



GEMEINDE PUTZBRUNN

Bebauungsplan Nr. 68 “Putzbrunn-Mitte“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

Begründung

Putzbrunn, 09.03.2021
geändert, 15.06.2021
geändert, 25.01.2022 (red.)

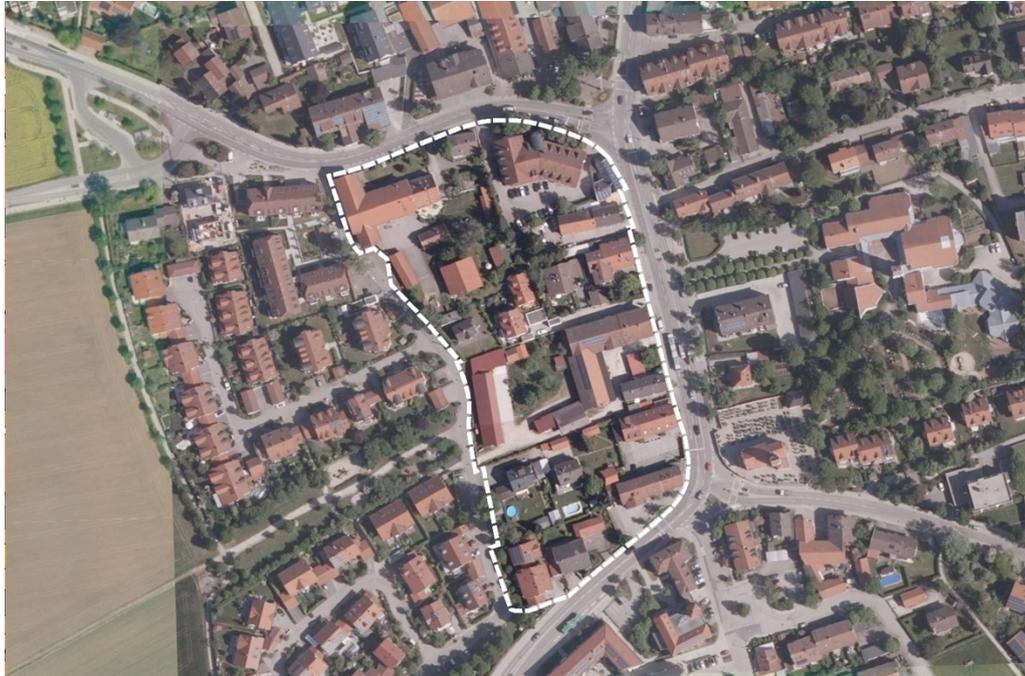
AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass der Aufstellung

Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



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

Der Geltungsbereich umfasst den zentralen Bereich von Putzbrunn, südlich und westlich der Glonner Straße, nördlich der Hohenbrunner Straße und westlich der Josef-Springer-Straße. In Sichtweite von Kirche und Rathaus stellt das Areal die "Keimzelle" des Ortes dar.

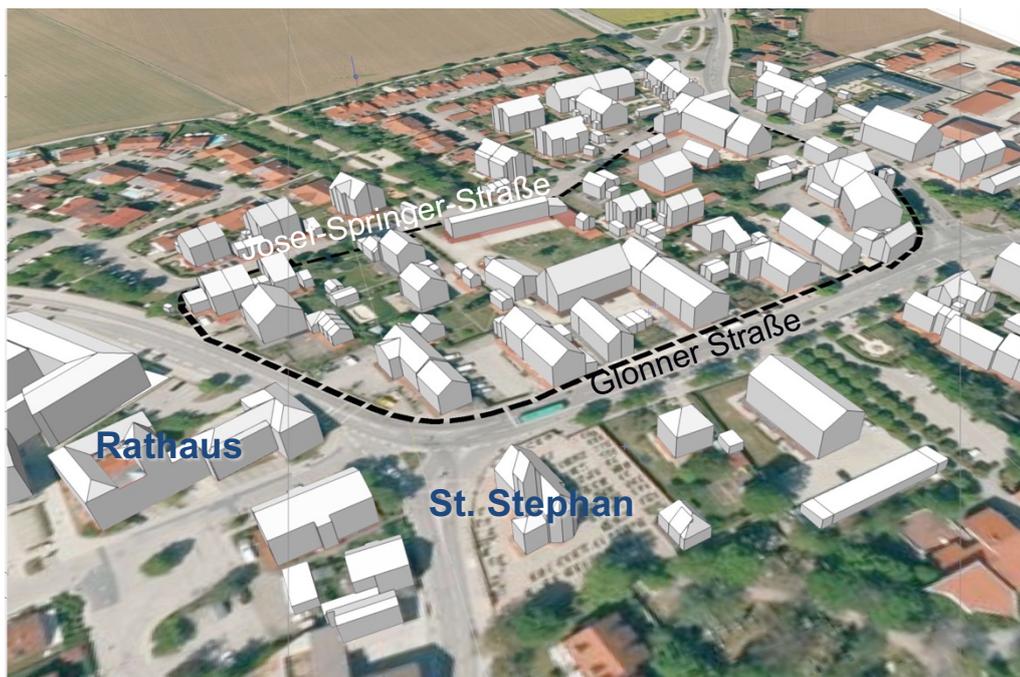
Die Gemeinde Putzbrunn hat bereits mit dem 2014 ausgearbeiteten Konzept zur Innenentwicklung wesentliche Leitlinien zur städtebaulichen Entwicklung im Zentrum aufgestellt, z.B. zur Dachlandschaft, Höhenentwicklung, Erdgeschossnutzungen an den Hauptstraßen oder zu zusätzlichen Wegeverbindungen.

Vor dem Hintergrund konkreter Nachverdichtungswünsche, die im Gremium kontrovers diskutiert worden waren, hat der Gemeinderat schließlich 2018 eine Veränderungssperre und die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, um die bauliche Entwicklung so zu steuern, dass eine moderate Nachverdichtung ermöglicht wird, ohne dabei den bestehenden Charakter grundlegend zu verändern.

Der Umgriff umfasst bei einer maximalen Ausdehnung von ca. 225 m in nord-südlicher und ca. 100 m in ost-westlicher Richtung insgesamt eine Fläche von ca. 2,29 ha. Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereichs vom Südwesten nach Nordosten leicht ab (ca. 2 m oder 1%).



Urkataster mit Geltungsbereich des BP 68



Geltungsbereich von Osten (Digitales Modell der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Die ursprüngliche Siedlungsstruktur lässt sich entlang der Glonner Straße heute noch ablesen. Hier prägen die ost-west-gerichteten stattlichen ehemaligen Höfe das Bild. Es finden sich zahlreiche gewerbliche und gastronomische Nutzungen, während weiter südlich und westlich ehemalige landwirtschaftliche Nutzgebäude und Wohnhäuser liegen.



Glonner Straße von Südosten



Josef-Springer-Straße von Süden

Innerhalb des Gebietes finden sich vereinzelt prägende Laubbäume, die in ihren Bestand erhalten werden sollen.



Auszug Innenentwicklungskonzept, Nutzungen (o.M.)

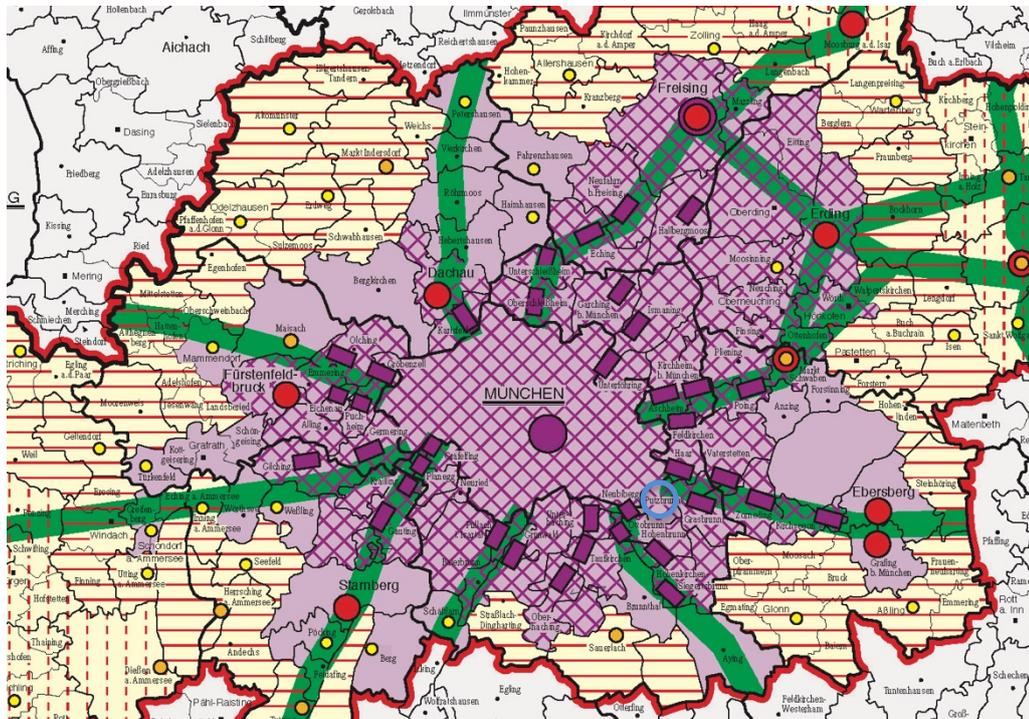


Auszug Innenentwicklungskonzept, GRZ (o.M.)

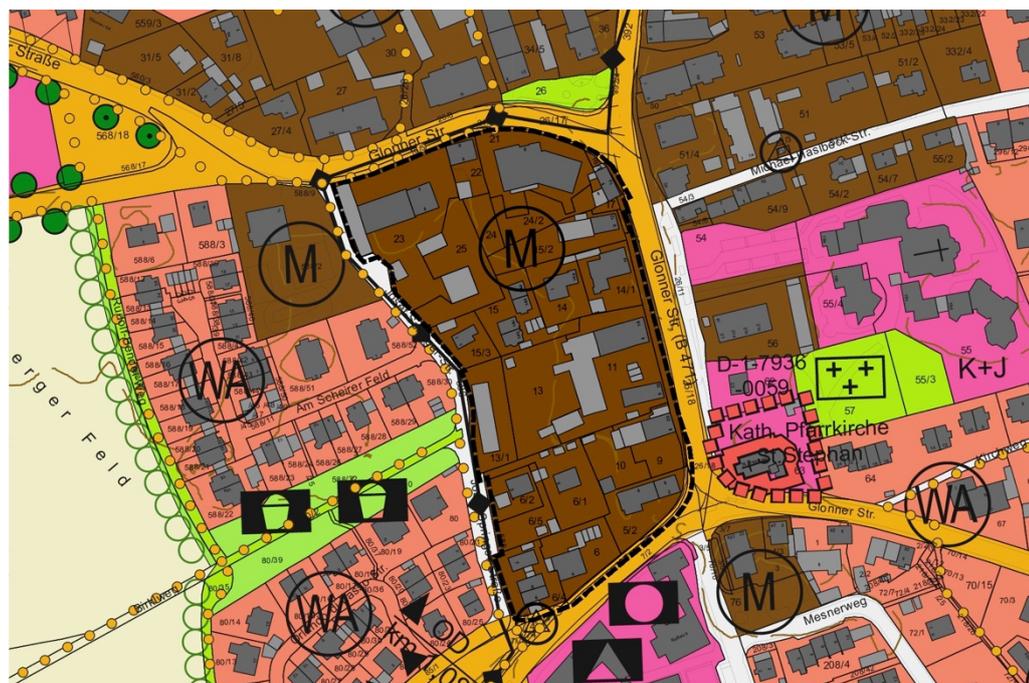
1.2 Planungsrecht

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 "Putzbrunn-Mitte" entspricht den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie des Regionalplans zur Innenentwicklung.



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



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Geltungsbereich des BP 68 (o.M.)

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 68 "Putzbrunn-Mitte" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegenden Straßen. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs liegen unmittelbar südlich und östlich des Umgriffs an der Hohenbrunner- und östlichen Glonner-Straße.

Der Straßenverlauf Haarer-/ Glonner-/ Hohenbrunner Straße (Bundesstraße 471) gehört zu den verkehrsreichsten im Gemeindegebiet. Die Verkehrslärmemissionen wirken von Osten und Südosten ins Planungsgebiet.

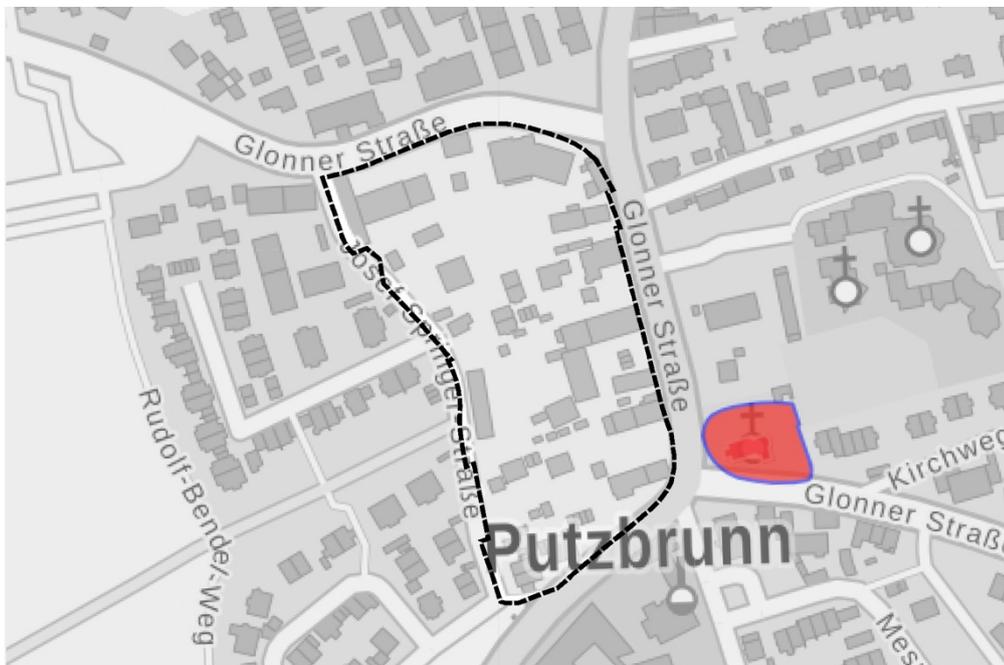
1.4 Ver- und Entsorgung

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.

1.5 Denkmalpflege



Auszug Denkmaltlas mit Geltungsbereich des BP 68 (© BLfD)

Für den Geltungsbereich selbst sind weder Bau- noch Bodendenkmäler in der Denkmalliste verzeichnet. In südöstlicher Nachbarschaft auf der gegenüberliegenden Seite der Glonner Straße befinden sich das Baudenkmal D-1-84-140-1 (Kath. Pfarrkirche St. Stephan) sowie das Bodendenkmal D-1-7936-0059 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche).

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung soll die weitere bauliche Entwicklung im Geltungsbereich so gesteuert werden, dass der Wunsch nach Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters mit der Ermöglichung einer angemessenen Nachverdichtung in Übereinstimmung gebracht werden kann.

2.1 Planungskonzept



Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 "Putzbrunn-Mitte" (o.M.)

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn 5/2, 6, 6/1, 6/2, 6/4, 6/5, 9, 10, 11, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 13, 13/1, 14, 14/1, 15, 15/2, 15/3, 16/1, 17, 17/2, 21, 22, 23, 24, 24/2, 25 der Gemarkung Putzbrunn.

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden entsprechend der Planzeichnung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, ausgewiesen. Um Störungen zu vermeiden und sicherzustellen, dass der Charakter des Gebiets möglichst unverändert bleibt, werden die nach BauNVO im MI ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sowie Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen. Um die Innenentwicklung im Sinne des bereits 2014 ausgearbeiteten Entwicklungskonzepts steuern und nach einer mittelfristig erfolgten Verlegung der Bundesstraße 471 die Straßenräume in der Ortsmitte aufwerten zu können, soll die vorhandene überwiegend gewerbliche Nutzung der

Erdgeschosse entlang der Glonner- und Hohenbrunner Straße durch einen Ausschluss von Wohnnutzung dauerhaft gesichert werden. Die Festsetzung verhindert auch ein „Kippen“ des Mischgebiets zu einem faktischen Wohngebiet mit den dann folgenden Einschränkungen.

Maß der baulichen Nutzung

bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) von 0,40. Die damit realisierbare Grundfläche orientiert sich eng am Bestand und ermöglicht dort, wo es städtebaulich verträglich ist, kleinere Erweiterungen oder Nachverdichtungen. Sie bleibt jedoch deutlich unter dem zulässigen Höchstmaß nach § 17 BauNVO. Angesichts der durch die vorhandenen Baukörperstellung und Grundstückszuschnitte ohnehin eingeschränkten Spielräume, stellt dieses Maß jedoch nach Auffassung der Gemeinde den geeigneten Kompromiss dar, um bei weitgehender Freiheit des Einzelnen die städtebauliche Entwicklung im Sinne der gemeindlichen Ziele steuern zu können.

Die zulässige Grundflächenzahl darf überschritten werden durch die Flächen nach § 19 (4) BauNVO. Für das Summenmaß der Versiegelung wird wegen der heute teilweise bereits vorhandenen hohen Dichte und wegen der Notwendigkeit, Stellplätze unterbringen zu müssen, eine GRZ von max. 0,75 zugelassen.

- die zulässige traufseitige Wandhöhe WH (§ 18 BauNVO) orientiert sich ebenfalls eng an den Höhen im Bestand. Mit im Wesentlichen zwei Abstufungen (7,20 m im MI1a und 6,50 m im MI2) soll eine gute Einfügung in das Umfeld sichergestellt werden. Innerhalb dieses Rahmens kann für künftige bauliche Entwicklungen eine gute Nutzbarkeit bei städtebaulicher Verträglichkeit gewährleistet werden. Lediglich für das Gebäude auf Fl.Nr. 27, Glonner Straße 8 (MI 1a), das im Bestand bereits eine höhere Wandhöhe aufweist, wird eine max. Wandhöhe von 7,50 m zugelassen
- die Anzahl der Vollgeschosse (III), wobei das oberste Vollgeschoss zwingend als Dachgeschoss (II+D) ausgebildet sein muss (§ 20 BauNVO)

Höhenlage, Bezugspunkte

Als eindeutiger unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe wird die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschossrohfußbodens) darf dieser Bezugshöhe max. 30 cm nach oben oder unten abweichen. Diese Regelung gilt für die Hauptgebäude. Hiervon ausgenommen sind deshalb Garagen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Bauweise

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

bestimmt durch Baugrenzen, die sich an den bestehenden Baufluchten entlang der außenliegenden Straßen orientieren und so einen zusammenhängenden Bauraum ergeben (§ 23 BauNVO).

Abstandsflächen

Es gelten die (gegenüber Art. 6 BayBO i.d.F. von Februar 2021 vergrößerten) Abstandsflächen nach der *Abstandsflächensatzung* der Gemeinde Putzbrunn (Art. 81 BayBO).

Bauliche Gestaltung

Zum Schutz des gewachsenen Ortsbilds orientieren sich die Festsetzungen zur Dachform (Satteldach für Hauptgebäude) und zur Dachneigung (27°-37°) an ortsüblichen Bauformen (Art. 81 BayBO).

Um sicherzustellen, dass die bestehende prägende städtebauliche Situation entlang der Glonner Straße dauerhaft gewahrt bleibt, wird festgesetzt, dass die Firstrichtung bei Neu- und Ersatzbauten gleichermaßen einzuhalten ist.

Um Beeinträchtigungen für das Ortsbild durch die ansonsten nach BayBO bis 2,00 m zulässigen Einfriedungen vermeiden zu können, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, die die Höhe von Einfriedungen entlang der Glonner- und Hohenbrunner Straße auf 1,20 m, im übrigen Geltungsbereich auf 1,60 m begrenzt.

Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze regelt sich nach den Richtzahlen der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Grünordnung

Festsetzung zum Mindestmaß der Durchgrünung der Baugrundstücke, zu versickerungsfähigen Belägen, Hinweis auf den vorhandenen Baumbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Immissionsschutz

Die Auswirkungen des von den angrenzenden Straßen ausgehenden Verkehrslärms auf das Plangebiet wurden vom Ingenieurbüro Greiner, Germering untersucht (Bericht Nr. 220153 / 3 vom 24.06.2021).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) werden an den Straßen überschritten, während sie im Inneren des Plangebietes im Wesentlichen eingehalten werden können. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) werden entlang der Straßen überschritten. Im Inneren des Plangebietes können die Immissionsgrenzwerte jedoch eingehalten werden.

Auf Grundlage des Gutachtens setzt der Bebauungsplan für die betroffenen Bereiche den Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile fest und gibt Empfehlungen zur Grundrissorientierung.

Denkmalpflege

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

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

4. Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung 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)			
= Nettobauland	2,29 ha	=	100,0 %

6. Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2 Erschließungskosten

Die Grundstücke sind vollständig erschlossen. Ggf. werden bei Neubauten für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

Putzbrunn, 09. März 2021
geändert, 15. Juni 2021
geändert, 25.01.2022 (redaktionell)

.....
Edwin Klostermeier,
Erster Bürgermeister

Germering, 09. März 2021
geändert, 15. Juni 2021
geändert, 25.01.2022 (redaktionell)



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