähigkeit grundsätzlich gegeben ist.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Putzbrunn GmbH & Co KG. Sonstige leitungsgebundene Energieträger sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemeinde:

Putzbrunn, 22. MAI 2018
.....
.....
(Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)
Eduard Fritz, 2. Bürgermeister

Anlage:

Bebauungsplan Nr. 61 „Josef-Knappich-Straße“, Gemeinde Putzbrunn, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 210136 / 4 vom 28.07.2016