



GEMEINDE PUTZBRUNN

Bebauungsplan Nr. 65
mit integriertem Grünordnungsplan
"Östlich der Innstraße, nördlich des Isarwegs"

Teil C - Begründung

Putzbrunn, 25.11.2024
geändert am 08.07.2025

AKFU
Architekten und Stadtplaner

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

carpinus Landschaftsarchitektur Digmayer
Krokusstr. 32, 80689 München
T 089 120 960 03
F 089 518 77 446
digmayer@carpinus.de
www.carpinus.de

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebiets und Anlass der Aufstellung

Das Gewerbegebiet-West befindet sich südlich der Münchner Straße am westlichen Rand des Gemeindegebiets im Ortsteil Seemannsiedlung zwischen dem Waldsaum in Richtung Waldperlach und Neubiberg im Westen und der Oedenstockacher Straße im Osten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Ende der Innstraße, die als Stichstraße von der Münchner Straße den westlichen Teil des Gewerbegebiets erschließt. Er umfasst drei bisher bereits gewerblich bzw. teilweise gewerblich genutzte Grundstücke, außerdem im Südosten eine bisherige Wiesenfläche. Für die Baugrundstücke im nördlichen Teilbereich ersetzt der Bebauungsplan Nr. 65 den bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr. 1 "Gewerbegebiet östlich der Innstraße", für den Bereich der westlichen Verkehrsflächen den bisherigen Bebauungsplan Nr. 6 "Seemann-Siedlung".



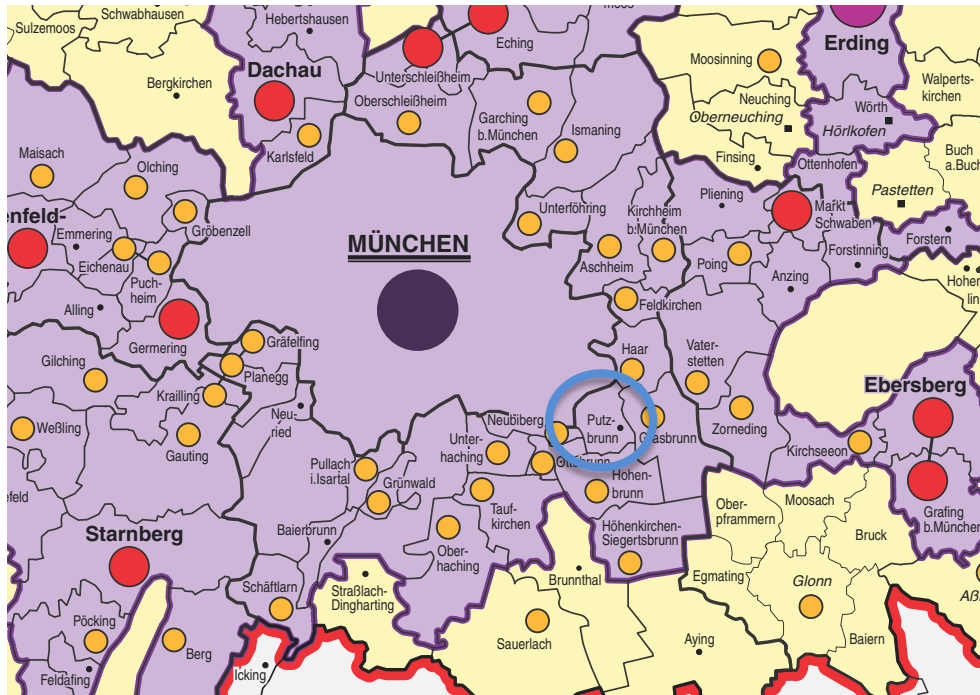
Lage im Ort (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

Bei einer Ausdehnung von ca. 125 m in Nord-Süd- und ca. 75 m in Ost-West-Richtung umfasst der Geltungsbereich ca. 0,88 ha. Das Planungsareal ist auf einer mittleren Höhe von ca. 552,5 m üNN nahezu eben und weitgehend frei von Bewuchs.

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 entspricht der regional- und landesplanerischen Zielsetzung nach Schaffung guter wirtschaftlicher Standortbedingungen wohnortnaher Arbeitsplätze und Handwerksstrukturen.



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

Bereits das umgebende bestehende Gewerbegebiet liegt innerhalb des Regionalen Grünzug Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald. Durch die Neuausweisung wird der Luftaustausch jedoch nicht zusätzlich beeinträchtigt. Der Planungsumgriff ist zum Großteil heute bereits bebaut. Den Auswirkungen durch die zusätzliche Neubebauung im Südosten des Geltungsbereichs für das Bioklima wird durch Baumpflanzungen, Dachbegrünung begegnet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung.



Auszug Flächennutzungsplan, Geltungsbereich des BP 65 (o.M.)

1.3 Verkehr

Die Erschließung der Planungsgrundstücke erfolgt für den motorisierten Verkehr über die Innstraße, die ca. 250 m nördlich des Planungsgebiets in einen Kreisverkehr mit der Münchner Straße (St. 2079) mündet. Die Innstraße endet im Westen des Geltungsbereichs in einem Wendehammer, von dem aus ein Fuß- und Radweg nach Süden zum Isarweg führt.

1.4 Bodenverhältnisse, Grundwasser, Altlasten

Die Gemeinde Putzbrunn befindet sich in der Münchner Schmelzwasserschotterebene. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 536 m ü NHN und damit etwa 16 m unter der Geländeoberkante.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb überschwemmungsgefährdeter Gebiete, daher besteht keine Hochwassergefahr.

Eine Belastung mit Bodenverunreinigungen im Planungsumgriff ist nicht bekannt. Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet der Trikwassergewinnungsanlage (WGA) Trudering. Nach Neubemessung des Wasserschutzgebiets liegt der Geltungsbereich voraussichtlich im Wasserschutzgebiet.

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 Baudenkmäler in der Denkmalliste verzeichnet.

2. Ziel und Zweck der Planung



Planungsgebiet von Südosten (© Schrägluftbild Apple; o.M.)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 65 "Östlich der Innstraße, nördlich des Isarwegs" soll eine maßvolle Nachverdichtung auf den bestehenden Gewerbegrundstücken sowie eine gewerbliche Nutzung der bisher nicht überplanten Fläche ermöglicht werden.

3. Planungskonzept



Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65 (o.M.)

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn 684/13 (Teilfläche; Verkehrsfläche Innstraße), 685, 685/16, 685/17 und 685/24 (Teilfläche; Verkehrsfläche Isarweg) jeweils der Gemarkung Putzbrunn.

Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke werden als Gewerbegebiet ausgewiesen. Um den bestehenden kleinteiligen Charakter des Gebiets beibehalten zu können und Beeinträchtigungen der Umgebung auszuschließen, werden in Analogie zu dem benachbarten Gewerbegebiet Tankstellen, Speditionen, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche Zwecke und Lagerplätze, außerdem Betriebsleiterwohnungen generell ausgeschlossen. Letzteres geschieht insbesondere deshalb, damit die regelmäßig entstehenden Nutzungskonflikte und ein „Kippen“ des Gebiets zu Wohnen verhindert werden können.

Maß der baulichen Nutzung

bestimmt durch:

- die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO). Diese aus dem benachbarten Bebauungsplan übernommene GRZ von 0,6 darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden (Summenmaß der Versiegelung).
- die maximal zulässigen traufseitige Wandhöhe WH (§ 18 BauNVO) mit 8,50 m
- die maximal zulässige Firsthöhe FH (§ 18 BauNVO) mit 12,00 m

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Es wird eine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche mit einem Abstand von 3 m zu den äußeren Grundstücksgrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO), die eine flexible Situierung der Baukörper auf den Baugrundstücken ermöglicht.

Abstandsflächen

Im Gemeindegebiet gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 (5) BayBO.

Gebäudegestaltung

Analog zu den Festsetzungen im benachbarten Gewerbegebiet trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu einer gestreckten Gebäudeproportion (zur Vermeidung überbreiter, den Maßstab des kleinteiligen Gebiets sprengender Gebäude), zur Materialität und Gestaltung der Dächer. Vor dem Hintergrund eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes trifft der Bebauungsplan außerdem Regelungen über die Größe und Platzierung technischer Dachaufbauten.

Verkehrsflächen

Die westlich der Baugrundstücke vorhandenen Verkehrsflächen werden festgesetzt (südlicher Teil der Innstraße mit Wendehammer, Fuß- und Radweg zum Isarweg).

Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Grünordnung, Artenschutz

Um für das Ortsbild eine angemessene städtebauliche Qualität gewährleisten zu können, zur Minimierung von Versiegelung und Aufheizung im Hinblick auf verträgliche Arbeitsbedingungen für die Nutzerinnen und Nutzer, wird eine Durchgrünung und Eingrünung der Baugrundstücke festgesetzt. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge wird empfohlen. In den Hinweisen sind außerdem Artenlisten geeigneter heimischen Baum- und Straucharten enthalten.

Zum Schutz der durch den erfolgenden Eingriff betroffenen Arten enthält der Bebauungsplan außerdem Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände, zur Vermeidung von Vogelschlag und zu insektenfreundlicher Beleuchtung.

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, zum Schutz vor Starkregen.

Immissionsschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro Greiner, Germering eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zur Sicherstellung des Schutzanspruches der Umgebung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen Emissionskontingente für die Gewerbegebietsteilflächen (entsprechend den derzeitigen Grundstücken) ermittelt hat, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Gemäß Rechtsprechung ist es für eine korrekte Geräuschkontingentierung ausreichend, wenn zumindest ein Gewerbe- bzw. In-

dustriegebiet im Gemeindegebiet keine Emissionsbeschränkungen bei typisierenden Betrachtungsweise der zulässigen Nutzungen aufweist. Diese Bedingung ist bereits durch die Teilfläche 3 / GE 1 im Bebauungsplan Nr. 46 erfüllt.

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.

Folgende architektonische Hinweise des Bebauungsplans dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- ökologische Bauweise, vorzugsweise mit ausgeglichener CO₂-Bilanz
- 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 Flachdächer
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

4. Umweltbericht

Die Ausgleichsermittlung und der Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 "Östlich der Innstraße, nördlich des Isarwegs" wurden von carpinus Landschaftsarchitektur Dagmar Digmayer, München erarbeitet. Der Umweltbericht ist dieser Begründung beigelegt.

5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



Bruttobauland (Geltungsbereich)	0,8757 ha	=	100,0 %
Nettobauland (Gewerbe)	0,7594 ha	=	86,7 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,1163 ha	=	13,3 %
davon			
Straßenverkehrsfläche	0,0994 ha		
Fuß- und Radweg	0,0169 ha		

6. Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

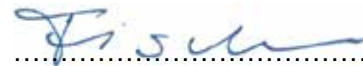
6.2 Erschließungskosten

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

Putzbrunn, 25. Nov. 2024
geändert, 08. Juli 2025

.....
Edwin Klostermeier,
Erster Bürgermeister

Germering, 25. Nov. 2024
geändert, 08. Juli 2025


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

München, 25. Nov. 2024
geändert, 08. Juli 2025


.....
Dagmar Digmayer
Landschaftsarchitektin