



Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2024/0035	27. Februar 2024		
Gegenstand			
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort „Seniorenwohnen“, im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 436/9 und 436/15 zwischen Mitterlängstraße, Oberem Laurenzerweg und Josef-Fruth-Weg hier: grundsätzliche Billigung des Plankonzeptes			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.03.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

1. Das Plankonzept der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird grundsätzlich gebilligt.
2. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Vorschlagsbegründung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 11.07.2023 über die Eckdaten für die Überplanung des Baugrundstückes an der Mitterlängstraße/Ecke Oberer Laurenzerweg beraten und beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32 entsprechend zu ändern. Ziel der Änderung ist die Ausweisung einer Fläche für eine Seniorenwohnanlage mit Sozialstützpunkt. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro JOCHAM + KELLHUBER Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH beauftragt. Der ausgearbeitete Bebauungsplanvorentwurf liegt nunmehr zur Beratung vor.

Grundlegendes

Die Bebauungsplanänderung ersetzt den bisherigen Bebauungsplan Nr. 32 mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke (vom 25.07.1994) und die 3. Änderung mit der Ausweisung eines Bauraumes für ein Doppelhaus (vom 21.03.2012) vollständig. Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des abgestimmten Konzepts für die Seniorenwohnanlage erarbeitet. Das Änderungsgebiet umfasst die kirchlichen Grundstücke FINrn. 436/9 und 436/15 sowie den städtischen Grundstücksstreifen FINr. 436/10 und Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche des Oberen Laurenzerweges (FINr. 422/12 Teilfläche). Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der neuesten Vorgaben für ein einheitliches Dateiformat xplan-konform erstellt. Dies ist insbesondere an der Farbdarstellung ersichtlich.



Art der Nutzung

Der Änderungsbereich wird, wie die angrenzenden Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32, als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Seniorenwohnen und die soziale Nutzung sind in dieser Gebietsart allgemein zulässig. Alle in einem WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (z.B. Beherbergungsbetriebe). Die konkrete Nutzung „Seniorenwohnanlage mit Sozialstützpunkt“ wird über den städtebaulichen Vertrag und eine entsprechend einzutragende Dienstbarkeit abgesichert.

Maß der baulichen Nutzung

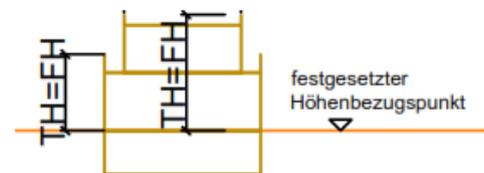
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die überbaubare Grundfläche und die Höhenentwicklung festgelegt. Es werden drei Bauräume ausgewiesen, in denen jeweils ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von 225 m² errichtet werden kann. Ergänzt wird dies um die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40, die u.a. auch weitere überbaute Flächen, wie Balkone und Terrassen, ab-

deckt. Insbesondere für die geplante Tiefgarage, die auch dazu dient, mehr oberirdische Freiflächen zu erhalten, wird außerdem eine Überschreitungsregelung bis zu einer GRZ von 0,80 aufgenommen; für übrige Nebenanlagen, Stellplätze usw. wird die Überschreitung auf 0,60 begrenzt. Ergänzend wird festgelegt, dass Stellplätze und Wege zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten sind.

Die Höhenentwicklung lässt eine 2-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss zu. Dabei ist das Staffelgeschoss allseitig mindestens 2 Meter zurückzusetzen. Dadurch wird die Gebäudewirkung abgemildert und die zulässige Nutzungsdichte beschränkt. Die Traufhöhe (des 2-geschossigen Gebäudeteils) von 6,9 m ergibt sich aufgrund des als Absturzsicherung notwendigen Geländers (siehe Schemaschnitt). Diesbezüglich wird geregelt, dass die Absturzbrüstungen zu mindestens 55 % der Gesamtlänge je Gebäudeseite als transparente Geländer auszuführen sind.

Für das Staffelgeschoss selbst wird eine Traufhöhe von 9,0 m und – falls ein Walmdach zugelassen werden soll (siehe späterer Abschnitt dieser Vorlage) – eine Firsthöhe von 10,3 m festgesetzt. Im Falle eines Flachdaches entspricht die Gesamthöhe der Traufhöhe und damit 9,0 m.

StaffelgeschöÙ



Als Nebenanlage gesondert festgesetzt ist eine Fläche für das Müll-/Fahrradgebäude im nordwestlichen Bereich. Außerhalb dieser Fläche und der Baugrenzen sind weitere Nebenanlagen nur nach Maßgabe der Festsetzungen möglich, hierzu zählen u.a. weitere Fahrradabstellflächen (nicht überdacht) bis zu 50 m², Gartenpavillone mit einer Gesamtfläche von max. 30 m² und Terrassen.

Gestaltung

Bei der Beratung der Eckpunkte für die Überplanung wurde die Frage der Dachform für die Seniorenwohnanlage anhand der beiden Konzeptvorschläge mit Flachdach und Walmdach diskutiert.

Süden



Da sich keine deutliche Mehrheit für eine Dachform gefunden hat (7 Flachdach, 6 Walmdach), wurde vereinbart, dass weitere Informationen über die Vor- und Nachteile zusammengestellt werden sollen.

Die nachfolgende Aufstellung zeigt stichpunktartig Vor- und Nachteile auf. Ergänzend wird auf die Zusammenstellung des Umweltamtes in der Anlage verwiesen. Dort wird insbesondere auf die Wirkungen bezüglich Klimaschutz- und Klimaanpassung eingegangen.

Flachdach (begrünt)		Walmdach (hier 12° bis 18°)
<ul style="list-style-type: none"> + Begrünung möglich → wird im Bebauungsplan festgesetzt + Regenrückhaltung + große Fläche für PV-Anlagen; optimale Ausrichtung möglich + Gebäude niedriger → Firsthöhe = Traufhöhe = 9,0 m + Positiv für Biodiversität + Staubbindung + Verdunstungskühlung + zusätzliche Wärmeisolation 	VORTEILE	<ul style="list-style-type: none"> + Fügt sich in die Umgebung ein (allerdings Satteldächer) + Ökologischer Dämmstoff in der Dachkonstruktion möglich + Höhere Räume → optische Wirkung / Sichtdachstuhl + Dachüberstand für Terrassenüberdachung → Sonnenschutz + keine Absturzsicherungen nötig / sichtbar + Dachfenster möglich
<ul style="list-style-type: none"> - Ggf. Absturzsicherungen notwendig - Dachluke / Leiter für Zugang Flachdach schaffen → Platzbedarf 	NACHTEILE	<ul style="list-style-type: none"> - Höhere Gebäude → Firsthöhe deutlich höher = 10,3 m - PV nur sehr aufwendig umsetzbar → insbesondere Dreiecksflächen schlecht nutzbar

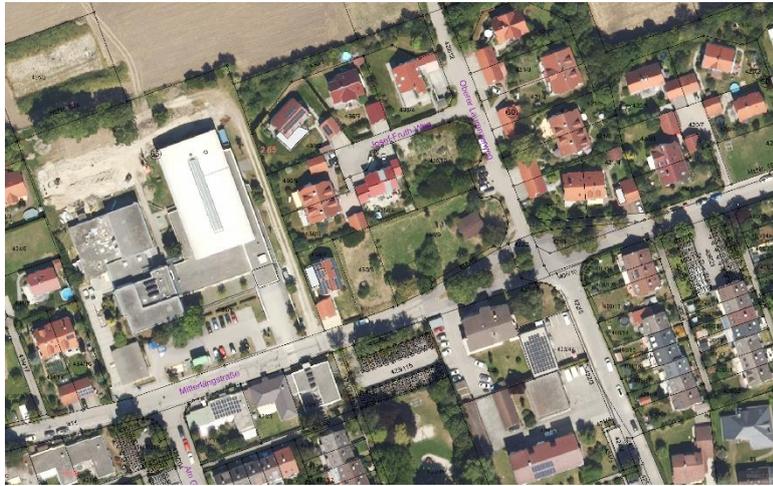
Bezüglich der Höhenentwicklung fügt sich das Flachdach mit einer festgesetzten Höhe von max. 9,0 m (= Traufhöhe) sehr gut in das umliegende WA ein (Höhen zwischen 8,75 m und 10,27 m). Hier hat nur das Gebäude mit 8,75 m eine niedrigere Gesamthöhe.

Flachdächer finden sich in der Umgebung bei der Laurenzer Grundschule und auf der Südseite der Mitterlängstraße.

Eine Höhe von über 10 m weisen nur zwei Gebäude im angrenzenden WA-Bereich auf und zwar das nordwestlich liegende Doppelhaus mit 10,27 m und ein Doppelhaus auf der gegenüberliegenden Seite des Oberen Laurenzerweges mit 10,09 m.

Die Dachform ist hier im Bestandsbebauungsplan als Satteldach mit einer Neigung von 35° bei den Doppelhäusern und bis zu 45° bei den Einzelhäusern am Ortsrand festgesetzt.

Insgesamt werden die Vorteile für diese Planung mehr beim Flachdach gesehen; insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung und die Klimaanpassung.



Im aktuellen Bebauungsplanvorentwurf sind derzeit Regelungen für beide Dachformen eingetragen. Je nach Entscheidung des Ausschusses werden die entsprechenden Festsetzungen noch angepasst. Für die Nebenanlagen (Fahrrad-/Müllhaus, Tiefgaragenrampe) sollen begrünte Flachdächer vorgegeben werden.

Beschlussvorschlag:

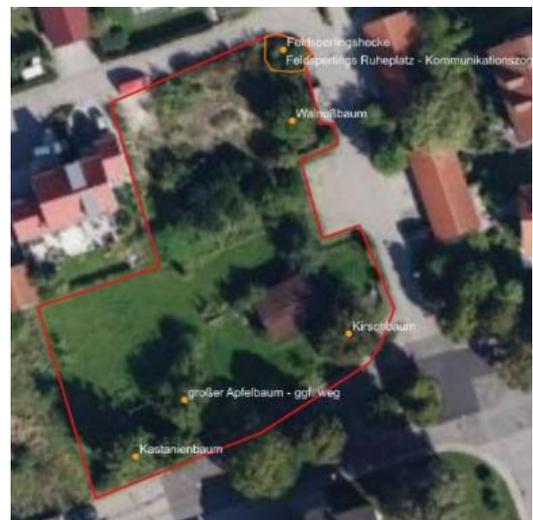
Als Dachform für die Seniorenwohnanlage ist begrüntes *Flachdach* / *Walmdach* festzusetzen.

Artenschutz

Um festzustellen, ob artenschutzfachliche Maßnahmen erforderlich sind, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch den beauftragten Biologen durchgeführt (Büro Bio Consulting Renner, Puchheim). Als Ergebnis der Untersuchung wird festgestellt, dass die Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt sind. Das Projekt ist aus der Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.

Folgende Maßnahmen sind u.a. im Rahmen der Planung und Ausführung zu berücksichtigen:

- Bäume sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel zu fällen und vorab auf Höhlungen usw. zu untersuchen.
→ Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen.
- Wenn es planerisch und baulich möglich ist, sollten Kastanie, großer Apfelbaum, Kirschbaum und Walnußbaum erhalten bleiben. Zudem wird der Erhalt der „Feldsperlingshecke“ als besonders wichtig angesehen.
→ Die Prüfung durch die Planer hat ergeben,



dass drei Bäume erhalten werden können und nur der Apfelbaum gefällt werden muss.

- Der Gebäudeabbruch muss zwingend in der Zeit zwischen 01. Oktober und 01. März, nach Möglichkeit im Oktober, erfolgen.
→ Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen.
- Es werden Vorgaben zur Beleuchtung des Geländes während der Bauphase und für die künftige Nutzung gegeben.
→ Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen.
- Es sollen neue Habitatstrukturen durch Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken geschaffen werden.
→ Entsprechende Pflanzgebote sind im Bebauungsplan vorgesehen.

Grünordnung

Bei der Erarbeitung der Grünordnung für das Plangebiet wurde zunächst das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Für den Habitaterhalt werden die drei nicht zu fällenden Bäume in der Planzeichnung festgesetzt. Voraussetzung für den Erhalt sind Baumschutzmaßnahmen insbesondere während der Bauzeit, die ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Für die Durchgrünung des Geländes wird eine deutlich über die Vorgaben der Freiflächengestaltungssatzung (10 Bäume) hinausgehende Mindestbepflanzung festgesetzt. In der Planzeichnung sind 11 Bäume I. Ordnung und 7 Bäume II. Ordnung (im Bereich der Tiefgarage) als Neupflanzungen eingetragen. Über der Tiefgarage ist die aufzubauende durchwurzelbare Schicht von 60 cm für den Bereich von Baumpflanzungen auf 100 cm zu erhöhen. Außerdem ist eine Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche vorgegeben, wobei mindestens 1/7 dieser Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen ist. Eine Auswahl an für diese Pflanzvorgaben zu verwendenden heimischen Gehölzen ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellplätze

Der Bebauungsplan verweist sowohl für die Fahrradabstellplätze als auch für die Kfz-Stellplätze auf die jeweilige städtische Satzung.

Auf dem Gelände werden insgesamt nur vier oberirdische Kfz-Stellplätze zugelassen. Diese Stellplätze im Anschluss an die öffentlichen Parkplätze werden voraussichtlich als Kurzparkplätze für Besucher angelegt. Alle übrigen Stellplätze sind in der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) unterzubringen, für die ein entsprechender Bauraum ausgewiesen ist. Für die Erschließung dieser Tiefgarage wird – wie im Konzept bereits vorgesehen – eine Zufahrt über die Mitterlängstraße festgesetzt. Dies dient auch dazu, den überwiegenden Zufahrtsverkehr am Beginn des Plangebietes abzufangen und nicht in das



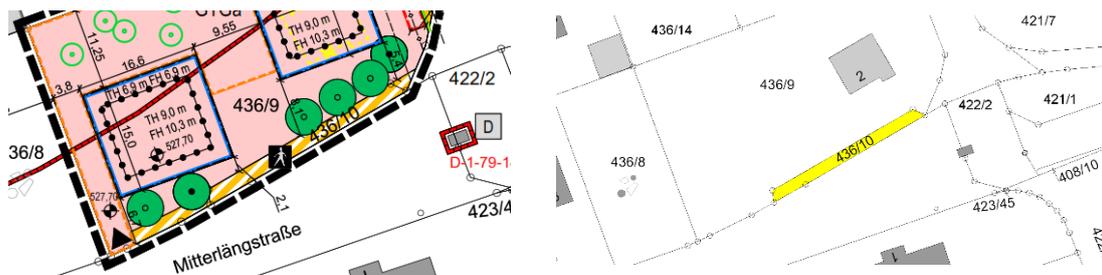
rückwärtige Wohngebiet zu ziehen.

Da Seniorenwohnungen in der städtischen Satzung nicht geregelt sind, erfolgt die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Der hierfür geltende Schlüssel beträgt 0,2 Stellplätze je Wohnung. In der Vorabstimmung des Konzepts wurde die vom Vorhabenträger vorgesehene Errichtung von deutlich mehr Stellplätzen, auch im Hinblick auf die Parksituation im Gebiet, begrüßt. Die Fläche für die Tiefgarage ist so ausgelegt, dass die im Baukonzept angestrebte Anzahl von bis zu 24 Stellplätzen untergebracht werden kann. Je nach künftigen Bedarf können die Flächen aber auch teilweise für das Abstellen von Senioren-E-Scootern (Sitzmobile) verwendet werden. Es wird vorgeschlagen, die notwendige Stellplatzanzahl im Bebauungsplan abweichend von der GaStellV zu regeln, um eine bedarfsgerechtere Umsetzung zu ermöglichen (gem. § 12 Abs. 2 BauNVO: sind in allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig). Um trotzdem eine im Hinblick auf ein mögliches Mobilitätskonzept (z.B. Sharingmodelle) eine hohe Flexibilität zu ermöglichen, wurde zunächst in die Festsetzungen eine Mindestanzahl von 14 Stellplätzen aufgenommen.

Für die Fahrradabstellplätze bedeutet die Anwendung der Satzung, dass, wenn in der Anlage z.B. Wohnungen mit insgesamt 44 Zimmern errichtet werden, einschließlich der Besucherstellplätze 25 Fahrradabstellplätze den Anforderungen der Satzung gemäß ausgewiesen werden müssen. Hinzu kommen in diesem Beispielfall neun Abstellplätze für Sonderräder, wie Lastenräder oder Dreiräder. Oberirdisch sind im Fahrrad-/Müllgebäude an der nordwestlichen Grenze überdachte Stellplätze und weitere – im Standort durch den Bebauungsplan nicht festgelegte – Flächen für nicht überdachte Stellplätze im Umfang von insgesamt 50 m² vorgesehen. Weitere Abstellplätze können in der Tiefgarage untergebracht werden, was jedoch nur für E-Bikes gut handhabbar erscheint. Es könnte überlegt werden, oberirdisch noch weitere überdachte Fahrradabstellanlagen zuzulassen.

Zusätzlicher öffentlicher Gehweg / Durchwegung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 07.12.2023 hat sich der Ausschuss für die Errichtung eines möglichst langen Gehwegs entlang der Südgrenze des Plangebietes ausgesprochen. Dementsprechend wird im Bebauungsplan eine ca. 2 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Gehweg dargestellt. Die Breite von 2 m entspricht dem städtischen Grundstück FINr. 436/10, das im bisherigen Bebauungsplan Nr. 32 als Straßenbegleitgrün mit Bäumen ausgewiesen war. Die angrenzende Fläche Richtung Schule muss voraussichtlich von der Stadt noch erworben werden, ebenso ein kleines Grundstückseck Richtung Osten. Bei der Errichtung des Weges sind besondere Schutzmaßnahmen zum Erhalt der festgesetzten Bäume notwendig.



Die Verkehrsfläche endet an der Tiefgaragenrampe. Es ist noch nicht klar, ob zum Erreichen der zulässigen Rampenneigung die Fläche bis zur heutigen Grundstücksfläche als Teil der Rampe notwendig ist. Zudem wird im Queren der Rampe eine Gefahrenquelle gesehen, so dass es sinnvoll erscheint, vorher auf das Ende des Fußweges hinzuweisen.

Die innere Erschließung der künftigen Wohnanlage soll gleichzeitig auch als öffentlich nutzbare Wegeverbindung dienen. Dies wird jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern über den städtebaulichen Vertrag mit entsprechender dinglicher Sicherung vereinbart.

Höhenlage / Aufschüttung

Für die neuen Gebäude wird jeweils ein Höhenbezugspunkt festgelegt. Mit dem Wert von 527,7 m entspricht der Höhenbezugspunkt für die beiden Gebäude an der Mitterlängstraße der Höhe an der Grenze zum westlich angrenzenden Grundstück und überwiegend entlang der südlichen Grenze. Nach Norden fällt das Grundstück ab, so dass Höhenanpassungen notwendig sind. Hier weist das bestehende Gelände an den West- und Nordgrenzen eine Höhenlage zwischen 527,0 und 527,3 m auf. Dementsprechend sollen die Höhenbezugspunkte hier grundsätzlich niedriger festgelegt werden. Für die Nebenanlage als Grenzbau ist eine Anpassung auf die Höhenlage des Nachbarn bereits enthalten. Für das nördliche Wohngebäude ist in der Planzeichnung noch 527,70 als Höhenbezug eingetragen. Hier ist noch zu klären, inwieweit das Gebäude, das barrierefrei an die Tiefgarage angebunden werden muss, tiefergelegt werden kann bzw. welche Lösung es für diesen Niveauunterschied gibt. Im weiteren Verfahren ist zudem noch eine Vor-Ort-Vermessung notwendig, um die bisher verwendeten Daten aus den Höhenkarten zu verifizieren. Die künstliche Abgrabung im nördlichen Bereich, die durch die in diesem Bereich bereits durchgeführte archäologische Untersuchung entstanden ist, kann gemäß den Festsetzungen verfüllt werden. Aufgrund des unterschiedlichen Verlaufs ist das Gelände in Teilbereichen anzugleichen, wobei ein Streifen von 2 m entlang der Nachbargrenzen (1 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen) weder aufgeschüttet noch abgegraben werden darf.

Weiteres Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Es wird vorgeschlagen, die Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten, nicht wahrzunehmen und diesen Verfahrensschritt durchzuführen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Bebauungsplanvorentwurf sowohl digital auf den städtischen Internetseiten als auch analog durch Aushang im Rathaus ausgelegt und es besteht die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung. Gleichzeitig erfolgt die erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Städtebaulicher Vertrag

Der für die Durchführung der Planung notwendige städtebauliche Vertrag befindet sich noch in der Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt.

Finanzierung

Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Beiräte, Referent/in

Die Referent:innen für Stadtentwicklung, Umwelt und Senioren wurden beteiligt.

Vorhergehende Beschlüsse

ASU 11.07.2023 – Eckdaten der Planung und Änderungsbeschluss

ASU 07.12.2023 – Beauftragung Planungsbüro und Beratung Weg

Anlagen:

BP 32-6 Seniorenwohnen - Planzeichnung Ausschnitt - Vorentwurf

BP 32-6 Seniorenwohnen - Festsetzungen Ausschnitt - Vorentwurf

BP 32-6 Seniorenwohnen - Gesamtfassung - Vorentwurf

BP 32-6 Seniorenwohnen - Begründung - Vorentwurf

Zusammenstellung-Flach_Walmdach-Umweltamt

Konzept 2023 - Flachdach_ Seitlich_23-06-30

Konzept 2023 - Walmdach_ Seitlich_23-06-30

BP-32-6-saP 230905 - Bio Consulting - Harald Renner

Baugrundgutachten_BP_Puchheim_Mitterlängstraße_2023-55

Bearbeitungsvermerke

Organisationseinheit 41 Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung, Umwelt-, Natur- und Klimaschutz	Az. 41-610/32-6	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Reichel, Andrea	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in Schmeiser, Beatrix	Freigabe Erster Bürgermeister	