Gemeinde	**Putzbrunn** Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 45 – 4. Teiländerung Nördlich der Grasbrunner Straße (Am Hartlhof)
Grünordnung	Carpinus, Landschaftsarchitektur Digmayer Krokusstraße 32, 80689 München
Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Schyschka QS: Bauer
Aktenzeichen	PUT 2-86
Plandatum	27.03.2025 (Vorabzug 1. Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 3
2.1 Flächennutzungsplan 3
2.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne 4
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 6
2.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne in der Umgebung 6

3. Plangebiet 7
3.1 Lage und Nutzungen 7
3.2 Städtebauliche und grünordnerische Umgebung 8
3.3 Erschließung 9
3.4 Grünstrukturen und Ausgleichsflächen 9

4. Planinhalte 9
4.1 Art der baulichen Nutzung 9
4.2 Maß der baulichen Nutzung 9
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 10
4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 10
4.5 Bauliche Gestaltung 11
4.6 Erschließung 11
4.7 Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich 11
4.8 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Klima 13

5. Verwirklichung der Planung 14

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat von Putzbrunn hat in seiner Sitzung am 10.09.2024 die 4. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nördlich der Grasbrunner Straße“ beschlossen.

Anlass der Bebauungsplanänderung stellt eine Auslagerung der Ausgleichsflächen im Rahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung dar, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf privaten Grundstücksflächen als Bestandteil von Hausgärten festgesetzt sind. In der Vergangenheit führte der Vollzug, auch von ähnlich gelagerten Bebauungsplänen im Gemeindegebiet, zu großen Problemen in der Durchsetzung von festgesetzten Pflanzgeboten und Nutzungsbeschränkungen. Daher werden die Ausgleichsflächen nach vorausgegangenen Eigentümergesprächen aus dem Plangebiet auf externe Flächen ausgelagert.

Im Zuge der Verlagerung der Ausgleichsflächen soll zudem auf einer Teilfläche der Flurnummer (Fl.Nr.) 358/15 eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung ermöglicht werden, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen.

Mit der 4. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 verfolgt die Gemeinde Putzbrunn demnach folgende städtebauliche Ziele:

- (Teil-)Auslagerung der Ausgleichsflächen aus den privaten Gärten, da die Umsetzung wenig erfolgreich und der ökologische Mehrwert unzureichend ist
- Schaffung von weiterem Wohnraum auf Teilfläche Fl.Nr. 358/15, Gmkg. Putzbrunn

Der Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 „für den Bereich nördlich der Grasbrunner Straße“ i.d.F. vom 10.02.2004 einschließlich deren rechtsverbindlicher Teiländerungen. Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 31.03.2020 der Gemeinde Putzbrunn als Grünfläche und als Ausgleichsfläche dargestellt. Unmittelbar südlich und östlich angrenzend erfolgt die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Nördlich des Geltungsbereiches ist Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, die sich in Teilen mit der Flächenausweisung des Regionalen Grünzuges überlagert. Außerdem verläuft eine Hochspannungsfreileitung über die landwirtschaftlichen Flächen.

Die Darstellungen des FNP wird für das Grundstück Fl.Nr. 358/15 (Teilfläche), Gmkg. Putzbrunn, im Wege der Berichtigung zu einen späteren Zeitpunkt angepasst.

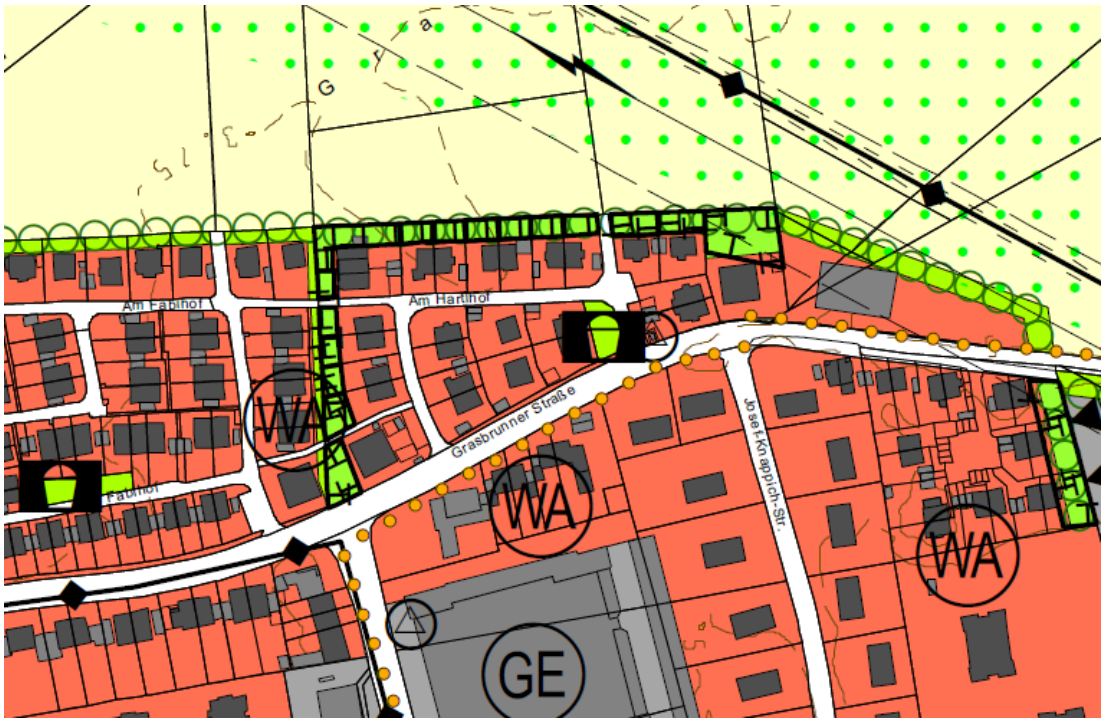

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP vom 31.03.2020, ohne Maßstab.

2.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den Bereich nördlich der Grasbrunner Straße liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 mit integrierten Grünordnungsplan i.d.F. vom 10.02.2004 vor.

Abbildung 2: Planzeichnung des BP 45 i.d.F. vom 10.02.2004.

Dieser wurde in Teilbereichen bislang zweimal rechtskräftig geändert:

- 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45 für den Bereich nördlich der Grasbrunner Straße i.d.F. vom 15.11.2005
- 2. Teiländerung zum Bebauungsplan Nr. 45 mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 11.07.2006

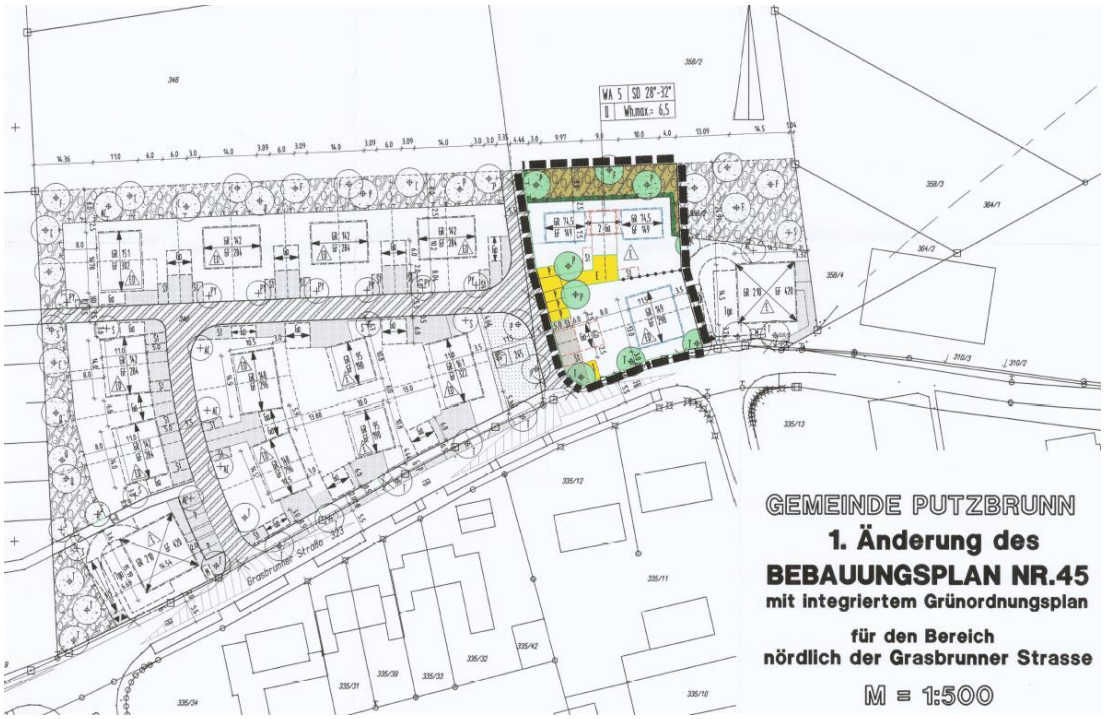

Abbildung 3: Planzeichnung der 1. Teiländerung des BP 45 i.d.F. vom 15.11.2005.

Abbildung 4: Planzeichnung der 2. Teiländerung des BP 45 i.d.F. vom 11.07.2006.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet untergliedert in insgesamt sechs Indexnummern (WA1 - WA6) festgesetzt. Das Nutzungsmaß wird über die Grund- und Geschossflächen in Kombination mit der

Wandhöhe geregelt. Zudem wird ein öffentlicher Kleinkinderspielplatz ausgewiesen. Die grünordnerische Festsetzungen werden in drei Bereiche gegliedert, bei denen ein Bereich die Ausgleichsflächen und Ortsrandeingrünung innerhalb des Baulandes betrifft. Diese sind in unterschiedlicher Breite im Westen und im Norden des Geltungsbereiches festgesetzt und vollständig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Ausgleichsflächen dienen demnach sowohl der Ortsrandgestaltung als auch dem Ausgleich ökologischer Beeinträchtigungen durch die Baugebietsausweisung.

Die 1. Änderung sieht für eine Teilfläche im WA5 eine Neuordnung des nördlichen Bauraumes sowie eine Umstrukturierung der erforderlichen Stellplätze im nördlichen und südlichen Bereich vor. Das Maß der baulichen Nutzung genauso die festgesetzten Ausgleichsflächen bleiben unverändert. Die vorgeschlagenen Grundstücksteilungen wurden mittlerweile wie im Bebauungsplan vorgesehen umgesetzt.

Die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes betrifft Änderungen im WA1, WA3 (Teilbereich) sowie WA6. Die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 45 verbindlich vorgesehenen Tiefgaragen für die Errichtung je eines Mehrfamilienhauses im WA1 und WA6 entfallen im Rahmen der 2. Teiländerung und ordnen die erforderlichen Stellplätze oberirdisch an. Im Zuge der Neuaufteilung verringern sich auf beiden Teilflächen die Flächen der rückwärtigen Ausgleichsbereiche. Die Ausgleichsfläche reduziert sich auch auf der dritten Teilfläche im WA3. Die Änderung vergrößert auf der Fl.Nr. 346/10 den Bauraum, erhöht das Maß der baulichen Nutzung und lässt abweichend zur rechtskräftigen Bauweise eine Reihenhausbebauung zu. Die Änderung führt zu einer Reduzierung der nördlichen Ausgleichsfläche von 8 m auf 5 m Tiefe, die westliche Ausgleichsfläche bleibt unverändert.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Eine 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 nördlich der Grasbrunner Straße sollte nach dem Beschluss des Bauausschusses vom 08.02.2011 geändert werden, jedoch wurde das Verfahren 2019 aufgrund gescheiterter Einigung mit den betroffenen Grundstückseigentümern eingestellt. Die Teiländerung zielte auf eine Auslagerung aller auf den privaten Grundstücken festgesetzten Ausgleichsflächen auf externe Ausgleichsflächen ab. Die 3. Teiländerung wurde nie rechtskräftig.

Im Rahmen wiederholt fortgesetzter Besprechungen zwischen der Gemeinde und den betroffenen Eigentümern konnte schließlich eine mehrheitliche Einigung erzielt werden, woraufhin der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.09.2024 die Aufstellung der 4. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 45 „Nördlich der Grasbrunner Straße (Am Hartlhof)“ beschloss. Die 4. Teiländerung ändert innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 45 mit seinen rechtsverbindlichen Änderungen.

2.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne in der Umgebung

In der näheren und weiteren Umgebung sind mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne vorhanden. Unmittelbar westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 44 „Grasbrunner Straße“ an, der in seiner 1. Änderung am 10.11.2008 in Rechtskraft trat. Anlass der Änderung war neben einer Vereinfachung der Verkehrsführung auch die Auslagerung der Ausgleichsflächen aus den privaten Grundstücksflächen auf externe Flächen. Als grünordnerische Ziele wurde im Geltungsbereich eine qualitativ hochwertige Ortsrandgestaltung und Eingrünung zwischen Wohnbebauung und angrenzen-

der landschaftlicher Flächen im Norden und Osten festgesetzt. Die Ortsrandeingrünung weist im Norden eine Breite von 5 m und im Osten von 3 m vor. Zur Gewährleistung des Klimaaustauschs und Durchlässigkeit des Ortsrandes zur freien Landschaft sind gezielte Bepflanzungsmaßnahmen in Form von frei wachsenden Hecken überstellt mit Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen vorgesehen.

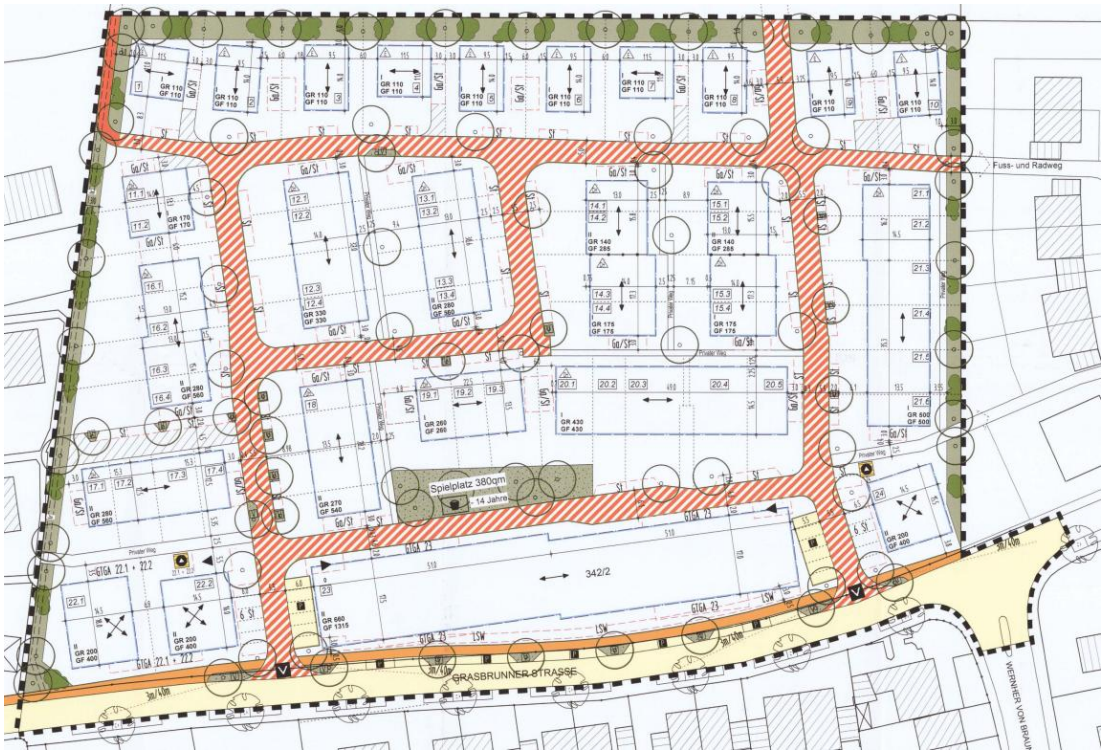

Abbildung 5: Planzeichnung der 1. Änderung des BP 44 i.d.F. vom 10.11.2008.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Nutzungen

Der Geltungsbereich umfasst innerhalb seines Umgriffes die privaten Hausgärten der bebauten Bereiche, die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich deren rechtsverbindlicher Teiländerungen (1. Änderung i.d.F. vom 15.11.2005, 2. Änderung i.d.F. vom 11.07.2006) als Ausgleichsflächen festgesetzt sind. Insgesamt beinhaltet der Geltungsbereich 1 jeweils Teilflächen folgender Flurstücksnummern (Fl.Nrn.), alle Gemarkung Putzbrunn: 346/4, 346/6, 346/7, 346/8, 346/9, 346/12, 346/13, 346/14, 346/15, 346/16, 346/17, 358/13, 358/14 sowie 358/15.

Abbildung 6: Lage im Gemeindegebiet mit Geltungsbereich 1 (rot), ohne Maßstab. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2023.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst auf einer Fläche von etwa 2.261 m² einen Bereich im bestehenden Wohngebiet entlang der Grasbrunner Straße, welche im nordöstlichen Gemeindeteil liegt.

Der Geltungsbereich wird als private Gartenfläche genutzt und umfasst unterschiedliche Gestaltungen, die von Frei- und Rasenflächen bis zu lückigen bis geschlossenen Vegetationsbeständen reichen.

3.2 Städtebauliche und grünordnerische Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der privaten Hausgärten, das bebaute Gebiet ist von einer II-geschossigen Doppelhausbebauung geprägt und entlang der Grasbrunner Straße mit einzelnen Mehrfamilienhäusern derselben Geschossigkeit durchsetzt. In der näheren Umgebung setzt sich nach Westen und Süden die Wohnnutzung durch eine Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung fort, die ebenfalls mit privaten Gartenbereichen durchsetzt sind.

In südlicher Umgebung ist außerdem ein Gewerbebetrieb ansässig, weitere Gewerbenutzung schließt sich nach Süden an. Nach Norden und Osten grenzen an den Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein ehemaliges Stallgebäude an, sodass das gegenständliche Wohngebiet einschließlich seiner privaten Gartenbereiche einen baulichen Abschluss zur freien Landschaft hin bildet.

In ca. 125 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet verläuft über die Landwirtschaftsflächen eine 110 kV-Leitung.

Topographisch fällt das Plangebiet nach Norden leicht ab, die Grasbrunner Straße liegt auf einer Höhe zwischen ca. 555 müNN und ca. 554,7 müNN und der Übergang der Bebauung zur ackerbaulichen Nutzung auf ca. 553,9 müNN.

3.3 Erschließung

Aufgrund der Bestandssituation mit vorhandener Bebauung ist das Plangebiet als Bestandteil eines Wohngebietes verkehrlich als auch technisch vollständig erschlossen.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Eine Bushaltestelle befindet sich mit Anbindung an den Münchner Stadtgebietsteil Perlach Süd an der Grasbrunner Straße auf Höhe des Mehrfamiliengebäudes „Am Hartlhof 1“.

3.4 Grünstrukturen und Ausgleichsflächen

Das Wohnquartier nördlich der Grasbrunner Straße teilt sich in eine Wohnbebauung und einen Gartenbereich auf, der gegenständliche Geltungsbereich umfasst jeweils die rückwärtige nördliche und westliche private Hausgartenfläche. Die auf den betroffenen privaten Grundstücken vorhandenen Grünstrukturen sind heterogen und umfassen lückige bis dichtere Grünbestände. Der vorliegende Bestand der Hausgärten entspricht im Bestand nicht den Regelungen der ökologischen Ausgleichsflächen gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 einschließlich seiner Änderungen, der rechtmäßig die vollflächige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorsieht. Der Vollzug im gegenständlichen Gebiet bringt jedoch große Probleme in der Durchsetzung von festgesetzten Pflanzgeboten und Nutzungsbeschränkungen mit sich, sowohl bei vorliegendem Plan als auch bei ähnlich gelagerten Bebauungsplänen in der Gemeinde.

4. Planinhalte

Die Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll in erster Linie die Ausgleichsflächen aus den privaten Gartenflächen auslagern und weiteren Wohnraum schaffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem angespannten Wohnungsmarkt zu begegnen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wird auf der Teilfläche Fl.Nr. 358/15 eine Wohnbaufläche festgesetzt. Der Baugebietstyp richtet sich nach der Umgebung und wird daher als Allgemeines Wohngebiet mit der fortführenden Indexnummer 7 festgesetzt. Die Schaffung von Wohnraum wird durch den Ausschluss von Versorgungsläden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Ab. 2 Nr. 2 und Nr. 3 sichergestellt. Auch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf der Teilfläche Fl.Nr. 358/15 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Fest-

setzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR) im Zusammenhang mit einer maximal zulässigen Wandhöhe und einer Dachneigung geregelt. Zudem sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Das Maß orientiert sich hierbei an der Umgebung und den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Aufgrund vergleichbarer Grundstücksgröße wurde die Bauzeile Am Hartlhof 15 -25 herangezogen und die Grundfläche auf Fl.Nr. 358/15 mit 142 m² festgesetzt. Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche von 10 % der zulässigen Grundfläche zulässig.

Zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird die insgesamt zu versiegelnde Fläche durch die Festsetzung einer max. Gesamt-Grundfläche (A 3.4) festgelegt. Diese wird auf max. 60 % der nach Festsetzung A 3.1 zulässigen Grundfläche begrenzt, die die Grundflächen der Hauptgebäude einschließlich Terrassen und Nebenanlagen, der Stellplätze und deren Zufahrten beinhaltet. Mit der Begrenzung der maximal zu versiegelnden Fläche wird zugleich auch die Unterbringung von oberirdischen Stellplätzen begrenzt. Dies ist in Hinblick auf die Hinterliegerbebauung in zweiter Reihe bedeutsam und soll die Schaffung von Wohnraum zusammen mit der Ortsrandlage in Einklang bringen. Daher strebt die Gemeinde in diesem Bereich eine maßvolle Nachverdichtung an.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Teilfläche Fl.Nr. 358/15 wird eine offene Bauweise mit einem Einzel- oder Doppelhaus festgesetzt. Der Bauraum wird auf der westlichen Teilfläche ausgewiesen, um aus städtebaulicher Sicht einerseits eine kompakte Bebauungsstruktur insbesondere in Ortsrandlage zu schaffen und andererseits möglichst kurze Zufahrtswege für den ruhenden Verkehr zu haben. Dies ist gerade wegen der Zufahrtssituation über den vorderen Teilgrundstücksbereich von Bedeutung. Um einer zukünftigen Bebauung dennoch eine ausreichende Flexibilität einzuräumen, ist sowohl der Bauraum als auch die Fläche zur Unterbringung der Stellplätze ausreichend groß gefasst und orientiert sich an der Größe des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Ortsrandeingrünung (siehe Kap. 4.7).

Die Abstandsflächensatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung der Gemeinde Putzbrunn ist zu beachten.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf Grundlage einer städtebaulichen Gliederung sind auf der Teilfläche Fl.Nr. 358/15 offene Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

Der Stellplatzbedarf von PKW und Fahrrädern richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Um negative Auswirkungen auf das Mikroklima zu vermindern, sind für Garagen und Carports ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig, die extensiv zu begrünen und zu pflegen sind. Damit durch eine Bebauung auch weiterhin eine ausreichende Durchlüftung im WA7 gewährleistet wird, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von insgesamt 15 m² zulässig, die Situierung kann auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) erfolgen, nicht jedoch innerhalb der zu begrünenden Fläche und der Ortsrandeingrünung. Die festgesetzte max. Gesamt-

Grundflächenzahl ist zu beachten.

4.5 Bauliche Gestaltung

In Anlehnung an eine Fortführung der städtebaulichen Entwicklung des bestehenden Wohngebietes wird für das WA 7 im Geltungsbereich die Dachform als Satteldach und die Dachneigung zwischen 28°-32° geregelt.

Die Höhenentwicklung wird dort über die Wandhöhen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

4.6 Erschließung

Die Erschließung der abgerückten Bebauung zugunsten der Eigentümer auf der Teilfläche 358/15 wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,5 m nicht gegeben.

4.6.1 Oberflächenwasserbeseitigung

Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Verdunstung / Versickerung zu bringen.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.7 Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen auf den privaten Hausgartenbereichen werden im Zuge der gegenständlichen Teiländerung auf externe Flächen ausgelagert. Zur Wahrung eines städtebaulich resilienten Wohngebietes werden an Stelle der Ausgleichsflächen grünordnerische Festsetzungen getroffen.

4.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Für den Geltungsbereich werden Eingrünungen mit Pflanzvorgaben im Randbereich festgesetzt. Vorgesehen ist auf einer Breite von jeweils 3 m die Pflanzung einer zweireihigen freiwachsenden Wildgehölzhecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen. Diese erfüllt als Teil des Wohngebietes mehrere mikroklimatische und artenschutzrechtliche Funktionen. Nach Norden kann eine qualitativ hochwertige Ortsrandeingrünung einen sanften Übergang zwischen privater Gartennutzung als Bestandteil einer Wohnbebauung und angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sichern. Gleichzeitig kann die Hecke einen Beitrag leisten, die Lärm- und Staubemissionen von der Landwirtschaft zum Wohngebiet hin zu reduzieren und bindet darüber hinaus Schadstoffe, CO_2 und Feinstaub. Hierdurch trägt die Wildgehölzhecke zusammen mit den festgesetzten Baumpflanzungen im gesamten Plangebiet zu einer Verbesserung der Luftqualität bei, wodurch die menschliche Gesundheit profitiert. Darüber hinaus trägt ein heimischer Gehölzbestand direkt zum Erhalt bzw. Förderung der Biodiversität bei, indem Versteck-, Nahrungs- und Fortpflanzungsmöglichkeiten für die heimische Fauna geschaffen werden. Weitere Effekte wie Verschattung und Verdunstung tragen unmittelbar zur Lufttemperatursenkung und damit zu einem resilienten Wohnquartier bei. Die mikroklimatischen Wirkungen steigen hierbei mit dem steigenden Alter und Größe der Gehölze, Bäume tragen hierbei besonders effektiv zum Hitzeschutz bei. Abweichend zum Bebauungsplan Nr. 45 einschließlich seiner 2. Teiländerungen setzt die 4. Teiländerung jedoch die Eingrünung durch eine Wildgehölzehecke fest und keine Baumpflanzungen mit verbindlichen Pflanzstandorten direkt an der Nordgrenze. Dies hat die Vermeidung von potenziellen Konflikten mit der Landwirtschaft als Hintergrund (Verschattung, Wurzelbereiche). Die Pflanzung von Bäumen regelt sich im gegenständlichen Plan nun auf Grundlage der Grundstücksfläche und ist abgekoppelt von festgesetzten Pflanzstandorten, um den Eigentümern eine Flexibilität zuzusprechen. Jedoch wird empfohlen, die Baumstandorte zum Ortsrand hin zu wählen, um eine wirksame Ortsrandeingrünung zu unterstützen. Mindestens eine Baumpflanzung ist ebenfalls ab vier nicht überdachten Stellplätzen durchzuführen. Ökologisch und optisch wirksame Mindestpflanzqualitäten sind dabei jeweils zu beachten.

Ausnahmsweise ist auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 346/4 die Breite der Eingrünung von 3 m reduziert, weil in diesem Bereich ein Wohnmobilstellplatz genehmigt wurde.

Als weitere grünordnerische Maßnahme ist für alle Flach- und flach geneigten Dächer eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Diese trägt nicht nur zur Förderung biologischer Vielfalt, sondern auch zur Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstungsleistung und Pufferung bei Starkregenereignissen bei (siehe auch Kap. 4.4).

4.7.2 Festsetzungen zum Artenschutz

Einfriedungen sind als sockelloser senkrechter, naturfarbener Holzlattenzaun mit mindestens 10 cm Bodenabstand für eine Durchlässigkeit von Kleintieren auszuführen.

4.7.3 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.Nr. 800/T, Gemarkung Putzbrunn (Flächengröße: 1.734 m², Ökokontofläche Aufforstung) und auf Fl.Nr. 5/0T, Gemarkung Ebersberger Forst (6.814 Wertpunkte, Ökokontofläche Teilbereich Waldmantel).

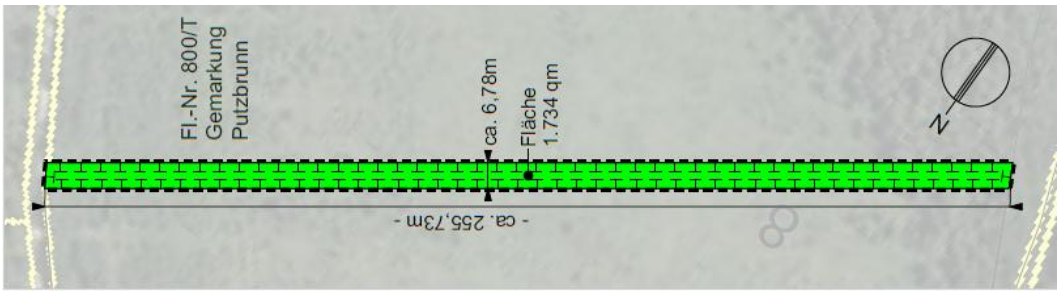

Abbildung 7: Lage der externen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 800/T, Gemarkung Putzbrunn, M 1:2.000. Datengrundlage: carpinus Landschaftsarchitektur Digmayer, Stand: März 2025.

Abbildung 8: Lage der externen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 5/0T, Gemarkung Ebersberger Forst, M 1:3.000. Datengrundlage: carpinus Landschaftsarchitektur Digmayer, Stand: März 2025.

Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

4.8 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Klima

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. Es handelt sich um ein bestehendes Wohngebiet mit privaten Gartenbereichen. Durch die Auslagerung des erforderlichen Kompensationsbedarfes auf externen Flächen kann eine ökologische Wertigkeit sichergestellt werden. Gleichzeitig werden in gegenständlicher Teiländerung Festsetzungen getroffen, die auf ein resilientes und attraktives Wohngebiet abzielen.

4.8.1 Festsetzungen zum Bodenschutz

Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Zuwegungen sowie

Not- und Feuerwehrzufahrten außerhalb von Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (wassergebundene Decke, Pflasterung mit mind. 10 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine) anzulegen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten. Die Bebauung ist dem natürlichen Gelände anzupassen. Es ist unzulässig, das gesamte Grundstück oder wesentliche Teile davon mit dem Ziel zu verändern, das Gelände dem geplanten Baukörper anzupassen. Insbesondere ist es unzulässig, das Gelände einzuebnen. Stützmauern sowie Abgrabungen und Aufschüttungen an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

4.8.2 Festsetzungen zum Klimaschutz

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Folgende klimabezogene Festsetzungen werden getroffen:

- Gewährleistung des Klimaaustauschs durch Bepflanzungsmaßnahmen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Extensive Dachbegrünung
- Maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich mit ÖPNV-Anbindung

5. Verwirklichung der Planung

Zur Sicherung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und den betroffenen Eigentümern geplant.

Gemeinde Putzbrunn, den .....

.....
Erster Bürgermeister Edwin Klostermeier