

Gemeinde	<b>Putzbrunn</b> Lkr. München	
Bebauungsplan	<b>Nr. 62</b> <b>„Oedenstöckach“</b>	Rechtskräftige Ausfertigung Aktenzeichen: <u>4.1-0030/2020 IBL</u> Erstellungsdatum: <u>23.12.2021</u> Exemplar für Beauftragte / Bauvollzug des Landratsamtes München
Städtebaulicher Entwurf	zeitler und blaimberger architekten Rotbuchenstraße 1, 81547 München	
Grünordnung	Bauer Landschaftsarchitekten GbR Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Wörth	
Planung	<b>PV</b> 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	Wißmann, Schaser	QS: ChS
Aktenzeichen	PUT 2-74	
Plandatum	16.11.2021 (Satzungsbeschluss) 15.06.2021 (Entwurf) 07.07.2020 (Entwurf)	



**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>3</b>
	3.1 Landes- und Regionalplan.....	3
	3.2 Flächennutzungsplan .....	4
	3.3 Bebauungspläne und Satzungen.....	4
	3.4 Verfahrensart .....	6
	3.5 Städtebauliche Rahmenpläne .....	7
	3.6 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	8
	3.7 Bodenschutz .....	8
<b>4.</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>9</b>
	4.1 Lage.....	9
	4.2 Nutzungen.....	9
	4.3 Erschließung .....	10
	4.4 Immissionsschutz.....	10
	4.5 Flora / Fauna.....	10
	4.6 Boden.....	11
	4.7 Denkmäler.....	11
	4.8 Wasser.....	12
<b>5.</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>13</b>
	5.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
	5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	13
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	14
	5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	14
	5.5 Bauliche Gestaltung .....	15
	5.6 Verkehr und Erschließung .....	15
	5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	16
	5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	21
	5.9 Immissionsschutz.....	21
	5.10 Flächenbilanz.....	22
<b>6.</b>	<b>Alternativen.....</b>	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>Verwirklichung der Planung .....</b>	<b>23</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Siedlungsstruktur von Oedenstockach ist geprägt von drei bisher getrennten Siedlungsbereichen. Von der Hauptsiedlung um den Kapellenplatz ist in östlicher Richtung etwa 100 m abgerückt die Wohnsiedlung am Mars- und am Sonnenweg. Hiervon wiederum östlich abgerückt ist ein weiterer Siedlungsbereich, der aus gewerblichen und aus Kleingartennutzungen besteht. Die Planung hat das Ziel die bestehende Lücke an der Keferloher-Markt-Straße durch Wohnbebauung zu schließen und dadurch dringend benötigten Wohnraum in Form verschiedener Wohnformen zu schaffen.

Ein wichtiges Ziel ist es hierbei, den Umfang der hinzukommenden Bebauung maßvoll zu bemessen. Weiterhin soll die Planung auch erreichen, dass ein qualifiziertes Angebot an Grünflächen geschaffen wird, welches dem Gesamtort zu Gute kommt. Weitere Ziele sind schließlich arten- und immissionsschutzfachliche Belange in die Planung zu integrieren, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen und Natur und Landschaft dabei zu schützen.

Der flächenmäßige Umfang der Planung ergibt sich auch aus dem jüngst neu aufgestellten Flächennutzungsplan, der diese Siedlungserweiterung vorbereitet. Die Planung schließt im Westen und Osten an bestehende Siedlungsbereiche an, welche vorwiegend wohnbaulich und in geringem Umfang landwirtschaftlich geprägt sind.

## 2. Städtebauliches Konzept

Der Planung liegt die Überlegung zu Grunde, die bestehende Siedlungslücke zu nutzen, um örtliche Wohnbedarfe zu befriedigen und in diesem Zuge das für die Allgemeinheit nutzbare Grün- und Freiflächenangebot im Ortsteil zu qualifizieren.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landes- und Regionalplan

Raumordnerisch liegt der Planung das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.01.2020 sowie der Regionalplanung der Region 14 vom 01.04.2019 zu Grunde. Da die Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, kann davon ausgegangen werden, dass sie an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Der Regionale Grünzug Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald (11) wird zwar von der Planung tangiert, dieser Konflikt ist jedoch auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits abgewogen worden.

In Oedenstockach wurde in den vergangenen Jahren nur in geringem Umfang Wohnungsbau realisiert. Eine der letzten größeren Baurechtschaffungen war jene im Rahmen des BP 38 (Fassung vom 04.07.2000), die den Neubau von vier Einfamilienhäusern zum Gegenstand hatte. 2007 wurde zudem der Neubau eines Einfamilienhauses am nördlichen Ortsrand ermöglicht (1. Änderung BP 39). Weitere Baulandentwicklungen gehen in die 1970er Jahre zurück. Seit dem Jahr 1990 ist die Bevölkerung in Oedenstockach dennoch, von 296 auf 452 im Jahr 2017 angestiegen, was folglich vor allem auf Maßnahmen der Innenentwicklung zurückzuführen ist. Die Innenentwicklungspotentiale sind dadurch weitgehend aufgebraucht worden.

Die im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung durchgeführte Baurechts-erhebung kam entsprechend zu dem Ergebnis, dass in Oedenstockach kaum bis keine relevanten Nachverdichtungspotentiale vorliegen. Eine Ausnahme stellte das Potential im Zentrum von Oedenstockach dar, das Gegenstand der vorliegenden Planung ist. Der Gemeinderat hat als Richtgröße für die Siedlungsentwicklung durch den BP 62 vorgegeben, dass Platz geschaffen werden soll für etwa 100 neue Einwohner. Angesichts der geringen Bautätigkeit der vergangenen Jahre, der Größe des Ortsteils und des anhaltend großen Siedlungsdrucks in Putzbrunn und in der Region München wird davon ausgegangen, dass ausreichend Bedarf für die vorliegende Bebauungsplanung vorhanden ist.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan liegt als Neuaufstellung in der Fassung vom 31.03.2020 vor. Dabei wird die geplante Nutzung bereits entsprechend der nun vorliegenden Planung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan erfüllt das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen FNP mit Lage des Plangebiets

### 3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Der Bebauungsplan überlagert teilweise die beiden bereits bestehenden Bebauungspläne Nummer 10 und Nummer 39. Innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 62 werden die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne vollständig ersetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 10 (Fassung vom 06.06.1972 inkl. 1. Änderung vom 13.07.2004) hat grundsätzlich die östlich angrenzende Wohnbebauung am Marsweg zum Gegenstand. Zur Erschließung hiervon ist jedoch auch die Gartenstraße Bestandteil des Geltungsbereichs. Diese Verkehrsfläche wird durch den nun vorliegenden Bebauungsplan überplant.

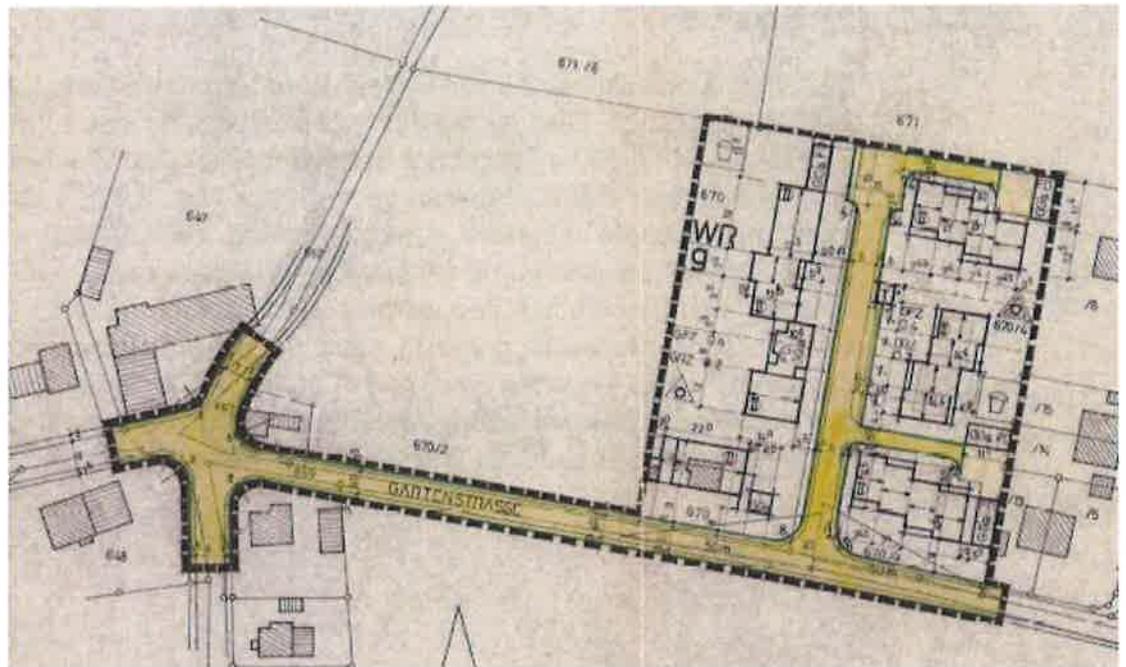


Abb. 2 Bebauungsplan Nr. 10 (Fassung vom 06. Juni 1972)

Der Bebauungsplan Nr. 39 (Fassung vom 13. Oktober 1998) umfasst den westlich der Keferloher-Markt-Straße befindlichen Bereich und setzt für die bebauten Grundstücke hier ein Dorfgebiet (MD) fest. Die größeren unbebauten Grundstücke sind als private Grünfläche festgesetzt. Durch die nun vorliegende Bebauungsplanung wird diese Fläche zukünftig als Baugebiet festgesetzt.

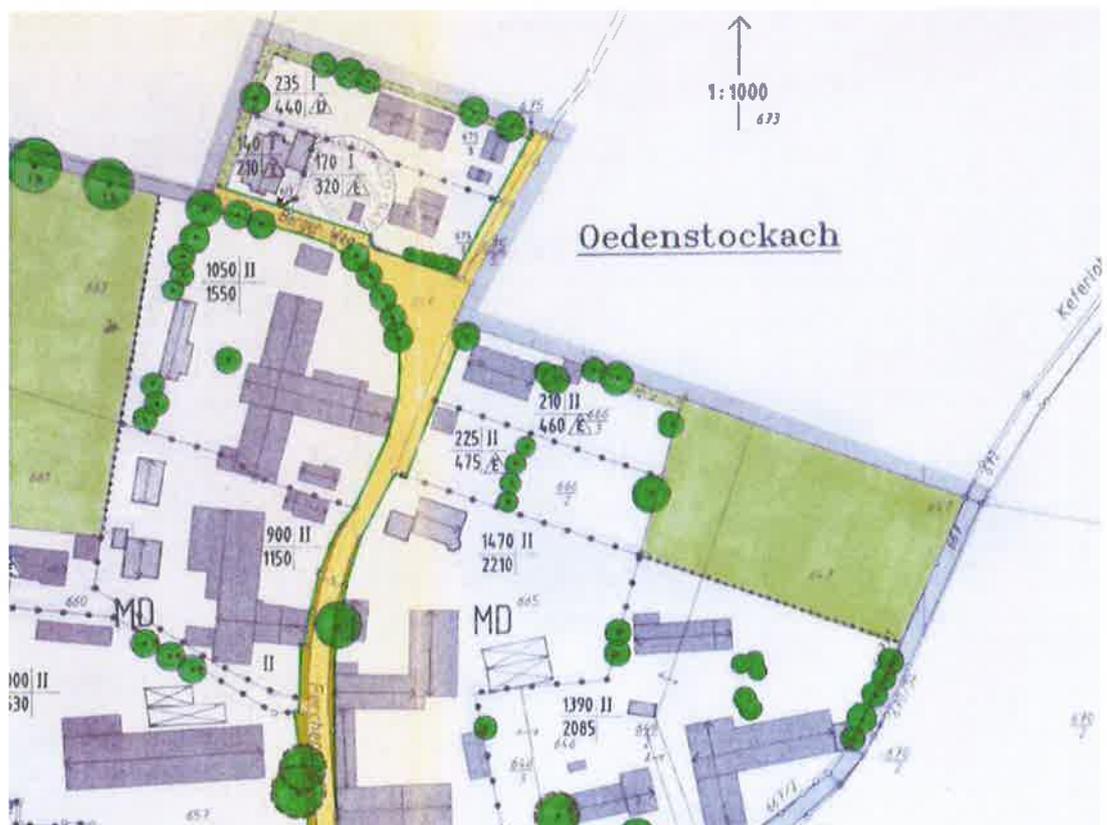


Abb. 3 Bebauungsplan Nr. 39 (Fassung vom 13. Oktober 1998)

### **3.4    Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13 a-BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, da der Umfang der zulässigen Grundflächen deutlich unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt, der Bebauungsplan zum Ziel hat Wohnnutzungen zu ermöglichen, der Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und das Verfahren hierfür vor dem 31.12.2019 eingeleitet wurde (Aufstellungsbeschluss am 24.09.2019). In der Folge wird von den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hierdurch wird überwiegend die angrenzende Bebauungsstruktur aufgenommen.

### 3.5 Städtebauliche Rahmenpläne

Für das Areal liegt eine Vielzahl städtebaulicher Überlegungen vor. Im Zuge der Erörterung des städtebaulichen Konzepts wurde das Plangebiet räumlich geteilt in einen westlichen (westlich der Keferloher-Markt-Straße), eher dicht zu bebauenden Bereich und einen östlichen Teil, der Platz für klassische Einfamilienhäuser (Reihen-Doppel- und Einzelhäuser) bietet.

Bei der Ausarbeitung des Konzepts ist schließlich die Vorgabe, eine größere innerörtliche Grünfläche im Bereich Gartenstraße/Keferloher-Markt-Straße zu schaffen, hinzugekommen.

Der Planungsverband hat zuletzt im Mai 2017 ein städtebauliches Konzept erstellt. Hier sind drei Mehrfamilienhäuser im Westen an einer Stichstraße sowie zwei Einfamilienhäuser, acht Doppelhaushälften und ein Dreispänner entlang einer Einbahnstraße im Osten vorgesehen. Zusätzlich soll ein größerer Bereich innerörtlich als Grünfläche für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen.



Abb. 4 Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 62 (Planungsverband; Alternative 11 vom 31.05.2017)

Das Büro zeitler und blaimberger hat auf Grundlage dieser Überlegungen im Auftrag eines der Eigentümer die Planungen konkretisiert. In diesem Rahmen ist die Gebäudesituierung und die Erschließung im Westen und der Zuschnitt der Grünfläche im Osten angepasst sowie die Zahl der Wohngebäude im Osten leicht erhöht worden.



Abb. 5 Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 62 (zeitler und blaimberger vom 14.09.2017)

Der Umbau der Straßen (Aufweitung Garten- und Keferloher-Markt-Straße) sowie des Kreuzungsbereichs Garten- und Keferloher-Markt-Straße wurde durch das Büro Scherer & Kurz geplant.

### 3.6 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Es liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse von übergeordneten Fachplanungsträgern und oder sonstigen Rechtsvorschriften vor, die der Planung entgegenstehen. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung wurden unter anderem die immissionsschutzrechtliche Situation und die Bodenverhältnisse untersucht, ohne dass der Planung entgegenstehende Belange festgestellt wurden.

Informationen zum ausgewiesenen Wasserschutzgebiet „Trudering“ sind unter 4.8 aufgeführt.

### 3.7 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, ob Möglichkeiten der Entwicklung in Oedenstockach, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Im Ergebnis sind im Ortsteil keine Nachverdichtungspotentiale vorhanden, die genutzt werden könnten um den Wohnraumbedarf zu befriedigen.

Hinzu kommt, dass das vorliegende Plangebiet als Lücke in der Siedlungsstruktur anzusehen ist. Es stellt mithin eine Maßnahme der Nachverdichtung dar. Zudem wird durch eine kompakte Bebauung der Umfang der Flächenneuanspruchnahme

soweit wie möglich begrenzt. Zudem ist die Flächeninanspruchnahme auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits vorbereitet und abschließend abgewogen.

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem bestehenden Ortskern von Oedenstockach und der Siedlung am Marsweg. Es umfasst im Süden die Gartenstraße und bildet im Norden zusammen mit der westlich und östlich anschließenden Wohnbebauung einen gemeinsamen Ortsrand.

Der Geltungsbereich 1 umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 647, 647/3, 667 (Teilfläche), 667/2, 667/6, 667/7 (Teilfläche), 668/8 (Teilfläche), 669 (Teilfläche), 670/2, 670/70 (Teilfläche), 670/72 und 670/73. Der Geltungsbereich 2 umfasst das Flurstück 675 (Teilfläche).

Die Topografie im Plangebiet ist überwiegend eben, wobei die bestehende Verkehrsfläche der Keferloher-Markt-Straße etwa einen halben Meter über dem übrigen Gelände liegt.

Das Plangebiet wird durch die Keferloher-Markt-Straße zentral erschlossen.



Abb. 6 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayemAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2020

### 4.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Grünland genutzt. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten befindet sich ein kleines Wohngebiet. Im Südosten grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an, wobei direkt südlich der Gartenstraße auch eine landwirtschaftliche Halle vorhanden ist. Im Westen und Südwesten befindet sich der Altort von Oedenstockach, der neben neuerer Wohnnutzungen auch landwirtschaftliche Hofstellen aufweist.

### 4.3 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung (Straße, ÖPNV, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) erfolgen über die Keferloher-Markt-Straße und die Gartenstraße.

Über die Keferloher-Markt-Straße ist das Gebiet an die Münchner Straße und damit an den Hauptort von Putzbrunn sowie an Neubiberg angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt für das WA 2 im Westen über die Keferloher-Markt-Straße und eine neue Stichstraße mit einem Wendepunkt. Im Osten (WA 1) bildet eine neu herzustellende Wohnstraße über die Gartenstraße und Keferloher-Markt-Straße eine Art Ringschluss.

In fußläufiger Entfernung liegt die Bushaltestelle Oedenstockach, die im Stundentakt von der Buslinie 211 von/nach Neuperlach/Putzbrunn bedient wird.

### 4.4 Immissionsschutz

Als lärmverursachender Emittent ist eine landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhalle südlich des Plangebiets auf Fl.-Nr. 668 zu berücksichtigen. Während des Planverfahrens wurde zudem auf dem westlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 665 die Errichtung eines Hühnerstalls mit bis zu 300 Legehennen mit Futter- und Strohlager beantragt. Die hieraus resultierenden Geruchsbelastungen können Auswirkungen auf die Planung haben. Verkehrslärm ist wegen der geringen Verkehrsstärken auf den anliegenden Straßen und der vorgesehenen Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nicht relevant. Nähere Ausführungen zur Planung befinden sich unter Pkt. 5.9.

### 4.5 Flora / Fauna

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bisher als Grünland, welches vereinzelte Baumstandorte aufweist, genutzt. Ein Streifen östlich der Keferloher-Markt-Straße ist als Ausgleichsfläche (Ökoflächenkataster-ID: 162558) für eine bereits an anderer Stelle erfolgte bauliche Maßnahme (Geh- und Radweg Oedenstockach-Solalinden) eingetragen. Die Baumallee, die demnach straßenbegleitend gepflanzt werden muss, wurde im Hinblick auf die anstehende Bebauungsplanung bisher nicht umgesetzt. Darüber hinaus liegen keine naturschutzfachlich geschützten Flächen (LSG/ NSG/ FFH/ kartierte und gesetzl. gesch. Biotop) vor.



Abb. 7 Ökofläche, ohne Maßstab, Quelle: LfU, FIN-Web, Stand 16.03.2020

#### 4.6 Boden

Zur Beschaffenheit des Baugrundes liegt eine Untersuchung des Büro mplan vom 29.06.2020 vor. Demnach ist das Plangebiet hinsichtlich Bodenaufbau und Versickerungsfähigkeit gut für die geplante Nutzung geeignet.

Für das Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster vermerkt.

#### 4.7 Denkmäler

##### 4.7.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Ungeachtet dessen besteht gemäß Art. 8 DSchG die Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden.

##### 4.7.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung sind im Bereich der Ortsmitte am Kapellenplatz mit dem Wasserturm (Nr. 313090) und der Kapelle St. Anna (Nr. 313089) zwei Baudenkmäler vorhanden, für die jedoch durch die vorliegenden Bebauungsplanung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.



Abb. 8 Baudenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 17.03.2020

#### 4.8 Wasser

Das Plangebiet, wie der gesamte Ortsteil Oedenstockach, liegen in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Trudering (Verordnung der Landeshauptstadt München über das Wasserschutzgebiet in der Landeshauptstadt München und der Gemeinde Putzbrunn (Landkreis München) für die öffentliche Wasserversorgung der Landeshauptstadt München vom 1. März 1982). Das Wasserschutzgebiet Trudering wird derzeit überrechnet und dann neu festgesetzt. Aufgrund der Grundwasserfließrichtung zu den Trinkwasserbrunnen ist nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes München anzunehmen, dass der Ortsteil Oedenstockach auch in der weiteren Schutzzone des neuen Wasserschutzgebietes liegen wird. Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes München stehen das aktuelle und das geplante Wasserschutzgebiet Trudering der vorgesehenen baulichen Entwicklung in Oedenstockach jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Zu beachten sind im Hinblick auf das derzeit festgesetzte und auf das geplante Wasserschutzgebiet Trudering nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes München folgende Punkte:

- Sämtliche Neubauten müssen an die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes München-Südost angeschlossen werden.
- Die Dichtheit der öffentlichen und privaten Kanäle incl. Schächte ist erstmalig durch Druckprüfung nach DIN EN 1610 und danach alle 10 Jahre durch optische Inspektion (Kamerabefahrung) nachzuweisen.
- Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3.4 der Wasserschutzgebietsverordnung ist auch in der weiteren Schutzzone die Errichtung von Sickerschächten verboten. Demzufolge ist die Straßenentwässerung durch die Gemeinde Putzbrunn so zu planen, dass möglichst eine oberflächennahe Entwässerung in den Un-

tergrund über Mulden etc. realisiert wird.

- Aufgrund der Lage des Baugebiets im Wasserschutzgebiet ist für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt München erforderlich. Diese muss rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt beantragt werden.
- Entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 3.11 der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Versickerung von Niederschlagswasser von Straßen- oder Verkehrsflächen in den Untergrund verboten. Neben der wasserrechtlichen Erlaubnis muss daher beim Landratsamt München zusätzlich eine Befreiung von diesem Verbot durch die Gemeinde Putzbrunn beantragt werden.
- Sofern im Baugebiet Tiefgaragen geplant sind, muss der Tiefgaragenboden flüssigkeitsdicht ausgeführt werden. In Tiefgaragen anfallendes ser wie z.B. Tropfwasser von Fahrzeugen ist entweder Verdunstungsrinnen zuzuführen oder in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Hinsichtlich des Grundwassers stellt das Baugrundgutachten des Büros mplan vom 29.06.2020 fest: „Der mittlere Grundwasserstand (MGW) befindet sich ca. 15 m unterhalb der Gründungssohle. Folglich ist Grundwasser für die Baumaßnahmen nicht von Bedeutung.“

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Plangebiet werden einheitlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Unterscheidung in WA 1 und WA 2 wurde für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung getroffen.

Nicht zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Diese Nutzungen widersprechen der Absicht ein ruhiges Wohngebiet zu realisieren. Auch die Erschließungssituation ist nicht geeignet diese Nutzungen ausreichend anzudienen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über verschiedene Festsetzungen bestimmt.

Es wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt, die im Westen die geplanten Mehrfamilienhäuser und im Osten die Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser ermöglicht, ohne eine übermäßige Versiegelung zu bewirken. Aus diesem Grund wird auch die GR gering gehalten und mit einer zusätzlichen GR für Außentreppen, Vordächer, Balkone und an das Hauptgebäude angebaute Terrassen ergänzt.

Um die Umsetzung von regelmäßig für Wohnbaugrundstücke erforderlichen Nebenanlagen wie Garagen, Zufahrten etc. zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der festgesetzten GR hierfür um 100% bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 zugelassen.

Die angestrebten kompakten Bauformen und nutzbaren Frei-/Grünflächen sind nur möglich, da der ruhende Verkehr im Wesentlichen in Tiefgaragen untergebracht wird

wird. Deswegen wird die Möglichkeit eingeräumt, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine GRZ bis zu 0,91 zu realisieren. Dies wird als verhältnismäßig erachtet, da hierdurch die oberirdische Versiegelung in engeren Grenzen gehalten wird und damit städtebauliche und freiräumliche Qualitäten geschaffen werden. Dementsprechend ist die zulässige Grundfläche auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt.

Weiterhin wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Plangebiet generell auf zwei begrenzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Umfeld. Mit dieser Festsetzung korrespondiert die Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe. Diese wird im Ostteil des Plangebiets mit einer Wandhöhe von 6,30 m und im Westteil mit 6,50 m festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auf die im Bauantrag geplante Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe. Hiermit sind zwei komplett nutzbare Geschosse möglich. Durch die Festsetzung einer zulässigen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, die bauraumbezogen festgesetzt wird, ist die Höhenentwicklung in dem Gebiet eindeutig definiert. Sie orientiert sich an der Geländehöhe und schafft mit der Möglichkeit, um 0,30 m vom festgesetzten Wert abzuweichen, ausreichend Spielräume für die Bauherren, die geplanten Gebäude in das Gelände einzupassen.

Schließlich erfolgt die Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude um eine an das Umfeld angepasste Baustruktur sicherzustellen.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem Konzept der Architekten des Büros zeitler und blaimberger und ermöglichen die geplante Bebauung inklusive eines für die weitere Planung erforderlichen Puffers. Ergänzend zu der Baugrenze für bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche wird eine weitere für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt, um hier insbesondere die geplanten Tiefgaragen zu ermöglichen.

Es wird die offene Bauweise differenziert nach Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe, festgesetzt. Die Abstandsflächen werden für das Plangebiet anhand der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen abweichend von der Gemeindlichen Abstandsflächensatzung definiert. Hierdurch können die Abstandsflächen aus der Satzung geringfügig unterschritten werden. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt.

### **5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragenrampen sind konkrete Festsetzungen zu deren Lage im Bebauungsplan getroffen, um einen Wildwuchs zu verhindern. Für weitere Nebenanlagen erfolgt eine differenzierte Regelung, die zwischen dem westlichen und dem östlichen Bereich unterscheidet. Im östlichen Bereich soll v.a. der Bau von Einfamilienhäusern erfolgen. Hier sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> generell außerhalb der Baugrenzen zulässig. Da die Vorgaben zur Gesamt-GRZ eingehalten werden müssen, ist ein Übermaß nicht zu erwarten. Die Regelung verhindert zu große Einzelanlagen in den Freiflächen.

Im westlichen Bereich liegt ein anderes Regelungserfordernis vor. Die hier geplante eher verdichtete Wohnbebauung erfordert im Einzelfall größere Nebenanlagen (z.B.

Fahrradunterstände, Müllsammelanlagen etc). Deren Umfang außerhalb der Baugrenzen wird deswegen in der Summe (pro Baugrundstück) auf 100 m<sup>2</sup> beschränkt. Weitere Anlagen wie z.B. Spielplätze und Spielanlagen oder Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind generell und unbeschränkt außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **5.5 Bauliche Gestaltung**

Entsprechend den Gestaltungsmerkmalen des Umfelds werden einige zentrale Regelungen zur baulichen Gestaltung im Plangebiet getroffen. So sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 25°- 40° zulässig. Auch die Dachgestaltung (Materialien, Aufbauten, Überstand etc.) wird mittels Festsetzungen geregelt. Innerhalb dieses Rahmens haben die Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Planung ihrer Bauvorhaben, während gleichzeitig gröbere Fehlentwicklungen verhindert werden.

Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich begrüßt. Auf Dächern müssen entsprechende Anlagen aus gestalterischen Gründen gleichwohl parallel und in einem Abstand von maximal 0,20m zur Dachhaut umgesetzt werden.

## **5.6 Verkehr und Erschließung**

### **5.6.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehende Keferloher-Markt-Straße und die Gartenstraße, die im Zuge der Baumaßnahmen umgebaut und an ihrem Kreuzungspunkt mit einem Kreisverkehr versehen werden.

Im Westen wird zur Erschließung der Wohnungsbauten eine Stichstraße mit einem ausreichend dimensionierten Kreisverkehr gebaut. Über eine untergeordnete Verkehrsfläche kann das Plangebiet in westliche Richtung z.B. über einen Geh- und Radweg gequert werden. Die Umsetzung dieser Maßnahme hängt jedoch auch von Grundstücksverfügbarkeiten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ab und wird im vorliegenden Verfahren nur vorbereitet.

Im Osten erfolgt die Erschließung über einen Ringschluss, der über eine neue Straße erreicht wird. Es ist angedacht, diese Straße als Einbahnstraße umzusetzen.

Der Bebauungsplan enthält Aussagen zur Lage von Geh- und Radwegen, die jedoch nur Hinweischarakter haben. Bestandsleitungen sind in der Keferloher-Markt-Straße/Gartenstraße vorhanden.

Zur Ermittlung der vom Planvorhaben ausgelösten Verkehre wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 62 „Oedenstockach“, Gemeinde Putzbrunn, Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft, Haar, 01.12.2020, siehe Anlage). In diesem wird festgestellt:

Durch die im Zuge des B-Planes Nr. 62 geplante Wohnbebauung werden rund 160 Kfz-Fahrten / Werktag an neuem Verkehr erzeugt. Von diesen entfallen 12 Kfz-Fahrten auf die morgendliche Spitzenstunde und 17 Kfz-Fahrten auf die abendliche Spitzenstunde.

Die Keferloher-Markt-Straße verbleibt mit einer Verkehrsbelastung von 1.100 Kfz/24h deutlich unter dem Richtwert der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen

(RASt 20062) für Wohnstraßen. Darin werden Verkehrsbelastungen von 400 Kfz/h als verträglich erachtet (entsprechen ca. 4.000 Kfz / 24h). Die sich ergebenden Verkehrsmengen sind den vorhandenen Straßen sowie deren Verkehrsfunktion angemessen. Auch an der Engstelle am Kapellenplatz führt dies unter Aspekten der Leistungsfähigkeit zu keinen überstarken negativen Auswirkungen.

Die zu erwartende Neuverkehrsmenge durch den B-Plan Nr. 62 erfordert daher keine weiteren Maßnahmen.

#### 5.6.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) sowie die Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Ein Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.

#### 5.6.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Bei Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist die Lage des Bebauungsplans in einem Trinkwasserschutzgebiet mit diesbezüglichen Restriktionen zu berücksichtigen (vgl. Pkt. 4.8).

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 oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Die Baugrunduntersuchung des Büros mplan vom 29.06.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass sich das Plangebiet grundsätzlich durch den 0,5m unter der Geländeoberfläche befindliche Kies sehr gut zur Niederschlagswasserversickerung eignet.

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.

### 5.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

#### 5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Bebauung kommunal- und landschaftsräumlich einzubinden.

Zur Einbindung des Wohngebietes in die Umgebung wird zum einen, entlang der nördlichen Grenze ein etwa 5 - 6 m breiter Grünstreifen als Randeingrünungsmaß-

nahme festgesetzt.

Diese Fläche wird mit Gehölzen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen bepflanzt und dient so auch als Habitat für verschiedene Tierarten.

Zum anderen werden entlang der Keferloher-Markt-Straße - zusätzlich zu den bestehenden Bäumen - beidseits Laubbäume (Linden) zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Drosselung des Lärmes vorgesehen. Bäume, die im Zuge des Straßenausbaus gefällt werden müssen, werden ersetzt. Nicht für eine Bepflanzung vorgesehene Bereiche werden als artenreiche Wiese mit autochthonem Saatgut angesät und extensiv gepflegt. Im Rahmen dessen werden auch die Baumpflanzungen aus der Ausgleichsmaßnahme (Fuß- und Radweg Oedenstockach-Solalinden) umgesetzt.

Eine weitere Durchgrünungsmaßnahme im Gebiet ist die Festsetzung einer großzügigen öffentlichen Parkanlage als artenreiche Wiese mit entsprechender Pflege. Dadurch wird die Umweltqualität in diesem Bereich aufgewertet.

Zur Durchgrünung des Baugebietes selbst wird je angefangener 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche die Pflanzung eines Laub- oder eines Obstbaumes 2. Ordnung festgesetzt, was zugleich der Verbesserung hinsichtlich des Klimaschutzes dient. Alle verbleibenden privaten Grünflächen werden angesät oder gärtnerisch gestaltet und entsprechend gepflegt.

Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste der potenziell natürlichen Vegetation für den Standort des Baugebiets, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und nicht überdachte Pkw-Stellplätze reduziert die Versiegelung. Durch das Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Bodenfreiheit von Einfriedungen werden tiergruppenschädliche Trennwirkungen vermieden.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Artenschutzbelange werden gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung berücksichtigt (s. Punkt spezieller Artenschutz). Schutzgebiete werden nicht in die Planung einbezogen. Für das Schutzgut Mensch sind keine negativen Auswirkungen abzu sehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich östlich der Keferloher-Markt-Straße eine Ökokontofläche (OEFK-ID 162558). Für den Ausbau des Rad- und Fußweges zwischen Oedenstockach und Solalinden wurde die Herstellung einer Lindenreihe entlang der Straße festgelegt. Diese noch nicht durchgeführte Ausgleichsmaßnahme bleibt auch im Rahmen dieses Verfahrens erhalten und muss lediglich lagemäßig aufgrund des Straßenausbaus minimal verschoben werden.

### 5.7.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht anzuwenden. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB, im Rahmen dessen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist.

Um die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden in der Planung folgende Minderungsmaßnahmen festgesetzt:

- Ausschluss bestimmter, für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besonders auswirkungsintensiver Nutzungen.
- Eingrünung an der zur Landschaft hin offenen Seiten mit Festsetzung z.T. heimischer standortgerechter Bäume und Sträucher zur Aufwertung des Landschaftsbildes, Markierung eines neuen Ortsrandes und Schaffung neuer Grünstrukturen sowie als Habitat für verschiedene Tierarten.
- Gute Durchgrünung im Innenbereich durch Festsetzung z.T. heimischer standortgerechter Gehölze → Schaffung neuer Grünstrukturen und Habitat für verschiedene Tierarten.
- Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Bodenfreiheit von Einfriedungen → Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen.
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Zufahrten und Stellplätze.
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Keferloher-Markt-Straße → Schaffung neuer Grün- und Lebensräume, Bindung von CO<sub>2</sub> sowie als Lärmschutzmaßnahme.

### 5.7.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Naturhaushalt - Arten und Lebensräume - sind v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP):

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Das überplante Areal liegt weder in einem Naturschutz-, Landschaftsschutz-, noch in einem Vogelschutzgebiet. Da sich die Bebauungsplanfläche (Wiesen- und Ackerfläche) jedoch für bestimmte Boden- und Wiesenbrüter als Bruthabitat eignet und im abzubrechenden Gebäude ein potenzielles Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, wurde die Erstellung einer speziellen artenschutz-

rechtlichen Prüfung (saP) für erforderlich gehalten. Der Dipl. Ing. Landschaftsökologe Klaus Burbach aus Marzling wurde mit der Erstellung einer saP beauftragt. Der entsprechende Bericht dazu (02.09.2019) liegt dem Bebauungsplan als Anhang bei.

Es wurde geprüft, ob durch das Vorhaben, insbesondere für Boden- und Wiesenbrüter Verbotsbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden und gegebenenfalls Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen notwendig sind. Grundsätzlich können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

Aufgrund der Lebensraumausstattung, v. a. der Gebäude- und Gehölzbestände sowie der Offenlandflächen ist nicht auszuschließen, dass gem. Anhang IV FFH-RL europarechtlich streng geschützte Tierarten sowie europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL beeinträchtigt werden könnten. Für die Fledermäuse und Vögel erfolgten gezielte Untersuchungen. Für die übrigen Artengruppen erfolgten Beibeobachtungen bzw. eine Potenzialabschätzung. Eine Betroffenheit von sonstigen europarechtlich oder national streng geschützten Tier- bzw. Pflanzenarten konnte von vorneherein ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Eingriffe sowie von CEF-Maßnahmen kann für die vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Vogelarten die Funktionalität betroffener Lebensstätten gesichert werden. Verschlechterungen des Erhaltungszustandes von Schutzgütern des saP-Gebietes sind damit auszuschließen. Auch ein Verstoß gegen die Schädigungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG liegt nicht vor.

Auch alle projektspezifischen Beeinträchtigungen oder Verluste von Lebensraumbestandteilen wirken sich, da ebenfalls entsprechende Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung stehen, nicht wesentlich negativ auf die Erhaltungszustände betroffener Arten aus.

Dies erfordert aber die vollständige Berücksichtigung der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen in der Genehmigung und deren kontinuierliche Umsetzung während des Vorhabens. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wäre dann nicht nötig.

#### Maßnahmen zur Vermeidung

- Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Vogelbruten muss die Beseitigung der Gebäude und der Vegetationsdecke außerhalb der Vogel-Brutzeit erfolgen.
- Die Erschließung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen erfolgt über die durch die Vorhabensbereiche definierten Bereiche oder bestehende Wege. Andere Bereiche werden weder für die Erschließung noch temporär als Lagerflächen oder ähnliches in Anspruch genommen.

#### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Auszugleichen sind:

Feldlerche - ein Revier; Haussperling - zwei Reviere; Feldsperling - ein Revier

#### CEF1: Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die Feldlerche

Wesentlich für die Flächenauswahl ist eine Lage in der offenen, weitgehend gehölzfreien Feldflur, nicht an durch KFZ- oder Erholungsverkehr stark frequentierten Wegen und in der Regel nicht unter 100 m Abstand zu stark befahrenen Straßen oder Vertikalstrukturen (geschlossene Gehölze, Bebauung). Da die Art teilweise territorial

ist, das heißt ein Revier gegenüber Artgenossen verteidigt, ist anzustreben, dass es sich um langgezogene, oder voneinander getrennte Flächen handelt.

Im vorliegenden Fall kommen zum Ausgleich eines Feldlerchenrevieres v. a. folgende Lösungen in Betracht:

- Anlage von mind. 8 Lerchenfenstern und einem zugeordneten Brachesteifen von mind. 2000 m<sup>2</sup> Größe. Diese Maßnahme ist nur im Wintergetreide (weitere Erfordernisse s. u.) möglich. Entsprechend ist ein jährlicher Wechsel der Fläche(n) erforderlich.
- Um einen jährlichen Wechsel der Fläche zu vermeiden (Eignung unabhängig von der jeweils angebauten Feldfrucht), ist eine Fläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese muss eine Breite von mindestens 20 m aufweisen und sollte teils als Brache (mit regelmäßigem Umbruch), teils als mageres Grünland gestaltet sein. Es bietet sich hier eine Kombination mit ggf. erforderlichen Ausgleichsflächen an.

#### CEF2: Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Haus- und Feldsperling

Für den Verlust von Fortpflanzungsstätten der beiden Arten sind jeweils Nistgelegenheiten, möglichst im Umfeld des Vorhabens zu schaffen. Da diese vor Beginn der Baumaßnahmen wirksam sein müssen, scheidet eine Anbringung an den geplanten Gebäuden aus. Grundsätzlich kommt ein Ausgleich andernorts im Gemeindegebiet in Betracht. Da eine Annahme der Kästen nicht automatisch vorausgesetzt werden kann, ist ein Ausgleich im Verhältnis 4:1 erforderlich und eine Verteilung auf mehrere Stellen anzustreben. Erforderlich sind demnach vier Brutmöglichkeiten für den Feldsperling und acht für den Haussperling. Hierzu sind gängige Nistkastentypen zu verwenden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen gem. saP werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wie folgt in die Planung eingearbeitet:

Außerhalb des sonstigen Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB eine 5.000 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 675, Gmkg. Putzbrunn als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft - Artenschutzausgleich - festgesetzt und dinglich gesichert.

Die Fläche wird in ihrer Herstellung und Pflege dreigeteilt. Sie wird in 3x ca. 10 Meter breite Streifen angelegt. Der mittlere Streifen wird als mageres Grünland hergestellt. Die Mahd hat 2x jährlich nach dem 15.06 und 01.09 zu erfolgen. Das Mahdgut wird abtransportiert.

Die beiden äußeren Streifen werden als Brachestreifen angelegt. Einer dieser beiden Streifen wird im jährlichen Wechsel mit Ackerwildkräutern als Blühstreifen angesät. Der andere der beiden Streifen verbleibt währenddessen als Brachfläche. Auf der gesamten Fläche ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel unzulässig.

Für den Verlust von Fortpflanzungsstätten von Haus- und Feldsperling werden vier Brutmöglichkeiten (gängige Nistkastentypen) für den Feldsperling und acht für den Haussperling in der Umgebung geschaffen. Die Verteilung erfolgt auf mehrere Stellen.

## 5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Gemäß §1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Auf kommunaler Ebene sind von der Gemeinde Putzbrunn bisher noch keine diesbezüglichen Maßnahmen durchgeführt worden. Bezogen auf das Bebauungsplanareal wurden diverse Maßnahmen berücksichtigt:

- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze → Verbleib des Regenwassers im natürlichen Kreislauf.
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen → Bindung von CO<sub>2</sub>
- Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen → Nutzung erneuerbarer Energien

## 5.9 Immissionsschutz

Lärm:

Zum Bebauungsplan wurde die Immissionsbelastung durch ein Gutachten (Büro Greiner, Bericht Nr. 219146 / 3 vom 19.11.2020, siehe Anlage) geprüft. Untersucht wurde die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung in Hinblick auf eine landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhalle südlich des Plangebiets auf dem Flurstück 668. Im Ergebnis bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Festsetzungen sind nicht erforderlich. Es wurden jedoch Hinweise in die Satzung aufgenommen.

In der Untersuchung wurden die maßgeblichen Betriebsabläufe der Halle angesetzt. Hierzu zählen die Getreidetrocknung und das Getreide-Auslagern. Dies wurde in zwei Varianten überprüft. Die Berechnungen zur Geräuschbelastung innerhalb des Plangebietes durch den Betrieb der Lager- und Maschinenhalle zeigen folgende Ergebnisse:

Der in WA-Gebieten tags einzuhaltende Immissionsrichtwert der TA Lärm für (55 dB(A)) wird bei beiden Varianten um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Hierbei wurde im Emissionsansatz von einer Maximalabschätzung der täglichen Betriebsintensität ausgegangen. Während der Nachtzeit herrscht Betriebsruhe.

Sofern im Betrieb an bestimmten Tagen (z.B. Ernte über 5 – 7 Tage) erhöhte Emissionen auftreten, können die Regelungen der TA Lärm für seltene Ereignisse zur Anwendung kommen. Die für solche Fälle deutlich erhöhten Immissionsrichtwerte von bis zu 70 dB(A) tags können an der geplanten Wohnbebauung sicher eingehalten werden.

Die schalltechnischen Auswirkungen des bestehenden Betriebs der landwirtschaftli-

chen Lager- und Maschinenhalle auf die geplante Wohnbebauung sind im Sinne der Regelungen der TA Lärm als verträglich einzustufen.

Das Gutachten basiert auf der Annahme, dass die Getreidetrocknung nur im Zeitraum von 8:00 bis 20:00 Uhr betrieben wird. Da hierzu jedoch keine bindenden Einschränkungen aus der Genehmigung vorliegen, wurde geprüft, ob ein Betrieb von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr Konflikte hervorrufen könnte. Dies ist jedoch nicht der Fall. Eine Intensivierung des Betriebs ist bereits durch die bestehende Wohnbebauung beschränkt.

Aufgrund des östlich angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 10 (WR-Gebiet) ergibt sich durch die gegenständliche Planung keine zusätzliche Einschränkung für den Betrieb der Halle im Vergleich zur Bestandssituation.

Für die geplante Wohnbebauung sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Geruch:

Auf dem westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 665 ist vom landwirtschaftlichen Betrieb beantragt die Errichtung eines Legehennenstalls mit bis zu 300 Tieren mit Auslauf zu errichten und zu betreiben. Die hieraus resultierenden Geruchsemissionen wurden wegen des geringen Abstands zur geplanten Wohnbebauung durch eine gutachterliche Stellungnahme der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG vom 26.04.2021 prognostiziert.

Das Ergebnis der Ausbreitungsrechnung zeigte, dass die höchste Geruchshäufigkeit innerhalb des Geltungsbereichs an der südöstlichen Ecke des nächstgelegenen geplanten Wohngebäudes mit 5 % der Jahresstunden zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung zur geplanten Legehennenhaltung nehmen die Geruchsimmissionen ab. Innerhalb aller weiterer Baugrenzen im Geltungsbereich werden geringere Geruchsimmissionen ermittelt. Sowohl der Immissionswert für Wohngebiete von 10 % als auch der Zwischenwert von maximal 15 % für einen Übergangsbereich wird innerhalb der Baugrenzen im Geltungsbereich unterschritten. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass in dem geplanten Wohngebiet keine erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen auftreten.

## 5.10 Flächenbilanz

- Geltungsbereich: 1,68 ha
- öffentliche Verkehrsflächen: 0,45 ha
- öffentliche Grünflächen: 0,33 ha
- Baugebietsflächen 0,90 ha

## 6. Alternativen

Es wurden keine Alternativen zu diesem Standort geprüft, da er eine Art Siedlungslücke darstellt, seine Qualitäten der Ortskernnähe bei weitgehend vorhandenen Erschließungsanlagen nur in dieser Lage vorhanden sind und die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## 7. Verwirklichung der Planung

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur Erschließung des Baugebiets.

### Anlagen zur Begründung:

1. Bebauungsplan Nr. 62 „Oedenstockach“, Gemeinde Putzbrunn, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 219146 / 3 vom 19.11.2020
2. Baugrund- und Altlastengutachten BV Neubau Wohnanlage Keferloher-Markt-Straße 85640 Putzbrunn (OT Oedenstockach), mplan eG, München, 29.06.2020
3. Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 62 „Oedenstockach“, Gemeinde Putzbrunn, Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft, Haar, 01.12.2020
4. Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 62 „Oedenstockach“ in der Gemeinde Putzbrunn, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, München, 26.04.2021

Gemeinde

Putzbrunn, den .....

17. DEZ. 2021



.....  
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

