

Gemeinde

Putzbrunn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 11a

„Südlich der Münchner Straße, nördlich der Tannenstraße“

1. Änderung und 1. Erweiterung

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-82

Bearb.: Schaser

Plandatum

10.02.2015 - Entwurf

16.03.2016 - Entwurf

14.07.2016 - Entwurf

15.11.2016 - Entwurf

11.07.2017 - Entwurf

10.07.2018 - Endfertigung

Begründung

1. Planungsvorgaben und Hinweise

Der Bauausschuss der Gemeinde Putzbrunn hat am 03.06.2014 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11a „Südlich der Münchner Straße, nördlich der Tannenstraße“ zu ändern. Die Bebauungsplan-Änderung dient der Innenentwicklung, sie wird daher in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgenommen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und zum Teil aus Grünfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 11a vom 26.04.1996 sieht für einen Teilbereich nördlich der Tannenstraße eine 10,50 m breite, öffentliche Verkehrsfläche vor. Bei der tatsächlichen Bauausführung wurden entlang des nordöstlichen liegenden Teils der Tannenstraße nicht wie vorgesehen öffentliche Parkbuchten mit Bauminselflächen inklusive eines Fußweges in der festgesetzten Breite ausgeführt. Die dafür benötigten Privatflächen wurden an die Gemeinde Putzbrunn nicht abgetreten. Die Teilfläche dient somit nicht der Öffentlichkeit, sondern steht immer noch in der Nutzung von Privatpersonen als Garten. Die Möglichkeit eines Enteignungsverfahrens wurde erwogen und schließlich zugunsten einer alternativen Straßenplanung abgelehnt. Diese alternative Planung widerspricht den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans und soll mit dieser 1. Änderung angepasst werden.

Ebenso wurden auf den Grundstücken Tannenstraße 118 bis 120 aufgrund der Signalanlage zur Münchner Straße Befreiungen für die Errichtung eines Doppelhauses vom Bebauungsplan Nr. 11a vom Bauausschuss genehmigt. Diese Befreiungen sollen ebenfalls in der 1. Änderung berücksichtigt werden.

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes kann die Gemeinde Putzbrunn keine Abrechnung gemäß § 125 BauGB durchführen.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann nach §13a Abs. 2 i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren abgesehen werden.

2. Lage und Beschreibung des Baugebietes sowie des Ursprungbebauungsplanes

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil der Putzbrunner Waldkolonie östlich der Tannenstraße, von der es auch erschlossen ist.

Außerhalb des Geltungsbereichs nördlich der Kiefernstraße liegt ein gemeindlicher Kindergarten, die Grundschule liegt im Hauptort Putzbrunn. Die nächstgelegene Realschule bzw. das nächstgelegene Gymnasium befinden sich in ca. 2 km Entfernung auf Neubiberger bzw. Ottobrunner Gebiet.

3. Geplante bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan hält grundsätzlich an der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA) – fest. Diese Nutzung wird dahingehend modifiziert, dass weitgehend nur die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 zugelassen werden können. Lediglich im nordöstlichen Bereich werden zum Schutz des Bestands nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe als zulässig definiert.

Maß der baulichen Nutzung

Beibehalten wird die Regelung, wonach max. zwei Vollgeschoße zulässig sind. Da hierdurch die Höhenentwicklung der Gebäude nicht eindeutig definiert ist, wird er-

gänzend eine Festsetzung zur maximal zulässigen Wandhöhen aufgenommen. Außerdem wird die Systematik der Grundfläche (GR) bzw. Geschoßfläche (GF) angepasst. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren die GRZ mit 0,35 und die GFZ mit 0,30 festgesetzt. Zukünftig sollen in dem Gebiet reguläre zweigeschoßige Gebäude zulässig sein. Entsprechend werden die absoluten Werte für die maximal zulässige Grund- und Geschoßflächen festgesetzt. Da die festgesetzten Grundflächen und die in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungsmöglichkeiten regelmäßig nicht ausreichen um die mit der Wohnnutzung einhergehenden Nebenanlagen, Stellplätze, Wege etc. unterzubringen, werden erweiterte Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt.

Ergänzend wird die Wohnungszahl pro Gebäude beschränkt, da das Gebiet in seiner bisherigen Struktur erhalten und geschützt werden soll. Es eignet sich aus Sicht der Gemeinde nicht zur Unterbringung von Mehrfamilienhäusern.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die Baugrenzen wurden im Zuge der Planüberarbeitung angepasst. So wird auf den Fl.-Nrn. 561/16 und 561/25 das mittlerweile bestehende Doppelhaus planungsrechtlich gefasst und auf Fl.-Nr. 561/23 ein Ersatzneubau ermöglicht. Auch auf Fl.-Nr. 561/22 wird ein weiteres Hauptgebäude planungsrechtlich ermöglicht. Grundsätzlich gehen die geänderten Baugrenzen mit einer gewissen Flexibilisierung der Vorschriften in dem Gebiet einher. Bestehende Gebäude genießen natürlich Bestandschutz.

Die Bauweise wird weiterhin als offene Bauweise definiert, wobei nunmehr auch festgesetzt ist, dass Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die Abstandsflächen ergeben sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Gestaltung

Bei den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientiert sich der Bebauungsplan weitgehend am rechtsverbindlichen Bestand. So sind auch weiterhin auf Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wird mit 26° bis 36° im Sinne der Grundeigentümer geringfügig flexibilisiert (bisher: 28° bis 35°).

Auch die Festsetzungen zu Dachdeckungen, Dachaufbauten und Fassadengestaltung orientieren sich am rechtsverbindlichen Bebauungsplan und sehen punktuelle Erleichterungen für die Grundeigentümer vor.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt – wie bisher – von der westlich des Planbereichs verlaufenden Tannenstraße und wird durch eine private Stichstraße ergänzt. Diese private Verkehrsfläche wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das für die Nutzung der rückwärtigen Grundstücke erforderlich ist, abgesichert. Die Festsetzung des Sichtdreiecks dient der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich Münchner Straße(St2079)/Tannenstraße. Außerdem ist eine aus verkehrsrechtlicher Sicht erforderliche Anbauverbotszone in einer Tiefe von 20m festgesetzt.

Durch den festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird gewährleistet, dass im Kreuzungsbereich Tannenstraße/Münchner Straße keine direkten Grundstückszufahrten eingerichtet werden.

Der Flächennutzungsplan sieht am östlichen Rand des Plangebiets eine Fuß- und Radwegeverbindung vor. Im Bebauungsplan ist hier der Bau einer Scheune eingezeichnet. Die Lage des Fuß- und Radweges ist durch den Flächennutzungsplan nicht exakt festgelegt. Es handelt sich um eine schematische Darstellung. Der Fuß- und Radweg ist ohnehin erst möglich, wenn hier ein Zugriff auf Grundstücksflächen besteht. Dies ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht der Fall. Da der Flächennutzungsplan einen langen Zeithorizont hat, ist jedoch nicht gesagt, dass das Planungsziel der fußläufigen Verknüpfung in diesem Bereich auf Dauer nicht erreichbar ist. Da die Lage der Verknüpfung flexibel ist, widerspricht der Bebauungsplan hier

nicht dem Planungsziel des Flächennutzungsplans.

Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Einfriedungen

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen bedeutet die Bebauungsplanänderung eine deutliche Flexibilisierung. Waren diese Anlagen bisher flächenscharf festgesetzt, so ist es zukünftig mit wenigen Einschränkungen den Grundeigentümern überlassen, wie sie sie positionieren. Hintergrund ist, dass sich der Umfang der erforderlichen Anlagen aus der Stellplatzsatzung ergibt und deren maximaler Umfang über die GRZ bzw. deren Überschreitung definiert ist. Es gibt darüber hinaus keine städtebauliche Begründung die Lage von Garagen festzusetzen, so dass entsprechende Festsetzungen eine gewisse Willkür aufweisen würden und regelmäßig zu Befreiungsanträgen führen würden.

Es wird auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die Gestaltung von Garagen in Grundzügen geregelt. Am westlichen Plangebietsrand ist eine größere Fläche für Nebenanlagen (Scheune) aufgenommen.

Zum Schutz des Ortsbildes sind Vorgaben zu Einfriedungen getroffen.

Konkrete Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wintergärten beseitigen rechtliche Grauzonen, die in der Gemeinde in der Vergangenheit zu Missständen geführt haben.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass unter Wintergärten keine Wohnraumerweiterungen, sondern thermische getrennte Anbauten an das Hauptgebäude verstanden werden.

Grünordnung, Umweltprüfung, Eingriff und Ausgleich

Am nördlichen Rand der 1. Änderung ist eine Grünfläche für Ortsrandeingrünung festgesetzt, die mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen locker zu bepflanzen ist. Die bestehenden Bäume entlang der Tannenstraße sollen erhalten bleiben. Im Vergleich zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan findet die Grünfläche (Ortsrandeingrünung) entlang der Münchner Straße nur im reduzierten Umfang Eingang in den Bebauungsplan. Diese geringfügige Abweichung stellt gleichwohl die Tatsache nicht in Frage, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Flächennutzungsplan liegt im Maßstab 1:5.000 vor und hat nicht Anspruch parzellenscharf zu sein. Im Plangebiet besteht in Abgrenzung zur Münchner Straße eine Lärmschutzwand. Der Bereich nördlich der Wand soll weiterhin Grünfläche sein. Südlich dieser Wand befinden sich die Flächen im Privatbesitz. Dies soll auch so beibehalten werden.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB bei dem hier angewendeten beschleunigten Verfahren abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird auf die Abarbeitung zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Immissionsschutz

Nördlich des Änderungsbereichs verläuft die stark befahrene Münchner Straße (Staatsstraße 2079). Aufgrund des einwirkenden Verkehrslärmes können im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für ein Allgemeines Wohngebiet tags und nachts erheblich überschritten werden.

Ein ca. 2,5 m hoher Wall bzw. Lärmschutzwand ist vor allem zur Abschirmung der Emissionen von der Staatsstraße entlang der Grundstücke bereits angelegt und soll die Bebauung vor Verkehrslärm schützen.

Aufgrund der Immissionssituation wurde vom Ingenieurbüro Greiner eine „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“ (Bericht Nr. 215094 / 2 vom 17.02.2016) gefertigt. Diese Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse nur durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden können. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandene Infrastruktur gesichert.

Die Gemeinde Putzbrunn ist Mitglied des Zweckverbandes München Südost, der die Abwasser- und Abfallbeseitigung gewährleistet.

Nach Kenntnis der Gemeinde sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

5. Alternativen

Räumliche Alternativen zur Planung bestehen nicht, da das Planungserfordernis ortsgebunden ist.

6. Flächenbilanz

Im Umgriff dieser Änderung befinden sich folgende Flächen:

Netto – Bauland (WA)	5.339 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	4.575 m ²
Private Verkehrsfläche	243 m ²
Öffentliches Grün	951 m ²
Private Grünfläche	749 m ²
<u>Fläche im Umgriff, gesamt</u>	<u>11.857 m²</u>

Gemeinde:

Putzbrunn den 09.03.19.....

.....
(Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)