

Gemeinde

# Putzbrunn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 63

Wohnen – Parkstraße

Städtebaulicher  
Entwurf  
Objektplanung

Höss Amberg + Partner Architekten mbB  
Pütrichstr. 3a, 81667 München

Freiflächengestaltung

Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Str. 13a, 82319 Starnberg

Planfertiger  
Bebauungsplan

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

35/1-156

Bearbeiter: Schaser

Plandatum

09.07.2019



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan .....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	3
2.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
2.4	Städtebauliches Konzept und Architektur .....	4
2.5	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
2.6	Gemeinderatsbeschluss .....	6
2.7	Bodenschutz .....	6
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
3.1	Lage.....	7
3.2	Nutzungen.....	8
3.3	Eigentumsverhältnisse .....	9
3.4	Erschließung .....	9
3.5	Flora/ Fauna.....	9
3.6	Boden.....	9
3.7	Denkmäler.....	9
3.8	Wasser.....	9
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>10</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	11
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	11
4.5	Bauliche Gestaltung .....	12
4.6	Verkehr und Erschließung .....	12
4.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich.....	13
4.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	14
4.9	Flächenbilanz.....	15
<b>5.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>15</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück mit der Flurnummer 633/2 liegt im Ortsteil Waldkolonie und ist im Eigentum des Landkreises München. Es liegt zwischen Wohnbebauung mit sozialen Aspekten im Osten (betreutes und altersgerechtes Wohnen), einer Wohnstätte der Lebenshilfe München Wohnen GmbH im Süden und einer Flüchtlingsunterkunft im Westen.

Der Landkreis München beabsichtigt, hier in Kooperation mit der Gemeinde Putzbrunn preisgünstigen Wohnraum vor allem für Angestellte mit geringem Einkommen zu schaffen. Sowohl Landkreis als auch Gemeinde stehen mittelbar als Verantwortliche für die Baurechtschaffung als auch unmittelbar als Arbeitgeber vor der Herausforderung, dass sich Angestellte in niedrigeren Einkommensgruppen in der Region immer häufiger keine Wohnung leisten können und deswegen die Erwerbstätigkeit in anderen Regionen vorziehen.

Die Bebauungsplanung ist erforderlich, um einen Beitrag zum übergeordneten Ziel der Schaffung preisgünstigen Wohnraums in kommunaler Hand zu leisten. Weiterhin wird durch die Planung beabsichtigt, die natürlichen Ressourcen -z.B. durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden- zu schonen, eine an die Umgebung angepasste Bebauung umzusetzen und Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft soweit wie möglich zu verhindern. Die bestehende Flüchtlingsunterkunft im Westen sowie mögliche Erweiterungsabsichten der Lebenshilfe München Wohnen GmbH im Süden finden zudem in der Planung Berücksichtigung.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, mit einer effizienten Bodennutzung der Zersiedelung entgegenzuwirken und einen Beitrag zur Innenentwicklung und zur Flächensparsamkeit zu leisten. Es ist nicht zu erwarten, dass der Planung Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß LEP2018 entgegenstehen.

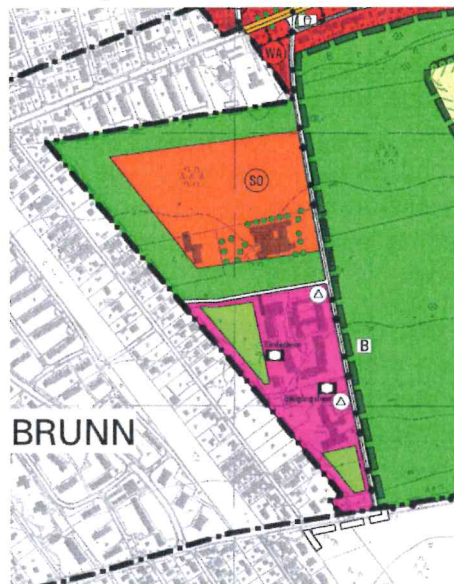
Die Planung liegt nicht in einem Regionalen Grünzug, einem Trenngrün oder einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Vielmehr grenzt er an einen Bereich an, der in Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, festgelegt ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß Regionalplan ist.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn wird derzeit fortgeschrieben und neu aufgestellt. Der noch rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet dar. Hintergrund ist die ansässige soziale Nutzung, die zum damaligen Planungsstand weitergeführt werden sollte. Bereits jetzt weist diese Nutzung jedoch, wie einleitend dargestellt, eine starke Wohnprägung und wäre auch in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) voraussichtlich zulässig. Im Zuge der Neuaufstellung soll die Darstellung im Bereich des Plangebiets in eine Wohnbaufläche (voraussichtlich WR) angepasst werden. Insofern werden die beiden Planungsebenen harmonisiert und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2

BauGB kann als berücksichtigt angesehen werden. Der vorliegende Bebauungsplan wird gleichwohl im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, so dass auch eine Abweichung vom Flächennutzungsplan, sollte dieser z.B. ein Allgemeines Wohngebiet (WA) darstellen, unschädlich wäre, da hierfür eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes herbeigeführt werden könnte.

Abbildung 1: rechtswirksamer und in Aufstellung befindlicher Flächennutzungsplan



rechtswirksame Darstellung

Neue Darstellung, Entwurf vom 11.06.2018

### 2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für den Bereich liegen keine Bebauungspläne vor. Das Plangebiet ist gegenwärtig nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die bestehende Erschließungsstraße, die die Flüchtlingsunterkunft anbindet, dient auch der Erschließung des Plangebiets.

### 2.4 Städtebauliches Konzept und Architektur

Der Bebauungsplan basiert auf konkreten Hochbauplanungen des Büros HAP Architekten und den dazugehörigen Freiflächengestaltungsplänen des Büros terrabiotia. Die Planung nimmt die Struktur der L-förmigen Gebäude im östlich angrenzenden Gebiet auf und setzt sie im Plangebiet fort.

Vorgesehen sind 3 L-förmige Gebäude, die jeweils an ihrer Ost- und Nordfassade mit Laubengängen versehen sind. Jedes Gebäude verfügt über einen 4-stöckigen Teil mit flachem Satteldach und einen 3-stöckigen Teil mit Flachdach.

Der ruhende Verkehr wird zum überwiegenden Teil in einer Tiefgarage sowie ergänzend auf oberirdischen Stellplätzen beidseits der neuen Erschließungsstraße untergebracht.

Durch die Gebäude werden zwei Blockinnenbereiche ausgebildet, welche dem Aufenthalt dienen werden. Im südwestlichen Plangebiet wird darüber hinaus eine größere Grünfläche mit einem Spielplatz angeordnet.

Die bestehende Flüchtlingsunterkunft im Westen soll bis auf weiteres weitergenutzt werden können. Eine Umnutzung in Form regulärer Wohnnutzung evtl. auch als Neubau soll ebenfalls möglich sein.

Abbildung 2: Erdgeschoß Grundriss (Höss Amberg + Partner Architekten mbB; 26.09.2018)

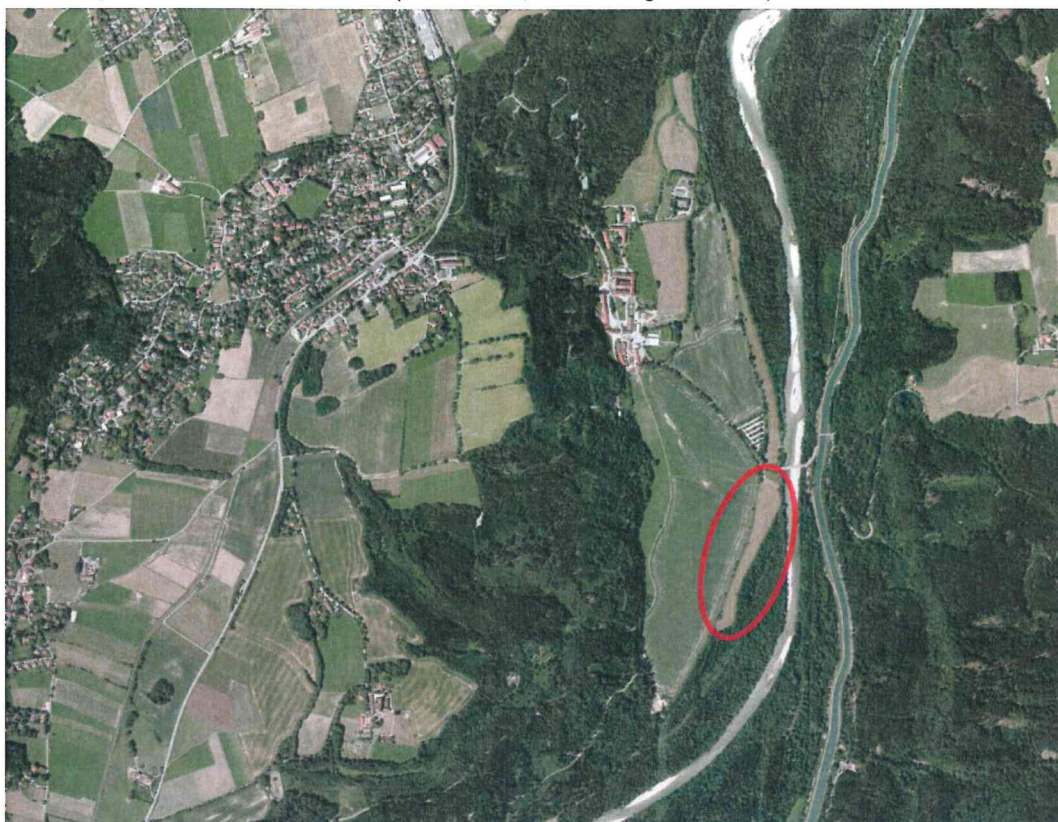


## 2.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Für die Planung werden Waldflächen in Anspruch genommen, die an anderer Stelle ausgeglichen werden müssen. Der Eingriff bezieht sich sowohl auf das Baugrundstück selber, als auch auf Baumwurfzonen, die berücksichtigt werden müssen und aus der regulären Waldbewirtschaftung entnommen werden.

Zum Ausgleich hierfür erfolgt auf Fl.-Nr. 1310 der Gemarkung Schäftlarn eine Erstaufforstung auf einer Fläche von 13.592 m<sup>2</sup>. Die Maßnahme ist mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg abgestimmt.

Abbildung 3: Aufzuforstender Bereich (Fl.-Nr. 1310, Gemarkung Schäftlarn)



## 2.6 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 26.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufzustellen und von diversen Verfahrensvereinfachungen Gebrauch zu machen. So wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen und § 4 c BauGB (Überwachung/Monitoring) nicht angewandt.

## 2.7 Ortsleitbild

Im Leitbildprozess wurde definiert, dass zukünftigen Generationen der Wald „vollständig übergeben“ werden soll, weil dieser ein wesentliches Identitätsmerkmal der Rodungsinsel sei. Demnach sei der Waldbestand zu erhalten und der Zustand der Wälder zu verbessern. Wörtlich: *„Wir wollen bei allen Plänen und Maßnahmen sicherstellen, dass der Charakter der Rodungsinsel unverändert bleibt. Dabei werden alle Pläne und Maßnahmen nach gewichteten Kriterien gegeneinander abgewogen und miteinander vernetzt.“*

Sollten Entscheidungen der Gemeinde im Widerspruch mit dem Ortsleitbild stehen, so seien diese konkret und nachvollziehbar zu begründen.

Im bestehenden Kataster ist dieser Wald mit einer Breite von 50 m als Trenngrün ablesbar. Dies entspricht auch der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Mindestbreite des Waldsaums in diesem Bereich. Durch die Planung erfolgt ein Ein-

griff in den Wald, der o.g. Zielen widerspricht.

Zum einen erfolgt ein Umbau des Waldes, um einen gestuften Waldrand zur Verringerung des Windwurftrisikos umzusetzen. Zum anderen wird die Zufahrtsstraße „Parkstraße“ an den nördlichen Rand des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 633/2 verlegt. Hierdurch wird die 50 m Tiefe des Waldes noch nicht berührt. Gleichwohl sollen nördlich der Parkstraße oberirdische Stellplätze umgesetzt werden, welche die 50 m-Zone um 5 m reduzieren. Zum Schutz vor Windwurf geht dieser Eingriff auch mit einem gewissen Waldumbau einher, wobei die verbleibenden 45 m rechtlich und faktisch Waldflächen bleiben.

Hinsichtlich des Eingriffes in den Waldbestand ist festzustellen, dass die Gemeinde in diesem Punkt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen zu treffen hat. Auf der einen Seite stehen die geäußerten und selbst gestellten Zielstellungen, die sich im Ortsleitbild ausdrücken. Der Erhalt der Rodungsinsel ist ein bedeutender Belang, der bei der Siedlungsentwicklung von Putzbrunn zu beachten ist. Auf der anderen Seite steht die soziale Herausforderung, preisgünstigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen.

In Abwägung dieser Belange hat sich im Rahmen der Planung ergeben, dass ein gewisser Anteil der erforderlichen Stellplätze oberirdisch hergestellt werden muss. Im Sinne einer effizienten Nutzung von Grund und Boden sind hierfür die Bereiche entlang zu bauender Verkehrsflächen am besten geeignet. Ein Eingriff in der Größenordnung von 5 m in einen Waldbestand von 50 m Tiefe wird in diesem Rahmen als vertretbar erachtet. Der hierfür erforderliche Umbau des Baumbestands kann auch ökologischen und forstwirtschaftlichen Zielen folgen, indem z.B. auf eine entsprechende Auswahl an Baumarten geachtet wird.

Im Hinblick auf den Flächennutzungsplan ist darauf hinzuweisen, dass der FNP nicht parzellenscharf ist und lediglich im Maßstab 1:5.000 vorliegt. Dieses Planwerk ist deswegen nicht geeignet eine Aussage über Flächennutzungen in einer Größenordnung von 5 m zu treffen.

## **2.8 Bodenschutz**

Der Bebauungsplan nimmt bisher unversiegelten Boden zur baulichen Entwicklung in Anspruch. Die Planung folgt jedoch den Zielen der sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden, da sie bereits bestehende Erschließungsanlagen für die Baulandentwicklung verwendet. Pro Wohneinheit weist die Planung folglich eine sehr geringe Bodenversiegelung für Erschließungsanlagen auf. Auch die verdichtete Bauweise in Form von 3- bis 4-geschoßigen Wohnungsbauten trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

## **3. Plangebiet**

### **3.1 Lage**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Waldkolonie am westlichen Rand des Gemeindegebiets von Putzbrunn. Es wird im Osten begrenzt durch Wohnbebauung und soziale Nutzungen, im Süden grenzt mittelbar die Einrichtung der Lebenshilfe München Wohnen GmbH an, im Westen befindet sich eine Flüchtlingsunterkunft. Nördlich des Plangebiets sowie jenseits der Flüchtlingsunterkunft im Westen befindet sich der

Waldgürtel, der die Siedlungsfläche der Gemeinde Putzbrunn von jener der Gemeinde Ottobrunn trennt. Auch das Plangebiet selber ist zum Zeitpunkt der Planung Bestandteil dieses Waldgürtels.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 633/2 und zu einem geringen Teil aus einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 633/40.

Es ist weitgehend eben und über die Parkstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

*Abbildung 4: Plangebiet, ohne Maßstab, (Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.10.2018)*



### 3.2 Nutzungen

Im Umfeld herrschen Wohnnutzungen mit mehr oder weniger starken sozialen Ausprägungen vor.

Im Osten kann zum Teil von einer regulären Wohnnutzung gesprochen werden, wobei hier die AWO betreutes Wohnen und eine Pflegestation anbietet und vor allem die im östlichen Teilbereich vorhandenen Wohngebäude einen starken sozialen Bezug haben. Direkt an das Plangebiet im Osten angrenzend befinden sich Eigenheime, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen, auch wenn hier von altersgerechtem Wohnen gesprochen werden kann.

Im Süden des Plangebiets ist die Lebenshilfe ansässig. Hier befinden sich Wohngruppen für Erwachsene mit geistiger und z.T. Mehrfachbehinderung sowie seit 2002 eine Förderstätte, die Menschen mit komplexer Beeinträchtigung bei der Eingliederung und Teilhabe am Arbeitsleben unterstützt.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich zudem eine Unterkunft, in der Asylbewerber und Flüchtlinge untergebracht sind.

Zu der im Norden und Westen befindlichen allgemeinen Wohnbebauung der Gemeinde Ottobrunn ist das Plangebiet durch den bestehenden Wald deutlich getrennt. Ein städtebaulicher Bezug ist nicht gegeben.



### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück 633/2 befindet sich im Eigentum des Landkreises München. Er will der Gemeinde hier einen Teil überlassen, damit sowohl Landkreis als auch Gemeinde hier Wohnungsbau wie oben beschrieben betreiben können.

### 3.4 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung (Straße, ÖPNV, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) erfolgt über die bereits bestehende Parkstraße, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig nach Norden verlegt wird.

Über die Theodor-Heuss-Straße und die Ottobrunner Straße besteht Anbindung an den Hauptort von Putzbrunn und die etwa 3 km entfernte Autobahn-Anschlussstelle „Hohenbrunn“.

An der Theodor-Heuss-Straße auf Höhe des Plangebiets befindet sich die Haltestelle „Waldpark“ der Buslinie 241, die im 20min-Takt Taufkirchen und Haar anfährt und hierbei unter anderem an den S-Bahnhöfen Haar, Ottobrunn und Taufkirchen hält.

### 3.5 Flora/ Fauna

Das Plangebiet ist im Bestand bewaldet. Es sind gleichwohl keine Flächen betroffen, die nach heutigem Kenntnisstand speziellem Schutz (LSG/ NSG/ FFH/ kartierte und gesetzl. gesch. Biotope) unterliegen.

### 3.6 Boden

Die Bodenverhältnisse wurden durch das Büro Grundbaulabor München GmbH untersucht. Das Geotechnische Gutachten (Fassung vom 22.10.2018) kommt zu dem Ergebnis, dass die Bebauung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens und der einschlägigen fachlichen Empfehlungen wie geplant umgesetzt werden kann. Dies betrifft die Gründung der Bauvorhaben, die Umsetzung der Tiefgarage und die Versickerung des Niederschlagswassers.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

### 3.7 Denkmäler

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.

### 3.8 Wasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 09.10.2018) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

Belange des Hoch- oder Trinkwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt.

## 4. Planinhalte

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **Reines Wohngebiet (WR)** nach § 3 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Zielsetzung von Landkreis und Gemeinde, hier preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Andere Nutzungen, wie sie z.B. im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, sollen hier nicht ermöglicht werden. Die Erschließungssituation wäre auch nur bedingt in der Lage diese zu bedienen.

Die Flüchtlingsunterkunft im westlichen Plangebiet (WR2) dient zwar dem Wohnen von Asylbewerbern und Flüchtlingen, auf Grund ihrer besonderen Charakteristik ist sie jedoch als Anlage für soziale Zwecke einzuordnen. Damit ist sie im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Für die bestehende Nutzung ergibt sich damit aus der Baugebietsfestsetzung keine Einschränkung.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird je eine maximal zulässige **Grundfläche** für die beiden Reinen Wohngebiete (WR1 und WR2) festgesetzt. Grundlage hierfür ist die konkrete Hochbauplanung sowie im Falle der Asylbewerberunterkunft der gebaute Bestand. Es wurde ein geringfügiger Puffer eingerechnet, damit noch Möglichkeiten bestehen, die projektierten Bauvorhaben geringfügig anzupassen. Eine **Überschreitung** dieser Grundfläche ist um maximal 10 % durch Anbauten am Hauptgebäude sowie bis zu einem Maximalwert von einer GRZ von 0,8 für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig. Dies ist erforderlich, um die für das Vorhaben erforderlichen Nebenanlagen und Anbauten am Hauptgebäude rechtssicher planen zu können. Die Wirkung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird hiervon nicht eingeschränkt, sondern für die genannten Anlagen erweitert.

Die vertikale Dichte der Bebauung wird durch deren Höhenentwicklung und deren Geschoßigkeit definiert. Die **Zahl der Vollgeschoße** wird entsprechend der Vorhabensplanung auf drei bzw. vier Vollgeschoße beschränkt. Der dreigeschoßige Teil ist jeweils der, der als Flachdach ausgebildet werden soll. Dies leistet einen wichtigen Beitrag zur ausreichenden Belichtung der jeweiligen Nachbargebäude. Gleichzeitig wird die Höhe der Gebäude als **maximal zulässige Wandhöhe** über NN definiert. Hierbei handelt es sich um einen einfach kontrollierbaren Wert. Der konkret festgesetzte Wert ergibt sich aus der Vorhabensplanung. In Kombination mit der zulässigen Höhe der **Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens** von 557,20 m üNN (+/- 0,20m) ergeben sich Wandhöhen von 9 m (Flachdach/dreigeschoßig) und 12 m (Satteldach/viergeschoßig). Dies wird als städtebaulich verträgliche Dichte in dieser Lage erachtet. Die maximale Firshöhe im Bereich der zulässigen Satteldachbebauung ist dadurch beschränkt, dass eine Firstrichtung und eine max. Dachneigung von 25° festgesetzt sind.

Aus bautechnischer Sicht kann es erforderlich werden, untergeordnete infrastrukturelle Anlagen zu planen, die die Wandhöhe überschreiten. Dies ist im Bereich der

Flachdachbebauung deswegen bis zu einem Wert von 1,50 m über der festgesetzten Wandhöhe zulässig.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass sie den jeweils geplanten Hauptbaukörper inklusive geplanter Terrassen und Balkone aufnehmen können. Es kann gleichwohl sein, dass sich im Rahmen konkretisierender Planung der Architekten die Baukörper noch geringfügig verschieben. Um auf diesen Fall vorbereitet zu sein, wurde eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen, die eine Breite von 6,60 m nicht überschreiten, um bis zu 1,0 m als zulässig erklärt. Die Eingangsbereiche der Gebäude inkl. notwendiger Vordächer, sind, sofern sie aus dem Hauptbaukörper wesentlich hervorspringen, nicht in der Baugrenze berücksichtigt. Für diese Anlagen ist deswegen eine Überschreitung der Baugrenze innerhalb gewisser Grenzen zulässig. In der Summe wird durch die Baugrenzen die Lage der zukünftigen Bebauung grundsätzlich dargelegt, wobei im Detail noch Puffer für die Bauausführung gelassen wird.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, da die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird nicht in Kraft gesetzt. Dies ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

- Im Norden und Westen grenzen unbebaubare Waldflächen an das Plangebiet, so dass hier keine Wohnnutzungen betroffen sein können.
- Die Fläche im Süden des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Bauherrin, so dass eine Einschränkung Dritter hierdurch nicht gegeben ist. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass die gewählten Abstände der Hauptgebäude zum Geltungsbereichsrand von mindestens 6,4 m einer Beplanung der südlich angrenzenden Fläche nicht entgegenstehen.
- Im Osten grenzen zunächst Frei- und Verkehrsflächen an die neu geplante Bebauung. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich in einer Entfernung von 27 m bzw. 37 m zu den planungsrechtlich festgesetzten Baugrenzen. Auch wenn die Bestandsbebauung natürlich durch die hinzukommende Bebauung beeinträchtigt werden kann, wird eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung oder eine Gefahr für gesunde Wohnverhältnisse angesichts dieser Werte ausgeschlossen.
- Innerhalb des Plangebiets ist die Architektur sowie die Situierung der einzelnen Gebäude soweit aufeinander abgestimmt, dass auch bei Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gesunde Wohnverhältnisse durch ausreichende Belüftung und Belichtung sichergestellt werden können.

#### **4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Lage der oberirdischen Stellplätze und Nebenanlagen ist konkret geregelt. Durch die Festsetzung wird die Errichtung von 33 oberirdischen Besucherstellplätzen sowie von Fahrradstellplätzen, Mülltonnenhäuschen und ähnlichen Nebenanlagen ermöglicht.

In der Tiefgarage sollen zudem 111 Stellplätze untergebracht werden. Gemäß Stellplatzsatzung sind für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz, für Wohnun-

gen mit 60-100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Stellplätze und über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche drei Stellplätze nachzuweisen. Dies sind Werte, die auf die üblicherweise eher ländlich strukturierten Wohngebiete mit einem größeren Anteil an Eigenheimen und eher untergeordnet Geschößwohnungsbau abzielen. Das nun vorliegende Quartier entspricht diesem Typus nicht. Die Siedlung hat einen dichteren Charakter und soll geprägt sein durch eine Mischung verschiedener Wohnungsgrößen, wobei das eher preisgünstige Segment abgedeckt werden wird. Dieses Ziel ist nur durch eine Begrenzung der Stellplatzzahlen erreichbar. Der Gemeinderat hat beschlossen, die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze um 15 % für das Quartier zu senken. Dies bezieht sich nicht auf Besucherstellplätze, die vollumfänglich gemäß Stellplatzsatzung (33 Stellplätze) nachgewiesen werden müssen. Insgesamt sind für das Bauvorhaben, das auf der Fläche des WR 1 entstehen soll, 142 Stellplätze nachzuweisen.

Da die Tiefgarage einen Hauptteil des Quartiers unterbaut, ist diese Anlage generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Komplett getrennt von diesen Ausführungen ist der Bereich des WR2 (Flüchtlingsunterkunft) zu betrachten. Da nicht absehbar ist, wann, in welchem Umfang und ob durch Neubau oder Umnutzung auch dieser Bereich einer regulären Wohnnutzung zur Verfügung steht, wurde hierfür keine Berechnung bzgl. möglicherweise erforderlicher Stellplätze angestellt. Hier ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn anzuwenden.

#### **4.5 Bauliche Gestaltung**

Die Gebäude werden zum Teil mit flachen Satteldächern (max. 25 ° Dachneigung) und zum Teil mit Flachdächern gebaut. Dies entspricht auch dem städtebaulichen Umfeld, welches durch flache Walm – oder Satteldächer geprägt ist.

Aus städtebaulichen Gründen wird weiterhin geregelt, dass bei den Satteldächern Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig sind. Diese baulichen Maßnahmen sind nicht mit den flachen Dachneigungen in Einklang zu bringen. Solaranlagen sollen zulässig sein. Um sie möglichst unauffällig in das Siedlungsbild zu integrieren, müssen sie bei Satteldächern parallel zur Dachhaut angebracht werden. Im Bereich der Flachdächer sind sie auch aufgeständert zulässig, jedoch ist zum Schutz des Ortsbilds ein minimaler Abstand zur Attika von 2,00 m und eine maximale Höhe von 1,20 m einzuhalten

#### **4.6 Verkehr und Erschließung**

##### **4.6.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Parkstraße, welche als Eigentümerweg in Form einer Sackgasse in das Plangebiet hereingeführt wird. Entlang dieses neuen Eigentümerwegs werden beidseits Besucherstellplätze angeordnet. Im Süden schließt der Weg mit einem Wendehammer ab, der auch dreiachsigen Müllfahrzeugen und Einsatzfahrzeugen das Wenden ermöglicht. Die bestehende Hoffläche der Flüchtlingsunterkunft soll auf Wunsch der betreibenden Regierung von Oberbayern bis auf weiteres getrennt von der neu geplanten Erschließung bestehen bleiben.

Die östlich angrenzende Wohnsiedlung ist geprägt durch das Wegesystem, dass

auch durch die Öffentlichkeit genutzt werden kann. Diese Qualität soll auch bei dem vorliegenden Vorhaben erreicht werden. Deswegen ist eine öffentliche Durchwegung des Gebietes vorgesehen. Wünschenswert wäre natürlich, die Durchwegung auch mit der östlich angrenzenden Fl.-Nr. 633/17 zu verknüpfen. Gegenwärtig ist nicht absehbar, ob in der Eigentümergemeinschaft dieses Grundstücks ein Einverständnis hiermit besteht, weswegen diese Maßnahme zwar nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, aber nachgelagert weiterverfolgt wird.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat einer Inanspruchnahme des Waldgrundstücks mit der Fl.-Nr. 633/40 für Erschließungs- und Stellplatzanlagen unter der Bedingung zugestimmt, dass zur Bewirtschaftung des Waldes eine Zufahrts- und Wendemöglichkeit und ein Holzlagerplatz freigehalten werden. Diesem Zweck dient das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

#### 4.6.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und an die Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) erfolgt (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) in nachfolgenden Ingenieurplanungen. Einschlägige Regelwerke sind zu berücksichtigen. Ein Regelungserfordernis im Bebauungsplan wird nicht erkannt.

#### 4.6.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind Rigolen vorgesehen, die unter anderem im Bereich der Tiefgaragen gebaut werden sollen und ein Ableiten von Niederschlagswasser in den Untergrund ermöglichen. Laut geotechnischem Gutachten (Grundbaulabor München GmbH; 22.10.2018) sind die Bodenverhältnisse hierfür geeignet.

Es ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze 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 belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

#### 4.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich**

Die Grünordnung basiert im Wesentlichen auf der Freiflächengestaltungsplanung des Büros Terrabiota. Hauptelement hiervon ist eine großzügige öffentliche Grünfläche im südwestlichen Plangebiet, in der ein Spielplatz untergebracht werden soll. Auch die Blockinnenbereiche sollen dem Aufenthalt und dem Spiel dienen. Eine entsprechende Gestaltung, Durchwegung, Möblierung und Bepflanzung ist Gegenstand der Planung der Außenanlagen, welche naturgemäß nur in reduzierter Form Eingang in den Bebauungsplan mittels festgesetzten Pflanzungen und Spielbereichen finden kann. Im Bereich der bestehenden Hoffläche der Flüchtlingsunterkunft sind vier bestehende Bäume festgesetzt. Diese sind grundsätzlich zu erhalten. Es ist jedoch zu erwarten, dass dieses Erhaltungsziel angesichts der angestrebten Erschließungsmaßnahmen nicht erreichbar sein wird. Da es sich bei den vier Bäumen

um relativ junge Neupflanzungen handelt, ist deswegen auch ihre Rodung und Neupflanzung nach erfolgter Erschließung mit dem Erhaltungsziel in Einklang zu bringen.

Durch die festgesetzte Untergliederung von Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen, die Mindestbodenüberdeckung von Tiefgaragen und die Begrünung von öffnungslosen Fassaden wird ein Mindestmaß an ökologisch und städtebaulich erforderlicher Gestaltung des Plangebiets festgesetzt.

Einfriedungen werden generell ausgeschlossen, da hiermit erstens der angestrebte Charakter einer gemeinschaftlichen Wohnnutzung unterstrichen werden kann und zweitens angrenzend an Waldflächen ein Beitrag zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, und anderer Tiere geleistet werden kann.

Da es sich um ein Verfahren nach § 13b BauGB handelt, ist eine Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Thematik nicht erforderlich.

Gleichwohl ist der Eingriff in Waldflächen 1:1 durch Aufforstung an anderer Stelle auszugleichen. Entsprechende Maßnahmen sind oben stehend unter Ziffer 2.5 dargestellt.

#### 4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel ist der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt zu berücksichtigen. Demnach 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.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO <sub>2</sub> -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme,

#### 4.9 Flächenbilanz

• Geltungsbereich	1,18 ha
• öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)	0,12 ha
• öffentliche Grünfläche	0,13 ha
• festgesetzte Gehwege	0,02 ha
• Baugrundstücksfläche	0,86 ha
• überbaubare Fläche	0,40 ha
• Grundfläche	0,34 ha

#### 5. Alternativen

Im gegenwärtig in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan werden weitere Flächen für eine Wohnbauentwicklung dargestellt. Der nun projektierte Standort ist bereits längere Zeit als Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Durch die Situation, dass der Standort bereits auf mehreren Seiten umbaut, weitgehend erschlossen und in öffentlicher Hand ist, verfügt er über eine Eignung zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums, über die andere ebenfalls im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellte Bereich nicht verfügen.

#### 6. Verwirklichung der Planung

Die Bebauung soll nach baldmöglichst umgesetzt werden. Dazu ist eine konkretisierte Planung und Abstimmung durch die Baugesellschaft München Land (BML) sowohl für das nördliche Gemeindegebäude als auch für die beiden südlichen Gebäude, welche im Eigentum des Landkreises verbleiben, vorgesehen.

Gemeinde

Putzbrunn, den 14. AUG. 2019 .....

.....  
~~Erster Bürgermeister Edwin Klostermeier~~ **Eduard Fritz**  
2. Bürgermeister