



GEMEINDE PUTZBRUNN

Bebauungsplan Nr. 30

“Nördlich der Kiefernstraße und des Ahornwegs”

1. Änderung im beschleunigten
Verfahren nach § 13a BauGB

Teil B - Begründung

Putzbrunn, 28.11.2023
geändert, 07.05.2024 (redaktionell)
Satzungsbeschluss: 11.06.2024

1. Anlass der Änderung



Bereich des BP 30 von Südosten

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Waldkolonie in ca. 1,5 km westlicher Distanz zum Ortszentrum von Putzbrunn.

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Nördlich der Kiefernstraße und des Ahornwegs“ wurde 1991 aufgestellt. Er sieht eine Kita im Osten seines Geltungsbereichs vor und regelt für den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen überwiegenden Rest seines Geltungsbereichs die Bebaubarkeit mit einer Doppel- und Reihenhausbebauung. Die Häuser sind durchgehend mit einer Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen und Satteldächern festgesetzt. Die Errichtung von Dachgauben wird dabei auf E+D-Häuser mit einer Dachneigung von 35° beschränkt.

Angesichts des starken Bevölkerungsdrucks in der Gemeinde wie im gesamten Großraum München sowie vermehrter Flächenbedarfe, beispielsweise durch Home-Office, will die Gemeinde Putzbrunn vor dem Hintergrund konkreter Bauanträge eine einfache Möglichkeit zur Verdichtung ohne zusätzliche Flächenversiegelung nutzen, und durch die Zulässigkeit von Gauben bereits ab einer Dachneigung von 30° eine verbesserte Nutzbarkeit bestehender Dachgeschosse erreichen.

2. Übergeordnete Planungen

Die Bebauungsplanänderung entspricht dem landes- und regionalplanerischen Ziel nach Stärkung der Innen- vor der Außenentwicklung.



Geltungsbereich des BP 30 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand 1. Änderung)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn ist (neben einer Gemeinbedarfsfläche – für die Kita) der Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht auch nach der 1. Änderung unverändert dieser Darstellung.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans dient einer besseren Nutzbarmachung der Dachräume und damit 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).

4. Vorgenommene Änderung

Die Festsetzung B.3. zur Baugestaltung wird unter d) wie folgt geändert:

- d) *Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Es werden liegende Dachflächenfenster mit einer max. Größe von 1,00 m² oder bei einer Dachneigung ab 30 ° Giebelgauben zugelassen.*

Als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden außerdem redaktionelle Hinweise zum Umgang mit möglichen Bodendenkmälern und vorhandenen Leitungen sowie zur Duldung der von der nördlich benachbarten Staatsstraße ausgehenden Emissionen ergänzt. Im Übrigen bleiben die Planzeichnung, die Festsetzungen und sonstigen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 30 unberührt und gelten unverändert.

5. Mögliche Planungsalternativen

Um das Planungsziel einer erleichterten Nachverdichtung realisieren zu können, wäre alternativ nur eine Vergrößerung der festgesetzten Grundflächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet möglich gewesen.

Da der Geltungsbereich zum überwiegenden Teil jedoch heute bereits hochgradig versiegelt ist, wurde einer erleichterten Nutzbarmachung der Dachräume der Verzug gegeben.

Putzbrunn, 28. Nov. 2023
geändert, 07. Mai 2024 (redaktionell)
Satzungsbeschluss: 11. Juni 2024

Germering, 28. Nov. 2023
geändert, 07. Mai 2024 (redaktionell)



.....
Edwin Klostermeier,
Erster Bürgermeister

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