

Gemeinde Baierbrunn



Bebauungsplan Nr. 56/21

„Östlich der Birken- und westlich der Buchenstraße“

Begründung

Entwurf

Fassungsdatum: 16.04.2024

Auftrag: Gemeinde Baierbrunn
Bahnhofstraße 2
82065 Baierbrunn

Baierbrunn, den

.....
P. Ott,
Erster Bürgermeister

Planung:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 16.04.2024

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Vanessa Häusler, M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	4
2.3	Verkehrliche Anbindung	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	6
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
3.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	6
4.	Städtebauliches Konzept	7
4.1	Städtebau	7
4.2	Grünordnung	7
4.3	Verkehrliche Erschließung	7
4.4	Immissionsschutz.....	7
4.5	Technische Ver- und Entsorgung	8
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	8
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	8
5.2	Grünordnerische Festsetzungen und Artenschutz.....	10
5.3	Verkehrliche und immissionsschutzrechtliche Festsetzungen, Sonstiges	11
5.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	11
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	12
6.1	Bodenordnung und Bauflächenbilanz	12
6.2	Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Klimaschutz	12
7.	Literaturverzeichnis.....	13

Anlage

- Baumbestandsplan und Liste
- Schalltechnische Untersuchung – Verkehrslärm. Bebauungsplan Nr. 56/21. Gemeinde Baierbrunn von Möhler + Partner Ingenieure GmbH vom 22.01.2024
- Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen. Leitfaden des Landesamtes für Umwelt vom September 2018

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 56/21 „Östlich der Birken- und westlich der Buchenstraße“ wird für das Wohnquartier südlich der Forststraße zwischen Birken- und Buchenstraße im Ortsteil Buchenhain aufgestellt. Diese Grundstücke sind durch eine weitestgehend von den Straßen abgerückte, homogene Bebauung sowie Grundstücke mit großzügigen Gärten gekennzeichnet.

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch Nachverdichtung bei gleichzeitigem Erhalt des bestehenden ländlichen Charakters zu ermöglichen. Eine ungeordnete Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile würde andernfalls zu einer starken Flächenversiegelung durch Gebäude und Erschließungen sowie zu einem weitestgehenden Verlust dieses ländlichen Charakters führen, sie wird daher zugunsten der durchgrünter Gärten ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan betrifft insgesamt ca. 15 Baugrundstücke und hat inklusive der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Umgriff von ca. 1,4 ha. Aufgrund der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Gebiets wird dieser Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Baierbrunn im Landkreis München. Es liegt innerhalb des besiedelten Gebietes von Buchenhain, südlich der Forststraße, zwischen der Birken- und der Buchenstraße. Im Süden wird es durch die Lindenstraße begrenzt. Das Siedlungsgebiet von Buchenhain wird im Norden und Westen vom Forstenrieder Park umschlossen, im Osten findet sich die Bahnstrecke München-Wolfratshausen (S7 mit Haltepunkt Buchenhain in fußläufiger Entfernung) sowie die Bundesstraße 11, östlich davon ein kleinerer Siedlungsteil sowie das ca. 50 m tief eingeschnittene Isartal. Das Planungsgebiet liegt in der Münchner Schotterebene auf einer Höhe von ca. 610 m ü. NN.

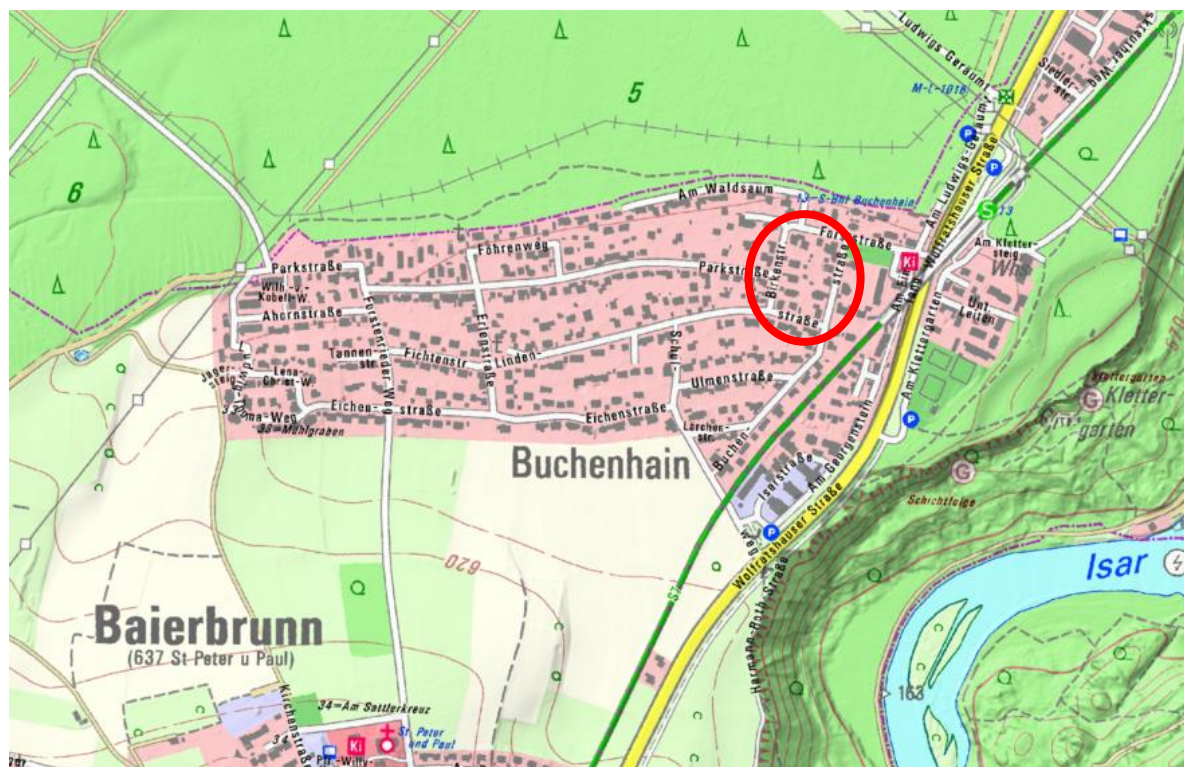


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes (Ausschnitt aus der top. Karte)

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Wie der gesamte Siedlungsbereich von Buchenhain ist das Planungsgebiet vorrangig mit Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern bebaut. Während sich im Altbestand auf einigen Grundstücken noch eingeschossige Einfamilienhäuser mit steilen Dächern finden, wurden andere Grundstücke in den letzten Jahrzehnten bereits mit 2-geschossigen Doppelhäusern bebaut. Eine Ausnahme stellt das Mehrfamilienhaus an der Ecke Forststraße und Buchenstraße dar, in dem auch ein Friseursalon untergebracht ist. Alle Wohngebäude verfügen über Satteldächer.

Garagen wurden überwiegend entlang der Straßen angeordnet, so dass auf den rückwärtigen Grundstücksteilen noch eine (weitgehend) durchgängige Gartenzone erkennbar ist. Im Zuge der Ortseinsicht am 25.07.2022 wurde auch der Baumbestand dokumentiert (siehe Anlage). Es handelt sich um wenige größere Laubbäume wie die Sal-Weide auf Grundstück Fl. Nr. 330/6 oder die Vogel-Kirsche auf Grundstück Fl. Nr. 330/33, einige Obstbäume, zahlreiche Nadelgehölze (z. B. auf den Grundstücken Fl. Nrn. 330/10 und /11) und größere Sträucher. Diese stocken sowohl in den rückwärtigen Gärten als auch im Bereich der Vorgärten, was insbesondere bei den älteren Gebäuden zu einem durchgrüneten Ortsbild entlang der Straßen beiträgt.



Abb. 2: Orthofoto des Planungsgebietes

2.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der B11 direkt über die Forststraße. Diese quert von Osten kommend entlang der Bahn die B11 mittels einer Brücke. Ein weiterer Anschluss an die B11 ist im Süden über den Bahnübergang am Schulweg vorhanden. Bei den Straßen, die den Geltungsbereich umrahmen, handelt es sich um verkehrsarme Wohnstraßen.

Der Haltepunkt der S-Bahn-Linie 7, Haltepunkt Buchenhain, mit Anbindung nach München (Fahrzeit 25 Minuten, an den Werktagen von 5.00 Uhr bis Mitternacht und an den Wochenenden von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr 20-Minuten-Takt, danach 20 bzw. 40-Minuten-Takt) befindet sich in fußläufiger Entfernung von nur ca. 250 m.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Baierbrunn liegt im Süden des Verdichtungsraums München in der Planungsregion 14 „München“ und ist nicht als zentraler Ort (Grundzentrum und darüber) eingestuft. Der Geltungsbereich liegt im zentralen Siedlungsbereich ohne landschaftliche Festlegungen (siehe Abb. 3).

Ziele der Siedlungsentwicklung sind gemäß Regionalplan 2019:

- Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen. (Z 1.4)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten. (Z 1.7)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. (Z 4.1)
- Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen (Z 4.5).

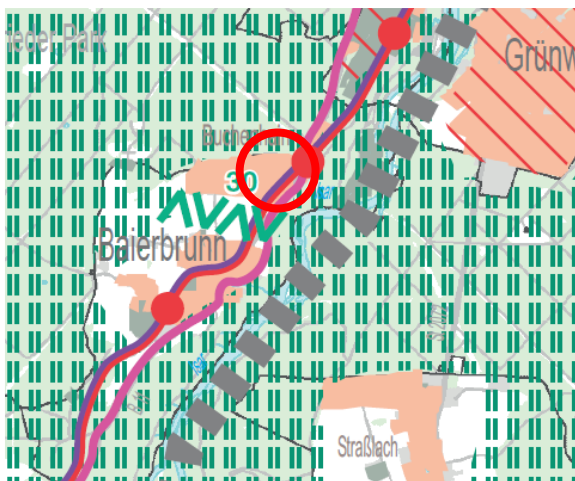


Abb. 3 (links): Auszug aus dem Regionalplan Karte 2: Siedlung und Versorgung (Regionale Grünzüge Nr.7 Starnberger See/Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe & 9 Isartal und Trenngrün Nr. 30 zwischen Baierbrunn und Buchenhain, überörtliches und regionales Biotopverbundsystem entlang Isartal)

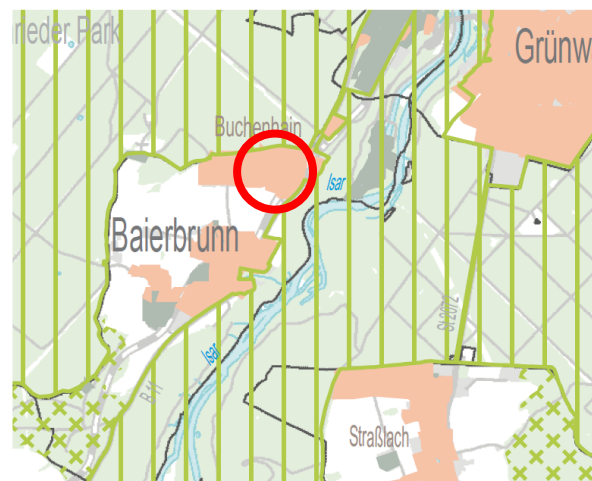


Abb. 4 (rechts): Auszug aus dem Regionalplan Karte 3: Landschaft und Erholung (vertikal schraffiert: Landschaftsschutzgebiete, Kreuz-Schraffur: landschaftliche Vorbehaltsgebiete)

Auch das Landesentwicklungsprogramm (2020) gibt die Innenentwicklung vor Außenentwicklung als Ziel an (3.2 Z).

Die vorliegende Planung zur Innenentwicklung und maßvollen Nachverdichtung steht also im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Mai 2005 als „Wohnbaufläche“ dargestellt (Abb. 5). Auch die Umgebung ist als „Wohnbaufläche“ sowie örtliche Straßen dargestellt. Vereinzelt sind vorhandene Bäume dargestellt.

Weiter südlich befindet sich die unbebaute Fläche Richtung Baierbrunn, welche der Nutzung entsprechend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist. Östlich verläuft die Bahnstrecke sowie die B11, bevor das Landschaftsschutzgebiet entlang der Isar beginnt.



Abb. 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Bislang gab es für das Gebiet keinen Bebauungsplan. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird dieser nun aufgestellt. Angrenzend an den Geltungsbereich wurden nördlich der Forststraße, westlich der Birken/nördlich der Parkstraße sowie südlich der Lindenstraße bereits Ende der 90er Jahre entsprechende Bebauungspläne zur Regelung der Nachverdichtung aufgestellt.

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Durch die beabsichtigte Bebauungsaufstellung werden keine naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen berührt oder auch nur mittelbar beeinträchtigt. Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet sowie das Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ findet sich in ca. 250 m bzw. 150 m Entfernung jenseits der B11. Das Landschaftsschutzgebiet „Forstenrieder Park“ beginnt nördlich von Buchenhain in ca. 50 m Entfernung. Auch kartierte oder sonstige, schützenswerte Biotope sind im Planungsgebiet und dem direkten Umfeld nicht gegeben.

Das Trinkwasserschutzgebiet „Pullach VBS Forstenrieder Park Br. 1 und 2“ (Gebietsnr. 221079346001) befindet sich gut 500 m nördlich des Planungsgebietes.

Da im Planungsgebiet auch einige größere Laub- und Obstbäume vorkommen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass an einzelnen größeren Bäumen Höhlen vorkommen. In diesem Zusammenhang wird hiermit auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44

BNatSchG verwiesen: Auch wenn das Fällungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG für gärtnerisch genutzte Grundstücke nicht gilt, wird dringend empfohlen, eine ggf. erforderliche Fällung nur in den Wintermonaten durchzuführen. Allerdings werden größere, wertgebende Bäume nach Möglichkeit ohnehin zur Erhaltung festgesetzt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau

Die Grundstücke im Geltungsbereich sollen auch künftig zum durchgrünten Erscheinungsbild des gesamten Siedlungsgebiets von Buchenhain beitragen. Die zurückgesetzten Baulinien des Wohngebiets werden durch entsprechende Bauräume beibehalten. Die Versiegelung wird durch die Planung nur maßvoll erhöht. So werden die maximal zulässigen Grundflächen und zulässigen Wand- und Firsthöhen einheitlich angeglichen und gleichzeitig das Maß der Versiegelung durch künftig denkbare Tiefgaragen beschränkt. Auch die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird beschränkt, um verkehrliche Belastungen für die Umgebung nicht wesentlich zu erhöhen und das Ortsbild unter Berücksichtigung der erforderlichen Stellplatzzahlen zu wahren. Entlang der Straßenzüge wird zudem die vorherrschende Firstrichtung aufgegriffen und einheitlich geregelt.

4.2 Grünordnung

Durch die Lage der Baufenster orientiert an den Erschließungsstraßen wird der erkennbare rückwärtige Grünzug zwischen Birken- und Buchenstraße sowie abseits der Forststraße gesichert. Zudem werden, sofern vorhanden und angesichts des Baurechts möglich, prägende Gehölze festgesetzt.

Zur Wahrung einer ausreichenden Durchgrünung wird zudem eine Vorgartenzone festgesetzt, wo bauliche Anlagen auf das notwendigste begrenzt werden, z. B. den Grundstückszugang/Zufahrt, dort aber künftig z. B. keine Garagen mehr entstehen dürfen. Darüber hinaus werden einheitliche Pflanzpflichten und Mindestanforderung definiert, die auch die Vorgartenzone berücksichtigen. Hierdurch soll auch künftig ein ansprechendes, durchgrüntes Straßenbild und Wohnumfeld gewahrt bleiben und den Belangen von Natur-, Arten- und Klimaschutz Rechnung getragen werden.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Lage der Grundstückszufahrten künftig festgesetzt. Während diese bei den Ost-West-ausgerichteten Grundstücken der Birken- und Buchenstraße auch künftig jeweils an der nördlichen Grenze liegen, werden diese für die Grundstücke mit Nord-Süd-Ausrichtung an der Forststraße sowie der Lindenstraße zugunsten eines durchgrünten Straßenbilds jeweils an einer Grundstücksgrenze zusammengefasst. Dies entspricht bereits weitgehend dem Bestand. Nur die großen Eckgrundstücke Forststraße 21/Buchenstraße 2 sowie Buchenstraße 10 erhalten zwei Zufahrtsmöglichkeiten, wie sie beispielsweise für eine künftige Doppelhausbebauung sinnvoll wäre.

4.4 Immissionsschutz

Die Auswirkungen der in östlicher Richtung gelegenen S-Bahnstrecke sowie der B11 hinsichtlich der Verkehrsgeräusche wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der Möhler+Partner Ingenieure geprüft, deren Ergebnis mit Bericht-Nr. 700-01546 und Datum vom 22.01.2024 vorliegt (siehe Anlage).

Hierin wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen (Verkehrslärm) rechnerisch prognostiziert und nach DIN 18005 bzw. 16. BImSchV beurteilt. Im Plangebiet werden

demnach die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht im Wesentlichen eingehalten. Lediglich am nördlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes ergeben sich geringe Überschreibungsbereiche für den Tag- und Nachtzeitraum. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59/49 dB(A) Tag/Nacht werden in den Bauräumen hingegen überall eingehalten.

Bei der Berechnung wurden vorliegende Verkehrszahlen eines Verkehrsgutachtens zu Grunde gelegt, die gegenüber den vorliegenden Verkehrszahlen der Zählstellen aus BAYSIS (Stand: 2022) auf der vorsichtigen Seite liegen und auch Topographie, Mitwindsituation sowie entsprechende Zuschläge für Bahnübergänge und Brücken an den Schienen als ggf. Zusammenwirken ungünstiger Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV stellen vor diesem Hintergrund einen gewichtigen Hinweis dafür dar, dass (noch) gesunde Wohnverhältnisse vorliegen, sodass für das Planvorhaben keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm erforderlich sind.

4.5 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung bleiben in gleicher Weise wie bislang erhalten. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Anbindung als auch die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation und die Abwasserbeseitigung. Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation entsorgt, unbelastetes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse mit mittel- bis tiefgründigem Schotterverwitterungsboden und hoher Wasserdurchlässigkeit ist dies unproblematisch möglich und somit die Erschließung vollständig gesichert.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art, der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Gebiet wird aufgrund des Bestands sowie in Anlehnung an die benachbarten Bebauungspläne ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um den derzeitigen Charakter des Wohngebietes zu wahren, sind die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben unzulässig. Die anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ließen andernfalls eine deutliche Verkehrszunahme befürchten.

Es gilt die gebietstypische offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Zur Vermeidung von zusätzlichem Verkehr und zusätzlich erforderlichen Stellplätzen sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen zulässig, für Doppelhaushälften maximal 2.

Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden verbindliche Grundflächen für die Baukörper festgesetzt, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte Diese orientieren sich an der Grundstücksgröße und sind so bemessen, dass abzüglich der für Terrassen und Wintergärten reservierten GR eine GRZ von 0,25 nicht überschritten wird. Zudem wird eine Gesamt-GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,5 festgesetzt, um ausreichend unbefestigte Gartenflächen zu sichern. Diese darf lediglich durch Tiefgaragen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 überschritten werden. So ist es bei Ausnutzung des Wohnraums möglich, den heute gestiegenen Stellplatzbedarf ortsbildverträglich in einer Tiefgarage nachzuweisen. Von der zulässigen Grundfläche sind bis zu 15 % nur für ebenerdige Terrassen zulässig, 15 m² ausschließlich für erdgeschossige Wintergärten. Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten. Für Passiv-Häuser ist grundsätzlich eine maximal 5 %-ige Überschreitung der GR ohne Terrassen und Wintergärten

sowie der Wandhöhen um jeweils 30 cm zulässig, da diese aus Klimaschutzgründen mit den Regelungen für erst später erfolgende Wärmedämmung gleichgesetzt werden sollen.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,5 m. Diese Begrenzung dient der Sicherstellung, dass die Gebäude nicht wesentlich höher als der derzeitige Bestand errichtet werden können. Für die maximal zulässige Wandhöhe (WH) werden in Abhängigkeit von der Dachneigung zwei Gebäudetypen zugelassen: Eine WH von 6,8 m mit einer Dachneigung bis 35° sowie eine geringere Wandhöhe von max. 4,5 m bei steiler auftragendem Satteldach bis 45°. Somit können beide im Gebiet vorhandenen Gebäudetypen fortbestehen und das Dachgeschoss bei niedrigeren Gebäuden umfassender genutzt werden. Die Höhen gelten jeweils vom in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt am Gebäude (der anhand der vorliegenden Schachtdeckelhöhen in den angrenzenden Verkehrsflächen ermittelt und festgelegt wurde), bei der Wandhöhe gemessen bis zum Punkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei der Firsthöhe bis zum oberen Abschluss des Dachs.

Mit Berücksichtigung des Baubestands werden die Firstrichtungen in Abhängigkeit von den Straßenzügen mit entsprechender Grundstücksausrichtung vorgegeben, um sicher zu stellen, dass diese über die Längsrichtung der Gebäude errichtet werden. Hieraus ergibt sich lediglich für die Altgebäude Birkenstraße Nr. 3 und Buchenstraße Nr. 10 im Falle eines Neubaus eine gedrehte Ausrichtung, die sich jedoch bereits entlang der nördlichen Lindenstraße fortsetzt. Bei Beibehaltung des Gebäudetyps ist für das Gebäude Birkenstraße Nr. 3 auch eine gedrehte Firstrichtung zulässig. Hierdurch bleiben kleinere Umbauten weiterhin möglich, ohne dass neu gebaut werden muss.

Es gelten die Abstandsflächen gemäß der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen der Gemeinde Baierbrunn, die mit Datum vom 14.04.2021 0,75 H vorsieht. Abweichungen oder Ausnahmen sind nicht erforderlich.

Die Gebäude des Grundstücks Fl. Nr. 330/4 an der Ecke Forststraße 21/Buchenstraße 2 gehen in den Bestand über die für den Geltungsbereich nun festgelegten Maße der baulichen Nutzung hinaus. Die Gebäude genießen bei rechtmäßigem und genehmigtem Bau Bestandsschutz. Mit dem vorliegenden Konzept nutzt die Gemeinde ihre Möglichkeiten für die Zukunft und den Fall eines Neubaus steuernd einzugreifen und auch hier künftig eine Gartenzone freizuhalten. Änderungen und Erweiterungen am dortigen Baubestand sind nicht mehr gewünscht, da die Dimensionen bereits das in der Umgebung übliche Maß überschreiten.

Bauliche Gestaltung

Wie im Bestand vorhanden und ortsüblich werden für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45° zugelassen. Zur Wahrung einer einheitlichen Dachlandschaft werden dabei zusätzlich Dachaufbauten nur in begrenztem Umfang zugelassen. Demnach sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 28° zulässig und in gleicher Dachform wie das Hauptdach oder als Schleppegaupe auszubilden. Sie haben zum First mindestens einen Abstand von 1 m und untereinander und zum Ortsgang mindestens eine Breite als Abstand einzuhalten. Zweigeschossige Gauben sind unzulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand betragen. Zwerchgiebel und Wiederkehren dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,2 m überschreiten. Auf der Dachseite mit Zwerchgiebeln und Wiederkehren sind keine Gauben zulässig.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Dacheindeckungen aus Blech (Zink, Kupfer, Uginox etc.) unzulässig und muss der Dachüberstand mindestens 0,5 m betragen. Ortsübliche Dachüberstände bis zu 0,75 m zählt nicht zur überbaubaren Grundfläche.

Zur Energieeinsparung bzw. aus Gründen des Klimaschutzes wird darüber hinaus bei der Errichtung von Gebäuden die Anbringung von PV- oder Solarthermieanlagen auf mind. 50 % der Richtung Süden orientierten Dachflächen bzw. bei nach Osten oder Westen orientierten Dachflächen je mind. 25 % oder insgesamt 50 % vorgeschrieben. Dies ist ein Ziel der Gemeinde, stellt jedoch keinen Grundzug der Planung dar.

Zugunsten des Ortsbilds werden auch Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen auf maximal eine Gebäudeseite und entsprechende Maße begrenzt.

Die Vorgaben zur Gestaltung wurden dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 20.02.2024 folgend in die Planung übernommen, soweit nicht schon berücksichtigt.

Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Tiefgaragen müssen innerhalb der Baugrenzen oder seitlich davon errichtet werden, d. h. sie dürfen nicht innerhalb der Vorgartenzone liegen. Zudem dürfen Garagen nicht in den rückwärtigen Gärten errichtet werden, da hierdurch unnötig lange versiegelte Zufahrten entstehen und die Grünbereiche beeinträchtigt würden. Da eine Unterbauung durch eine Tiefgarage mehr Raum braucht und eine oberirdische Begründung möglich ist, gilt für diese das Überschreitungsverbot der rückwärtigen Baugrenze nicht.

Auch die anderen Festsetzungen bzgl. Zahl von Garagen, oberirdischen Stellplätzen und Nebengebäuden sowie deren Größe dienen dazu, die oberirdische Flächenversiegelung zu reduzieren, einer „Verhüttelung“ entgegenzuwirken und durch die „geschützten“ Vorgartenzonen ein attraktives Ortsbild entlang der Straße zu erhalten. So sind je Baugrundstück max. 1 Doppelgarage/Carport sowie maximal 2 oberirdische Stellplätze zulässig. Daraus folgend kann die maximale Zahl von 3 Wohnungen je Gebäude bzw. 2 je Doppelhaushälfte auf einem Baugrundstück in Verbindung mit der gemeindlichen Stellplatzsatzung ggf. nur in Verbindung mit einer Tiefgarage verwirklicht werden. Nebengebäude werden auf eine Fläche von maximal 15 m² je Wohnung und eine Zahl von eins je Baugrundstück beschränkt.

Für die Dachgestaltung von Garagen und Nebengebäuden wird eine Auswahl zugelassen, diese dürfen als Sattel-, Pult- oder Flachdach ausgebildet werden. Flachdächer sind dabei aus Klima- und Naturschutzgründen extensiv zu begrünen. Die Dachneigung bei Satteldächern ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen, darf jedoch maximal 25° betragen, damit bei grenzständigen Garagen keine allzu hohen Wandhöhen entstehen und die Firsthöhe die Wandhöhe nur um max. 1,5 m überschreitet.

Die Grünbereiche dürfen nur durch das Notwendigste (Zufahrt sowie begrenzte Stellplätze) unterbrochen sein, um als solche wirken zu können. Dies erscheint gerade im Hinblick auf die straßenseitig dichte Nutzung wichtig, um auch entsprechende Freiräume zu erhalten. Zur Gewährleistung von Versickerungsfunktionen des Bodens wird für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge die Verwendung von Materialien zur Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 vorgeschrieben. Dies wird beispielsweise durch Pflasterung mit 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rassenschotter oder wasergebundene Decken erreicht.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen und Artenschutz

Vom größeren Baumbestand im Gebiet können nur zwei Bäume festgesetzt werden, die infolge ihrer Größe, Habitus und heimischen Art als geeignet und zukunftsfähig beurteilt wurden (siehe Baumbestandsliste als Anlage). Weitere müssen ggf. zugunsten angemessener Neubauten weichen oder werden als Hinweise verzeichnet, sofern Sie als erhaltenswerte Bäume außerhalb der Baugrenzen liegen. Der Erhalt der Vogel-Kirsche im Süden an der Lindenstraße auf Grundstück Fl. Nr. 330/33 wäre zwar ebenfalls wünschenswert, da sie das Straßenbild prägt. Allerdings ist nur an dieser Stelle nach Grundstücksteilung die weitere Zufahrt sinnvoll, so dass auf eine Festsetzung verzichtet wird.

Um die Durchgrünung der Grundstücke aufrechtzuerhalten und weiterzuentwickeln sind auf den Baugrundstücken je angefangener 300 m² Grundstücksfläche jeweils ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung sowie 3 Sträucher zu pflanzen. Bis zu 50 % der zu pflanzenden Bäume können durch je zwei Bäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Bereits vorhandene Gehölze, die diesen Vorgaben entsprechen, sind anrechenbar. Dabei muss einer dieser Laubbäume im Vorgarten gepflanzt werden. Die Mindestpflanzgröße beträgt für Laubbäume 1. und 2. Wuchsordnung > 18 cm Stammumfang, für 3. Wuchsordnung > 16 cm und für Obstbäume > 14 cm.

Die zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind spätestens in der auf die Bezugfertigkeit folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen. Angerechnete oder gemäß Pflanzgebot zu erhaltende

Bäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen.

Zeichnerisch festgesetzt wird die Vorgartenzone. Diese ist von baulichen Anlagen gemäß Art. 2 Abs. 1 BayBO weitgehend freizuhalten. Hiervon sind nur die üblichen und erforderlichen Einfriedungen, Müllbehältnisse sowie Grundstückszugänge und jeweilige Zufahrt ausgenommen. Darüber hinaus sind weitere Befestigungen, z. B. für Fahrradstellplätze etc. hier nicht zulässig und müssen innenliegend angeordnet werden.

Hinsichtlich des Artenschutzrechts werden aus Gründen des Insektenschutzes und der Biodiversität Vorgaben zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung im Außenbereich gemacht, d.h. u.a. eine maximale Farbtemperatur von 2700 K festgelegt.

5.3 Verkehrliche und immissionsschutzrechtliche Festsetzungen, Sonstiges

Die Erschließungsstraßen sind als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Sie wurden in den Geltungsbereich einbezogen, um die Lage der Zufahrten entsprechend regeln zu können und somit einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Für innen liegende realgeteilte Doppelhausgrundstücke werden zur Sicherung der Erschließung folglich zusätzlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die Geltung der Abstandsflächen-, Einfriedungs- und Stellplatzsatzungen der Gemeinde Baierbrunn in der jeweils gültigen Fassung wird angeordnet, die weitere Maßgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung enthalten.

Da der Einbau von Luft-Wärmepumpen in Wohngebieten immer wieder zu Problemen hinsichtlich der Schallimmissionen führt, wird zudem festgesetzt, dass hierfür der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/ Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 heranzuziehen ist. Dieser liegt in der Gemeindeverwaltung vor. Basierend darauf sollen geeignete Standorte für die Anlagen unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindestabstände zu schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Küchen sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) festgelegt werden. Sollten die lokalen Gegebenheiten die Einhaltung der im Leitfaden festgelegten Mindestabstände nicht erlauben, ist eine fachmännische Begutachtung durch einen nach § 29bh BImSchG qualifizierten Sachverständigen erforderlich. Diese Untersuchung soll gewährleisten, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte der TA Lärm in ihrer aktuell gültigen Fassung an schutzbedürftigen Räumen der Nachbarschaft nicht überschritten werden. Hierdurch können u.a. auch tieffrequente Geräuschimmissionen (i.S. der DIN 45690) berücksichtigt werden. Neuerrichtete stationäre Geräte sind gemäß dem aktuellen Stand der Technik zu errichten und zu betreiben, um Wohnbereiche vorsorglich vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

5.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Die zeichnerischen Hinweise umfassen die vorhandenen Grundstücksgrenzen mit Flurnummer sowie bestehende Haupt- und Nebengebäude und erhaltenswerte Einzelbäume. Textlich findet sich zudem eine Vorschlagsliste für heimische Baumpflanzungen.

In den textlichen Hinweisen wird u. a. auf die Notwendigkeit eines Freiflächengestaltungsplans bei Bauantrag sowie auf umwelt-, arten- und naturschutz- sowie denkmalrechtliche Belange sowie auf Belange der Wasserwirtschaft und des Immissionsschutzes hingewiesen.

So werden unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren folgende Hinweise zum Arten- und Naturschutz gemacht.

- Zum Schutz vor Vogelschlag wird darüber hinaus für zusammenhängende Glasflächen ab einer Größe von 6 m² der Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung vorgeschrieben. Dies kann beispielsweise auf Wintergärten

oder andere bodentiefe Verglasungen zutreffen, sofern diese nicht durch erkennbare Rahmen und Trennstege gegliedert sind. Geeignet sind auch andere Methoden, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Erläuterungen zum Vogelschlagrisiko und Empfehlungen hierzu sind dem Flyer „Vogel-Anprall an Glasflächen“ der Wiener Umweltschutzgesellschaft, abrufbar unter <https://wua-wien.at/images/stories/publikationen/wua-vogelanprall-muster-2022.pdf>, zu entnehmen.

- Zur Vermeidung einer Fallenwirkung sind außerdem Keller-Lichtschächte amphibien-sicher abzudecken, z.B. mittels lichtdurchlässiger Abdeckungen oder feinmaschiger Drahtgitter.
- Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Bauzeit durch baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen (Baumschutzzäune, Wurzelvorhänge, etc.) vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung, zu schützen. Dies entspricht den Vorgaben der DIN 18920 (letzte Ausgabe 2014-07 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“).

6. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf umliegende Grundstücke zu erwarten oder gar zu befürchten. Da es bis jetzt in diesem Gebiet keinen Bebauungsplan gab, wird durch die festgesetzten Bauräume die Bebaubarkeit städtebaulich geordnet, jedoch nicht neu vorbereitet. Durch die großzügig festgelegten baulichen Maße für Grundfläche, Wandhöhe etc. ist eine zukunftsfähige bauliche Ausnutzung möglich.

6.1 Bodenordnung und Bauflächenbilanz

Zur Umsetzung des neu geordneten Baurechts sind zwar keine Grundstücksteilungen erforderlich, diese bleiben aber möglich, beispielsweise um realgeteilte Doppelhäuser zu bauen.

Der Geltungsbereich von 1,42 ha setzt sich aus 1,04 ha allgemeinem Wohngebiet und 0,38 ha öffentlicher Verkehrsfläche zusammen.

6.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Klimaschutz

Durch die festgesetzten Bauräume entlang der Straßenzüge sowie die weiteren Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung werden die rückwärtigen Gärten geschützt und erhalten. Der Baumbestand wurde vor Ort erhoben und dokumentiert. Dieser umfasst nur wenige wertgebende heimische Laubbäume. Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts wurde der Erhalt der Gehölze geprüft und berücksichtigt. Hierdurch wird den Belangen des Naturhaushalts, des Landschaftsbilds sowie dem Klimaschutz Rechnung getragen. Infolge der Festlegungen als Allgemeines Wohngebiet mit insgesamt niedrigem Versiegelungsgrad und Sicherung der Gartenflächen scheinen weitere Festlegungen nicht vorrangig. Anreize zum energieeffizienten Bauen werden z. B. durch Zuschläge für Passiv-Häuser gegeben. Die festgelegten Satteldächer eignen sich grundsätzlich für die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen. Die Größe der Bauräume ermöglicht hinreichend kompakte Baukörper, z. B. als Doppelhäuser oder Einfamilienhäuser mit bis zu drei Wohnungen.

7. Literaturverzeichnis

Bayerische Staatsregierung 2020: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) i.d.F. vom 01.01.2020.

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz: Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013 aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020.

Gemeinde Baierbrunn: Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.08.2004. Rechtskraft vom 24.05.2005.

Landesamt für Umwelt 2021: Umweltatlas Bayern. Karten und Fachdaten abrufbar unter URL: <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>

Regionaler Planungsverband München 2019: Regionalplan München i.d.F. vom 01.04.2019.