

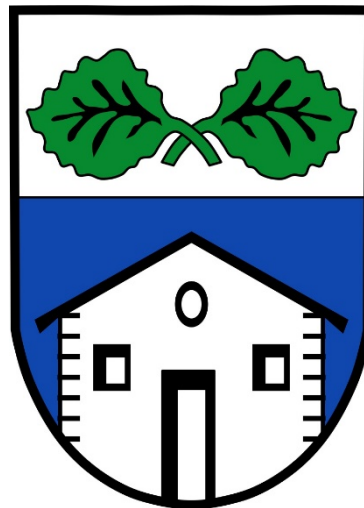
# **B E G R Ü N D U N G**

**ZUR**

## **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  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung**

**Stadt Puchheim  
Gemarkung Puchheim**



**Landkreis:  
Regierungsbezirk:**

**Fürstentfeldbruck  
Oberbayern**

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS .....	4
1.1	Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2	Verfahren nach § 13 a BauGB .....	4
1.3	Ziel und Zweck der Planung .....	4
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	5
2.1	Lage .....	5
2.2	Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes .....	6
2.3	Bestand im Geltungsbereich .....	6
2.4	Umgebende Bebauung .....	9
2.5	Topographie .....	10
2.6	Bestehende Leitungen .....	10
2.7	Kultur- und Sachgüter .....	10
2.8	Kampfmittel .....	12
2.9	Boden, Grundwasser und Altlasten .....	12
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	13
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	13
3.2	Regionalplan .....	15
3.3	Überschwemmungsgebiete .....	16
3.4	Wassersensible Bereiche .....	17
3.5	Gefahr durch Starkregenereignisse .....	18
3.6	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	19
3.7	Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	20
4.	STÄDTEBAULICHES ZIEL .....	21
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	23
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	23
4.3	Baugrenzen, Bauweise, Nebenanlagen .....	26
4.4	Abstandsflächen .....	26
4.5	Gestalterische Festsetzungen .....	27
4.6	Sonstige gestalterische Festsetzungen .....	27
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) .....	28
5.1	Verkehr .....	28
5.2	Wasserversorgung .....	29
5.3	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung .....	29

## **BEGRÜNDUNG**

---

6.	Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"	
5.4	Abwasserentsorgung .....	30
5.5	Stromversorgung .....	30
5.6	Gasversorgung .....	31
5.7	Telekommunikation .....	31
5.8	Abfallentsorgung .....	31
5.9	Behindertengerechter Ausbau .....	31
6.	IMMISSIONSSCHUTZ .....	31
6.1	Schallschutz .....	31
6.2	Staub- und Geruchsimmissionen .....	32
6.3	Lichtemissionen .....	32
6.4	Elektromagnetische Felder .....	32
7.	KLIMASCHUTZ .....	32
8.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN .....	33
9.	GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICHSFLÄCHEN .....	34
9.1	Rechtliche Grundlagen .....	34
9.1.1	Bestandteile der Planung .....	34
9.2	Bestandsaufnahme .....	34
9.2.1	Schutzgebiete .....	34
9.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) .....	34
9.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht .....	34
9.2.1.3	Biotopkartierung Bayern .....	36
9.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG .....	36
9.2.2	Vorhandene Grünstrukturen .....	37
9.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) .....	40
9.3	Planung .....	43
9.3.1	Festsetzungen Grünordnung .....	43
9.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen .....	44
9.3.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen .....	45
	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>46</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>47</b>

## **1. PLANUNGSANLASS**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Puchheim hat am 11.07.2023 beschlossen, die 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 aufzustellen.

### **1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Puchheim hat beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen" durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 2.420 m<sup>2</sup>, somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben, gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG. Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, unter Punkt 18.7 UVPG, liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht, bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

### **1.3 Ziel und Zweck der Planung**

Umfragen bestätigen: Die Menschen möchten im Alter selbstbestimmt in ihrem bekannten Wohnumfeld verbleiben. Die Lebensqualität im Alter hängt maßgeblich von der Infrastruktur, den sozialen Netzwerken vor Ort und der Wohnsituation ab. Dabei geht es vor allem um die gesundheitliche und pflegerische Versorgung sowie Wohnen und Wohnumfeld. Das ist ein wesentliches Ergebnis des 7. Altenberichts der Bundesregierung<sup>1</sup>.

Die Altersgruppe der über 65-Jährigen wächst bis zum Jahr 2040 beträchtlich. Alle übrigen Altersjahrgänge nehmen zahlenmäßig ab. So wird sich die Zahl der über 80-Jährigen bis zum Jahr 2050 etwa verdreifachen. Der Anteil der Hochbetagten, die 80 Jahre und älter sind, beträgt dann gut 40 Prozent. Um den Bedarf an altersgerechten Wohnungen decken zu können, muss sich lt. aktuellen Analysen des Deutschen Instituts für Wirtschaft der Bestand an altengerechten Wohnungen bis 2035 verfünffachen. Entsprechend sind auch in der Stadt Puchheim dringend barrierefreie und altersgerechte Wohnungen zu schaffen.

---

<sup>1</sup> (Deutsches Zentrum für Altersfragen, 2016)

## **BEGRÜNDUNG**

---

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

Das Wohnangebot der geplanten Seniorenwohnanlage mit Sozialstützpunkt soll alle Voraussetzungen bieten, dass Ältere dort möglichst lange wohnen bleiben können, auch mit zunehmenden Einschränkungen. Durch die barrierefreie Planung und eine ambulante Betreuung ist es möglich, verschiedenste Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren abzudecken. Insbesondere auch für Puchheim-Ort bietet sich damit die Möglichkeit, dass auch ortsansässige Senioren durch einen Umzug innerhalb des Ortes im vertrauten Umfeld und sozialen Netz zu bleiben.

Die konkrete Planung für den Neubau der Seniorenwohnanlage mit Sozialstützpunkt wird innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO entwickelt. Dafür wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 32 mit all seinen Änderungen, der innerhalb der Planungsfläche eine Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ und ein allgemeines Wohngebiet ausweist, geändert.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort einschließlich aller Änderungen werden für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen" durch die neuen planlichen und textlichen Festsetzungen aufgehoben und vollständig ersetzt.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

### **2.1 Lage**

Die Stadt Puchheim liegt ca. 20 km vom Zentrum der Landeshauptstadt München entfernt. Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Puchheim-Ort, umgeben von der Mitterlängstraße im Süden, dem Oberen Laurenzerweg im Osten und dem Josef-Fruth-Weg im Norden.

An das Areal der Seniorenwohnanlage grenzt im Westen Wohnbebauung an. Ca. 40 m westlich befinden sich die Laurenzer Grundschule und die Laurenzer Sporthalle.

## BEGRÜNDUNG

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

## 2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen" umfasst insgesamt ca. 2.420 m<sup>2</sup>.

Folgende Flächen der Flur-Nummern der Gemarkung Puchheim werden dabei überplant:

422/12 (TF, Oberer Laurenzerweg), 436/9, 436/10 und 436/15.

## 2.3 Bestand im Geltungsbereich

Die Planungsfläche auf der Flurnummer 436/9 wurde als Zwischennutzung als Pausenhof und im Rahmen der Betreuung für die offene Ganztagschule als Spielareal genutzt und ist gekennzeichnet durch ein streuobstwiesenähnliches Grundstück mit artenarmer, regelmäßig gemähter Gartenwiese, welche am westlichen Rand kleine Heckengebüsche aufweist und entlang der Mitterlängstraße ebenso mit Sträuchern und hochgewachsenen Grasrändern aufwartet. Zudem befinden sich hier am Rand zur Mitterlängstraße eine Kastanie, mehrere Apfelbäume und am Eck zum Oberen Laurenzerweg ein großer, alter Kirschbaum, der an das kleine Holzfassadenbestandsgebäude (Zeiske-Haus) angrenzt, welches sich im östlichen Areal befindet. Davor links-versetzt befindet sich ein kleines Gartenhäuschen. Auch an der Nordseite befindet sich an der Gebäudeecke zur Westseite, an der Fassade des Gebäudes wachsend, dichtes



## **BEGRÜNDUNG**

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

Strauchgewächs. Nördlich davon, auf der Grenzlinie zur Flur-Nummer 436/15 befindet sich ein ehemals erdaufgeschütteter, nun bewachsener Wall. Das Plangebiet auf der Flur-Nummer 436/15 besitzt Brachflächencharakter mit starker Sukzession. Der Rand zum Josef-Fruth-Weg ist gesäumt mit Hartriegelstrukturen. An der Ecke zum Oberen Laurenzerweg befindet sich eine dichtere (u.a. aus Hartriegel) Heckenstruktur. Am Oberen Laurenzerweg befindet sich nahe der Grundstücksgrenze ein mehrgliedriger Walnussbaum. Das Plangebiet wurde am 08.05.2023 gem. beiliegender spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 für das „altersgerechte Wohnen“ (Flurnummern: 436/15, 436/9) vom 28.08.2023 durch Bio Consulting Renner, Puchheim kartiert (sh. Anlage 3).



*Abb. 2: Ansicht von Osten – Planungsfläche entlang Mitterlängstraße mit Grüninsel; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023)*



## **BEGRÜNDUNG**

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

---



*Abb. 3: Ansicht von Süden – Hortbetreuung; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023)*



*Abb. 4: Ansicht von Südosten – Gartenwiese mit Obstbäumen; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023)*



## **BEGRÜNDUNG**

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"



*Abb. 5: Ansicht von Nordosten – öffentlicher Parkplatz; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023)*

## **2.4 Umgebende Bebauung**

Die umgebende Bebauung ist überwiegend durch 2-geschossige Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und Satteldächern geprägt. Zum Ortsrand hin wird der Siedlungsbereich durch die letzte Baureihe mit E+D-Bebauung (Erdgeschoss und Dachgeschoss) abgerundet. Die Siedlungsflächen schließen im Westen, Norden und Osten an. Gegenüber der Mitterlängstraße befindet sich 3-geschossiger Geschosswohnungsbau.



*Abb. 6: Ansicht von Westen – Mitterlängstraße mit benachbartem Geschosswohnungsbau; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023)*

### **2.5 Topographie**

Das Gelände im Geltungsbereich dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes fällt leicht nach Norden von ca. 527,7 m ü. NHN auf ca. 527,0 m ü. NHN ab. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein aufgeschütteter Erdwall geringer Höhe. Im Norden des Geltungsbereiches findet sich eine Mulde, die durch den Oberbodenabtrag der durchgeführten archäologischen Untersuchungen entstanden ist.

### **2.6 Bestehende Leitungen**

Im Geltungsbereich befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze eine Gas-Hauptleitung der SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weitere Spartenleitungen (Strom, Wasser, Gas, Telekom) zum Bestandsgebäude verlegt. Diese Hausanschlussleitungen müssen in Absprache mit den Spartenträgern umverlegt werden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind jedoch die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen und die entsprechenden Spartenträger zu benachrichtigen.

### **2.7 Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen" ist das Bodendenkmal D-1-7834-0002 (*"Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit, Villa rustica der römischen Kaiserzeit, Reihengräberfeld des frühen Mittelalters sowie abgegangene Kirche des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit mit Pestfriedhof (St.Laurentius)."*) kartiert.<sup>2</sup>

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Voraussichtlich ist vor Beginn der Erdarbeiten zum Bauvorhaben eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Im nördlicher Planungsgebiet hat ein entsprechender Oberbodenabtrag mit Untersuchung bereits stattgefunden. Hierbei wurde kein Bodendenkmal gefunden.

---

<sup>2</sup> (BayernAtlas, BayernAtlas, 2023)

## BEGRÜNDUNG

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

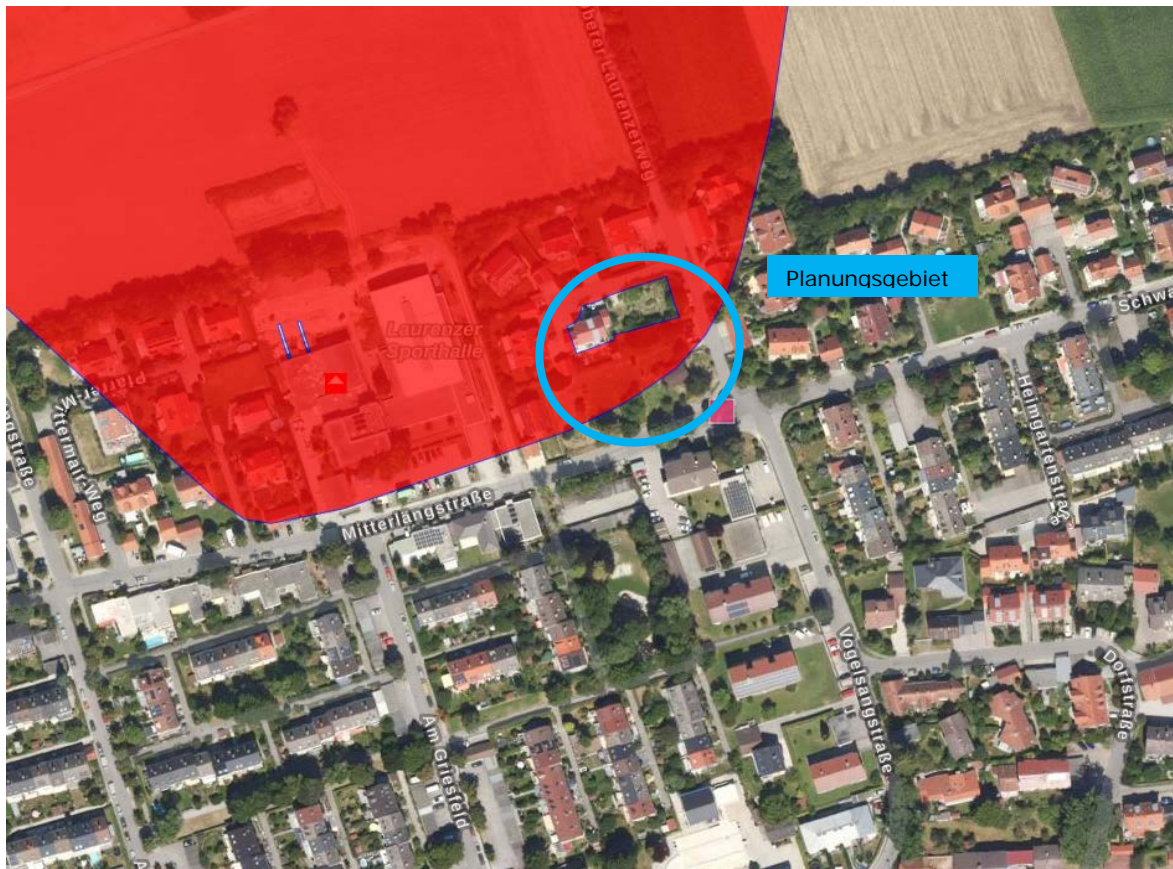


Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal  
Pink: Baudenkmal

Unmittelbar südöstlich des Planungsgebietes liegt eine denkmalgeschützte Wegkapelle (D-1-79-145-5 „Wegkapelle St. Laurentius, Ende 19. Jh., 1975 um 2 m versetzt.“).

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmal / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG)<sup>3</sup>.

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Die Wegkapelle befindet sich auf einer Grüninsel inmitten der Mitterlängstraße. Hierbei handelt es sich um ein ca. 2,8 m hohes Bauwerk unterhalb eines alten

<sup>3</sup> (BayDSchG, 2021)



## **BEGRÜNDUNG**

---

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

Straßenbaums. Die Wegkapelle ist bereits durch die beidseits vorbeiführenden Fahrspuren der Mitterlängstraße und die angrenzende Mehrfamilienhausbebauung vorbelastet. Daher ist hier eine weitere Beeinträchtigung des Baudenkmals nicht gegeben. Zudem würde bei Umsetzung der bisher festgesetzten Bebauung ein großer durchgehender Gebäuderiegel insgesamt näher an das Baudenkmal heranreichen.

Bezogen auf das Einzelbaudenkmal ist somit keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen zu erwarten.

### **2.8 Kampfmittel**

Vor Ausführung der Erdarbeiten und eventueller Spezialtiefbauarbeiten wird empfohlen, für das Grundstück eine digitale Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittelverdacht durchführen zu lassen (siehe Nr. 6.2 des beiliegenden geotechnischen Gutachtens).

### **2.9 Boden, Grundwasser und Altlasten**

Vor der Bauleitplanung wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt und ein geotechnisches Gutachten - Voruntersuchung gemäß DIN 4020, Nr. P22531 vom 23.03.2023 durch die Grundbaulabor München GmbH, München erstellt. Die detaillierten Ergebnisse sind diesem beiliegenden Bericht (Anlage 2) zu entnehmen.

Bei den Bohrprofilen wurden Grundwasserstände in Tiefen von 2,7 bis 4,1 m unter GOK erkundet. Nach Auswertung der amtlichen Grundwassermessstellen ist für das Baufeld in Puchheim von einer Mindestschwankung des Grundwasserstandes zwischen Mittelwasser und Hochwasser von 1,5 m auszugehen, d. h. der Hochwasserstand (HW-Kote) ist für das Baugrundstück auf Kote 526,0 m ü. NHN anzunehmen.

Bei einer erforderlichen Grundwasserabsenkung zur Wasserhaltung im Rahmen des Bauablaufes sind benachbarte Grundwasser- oder Erdwärmepumpen zu berücksichtigen.

Künstliche Bodenauffüllungen (Homogenbereich 1) wurden lokal bis in ca. 0,5 m Tiefe unter Geländeoberkante angetroffen. Die Rotlage (Homogenbereich 2) wurde lokal bis in Tiefen von ca. 1,4 m u. Geländeoberkante erbohrt. Diese steht in kiesig sandiger bis kiesig schluffiger Ausbildung an. Unter den Oberböden und der Rotlage bzw. den künstlichen Auffüllungen folgen bis in die maximale Bohrendteufe von 5,0 m Tiefe unter Geländeoberkante Quartärkiese (Homogenbereich 3). In den Kiesböden können unregelmäßig Lehmlinsen eingelagert sein, die zum Teil nur eine lockere bis mitteldichte Lagerungsdichte aufweisen. Weiterhin kann in den Kiessanden Nagelfluh (Homogenbereich 4) (felsartig verfestigte Kiese) auftreten. Die vertikale Mächtigkeit des Nagelfluhs kann von wenigen Zentimetern bis hin zu mehreren Dezimetern Mächtigkeit stark variieren. Unter den Kiesböden sind Tertiärböden von sandiger und schluffig-toniger Ausbildung zu erwarten.

Im Zuge der Geländearbeiten wurden lokal künstlich aufgefüllte Böden bis in



## BEGRÜNDUNG

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

Tiefen von 0,5 m festgestellt. Dieses im Zuge des Aushubs anfallende sensorisch auffällige Material ist zu entnehmen, zu separieren und zu beproben. Weitere Maßnahmen sind dem geotechnischen Bericht zu entnehmen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Ablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

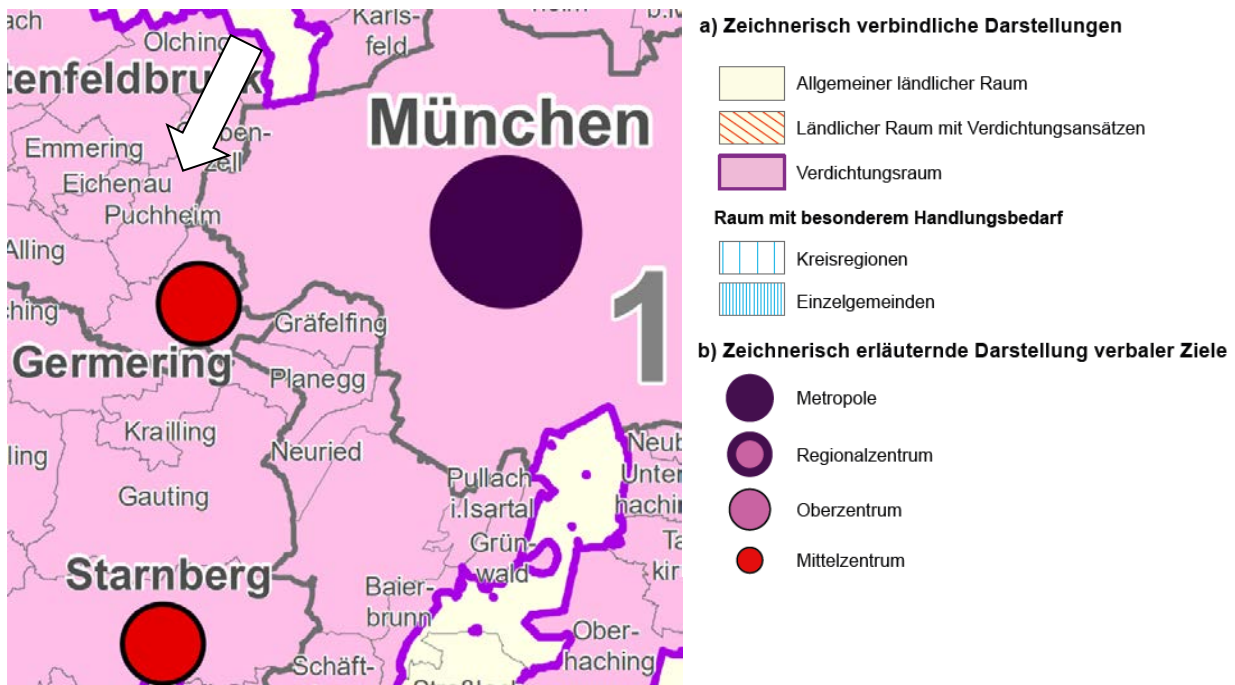


Abb. 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Strukturkarte, Anhang 2; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) liegt Puchheim im Verdichtungsraum um die Metropole München. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Germering.<sup>4</sup> Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

Das LEP hat u.a. folgende Ziele und Grundsätze zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

<sup>4</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

## **1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns**

### **1.2 Demographischer Wandel**

#### **1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen**

- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

## **3 Siedlungsstruktur**

### **3.1 Flächensparen**

- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

*Zu 3.1 (B) Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.*

### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

## **8 Soziale und kulturelle Infrastruktur**

### **8.1 Soziales**

- (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

- (Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

*Zu 8 Im Sinne gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen ist unter anderem ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge erforderlich. Neben den Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind dies auch Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Hierzu gehören Einrichtungen bzw. Dienstleistungen des Sozialwesens (z.B. Altenpflegeeinrichtungen), der Gesundheit (z.B. Ärzte), der Bildung (z.B. Allgemeinbildende Schulen, Einrichtungen der Jugendbildung) sowie der Kultur (z.B. Bibliotheken). Den Kommunen kommt bei der Bereitstellung der sozialen und kulturellen Infrastruktur eine tragende Rolle zu.*

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Stadt Puchheim mit einer vorausschauenden Siedlungsentwicklung attraktive und altersgerechte Einrichtungen erhalten und schaffen muss.

## BEGRÜNDUNG

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Puchheim, für den hier beplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zu verfolgen und bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung den demografischen Wandel zu beachten und die hierfür notwendige Nachverdichtung vorzusehen. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs von Grund und Boden entsprochen. Für die Planungsfläche ist das wesentliche Ziel, bedarfsgerecht die Voraussetzungen für die Errichtung barrierefreien Wohnraums für Senioren und bewegungseingeschränkte Personen zu schaffen und dafür eine innerstädtische Fläche nachzuverdichten.

## 3.2 Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Puchheim in der Region 14 – München<sup>5</sup>. Puchheim liegt im Verdichtungsraum München und auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und ist gemeinsam mit Eichenau als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

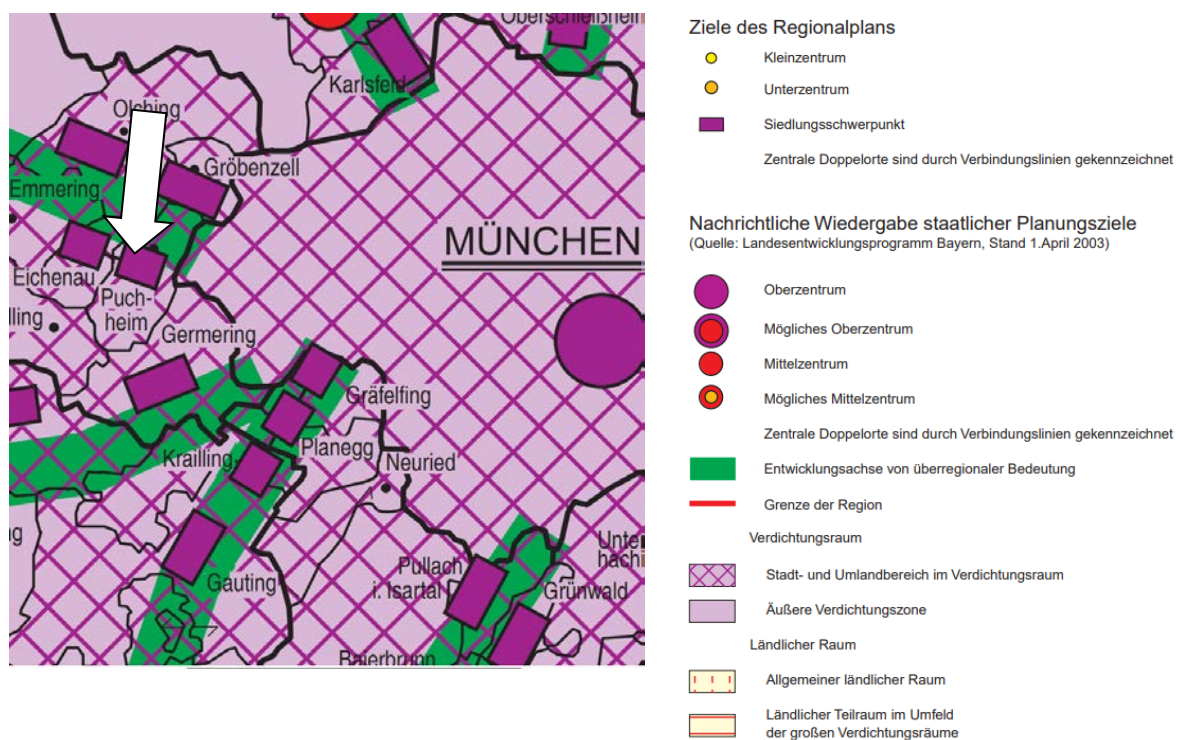


Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan 14 – München, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 14 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Flächensparende Siedlungsentwicklung (G)
- Erreichung einer engen verkehrlichen Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung (G)

<sup>5</sup> (Regionalplan 14 - München, 2004)

## **BEGRÜNDUNG**

---

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

- Schaffung von kompakten, funktional- und sozial ausgewogenen Strukturen (G)
- Ausgewogene wirtschaftliche und zukunftsfähige Entwicklung (G)
- Entwicklung von nachhaltigen, zukunftsfähigen Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit (Z)
- Verstärkte Berücksichtigung infrastruktureller Bedürfnisse älterer Menschen (G)

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Stadt Puchheim für den hier in Frage stehenden Raum, das Baurecht für die notwendigen Wohnbauflächen für die Seniorenwohnanlage mit Sozialstützpunkt zu schaffen.

### **Schlussfolgerung**

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung getroffen.

So sind auch insbesondere im Verdichtungsraum München altersgerechte Einrichtungen zu erweitern und zu schaffen.

Laut der Erfassung aus Statistik kommunal<sup>6</sup> für die Stadt Puchheim von 2022 ist der Anteil der Bewohner im Alter von über 65 von 1.450 Personen im Jahr 1987 und 4.469 Personen im Jahr 2011 auf 5.047 Personen im Jahr 2022 gestiegen. Die Hochrechnung im Demographie-Spiegel der Stadt Puchheim prognostiziert für 2035 einen weiteren Anstieg auf ca. 5.200 Personen.

Nachdem auf Grund des demographischen Wandels und der zunehmend steigenden Lebenserwartung der Anteil an älteren Menschen deutlich zunimmt, müssen für diese Zielgruppe entsprechende Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist folglich zu bejahen.

Zusammenfassend kann man feststellen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung und Regionalplanung durch die geplante Wohngebietsausweisung erfüllt werden können.

### **3.3 Überschwemmungsgebiete**

An Hand der Karte des UmweltAtlas – Naturgefahren Bayern ist die Lage und Ausdehnung von festgesetzten Überschwemmungs- und Schutzgebieten im Stadtgebiet von Puchheim erkennbar. Im Bild ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von Restriktionen dieser Art ist.<sup>7</sup> Flächen nördlich des Geltungsgebietes sind als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Dieses liegt jedoch nördlich des Josef-Fruth-Wegs und reicht nicht bis ins Planungsgebiet.

---

<sup>6</sup> (Statistik Kommunal 2022 - Stadt Puchheim 09 179 145, 2023)

<sup>7</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)



## BEGRÜNDUNG

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"



Abb. 10: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

### 3.4 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation, ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis aufweisen.

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Stadtgebiet von Puchheim erkennbar.<sup>8</sup> Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort in keinem kartierten wassersensiblen Bereich liegt.

<sup>8</sup> (BayernAtlas, BayernAtlas, 2023)

## BEGRÜNDUNG

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

Allerdings ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Zum Schutz vor hoch anstehendem Grundwasser wird eine entsprechende Bauweise empfohlen.



Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

### 3.5 Gefahr durch Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden.

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Dies ist insbesondere auch beim Bau der Tiefgarage zu beachten. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz



## BEGRÜNDUNG

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Die Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten:

[https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02\\_Hochwasserschutzfibel\\_9.Auflage.pdf](https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02_Hochwasserschutzfibel_9.Auflage.pdf).

Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

### 3.6 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planungsgebietes als Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ dargestellt.

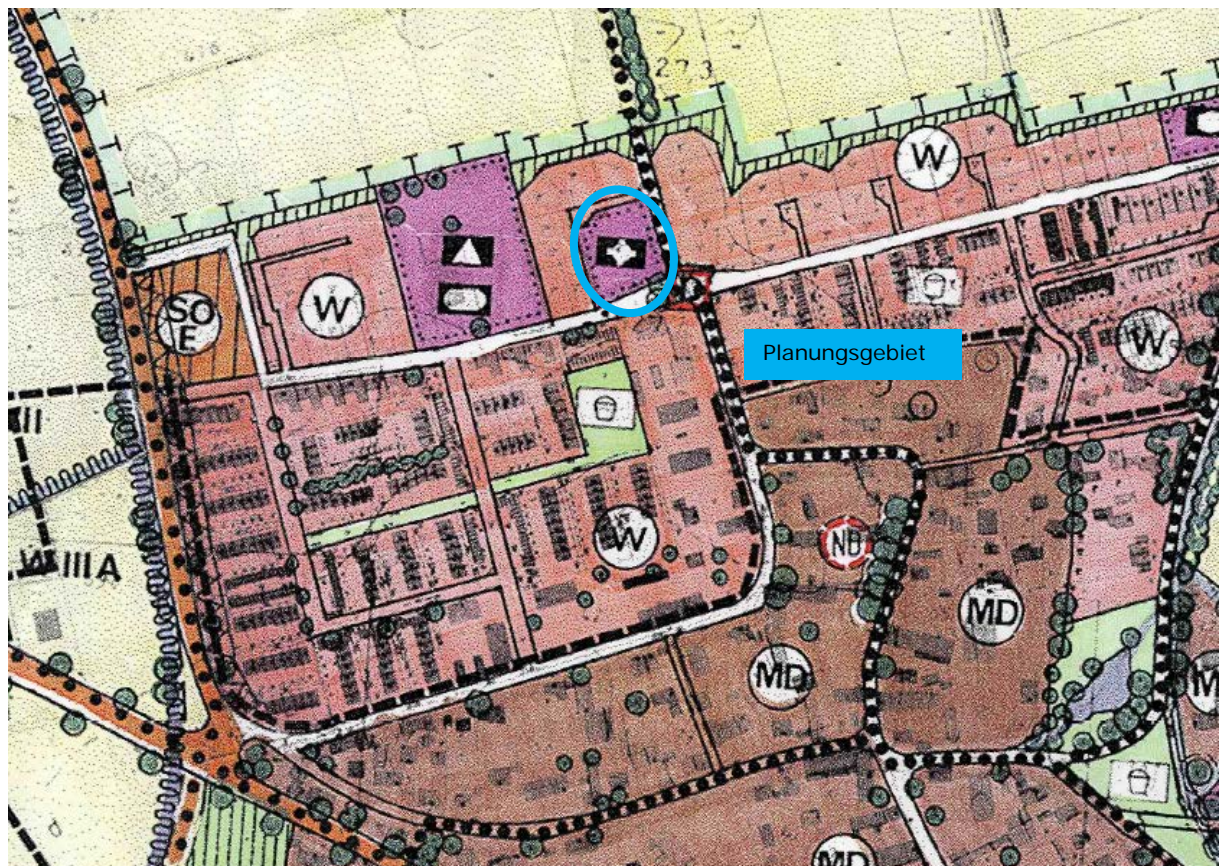


Abb. 12: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Puchheim; (FNP), Darstellung unmaßstäblich



## BEGRÜNDUNG

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

Nachdem im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes eine Nutzungsänderung für Wohnbauflächen geplant ist, muss der Flächennutzungsplan durch ein Deckblatt gem. § 13 a BauGB nachrichtlich angepasst werden.

### 3.7 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort mit 3. Änderung ist die nördliche Fläche des Planungsgebietes bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Jedoch sind die Baugrenzen und die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung nicht für die Planungsabsicht ausreichend. Im südlichen Geltungsbereich wurde eine Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ festgesetzt. Es besteht jedoch kein Bedarf mehr für die Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ bzw. eine anderweitige kirchliche Nutzung. Daher soll das gesamte Areal als allgemeines Wohngebiet für die geplante Nutzung „Seniorenwohnen“ umgeplant werden.



Abb. 13: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort mit 3. Änderung; (BP), Darstellung unmaßstäblich



#### **4. STÄDTEBAULICHES ZIEL**

Nachdem auf Grund des demographischen Wandels und der zunehmend steigenden Lebenserwartung der Anteil an älteren Menschen deutlich zunimmt, soll das örtliche Angebot an Seniorenwohnen um eine Seniorenwohnanlage mit Sozialstation mit 3 Einzelhäusern erweitert bzw. in Puchheim-Ort erstmals geschaffen werden. Mit dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes soll eine rechtliche Grundlage zur Verwirklichung des Vorhabens geschaffen werden.

Dafür wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 32 mit all seinen Änderungen, der innerhalb der Planungsfläche eine Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ und ein allgemeines Wohngebiet ausweist, geändert.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Nutzungsänderung einer innerörtlichen Fläche vor, die teils als Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ und teils bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Ziel und Zweck der Planung ist, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, in dem durch die entsprechenden Festsetzungen die Möglichkeit für den Bau von 3 zweigeschossigen Einzelhäusern mit jeweils einem Staffelgeschoss gegeben wird. Durch die Wahl von Staffelgeschossen statt eines ausgebauten Dachgeschosses mit Satteldach wie im angrenzenden WA, wird die Gesamthöhe des Vorhabens reduziert. Dadurch wird auch ein harmonischer Übergang zur umliegenden 2-geschossigen Wohnbebauung geschaffen. Zusätzlich wird das Grundstück ausreichend eingegrünt und durchgrünt. Somit ist trotz der Größe der baulichen Anlage eine größtmögliche nachbarschaftliche Rücksichtnahme gegeben.

## BEGRÜNDUNG

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrandung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"



Abb. 14: Visualisierung Vorentwurf Seniorenwohnanlage – Variante Flachdach, Planungsbüro Gößwald, Schongau (2023)

Für den geplanten Hochbau wurden der Planung angepasste Baufenster ausgewiesen. Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen für die Hauptgebäude bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt je Gebäude (gem. Planeintrag) von 527,70 m ü. NHN, der in etwa dem geplanten Erdgeschossniveau entspricht, festgelegt. Die Angleichung an die Höhen der umgebenden Nachbargrundstücke wird zusätzlich geregelt. Zudem wird durch ein zusätzliches Baufenster eine Fläche für ein Müllhäuschen und Fahrradunterstelle definiert.

Um die umgebenden Freiflächen von Parkplätzen freizuhalten und den den oberirdischen Versiegelungsgrad zu reduzieren und mehr begrünte Freiflächen schaffen zu können, wird eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt, um die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Die Zufahrt dazu erfolgt von der Mitterlängstraße aus. Lediglich im Osten des Geltungsbereiches am Oberen Laurenzweg werden oberirdische Stellplätze geplant. Diese sind insbesondere als Kurzparkplätze für Besucher vorgesehen. Hier befinden sich zudem bereits 5 öffentliche Stellplätze, die erhalten bleiben.

Innerhalb der Bauflächen müssen für die Bauten Bestandsbäume und Gehölze gerodet werden. In der saP wurden 4 erhaltenswerte Großbäume und eine Sperlingshecke kartiert. Die Heckenstruktur im Norden und 3 Großbäume (Walnuss, Kirsche, Kastanie) können erhalten bleiben. Durch textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung der Planungsfläche verstärkt und der Verlust der Bestandsbäume ausgeglichen.

Es werden in der 6. Änderung des Bebauungsplanes unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung,

## **BEGRÜNDUNG**

---

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

Gebäudegestaltung und Gestaltung der Außenanlagen getroffen. Damit wird eine bessere Einbindung in die umgebende Siedlung gewährleistet.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischer Pflanzenarten wird auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen.

Das wesentliche Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Baurechtes für ein allgemeines Wohngebiet um den Neubau einer Seniorenwohnanlage mit Sozialstützpunkt realisieren zu können.

Die Ziele der 6. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Änderung eines bestehenden Baurechtes für eine Seniorenwohnanlage
- Innenentwicklung von einer bisher weitgehend ungenutzten Fläche
- Innenraumverdichtung

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch die Beschränkung des Bauvorhabens durch Festsetzungen auf das notwendige Mindestmaß und die festgesetzte Ein- bzw. Durchgrünung
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden entsprechend den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen und Maßnahmen zu Natur- und Artenschutz
- die Einbindung in die umgebende Siedlung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sicher.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Nachdem die Stadt Puchheim für diesen Bereich ein Wohngebiet als städtebauliche Zielvorstellung hat, in welcher gem. BauNVO einer Seniorenwohnanlage zulässig ist, werden die Ausnahmen für diesen Bereich ausgeschlossen. Die konkrete Nutzung, d.h. die Errichtung einer barrierefreien seniorengerechten Wohnanlage ab 60 Jahren und Personen mit erheblichen Gehbehinderung wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

### **Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)**

Damit wird der bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung für die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst



## **BEGRÜNDUNG**

---

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen Innenentwicklung zur Schaffung einer bedarfsgerechten Wohnanlage mit bezahlbarem Wohnraum (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Baufenster wird auf eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der nach § 17 BauNVO festgelegte Orientierungswert wird dabei eingehalten. Dabei darf die GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden. Zusätzlich darf die GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden. Dies ist der Gemeinschaftstiefgarage geschuldet. Die Unterbauung durch die Tiefgarage, die auf die GRZ anzurechnen ist, ermöglicht jedoch eine geringere oberirdische Versiegelung. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenüberdeckung im Bereich der nicht befestigten bzw. überbauten Flächen eine mind. 60 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten muss, für Baumpflanzungen eine mind. 100 cm starke durchwurzelbare Schicht. Damit wird die oberirdische Versiegelung und der Regenwasserabfluss reduziert.

Ergänzend wird die Grundfläche (GR) für die 3 Hauptbaukörper mit jeweils max. 225 m<sup>2</sup> festgesetzt, um dem städtebaulichen Konzept zu entsprechen und die vorgesehenen Wohngebäude in ihrer Größe zu beschränken.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort mit 3. Änderung waren für die Doppelhaushälften jeweils max. 80 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR) und jeweils max. 160 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) festgesetzt. Für die kirchliche Anlage innerhalb der Gemeinbedarfsfläche waren max. 410 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR) und max. 760 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) zulässig. Somit wird mit der festgesetzten Grundfläche der 3 Hauptbaukörper mit gesamt max. 675 m<sup>2</sup> die ursprüngliche Grundfläche um 105 m<sup>2</sup> überschritten. Jedoch wird durch die Aufteilung der Baufenster, der Ein- und Durchgrünung und die Anlage einer unterirdischen Gemeinschaftstiefgarage zugunsten der oberirdischen Vegetation, die Einbindung in das Siedlungsgefüge nicht verschlechtert.

Trotzdem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten. Generell ist eine verdichtete Bauweise im Geschosswohnungsbereich erwünscht, auch um dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenüberdeckung im Bereich der nicht befestigten bzw. überbauten Flächen im Durchschnitt eine mind. 60 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten muss, für Baumpflanzungen eine mind. 100 cm starke durchwurzelbare Schicht. Dadurch wird die Bepflanzbarkeit und Begrünung sichergestellt und die Wasserrückhaltung verbessert.

### **maximale Wandhöhe**

Für die Flachdachbauten werden maximale Wandhöhen festgesetzt, die in Verbindung mit weiteren Festsetzungen dem Ziel der Höhenbegrenzung und dem Rücksichtnahmegebot entsprechen. Für die 3 Hauptgebäude werden Wandhöhen

## **BEGRÜNDUNG**

---

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

von 9,0 m bzw. 6,9 m festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe von max. 9,0 m springt von der Gebäudehauptfassade durch die Staffelgeschosse um mind. 2,0 m zurück.

Die optisch wirksame Wandhöhe von max. 6,9 m im zweigeschossigen Bereich ergibt sich durch notwendige Geländer als Absturzsicherung. Um die Wandhöhe zusätzlich optisch abzumildern, wird festgesetzt, dass die Absturzbrüstungen der Staffelgeschosse zu mind. 55 % der Gesamtlänge je Gebäudeseite als transparente Geländer auszuführen sind.

Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Planeintrag für das jeweilige Gebäude bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach.

Der Höhenbezugspunkt wurde auf 527,70 m ü. NHN für die Hauptgebäude, festgesetzt, die in etwa dem geplanten Erdgeschossniveau entspricht. Für die Festlegung der endgültigen Höhenlage ist noch eine detaillierte Geländevermessung erforderlich. Die Höhenbezugspunkte werden ggf. im nächsten Verfahrensschritt noch angepasst.

Die Oberkante Fertigfußboden (OK. FFB) der Nebenanlage gem. Planzeichen II.2.3 (Müllhäuschen, Gartengerätehäuser, Fahrradunterstellen) muss zwingend der Oberkante Fertigfußboden der unmittelbar angrenzenden Garage auf Flur-Nr. 436/14, Gemarkung Puchheim entsprechen. Damit wird sichergestellt, dass das Gelände entlang dieser Grundstücksgrenze beibehalten wird und keine Stützmauern errichtet werden. Die Wandhöhe (= OK. Attika bzw. Dachrand) des hier zulässigen begrünten Flachdachs ist bis max. 3,0 m über natürlichem Gelände zulässig.

### **Dachaufbauten**

Festsetzungen zu den Dachaufbauten und technischen Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsschächte oder Kondensatoren werden gesondert getroffen.

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten und technische Aufbauten zulässig, wenn die Anlagen eine maximale Höhe von 2,5 m, gemessen von der Oberkante der max. zulässigen Wandhöhe, nicht überschreiten und sie mindestens 2,0 m von der Außenkante der höchsten Außenwand zurückversetzt sind. Solarenergieanlagen sind auch aufgeständert zulässig, sie müssen jedoch mind. 1,0 m von der Attika zurückversetzt sein.

### **Staffelgeschosse**

Um die Wirkung der Kubatur abzumildern und zur Rücksichtnahme auf die umgebende Bebauung wird planlich und textlich festgesetzt, dass bei den Baukörpern an allen Gebäudeseiten zwingend das oberste Geschoss als ein Staffelgeschoss durch Rücksprung der Fassade an diesen Seiten von mind. 2,0 m auszubilden ist.

Die Staffelgeschosse werden alternativ zu einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss gewählt; die Überbauung wird auf 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses beschränkt.

### **4.3 Baugrenzen, Bauweise, Nebenanlagen**

#### **Baugrenzen**

Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen, mit Ausnahme innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen für die Gemeinschaftstiefgarage, Stellplätze und Nebenanlagen, nicht zulässig.

#### **Bauweise**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### **Nebenanlagen**

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Nebenanlagen zulässig:

- Fußwege,
- Fahrradabstellflächen ohne Überdachung mit einer Fläche insgesamt bis zu 50 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3,0 m,
- Fahrradabstellflächen mit Überdachung mit einer Fläche insgesamt bis zu 20 m<sup>2</sup>, jedoch ausschließlich in den durch die Tiefgarage unterbauten bzw. unterbaubaren Bereichen,
- Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude,
- Terrassen, auch mit Überdachungen, mit einer Fläche insgesamt bis zu 100 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 2,0 m,
- Gartenpavillone mit einer Fläche insgesamt bis zu 30 m<sup>2</sup>,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Somit sind Müllhäuschen, Gartengerätehäuser und Fahrradunterstellen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, die Gemeinschaftstiefgarage mit Rampen und Rampenüberdachungen innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, die Stellplätze innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen sowie alle innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **Vor die Außenwand vortretende Bauteile**

Untergeordnete Vorbauten und Erker sowie Balkone mit einer Tiefe von max. 2,0 m und einer Länge von max. 4,0 m pro Balkon dürfen über die Baugrenze hinausragen. Von gegenüberliegenden Nachbargrenzen müssen sie mindestens 3,0 m entfernt bleiben.

### **4.4 Abstandsflächen**

#### **Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen**

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den Forderungen an



## **BEGRÜNDUNG**

---

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) vom 27.01.2021 (geändert 18.05.2021) der Stadt Puchheim findet Anwendung.

### **4.5 Gestalterische Festsetzungen**

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer getroffen. Grundlage sind die bereits konkreten Planungen für das Seniorenwohnen. Daher ist für die Gebäude folgende Dachform und Dachneigungen zulässig:

Hauptgebäude und Nebenanlagen:

- begrüntes Flachdach bis 5°.

Begrünte Flachdächer sind auf mindestens 80% der gesamten Flachdachflächen mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher standortheimischer Saatgutmischung auszuführen. Die Vegetationsflächen müssen eine mindestens 6 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten. Davon ausgenommen sind Flachdächer mit Terrassennutzung auf den Staffelgeschossen.

Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.

### **4.6 Sonstige gestalterische Festsetzungen**

#### **Einfriedung / Zaunsockel**

Zum öffentlichen Straßenraum sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Holzzäune zulässig.

Die Einfriedungshöhe ist bis max. 1,2 m ab fertigem Gelände zulässig.

Die Satzung über die Höhe von Einfriedungen in der Stadt Puchheim (Einfriedungssatzung - EfS) vom 20.11.2007 findet daher keine Anwendung.

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

#### **Brüstungsgeländer Staffelgeschosse**

Um die Wandhöhe zusätzlich optisch abzumildern, wird festgesetzt, dass die Absturzbrüstungen der Staffelgeschosse zu mind. 55 % der Gesamtlänge je Gebäudeseite als transparente Geländer auszuführen sind.

#### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Das Gelände im Geltungsbereich dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes fällt leicht von Norden mit ca. 527,7 m ü. NHN auf ca. 527,0 m ü. NHN ab. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein aufgeschütteter Erdwall geringer Höhe.

## **BEGRÜNDUNG**

---

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

Im Norden des Geltungsbereiches findet sich eine Mulde, die durch den Oberbodenabtrag der durchgeführten archäologischen Untersuchungen entstanden ist.

Da das Gelände nicht vollständig eben ist, muss das Gelände in Teilbereichen aufgeschüttet werden, um die Barrierefreiheit zu gewährleisten. Das natürliche Gelände zu den Nachbargrundstücken und zum angrenzenden Straßenbereich darf dabei nicht verändert werden. Auch darf kein Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen geleitet werden. Die künstliche Mulde im nördlichen Bereich aufgrund der archäologischen Abgrabung kann wieder verfüllt werden.

Daher sind innerhalb des Baugrundstückes Aufschüttungen von maximal 1,5 m, ausgehend vom natürlichen Gelände, zulässig, jedoch nicht höher als 527,70 m ü. NHN. Auf einem mindestens 1,0 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und auf einem mindestens 2,0 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken sind keinerlei Aufschüttungen / Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes). Die max. Höhenlage des Geländes wird nach der Vermessung des Grundstückes möglicherweise im nächsten Verfahrensschritt nochmals angepasst. Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzen Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.

### **Stützmauern**

Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. Innerhalb des Baugrundstücks sind nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B.: Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.

## **5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)**

### **5.1 Verkehr**

#### **Erschließung**

Das Planungsgebiet wird über die umliegenden Straßen erschlossen. Die Gemeinschaftstiefgarage wird über die Mitterlängstraße erschlossen. Die Zufahrt wird festgesetzt. Am Oberen Laurenzerweg liegen die bereits bestehenden öffentlichen Stellplätze. Im Osten des Geltungsbereiches am Oberen Laurenzerweg werden zusätzlich 4 oberirdische Stellplätze geplant. Diese sind insbesondere als Kurzparkplätze für Besucher vorgesehen.

#### **Fußwege**

Die fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur ist durch den Gehweg entlang der Mitterlängstraße auf der südlichen Seite gegeben. Um diesen auch im Norden weiterführen zu können, wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein öffentlicher Gehweg bis zur Tiefgarageneinfahrt ausgewiesen. Durch eine mögliche Querung auf der Grüninsel der Mitterlängstraße ist ein Anschluss des Gehwegs möglich. Zusätzlich besteht ein Gehrecht durch das Grundstück.

## **BEGRÜNDUNG**

---

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

### **Stellplatzschlüssel PKW-Parkplätze**

Abweichend von der Satzung über die Zahl und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Stadt Puchheim (Stellplatzsatzung - Stells) sind mind. 18 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die erforderlichen Stellplätze gem. der Satzung über die Zahl und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Stadt Puchheim (Stellplatzsatzung - Stells) vom 26.02.2008 in Verbindung mit der GaStellV würde für die Seniorenwohnungen einen Bedarf von 6 PKW-Stellplätzen ergeben. Seitens der Stadt und des Vorhabenträgers wird ein größerer Bedarf gesehen, der auf dem Grundstück bedient werden soll. Daher wird eine Mindestanzahl von 18 Stellplätzen auf dem Grundstück festgesetzt. Zusätzlich wird im städtebaulichen Vertrag eine Vereinbarung getroffen, dass ein geeignetes Mobilitätskonzept vorzulegen ist.

PKW-Stellplätze und Wege sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

### **Stellplatzschlüssel Fahrradabstellplätze**

Die erforderlichen Fahrradabstellplätze für Seniorenwohnen sind gem. Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Stadt Puchheim (Fahrradabstellplatzsatzung - FAbS) vom 28.09.2023 nachzuweisen.

### **ÖPNV**

Unmittelbar vor der westlich gelegenen Grundschule an der Mitterlängstraße befindet sich eine Bushaltestelle.

## **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt durch Anbindung an die Wasserversorgung der Stadt Puchheim. Diese ist dem Wasserbeschaffungsverband Puchheim-Ort angeschlossen.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

## **5.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung**

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt Puchheim bereitgestellte Maß von 48 m<sup>3</sup>/h über mind. 2



## **BEGRÜNDUNG**

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

Stunden (= insgesamt mind. 96 m<sup>3</sup> in 2 Stunden) hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

### **5.4 Abwasserentsorgung**

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

#### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem bestehenden Schmutzwasserkanal des Amperverbandes zugeführt. Die Schmutzwasserentwässerung ist hinsichtlich der Menge und Kapazität durch ein Fachbüro zu planen und nachzuweisen.

#### **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt und ein geotechnisches Gutachten - Voruntersuchung gemäß DIN 4020, Nr. P22531 vom 23.03.2023 durch die Grundbaulabor München GmbH, München erstellt. Die detaillierten Ergebnisse sind diesem beiliegenden Bericht (Anlage 1) zu entnehmen. Demnach ist eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich.

Generell darf kein Niederschlagswasser dem Kanal zugeführt werden.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Zisternen, Mulden-Rigolen oder Rigolen einschließlich Vorreinigung zu realisieren. Die Regenwasserentwässerung ist hinsichtlich der Menge und Kapazität durch ein Fachbüro zu planen und nachzuweisen. Zusätzlich ist damit sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke läuft.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

### **5.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen bereits Stromleitungen (Hausanschlussleitungen). Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen und die entsprechenden Spartenträger zu benachrichtigen.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m

## **BEGRÜNDUNG**

---

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrandung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden. Zusätzlich ist bei der Neuverlegung auf die festgesetzten Bäume bzw. Pflanzflächen Rücksicht zu nehmen.

#### **5.6 Gasversorgung**

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine bestehende Gasleitung der SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG. Das Merkblatt „Zum Schutz von SWM Versorgungsanlagen und -leitungen bei Bauarbeiten“ ist zu beachten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die Gasleitung mit Darstellung des beidseitigen Schutzstreifens von je 3,0 m ist im Plan dargestellt. Ein Leitungsrecht entlang der Leitungstrasse ist bereits im Grundbuch eingetragen.

#### **5.7 Telekommunikation**

Die Telekommunikationsversorgung ist bisher durch die Telekom Deutschland GmbH gesichert. Für das Bestandsgebäude ist bereits eine Hausanschlussleitung verlegt. Diese muss zurückgebaut bzw. umverlegt werden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen und die entsprechenden Spartenträger zu benachrichtigen.

#### **5.8 Abfallentsorgung**

Der in Puchheim anfallende Abfall wird über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstentfeldbruck entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

#### **5.9 Behindertengerechter Ausbau**

Das Projekt wird so gestaltet, dass alle Geschosse über eigene Haupttreppenhäuser und Fahrstühle barrierefrei erreicht werden können. Alle Gebäude werden barrierefrei nach der DIN 18040 errichtet.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **6.1 Schallschutz**

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Süden vorbeiführenden Mitterlängstraße, dem im Osten verlaufenden Oberen Laurenzerweg und dem nördlich gelegenen Josef-Fruth-Weg vorbelastet.

## **BEGRÜNDUNG**

---

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche muss mit einer geringen Lärmzunahme gegenüber der bereits festgesetzten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ gerechnet werden. Insbesondere der Verkehrslärm wird jedoch durch die Anlage der Gemeinschaftstiefgarage mit Zufahrt von der Mitterlängstraße als Haupteinfahrstraße für den übrigen Bereich reduziert. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich für die umgebenden Wohnbauflächen keine wesentliche Beeinträchtigung ergibt. Die stark befahrene Staatsstraße befindet sich ca. 300 m entfernt.

#### **6.2 Staub- und Geruchsimmissionen**

Von zusätzlichen Staub- und Geruchbelastungen aus dem Vorhaben ist nicht auszugehen.

#### **6.3 Lichtemissionen**

Die Beleuchtung ist möglichst „insektenschonend“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten, sowie auf das notwendige Maß zu beschränken. Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden daher UV-arme Leuchtmittel (LED-Leuchte (2500°K bis 3500°K) oder Natriumdampflampen) während der Bauphase und als zukünftige Gebäudebeleuchtung der neuen Bauten festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Bewegungsmelder sind zu verwenden.

#### **6.4 Elektromagnetische Felder**

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmasten vorhanden. Der nächstgelegene Mast befindet sich südlich der Planungsfläche an der Bundesstraße 2, ca. 700 m Luftlinie entfernt.<sup>9</sup> Eine nahe gelegene Messstation an der Mitterlängstraße weist eine deutliche Grenzwertunterschreitung auf. Damit ist nicht von einer Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder aus dem Funkmast auf das geplante Baugebiet auszugehen.

## **7. KLIMASCHUTZ**

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.<sup>10</sup> Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen ist es essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

---

<sup>9</sup> (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2023)

<sup>10</sup> (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.<sup>11</sup> Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

Unter anderem wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes angewandt:

- Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Begrenzung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer maximal möglichen Versiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze
- Verwendung einer energiesparenden LED-Beleuchtung oder Natriumdampflampen
- Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern

Über den städtebaulichen Vertrag werden weitere Maßnahmen, wie die Errichtung von PV-Anlagen, vereinbart.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbarer Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

## **8. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN**

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 2.420 m<sup>2</sup>

Abzüglich

Öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 53 m<sup>2</sup>

Öffentlicher Parkplatz ca. 67 m<sup>2</sup>

Öffentlicher Gehweg ca. 86 m<sup>2</sup>

Nettobaufläche WA ca. 2.148 m<sup>2</sup>

---

<sup>11</sup> (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)



## **9. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICHSFÄCHEN**

### **9.1 Rechtliche Grundlagen**

#### **9.1.1 Bestandteile der Planung**

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB sind weitere Bestandteile, wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung, nicht notwendig.

### **9.2 Bestandsaufnahme**

#### **9.2.1 Schutzgebiete**

##### **9.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)**

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).<sup>12</sup> Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

##### **9.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht**

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.<sup>13</sup>

Das Landschaftsschutzgebiet „Aubinger Lohe und Mooschwaige mit Erweiterung“ im Osten liegt ca. 1,5 km, das Landschaftsschutzgebiet „Parsberg“ im Süden ca. 1,0 km entfernt. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet Puchheim liegt ca. 310 m entfernt. Daher kann auch hier eine Beeinflussung ausgeschlossen werden.

Weitere Schutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

---

<sup>12</sup> (FINWeb, 2023)

<sup>13</sup> (FINWeb, 2023)

## BEGRÜNDUNG

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"



Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

Lila: Trinkwasserschutzgebiete Puchheim  
Grün quer gestreift: Landschaftsschutzgebiet „Aubinger Lohe und Mooschwaige mit Erweiterung“ und „Parsberg“

## BEGRÜNDUNG

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

### 9.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Ökoflächen.<sup>14</sup>

Die für das Kinderhaus bei der Schulerweiterung festgesetzte Ausgleichsfläche ist noch nicht umgesetzt.

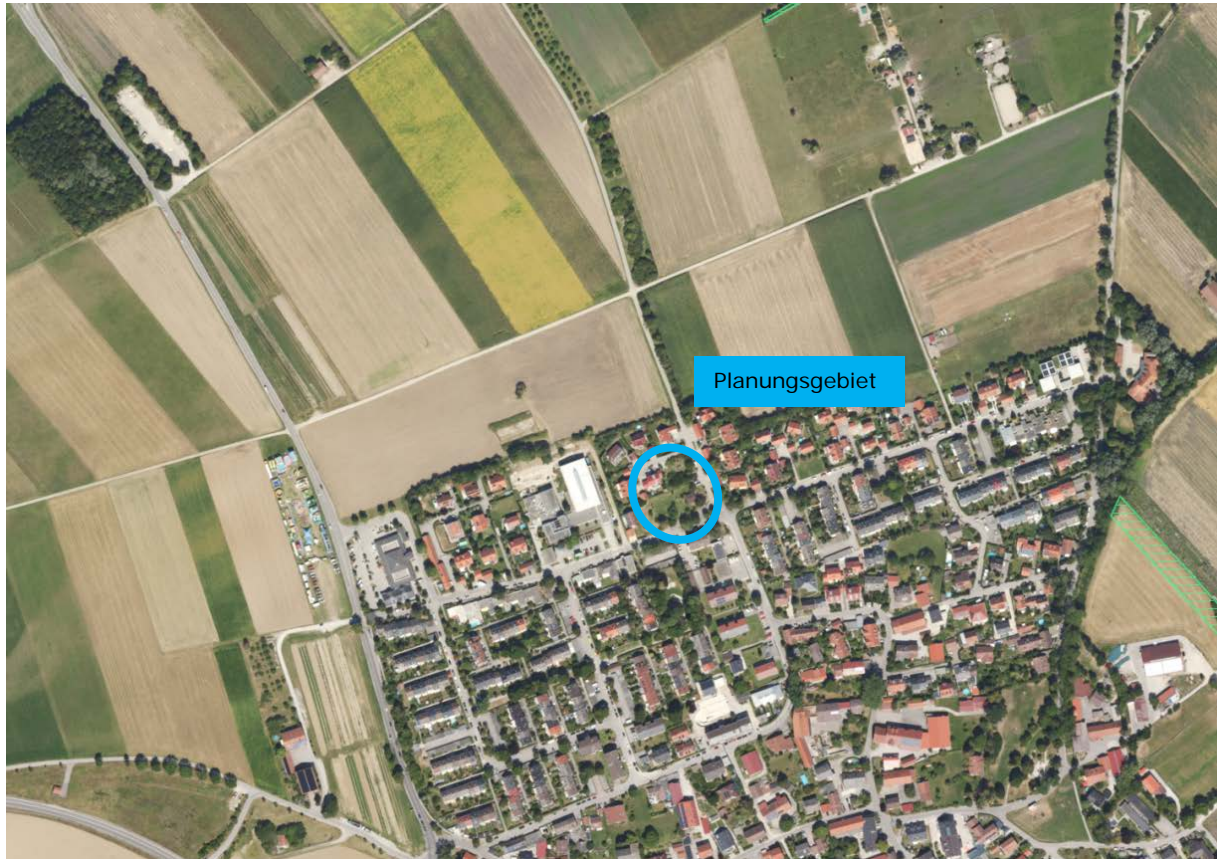


Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope (im Bildausschnitt nicht vorhanden)

Grün gestreift: Ausgleichsflächen, Ökokonto (im Bildausschnitt nicht vorhanden)

### 9.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

---

<sup>14</sup> (FINWeb, 2023)



## **BEGRÜNDUNG**

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrandung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

### **9.2.2 Vorhandene Grünstrukturen**

Die bestehenden Bäume und Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches wurden kartiert und sind in beiliegender spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 für das „altersgerechte Wohnen“ vom 28.08.2023 durch das Büro Bio Consulting Renner, Puchheim aufgeführt.

Von diesen in der saP kartierten Bäumen können 3 Bäume erhalten bleiben, der alte Kastanienbaum im Süden an der Mitterlängstraße, der alte Kirschbaum an der Einmündung Oberer Laurenzerweg-Mitterlängstraße und der mehrgliedrige Walnussbaum im Osten am Oberen Laurenzerweg. Für diese zu erhaltenden Bäume werden Baumschutzmaßnahmen während der Bauarbeiten festgesetzt.



*Abb. 17: Ansicht von Norden – Erhalt Kirschbaum Ecke Oberer Laurenzerweg-Mitterlängstraße;  
Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023)*



## **BEGRÜNDUNG**

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrandung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

---



*Abb. 18: Ansicht von Südosten – Erhalt Walnussbaum Oberer Laurenzerweg; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023)*



*Abb. 19: Ansicht von Norden – Erhalt Kastanienbaum Mitterlängstraße; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023)*



## **BEGRÜNDUNG**

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrandung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

Der große Apfelbaum muss jedoch gerodet werden. Ersatzweise werden jedoch ausreichend Neupflanzungen mit Bäumen I. und II. Ordnung festgesetzt.



*Abb. 20: Ansicht von Nordosten – Rodung Apfelbaum; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023)*

Die Sperlingshecke an der Ecke Josef-Fruth-Weg - Oberer Laurenzerweg kann erhalten bleiben.



*Abb. 21: Ansicht von Osten – Erhalt Sperlingshecke Ecke Josef-Fruth-Weg- Oberer Laurenzerweg; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023)*

## **BEGRÜNDUNG**

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

Ansonsten befindet sich innerhalb der Planungsfläche ein intensiv gemähter und genutzter Gebrauchsrasen.



Abb. 22: Ansicht von Osten – Rasenfläche; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023)

### **9.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)**

Wie beschrieben, wurde der Bestand bereits kartiert und Untersuchungen zu potentiell betroffenen Tierarten durchgeführt. Die Ergebnisse hinsichtlich Pflanzen, Biotop und die verschiedenen Tierarten sind dem beiliegenden Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 für das „altersgerechte Wohnen“ (Flurnummern: 436/15, 436/9) vom 28.08.2023 durch das Büro Bio Consulting Renner, Puchheim zu entnehmen.

Die folgenden kursiv dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wurden der saP vom 28.08.2023 entnommen. Weitere Maßnahmen wurden in Anlehnung an den Text der saP entsprechend für die Festsetzungen gekürzt.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen:

Die Rodung und der Gebäudeabbruch sind in Begleitung und zur Kontrolle mit einer extra zu beauftragenden ökologischen Baubegleitung durchzuführen.



## **BEGRÜNDUNG**

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

### Maßnahmen betreffend die Bauausführung

#### *M1 Vorgaben zur Gehölzentnahme*

*Bäume sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel zu fällen. Demnach wird die Rodungszeit für Bäume und Sträucher auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 28. Februar beschränkt.*

*Vor dem Fällen müssen größere Bäume nochmal kurz visuell auf Höhlungen und Spalten und auf möglichen Besatz darin durch Fledermäuse (z.B. unter spätentstehenden Rindenspalten) von einem Fachbiologen überprüft werden, um ggf. hinsichtlich der Fledermaus intervenieren zu können (umgehende Kontaktaufnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde im Worst-Case zur Klärung der weiteren Vorgehensweise)*

Daher wird festgesetzt, dass Bäume und Sträucher nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 28. Februar zu roden sind (sh. Festsetzung Punkt IV.5.1.2). Größere Bäume sind vor der Fällung kurz auf Höhlungen und Spalten und auf möglichen Besatz durch Fledermäuse von einem Fachbiologen zu überprüfen. Bei Besatz ist die Untere Naturschutzbehörde einzubeziehen.

#### *M2 Habitatstrukturerhalt*

*Wenn es planerisch und baulich möglich ist, sollten Kastanie, großer Apfelbaum, Kirschbaum und Walnußbaum, welche für Fledermäuse wichtige Leitlinien bilden und für die Vögel eine wichtige Nahrungsressource und Fütterungs- sowie Kommunikationsörtlichkeit darstellen erhalten bleiben. Alternativ dazu sollten diese Bäume zumindest so lange erhalten werden, bis teilweise neue Strukturen in Form von Bäumen mit bereits vorhandener Baumkrone, Hecken/Sträuchern geschaffen wurden. Zudem sollte die in der Abbildung 28 als „Feldsperlingshecke“ gekennzeichnete Hartriegelheckenstruktur wenn möglich unbedingt erhalten werden.*

Daher wird im Bebauungsplan der Erhalt der Bäume gem. Planzeichen II.7.1 (Walnuss, Kirsche, Kastanie) festgesetzt (sh. Festsetzung Punkt IV.5.1.2). Da lediglich ein Großbaum, der in der saP beschrieben ist, gefällt werden muss, und die 3 restlichen Großbäume erhalten bleiben, ist der Verlust als Habitatsbereich als gering anzusehen. Die bestehenden Bäume im Plangebiet und der Umgebung können als Habitatsersatz angesehen werden, bis die im Bebauungsplan festgesetzten Neupflanzungen der Bäume erfolgt sind. Die Großbäume sind in einer Pflanzqualität als Hochstamm von 3xv., STU 20 - 25 cm zu pflanzen, so dass bereits von einer vorhandenen Baumkrone auszugehen ist.

Auch der Erhalt der als „Feldsperlingshecke“ gekennzeichnete Hartriegelheckenstruktur wird gem. Planzeichen II.7.2 im Bebauungsplan festgesetzt. Der Habitatstrukturerhalt ist als planliche Festsetzung im Bebauungsplan verankert. Daher kann auf eine textliche Festsetzung verzichtet werden.

#### *M3 Gebäudeabbruch*

*Der Gebäudeabriss muss zwingend außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und Vögel (Vögel → wegen Amselnester im Fassadenbereich) durchgeführt werden. Demnach ergibt sich ein Zeitraum zwischen 01. Oktober*



## **BEGRÜNDUNG**

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

*und 1. März für den Abbruch. Nach Möglichkeit sollte der Abbruch wegen den Fledermäusen (temporäre Hangplätze in Dachspalten u.ä. werden von April – Oktober genutzt) bereits im Oktober stattfinden. Vor dem Abbruch muss auf jeden Fall die Spalte (Schlupfloch unter dem Giebelbereich) an der Westfassade mittels einer Endoskopkamera o.ä. auf Fledermausbesatz durch einen Fachbiologen geprüft werden. Im Worst-Case, d.h. dem Vorfinden einer Fledermaus darin, muss umgehend die Untere Naturschutzbehörde kontaktiert werden, um das weitere Vorgehen zu klären. Kann der Abbruch nicht im Oktober stattfinden, muss die Spalte nach einer Überprüfung im Oktober (mit Endoskopkamera o.ä.) verschlossen werden. Die Abbrucharbeiten müssen untertags stattfinden.*

Diese Maßnahme wird als textliche Festsetzung Punkt IV.5.1.2 leicht gekürzt festgesetzt.

### *Verminderung von betriebsbedingten Störungen für Brutplätze, Quartiere, Jagdhabitats und Verbundlebensräumen von Fledermäusen und Brutvögeln*

*M4 Beleuchtung des Geländes (sh. Festsetzung Punkt IV.5.1.3)  
Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchte (2500°K bis 3500°K) oder Natriumdampflampen) während der Bauphase und als zukünftige Gebäudebeleuchtung der neuen Bauten*

- *Keine dauerhafte Gebäudebeleuchtung, sondern Bewegungsmelder*
- *Verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich während der Bauphase und als zukünftige Gebäudebeleuchtung der neuen Bauten*
- *Verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° zur Straßenbeleuchtung für neuangelegte Wege, Abstellplätze für Maschinen etc.*
- *Die Lampen sind so auszurichten, dass ausschließlich die Bauwerke/Baufläche beleuchtet werden*
- *Keine direkte Beleuchtung der als Leitstrukturen dienenden Bäume (diese müssen im Dunklen liegen; falls notwendig sind Abschirmungen anzubringen (Hauben, Schirme, optische Einrichtungen wie Spiegel oder Reflektoren))*
- *Die Beleuchtung ist in allen Bereichen auf ein Minimum zu reduzieren*

### *Maßnahmen zum Lebensraumerhalt*

*M5 Schaffung von neuen Habitatstrukturen durch Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken*

*Anpflanzung von zahlreichen Bäumen (auch mit bereits vorhandener ausladender Baumkrone), Sträuchern und Heckenstrukturen gem. Planzeichen II.6.1.1 und II.6.1.2 und Festsetzung IV.2.1. Die Anzahl der festgesetzten Neupflanzungen beträgt 11 Bäume I. Ordnung und 7 Bäume II. Ordnung. Die Schaffung von neuen Habitatstrukturen ist als planliche Festsetzung im Bebauungsplan verankert. Daher kann auf eine textliche Festsetzung verzichtet werden.*

## **BEGRÜNDUNG**

---

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

Maßnahmen zum Schutz von Bestandsbäumen (sh. Festsetzung Punkt IV.5.2)

Der Wurzelbereich sowie Stamm und Krone der Bestandsbäume sind durch geeignete Maßnahmen (Stammschutz, Baumschutzzaun, Wurzelschutzvorhang usw.) während der Bauarbeiten zu schützen. Die gesamte Kronentraufe, also der von der Krone überdeckte Bereich, zuzüglich 1,50 Meter gilt als Wurzelbereich. In diesem Bereich sind Baumaßnahmen unzulässig. Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und -abtrag sind unzulässig. Die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) und die DIN 18920 sind einzuhalten.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) sind nicht erforderlich.

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

### **9.3 Planung**

#### **9.3.1 Festsetzungen Grünordnung**

Für die Neubauten ist die Rodung von Bäumen erforderlich. Daher werden eine umfassende Pflanzung von Ersatzbäumen I. Ordnung und darüber hinaus weitere Neupflanzungen für die Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt. Die Bäume auf der Tiefgarage werden als Bäume II. Ordnung festgesetzt. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert und die Einbindung in die umgebende Landschaft gefördert.

Zur Sicherstellung der Bepflanzbarkeit muss die Tiefgaragenüberdeckung im Bereich der nicht befestigten bzw. überbauten Flächen mit einer mind. 60 cm starken durchwurzelbaren Schicht ausgeführt werden, für Baumpflanzungen mit einer mind. 100 cm starken durchwurzelbaren Schicht.

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/7 der begrünt Fläche (nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche) muss mit Sträuchern aus der Artenliste bepflanzt werden. Die Bestandsgehölze dürfen dazu angerechnet werden. Durch textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird eine gute Ein- und Durchgrünung der Planungsfläche vorgegeben. Die Pflanzliste enthält eine Auswahl an heimischen Pflanzen.

## **BEGRÜNDUNG**

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

Unter dem Aspekt des „Flächensparens“ und der gewünschten Entwicklung in den Ortschaften „Innen vor Außen“ ist diese Planung ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung und damit der bedarfsgerechten Nutzung vorhandener Bauflächen.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt und dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischer Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch den Ausschluss bestimmter bestimmter Pflanzenarten (landschaftsfremde Baumarten) für die festgesetzten Mindestbepflanzungen wird auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen.

### **9.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das **Schutzgut Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Überstellung der Freiflächen mit Bäumen I. und II. Ordnung
- Erhalt der Hecke im Norden, Erhalt von Bäumen
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, hier Sockelmauern bei Zäunen
- Ausschluss von landschaftsfremden Baumarten für die festgesetzten Baumpflanzungen
- Festsetzung zur Verhinderung schädlicher Lichtemissionen, Verwendung einer LED-Beleuchtung
- Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (sh. Punkt 9.2.3)

Für das **Schutzgut Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickerung des Niederschlagswassers
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen und Wegen

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das **Schutzgut Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen und Wegen

Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Überstellung der Freiflächen mit Bäumen I. und II. Ordnung
- Erhalt der Hecke im Norden, Erhalt von Bäumen

## **BEGRÜNDUNG**

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrandung Puchheim-Ort "Seniorenwohnen"

- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Ausschluss von landschaftsfremden Baumarten für die festgesetzten Baumpflanzungen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

### **Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:**

- Festlegung der Lage von Pflanzungen
- textliche grünordnerische Festsetzungen
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

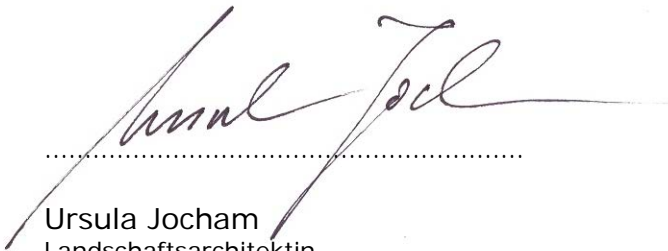
### **9.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen**

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.
- Alle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in Begleitung und zur Kontrolle mit einer extra zu beauftragenden ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Die Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die Maßnahmen zum Artenschutz und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Iggensbach, den 05.03.2024



Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin



## Literaturverzeichnis

- BayDSchG. (23. April 2021). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).
- BayernAtlas, B. S. (2023). *BayernAtlas*. Von [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas); Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (23. Dezember 2022). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (08. Dezember 2022). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Puchheim - Berechnungen bis 2039. (August 2021). [www.statistik.bayern.de](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09179145.pdf). Von [https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09179145.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09179145.pdf) abgerufen
- Deutsches Zentrum für Altersfragen. (November 2016). *Der Siebte Altenbericht der Bundesregierung*. Von <https://www.siebter-altenbericht.de/> abgerufen
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2023). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb*. (2023). Von *FIN-Web* - *FIS-Natur* Online: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Regionalplan 14 - München. (2004). Regionalplan München - Region 14.
- Statistik Kommunal 2022 - Stadt Puchheim 09 179 145. (Februar 2023). Statistik Kommunal 2022 - Stadt Puchheim 09 179 145.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2023). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich .....	6
Abb. 2: Ansicht von Osten – Planungsfläche entlang Mitterlängstraße mit Grüninsel; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023).....	7
Abb. 3: Ansicht von Süden – Hortbetreuung; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023).....	8
Abb. 4: Ansicht von Südosten – Gartenwiese mit Obstbäumen; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023) .....	8
Abb. 5: Ansicht von Nordosten – öffentlicher Parkplatz; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023) .....	9
Abb. 6: Ansicht von Westen – Mitterlängstraße mit benachbartem Geschosswohnungsbau; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023).....	9
Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich .....	11
Abb. 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Strukturkarte, Anhang 2; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich.....	13
Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan 14 – München, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich .....	15
Abb. 10: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich .....	17
Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich .....	18
Abb. 12: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Puchheim; (FNP), Darstellung unmaßstäblich.....	19
Abb. 13: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 für die.....	20
Abb. 14: Visualisierung Vorentwurf Seniorenwohnanlage – Variante Flachdach, Planungsbüro Gößwald, Schongau (2023) .....	22
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich.....	35
Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich .....	36
Abb. 17: Ansicht von Norden – Erhalt Kirschbaum Ecke Oberer Laurenzerweg-Mitterlängstraße; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023).....	37
Abb. 18: Ansicht von Südosten – Erhalt Walnussbaum Oberer Laurenzerweg; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023).....	38
Abb. 19: Ansicht von Norden – Erhalt Kastanienbaum Mitterlängstraße; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023).....	38
Abb. 20: Ansicht von Nordosten – Rodung Apfelbaum; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023).....	39
Abb. 21: Ansicht von Osten – Erhalt Sperlingshecke Ecke Josef-Fruth-Weg- Oberer Laurenzerweg; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023).....	39
Abb. 22: Ansicht von Osten – Rasenfläche; Foto Jocham + Kellhuber (Aug. 2023).....	40