



GEMEINDE PUTZBRUNN

Bebauungsplan Nr. 22 “Oedenstockacher Straße 2 / Ottobrunner Straße 35“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

Begründung

Putzbrunn, 11.06.2021
geändert, 11.01.2022
geändert, 16.01.2024 (red.)

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass der Aufstellung Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Geltungsbereich im Luftbild (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand des Gemeindegebiets im Ortsteil Waldkolonie und umfasst das Eckgrundstück östlich der Oedenstockacher- und nördlich der Ottobrunner Straße, außerdem die angrenzenden Teilbereiche dieser öffentlichen Verkehrsflächen. Das für die Neubebauung vorgesehene Grundstück ist heute im nördlichen Teil mit zwei eingeschossigen Walmdach-Gebäuden bebaut. In der südwestlichen Grundstücksecke stehen noch einige Laub- und Nadelgehölze, ansonsten ist das Grundstück frei.

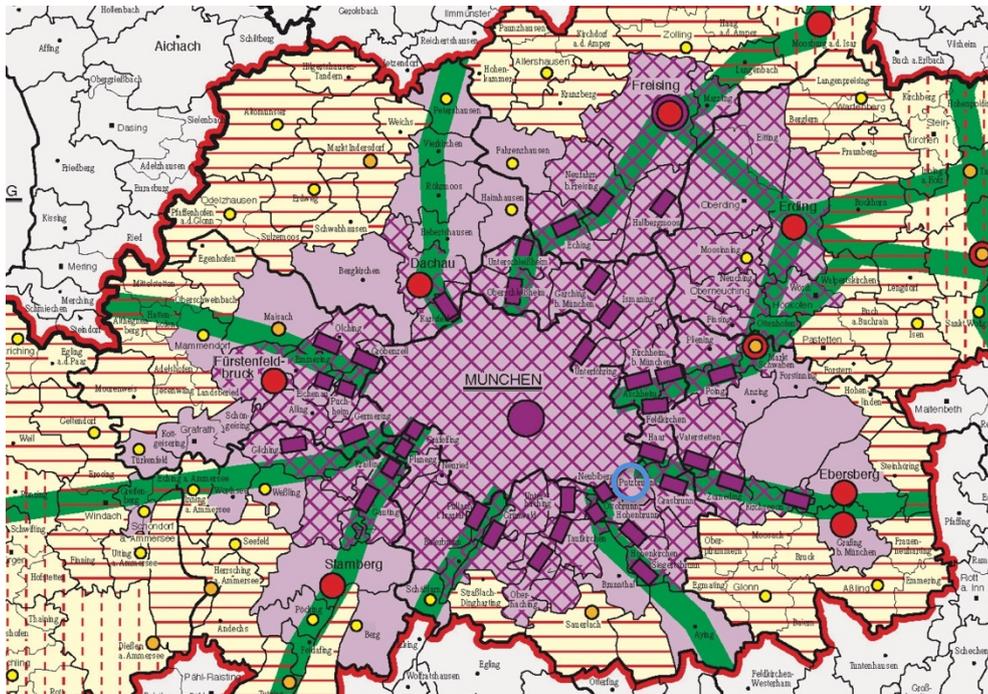
Beiderseits der Ottobrunner-Straße findet sich zweigeschossige Einzelhausbebauung überwiegend in Form von Doppel- und Reihenhäusern, im Kreuzungsbereich auch dreigeschossige Bauten, jeweils mit Satteldächern. Westlich der Oedenstockacher Straße und unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs grenzt zweigeschossige Doppelhausbebauung an, die im weiteren Verlauf nach Norden in Geschosswohnungsbauten mit bis zu acht Geschossen übergeht.

Bei einer Ausdehnung von ca. 95 m in Nord-Süd- und ca. 105 m in Ost-West-Richtung umfasst der Geltungsbereich etwa 1,0 ha. Das Gelände ist auf einer mittleren Höhe von ca. 555,50 m ü.NN nahezu eben.

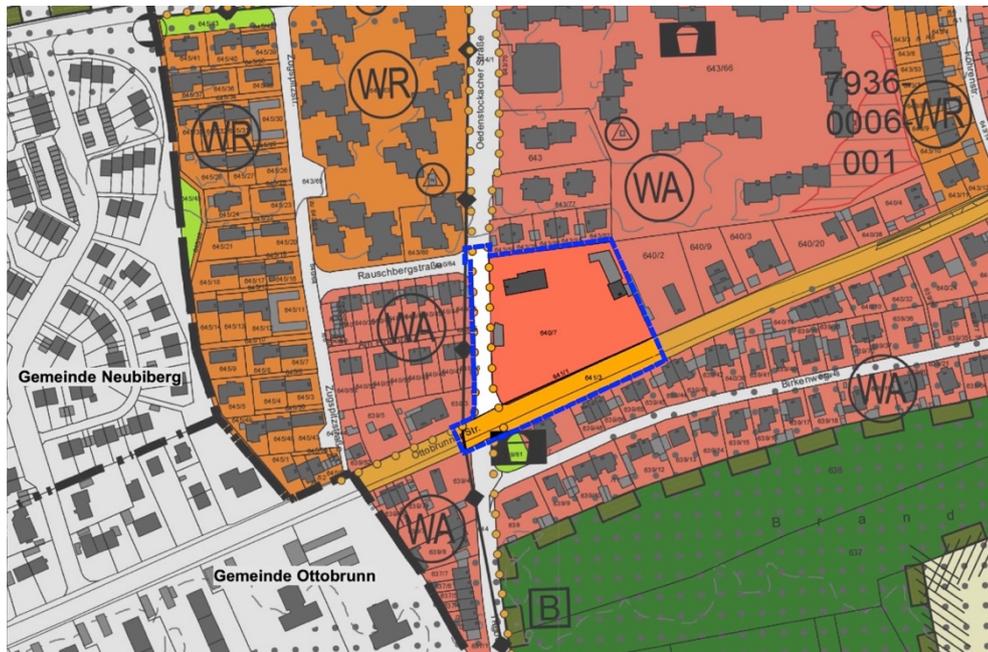
1.2 Planungsrecht

Die Gemeinde Putzbrunn liegt im Osten der Region München (14) innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 "Oedenstockacher Straße 2/ Ottobrunner Straße 35" entspricht den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie des Regionalplans zur Innenentwicklung.



Regionalplan München, Auszug Karte Raumstruktur (o.M.)



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Geltungsbereich des BP 22 (o.M.)

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 22 "Oedenstockacher Straße 2/ Ottobrunner Straße 35" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

1.3 Artenschutz

Für das Vorhaben wurde 2017 eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durch Blasy Øverlandt berstende Ingenieure GmbH, Eching gemacht, die 2022 fortgeschrieben wurde und zu dem Schluss kommt, dass artenschutzrechtliche Betroffenheiten oder Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können und somit der Verwirklichung des Vorhabens keine Bedenken entgegenstehen.

1.4 Verkehr

Die Erschließung des für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Grundstücks erfolgt heute von Westen über die Oedenstockacher Straße, eine untergeordnete Zufahrt besteht im Südosten von der Ottobrunner Straße. Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs liegt innerhalb des Geltungsbereichs an der Ottobrunner Straße. Die Kreuzung Ottobrunner-/ Oedenstockacher Straße ist lichtzeichengeregelt. Die Verkehrslärmemissionen der Ottobrunner Straße (Kreisstraße M 22) wirken von Süden ins Planungsgebiet.

1.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Gemeindewerke Putzbrunn GmbH, die Abwasserentsorgung über die zentrale Kanalisation durch den Zweckverband München Süd-Ost.

Das Gebiet wird von der Energieversorgung Putzbrunn GmbH und Co KG mit Strom und von der SWM Infrastruktur Region GmbH mit Erdgas versorgt.

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde Putzbrunn erfolgt durch den Zweckverband München Süd-Ost.

1.6 Denkmalpflege

Für den Geltungsbereich oder die nähere Umgebung sind weder Bau- noch Bodendenkmäler in der Denkmalliste verzeichnet.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Planungsgrundstück liegt an der Nahtstelle zwischen kleinteiliger und großmaßstäblicher Bebauung in der Waldkolonie. Der Kreuzungsbereich der verkehrsreichen Ottobrunner Straße (Kreisstraße M 22) mit der Oedenstockacher Straße (über die der nördliche Teil der Waldkolonie und das Gewerbegebiet West erreichbar sind, und die ca. 900 m nördlich an die Münchner Straße – Staatstraße St 2079 angebunden ist) stellt mit der hier ansässigen Bäckerei und einem Kinderspielplatz ein kleines Quartierszentrum dar.

Der Eigentümer der Fl.Nr. 640/7 hat in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Planungskonzept zur baulichen Nachverdichtung des seit Jahren brachliegenden Grundstücks mit Wohnungsbau entwickelt, das mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans planerisch abgesichert werden soll.



Planungskonzept, Perspektive (März 2020; o.M.)

Durch seine Baukörpergliederung und Höhenabstufung vermittelt der Entwurf zur Maßstäblichkeit der Umgebung, um so trotz der vergleichsweise hohen Grundstücksausnutzung eine gute städtebauliche Verträglichkeit der Neubauten zu gewährleisten. Sämtliche Gebäude sind mit Staffelgeschossen vorgesehen, wobei die Traufe des vorletzten Geschosses jeweils etwa die Traufe der angrenzenden bzw. gegenüberliegenden Satteldachhäuser aufnimmt. Die u-förmige Bebauung entlang der Ottobrunner Straße mit drei Geschossen + Staffelgeschoss folgt der Bauflucht der östlichen und westlichen Nachbarbebauung und schafft eine Abschirmung der dahinterliegenden Freibereiche und Bebauung. Nach Norden ergänzen drei in ihrer Länge abgestufte Baukörper mit zwei Geschossen + Staffelgeschoss das Ensemble. Sie sind so ausgerichtet, dass sie sich jeweils mit einer Stirnseite in Richtung der Nachbarn stellen, um eine mögliche Beeinträchtigung minimieren zu können. Unter dem zentralen Innenhof ist eine Tiefgarage vorgesehen, die von Westen etwa in Grundstücksmitte und damit in angemessener Entfernung von der Kreuzung erschlossen wird.

3. Planungskonzept



Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 (o.M.)

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn 640/7, 641/1 (Teil des Gehwegs Ottobrunner Straße), 641/3, Teil (Verkehrsfläche Ottobrunner Straße), 644, Teil (Verkehrsfläche Theodor-Heuss-Straße) und 644/1, Teil (Verkehrsfläche Oedenstockacher Straße) der Gemarkung Putzbrunn.

Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche im Geltungsbereich wird entsprechend der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, ausgewiesen. Um eine möglichst genaue Umsetzung des vorliegenden Planungskonzepts sicherzustellen, werden die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Beherbergungs- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen generell ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

bestimmt durch:

- die zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) von 0,46 und Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) von 1,20.
Vor dem Hintergrund einer gewünschten, städtebaulich verträglichen Nachverdichtung waren im Vorfeld zwischen dem Investor und der Gemeinde eine absolute Grundfläche von 2.245 m² sowie eine Geschossfläche 6.585 m² vereinbart worden. Bezogen auf das eingebrachte Grundstück ergaben sich deutlich unter den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO liegende GRZ- und GFZ-Werte. Nachdem das Baugrundstück durch von der Gemeinde gewünschte Abtretungen im Bereich der Oedenstockacher Straße, einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg sowie die Fläche für einen Trafo reduziert wurde, errechnet sich nun bei unveränderter Planung eine den Orientierungswert der BauNVO (0,4 GRZ) überschreitende GRZ. Um sicherzustellen, dass das Maß der baulichen Nutzung nicht durch die Gebäude an sich überschritten wird,

wird außerdem festgesetzt, dass innerhalb der zulässigen GRZ die Hautgebäude ohne Balkone, Dachüberstände etc. 0,41 nicht überschreiten dürfen. Die Grundflächenzahl darf außerdem durch die Flächen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,84 überschritten werden. Dieses Summenmaß der Versiegelung übersteigt ebenfalls das von der Baunutzungsverordnung im WA vorgesehene Maß (0,6 GRZ), was auf die im Hinblick auf einen sparsamen Flächenverbrauch angeratene städtebauliche Verdichtung und die daraus folgende Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage zurückzuführen ist.

- die zulässigen traufseitigen Wandhöhen WH (§ 18 BauNVO) werden in Reaktion auf die Nachbarschaft jeweils abgestuft festgesetzt. Mit einem zulässigen Maß zwischen 6,70 m und 13,00 m ermöglichen sie die Umsetzung des Planungskonzepts mit Staffelgeschossen.
- die Anzahl der Vollgeschosse (zwischen III und IV), wobei das oberste Vollgeschoss jeweils als Staffelgeschoss ausgebildet ist (§ 20 BauNVO)

Höhenlage, Bezugspunkte

Festsetzung des unteren Bezugspunkts für die Bemessung der Wandhöhe auf eine absolute Höhe von 555,50 m ü.NN entsprechend der Bestandhöhe an den äußeren Grenzen des Baugrundstücks (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Überbaubare Grundstücksflächen

bestimmt durch Baugrenzen, die sich eng an dem gefundenen Planungskonzept orientieren und darüber hinaus einen geringen Spielraum bieten (§ 23 BauNVO). Es wird festgesetzt, dass die an den Gebäudeaußenmaßen orientierten überbaubaren Flächen unter Einhaltung der festgesetzten GRZ durch die zu Hauptnutzung zählenden Flächen von Balkonen, Wintergärten und Terrassen überschritten werden dürfen. Während Terrassen die Baugrenzen allgemein um 3 m überschreiten dürfen, wird für einen südwestlichen Bereich zur Kreuzung Oedenstockacher Straße / Ottobrunner Straße eine Überschreitung um bis zu 6 m ausschließlich für gastronomische Freischankflächen zugelassen.

Verkehrsflächen

Zusätzlich zu den bestehenden Verkehrsflächen an der Ottobrunner- und Oedenstockacher Straße wird auf der Westseite des Grundstücks Fl.Nr. 640/7 eine ca. 730 m² große Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen, um einen kleinen Platz, eine schlüssige Fußwegverbindung nach Norden sowie eine Reihe öffentlicher Parkplätze realisieren zu können. Am östlichen und nördlichen Rand des Baugrundstücks wird für die Durchquerung zu Fuß oder mit dem Rad außerdem ein öffentlich zu widmender Eigentümerweg festgesetzt.

Abstandsflächen

Es gilt ein Vorrang der sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen ergebenden Abstandsflächen gegenüber denjenigen nach der *Abstandsflächensatzung* der Gemeinde Putzbrunn (Art. 81 BayBO). Der Entwurf ist so angelegt, dass die Abstandsflächen nach der Satzung zu den Nachbargrundstücken grundsätzlich eingehalten werden, es im Inneren jedoch zu kleineren Unterschreitungen kommen kann, wobei Belichtung und Belüftung durchgängig gewährleistet sind.



Skizze zu Abstandsflächen (o.M.)

Bauliche Gestaltung

Um die Baugestalt und Höhenentwicklung städtebaulich verträglich halten zu können, werden in Umsetzung des abgestimmten Entwurfs für die Neubauten Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer festgesetzt (Art. 81 BayBO). Vor dem Hintergrund eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes trifft der Bebauungsplan außerdem Regelungen über die Größe und Platzierung solartechnischer Anlagen und über die Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen.

Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze regelt sich nach den Richtzahlen der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Alle notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Innenhof nachgewiesen. Weil an der Oedenstockacher Straße Grundstücks-teile zugunsten der Allgemeinheit abgetreten werden, wo nach Festsetzung des Bebauungsplans u.a. öffentliche Parkplätze entstehen werden, hat die Gemeinde beschlossen, die Anzahl der für die Neubebauung nachzuweisenden Besucherstellplätze gemäß Festsetzung zu reduzieren. Nachteile für den Nachweis sind nicht zu erwarten; insgesamt werden die aufgrund der hohen Anforderungen der Satzung erforderlichen Parkmöglichkeiten geschaffen.

Immissionsschutz

Die Auswirkungen des von der Ottobrunner Straße ausgehenden Verkehrslärms auf das Plangebiet wurden vom Ingenieurbüro Greiner, Germering untersucht (Bericht Nr. 216142 / 5 vom 17.05.2021 und ergänzende Stellungnahme Bericht Nr. 216142 / 6 vom 21.01.2022). An schallzugewandten Gebäudeseiten werden die maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten, weshalb der Bebauungsplan aus dem Gutachten hergeleitet für die betroffenen Fassaden den Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile festsetzt und Empfehlungen zur Grundrisorientierung gibt.

Grünordnung

Festsetzung zur Durchgrünung der Baugrundstücke – insbesondere Randeingrünung, zu versickerungsfähigen Belägen und zur Überdeckung der unterbauten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), Festsetzung zum Erhalt der straßen–raumprägenden Bäume an der Ottobrunner Straße und zur Pflanzung einer Baumreihe an der östlichen Odenstockacher Straße.

Fläche für Versorgungsanlagen – Trafo

Zur Versorgung der Neubauten mit Strom wird im Südosten des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation festgesetzt.

Denkmalpflege

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

Wasserwirtschaft

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen und Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und möglichen Überflutungen durch Starkregenereignisse. Gemäß dem im Vorfeld durch Hautum Infrastruktur GmbH, München erstellten Entwässerungskonzept und überschlägigen Überflutungsnachweis ist nachgewiesen, dass die Entwässerung gesichert ist und auch Möglichkeiten zum Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen bestehen.

Belange des Klimaschutzes

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgender architektonischer Hinweis des Bebauungsplans dient dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien

-

Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Baumerhalt
- Baumneupflanzungen
- Dachbegrünung

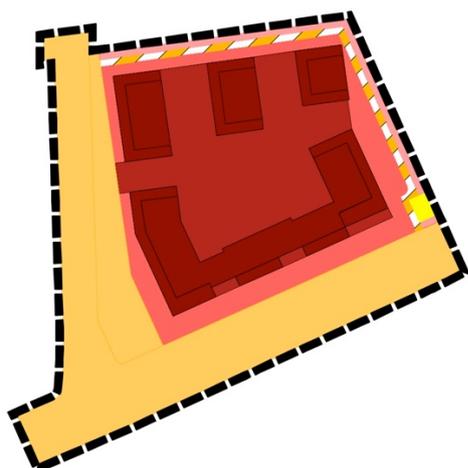
4. Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB).

5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



Bruttobauland (Geltungsbereich) 1,0030 ha = 100,0 %

Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet) 0,5751 ha = 57,3 %

davon

Bauland (südl. und westl. Eigentümerweg) 0,5491 ha

Fläche mit Pflanzgebot 0,0260 ha

Fläche für Versorgung-Trafo 0,0035 ha = 0,4 %

Verkehrsfläche 0,4244 ha = 42,3 %

davon

Öffentliche Straßenverkehrsfläche 0,3974 ha

Eigentümerweg 0,0270 ha

6. Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Planung werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Oedenstockacher Straße sowie die öffentliche Widmung des Eigentümerwegs sind durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

6.2 Erschließungskosten

Das zur Bebauung anstehende Grundstück ist vollständig erschlossen. Ggf. werden für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

Putzbrunn, 11. Juni 2021
geändert, 11. Januar 2022
geändert, 16. Jan. 2024 (red.)

Germering, 11. Juni 2021
geändert, 11. Januar 2022
geändert, 16. Jan. 2024 (red.)

.....
Edwin Klostermeier,
Erster Bürgermeister



.....
Till Fischer,
AKFU Architekten und Stadtplaner