



AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

E-Mail

Gemeinde Putzbrunn



Ebersberg, 11.06.2025

**Vollzug des Baugesetzbuches;  
Bebauungsplan Nr. 45, 4. Teiländerung „nördlich der Grasbrunner  
Straße/Am Hartlhof“ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Gemeinde Putzbrunn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 45, 4. Teiländerung „nördlich der Grasbrunner Straße/Am Hartlhof“ werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf dem Ökokonto Fl.Nr. 800/T Gemarkung Putzbrunn.

Auch wenn keine landwirtschaftlichen Flächen überplant werden, muss sichergestellt sein, dass durch die vorliegende Planung, die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen nicht behindert und eingeschränkt werden.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.

Seite 1 von 2

Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes noch weitere landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch zur üblichen Ruhezeit, am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Falls Grenzbepflanzungen angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen geplant sind, wird empfohlen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dürfen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen. Des Weiteren sollten die Maßnahmen für den Ausgleich, welche außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden, auf bereits extensiv genutzten Flächen oder in der Nähe von Gewässern stattfinden, um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren.

Bereich Forsten:  
Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen





---

## Stellungnahme der Öffentlichkeit A

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Zusendung des Bebauungsplan Nr. 45 - 4. Teiländerung, mit Stand 27.03.2025 zur Kenntnisnahme.

Nach eingehender Prüfung der Vorgaben und diverser Planzeichnungen, möchten wir zur Planzeichnung, siehe Seite 3 von 13 und den unter Punkt A aufgeführten Festsetzungen, folgende Bedenken anmelden. Unter Punkt 3, Maß der baulichen Nutzung, wird eine maximal zulässige Grundfläche von 142qm angegeben. Dies erscheint uns im Anbetracht der im Verhältnis eher kleinen Grundstücksfläche als zu hoch angesetzt, da hierdurch kaum Gartenfläche, auch zur geforderten Anpflanzung von Sträuchern, Bäumen und Büschen, übrigbleiben würde und gemäß der vorgenannten Planzeichnung befindet sich das, als bebaubare Grundfläche gekennzeichnete Areal nicht in selber Linie, wie die in gleicher Reihe stehenden Bestandshäuser, sondern weicht hiervon deutlich in Richtung der landwirtschaftlichen Nutzflächen ab und ist damit geeignet, das Ortsbild zu stören.

Prinzipiell haben wir ansonsten derzeit keine weiteren Einwände gegen den Bebauungsplan, in der aktuellen Fassung vom 27.03.2025, sofern es bei einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus oder Doppelhaus bleibt. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir einer etwaigen Änderung in ein Mehrparteienhaus oder einer sonstigen Nutzungsabweichung, entgegen des Beschriebs unter Punkt 2, Art der baulichen Nutzung, widersprechen werden.

Wir bitten um Berücksichtigung und Kenntnisnahme.



---

Eingabe: 26.06.2025 10:54

Gesendet/Empfangen: 26.06.2025 10:54

Objekte/Anlagen:

Keine Objekte/Anlagen

Gemeinde Putzbrunn  
Bauverwaltung | Katharina Praxl  
Rathausstr. 1  
85640 Putzbrunn

**4. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45 "nördlich der Grasbrunner Straße/Am Hartlhof"**  
**Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

27. Juni 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Gemeinde Putzbrunn.

Mit Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur (Teil-)Auslagerung von Ausgleichsflächen aus den privaten Gärten im Plangebiet sowie zur Entwicklung von weiterem Wohnraum auf Teilfläche Fl.Nr. 358/15 (Gmkg. Putzbrunn) geschaffen werden.

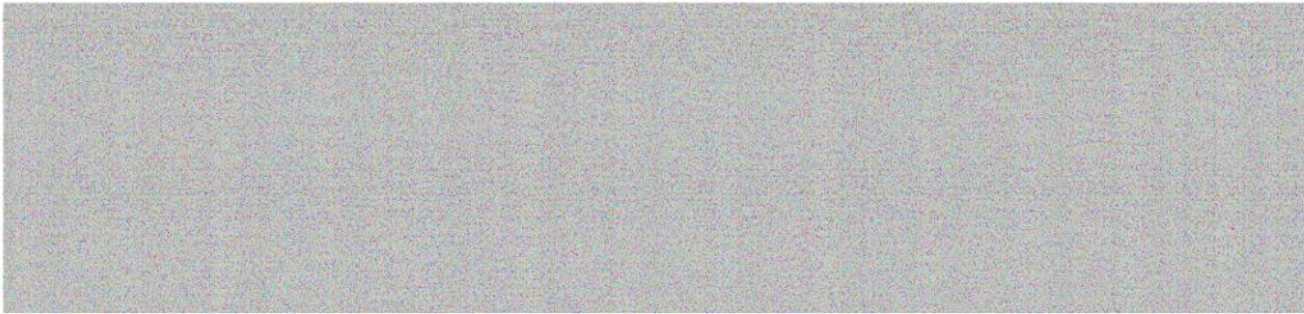
Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände zum geplanten Vorhaben. Wir möchten dennoch vorsorglich darauf hinweisen, dass sich im Umgriff des Plangebiets handwerkliche Betriebe finden. Im Zuge von Nachverdichtungsprozessen ist deshalb sicherzustellen, dass die Realisierung neu hinzukommender Wohnbebauung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme keinerlei Nachteilen oder Beeinträchtigungen der bestehenden Handwerksbetriebe führen darf. In diesem Fall verweisen wir auf das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenzial, das nach unserer Erfahrung häufig im Zuge von Nachverdichtungsprozessen zwischen den unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen kann. Es gilt somit zu gewährleisten, dass die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf der Handwerksbetrieb gewährleistet, sondern auch betriebliche Weiterentwicklungen umfasst. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Insbesondere für kleinere und mittlere

**+++ Ein Rückblick auf 125 Jahre bayerische Handwerkskammern und der Weg in die Zukunft: <https://125jahrehwk.bayern/> +++**

Unternehmen des Handwerks stellt die Gewährleistung der Standortsicherheit eine wichtige Voraussetzung dar, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können.

Sofern dies gewährleistet bleibt, steht dem Vorhaben aus unserer Sicht nichts entgegen.



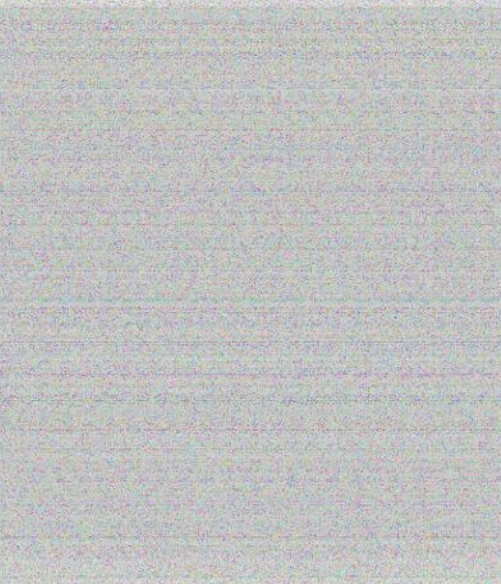


Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bebauungsplan besteht von Seiten des Wasserwirtschaftsamts München die Anregungen den Passus zur Niederschlagswasserbeseitigung (Satzung Nr. 10.1 bzw. Begründung Nr. 4.6.1) um folgende Passage zu ergänzen: „Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

Das Landratsamt München erhält die E-Mail in cc.

Mit freundlichen Grüßen

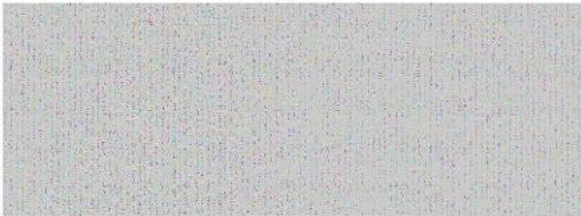


## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

### Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

<b>1.</b>	<b>Gemeinde Putzbrunn, Rathausstraße 1, 85640 Putzbrunn</b>		
	Flächennutzungsplan		mit Landschaftsplan
	<b>X</b> <b>Bebauungsplan Nr. 45</b> i.d.F. vom 27.03.2025		
	für das Gebiet <b>4. Teiländerung "Nördlich der Grasbrunner Straße (Am Hartlhof)"</b>		
	mit Grünordnungsplan		
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan		
	sonstige Satzung		
	<b>X</b> <b>Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB):</b>	<b>09.07.2025</b>	
	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)		
<b>2.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange</b>		
	Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)		
	<b>Zweckverband München- Südost</b>	Abwasserbeseitigung	
	<b>Haidgraben 1</b>	Tel.: 608091-40	
	<b>85521 Ottobrunn</b>	Abfallwirtschaft	
	<b>Tel.: 089/ 6080910; Fax: 089/ 60809191</b>	Tel.: 608091-50	
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung		
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen		
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die o.g. Plan berühren könnten, mit der Angabe des Sachstands		
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)		
	<input type="checkbox"/> Einwendungen		

<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Die Rechtsgrundlage ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes München-Südost (EWS), einschließlich der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS/EWS).</p> <p>Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes München-Südost.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><b><u>Abwasserbeseitigung</u></b></p> <p>Die durch die Nachverdichtung entstehende Abwasserkontingenterhöhung kann derzeit noch nicht genau berechnet werden. Sie wird jedoch hinsichtlich der bereits bestehenden Bebauung verhältnismäßig gering ausfallen. Das Abwasserkontingent wird aus dem Gesamtkontingent, das dem Zweckverband zur Verfügung steht, bereitgestellt. Das Abwasserkontingent ist gesichert.</p> <p>Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Schmutzwasserkanäle DN 250 in der Straße "Am Hartlhof".</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass bestehende Grundstücksanschlüsse weiterhin genutzt werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass Abwasserleitungen von privaten Grundstücken nicht überbaut werden dürfen. Liegen Leitungen im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden, sind diese entsprechend umzulegen.</p> <p>Bei der Wahl der Verlegetrasse des privaten Kanals sind geplante Pflanzungen (insbesondere Bäume) zu berücksichtigen. Wegen der Gefahr von Einwurzelungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Kanal und Pflanzung unbedingt einzuhalten.</p> <p>Sollte die Möglichkeit der Nutzung von Regenwasser in Betracht gezogen werden, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass es für eine geplante Nutzung von Niederschlagswasser in Gebäuden der Zustimmung durch den Zweckverband bedarf. Die genutzten und eingeleiteten Mengen sind durch geeignete Mengenmessenrichtungen zu erfassen und für die Abrechnung bekannt zu geben.</p> <p><b><u>Abfallwirtschaft</u></b></p> <p>Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband München-Südost.</p> <p>Bei Neubauten ist je eigenständigem Anwesen mindestens ein Restmüllbehälter vorzusehen. Ferner weisen wir auf die Nutzung einer Biotonne hin, um der gesetzlich geltenden Trennpflicht von organischen Abfällen gerecht zu werden. Somit ist im Regelfall auch hier je eigenständigem Anwesen eine Biotonne einzuplanen, sofern nicht Eigenkompostierung betrieben oder eine Biotonne in Tonnengemeinschaft genutzt wird.</p> <p>Das geplante WA 7 stellt eine Hinterliegerbebauung in zweiter Reihe dar. Somit gilt die Eigenbereitstellung von Abfallbehältern und sonstigen Abfällen rechtzeitig zum Abfuhrtag an der Schnittstelle der eigenen Zufahrt mit der für Schwerlastverkehr befahrbaren öffentlichen Grasbrunner Straße.</p>
<input type="checkbox"/>	
<p>Ottobrunn      02.07.2025</p> <p>Ort, Datum</p>	<p>Unterschrift, Dienstbezeichnung</p>

# Stellungnahme zur 4. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 45 „Nördlich der Grasbrunner Straße (Am Hartlhof)“

An: Praxl, Katharina

Datum: 04.07.2025



Industrie- und Handelskammer für  
München und Oberbayern

Sehr geehrte Frau Praxl,  
die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ist dem Grunde nach mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO am geplanten Standort einverstanden.

Wir stehen der Schaffung von Wohnraum grundsätzlich positiv gegenüber und erkennen den Bedarf an. Da sich in der Nähe des Plangebiets (Am Fabelhof) jedoch durchaus nicht störende Gewerbetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO befinden, möchten wir anregen, zu prüfen, ob solche Betriebe zumindest perspektivisch im Geltungsbereich zugelassen werden können.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft bestehen keine weitere Anregungen oder Bedenken gegen die 4. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 45 „Nördlich der Grasbrunner Straße (Am Hartlhof)“.

Freundliche Grüße



Eingabe: 04.07.2025 12:21

Gesendet/Empfangen: 04.07.2025 12:21

Objekte/Anlagen:

Keine Objekte/Anlagen



Gemeinde Putzbrunn  
Rathausstraße 1  
85640 Putzbrunn

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom: 15.05.2025  
Unser Zeichen: 4.1-0021/2025/BL  
Putzbrunn  
München, 01.08.2025

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**1. Verfahren der Gemeinde Putzbrunn**

Bebauungsplan Nr. 45

für das Gebiet 4. Teiländerung, Nördlich der Grasbrunner Straße (Am Harthof)

in der Fassung vom 27.03.2025

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 09.07.2025

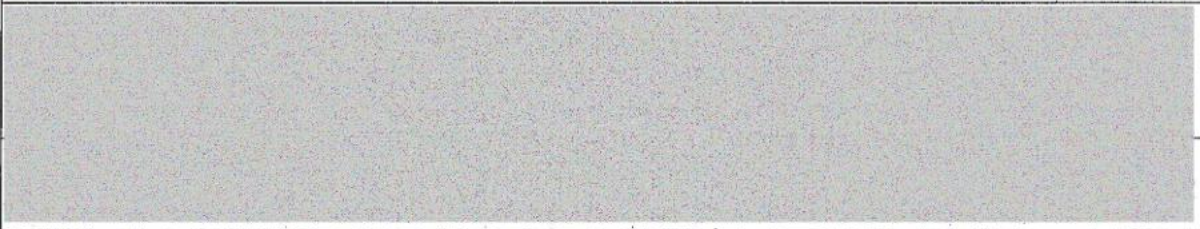
**2. Stellungnahme des Landratsamtes München**

- 2.1  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.2  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Der in der Bekanntmachung vom 02.06.2025 dargestellt Planungsumgriff stimmt nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes überein. Wir bitten um Berücksichtigung im nächsten Verfahrensschritt.</li><li>2. Nach der Präambel wird in der Satzung beschrieben, dass diese Bebauungsplanänderung in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne <u>ändert</u> und im Übrigen die Festsetzungen und Hinweise der bisherigen Bebauungspläne weiter gelten. Aus unserer Sicht <u>ersetzt</u> die vorliegende Planung <u>in seinem Geltungsbereich</u> die bisherigen Pläne (Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweise). Es ist nicht ersichtlich, welche Festsetzungen und Hinweise der ursprünglichen Pläne weitergelten sollen, da diese u. E. im Geltungsbereich nicht von Belang sind. Dies müsste überprüft werden. Soll weiter eine <u>Änderung</u> der bisherigen Bebauungspläne erfolgen, muss klar erkennbar sein, welche Festsetzungen und Hinweise geändert werden und welche weiter gelten sollen, da sonst zu Schwierigkeiten im Bauvollzuges absehbar sind.</li><li>3. Ziff. A 1.2: Bei der Erläuterung des Planzeichens sollte ergänzt werden, was abgegrenzt wird (u. E. das Maß der baulichen Nutzung für WA 7). Wir bitten um Überprüfung.</li><li>4. Ziff. A 2.1 und A 2.2: Auf Fl.Nr. 358/15 wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. In Festsetzung A 2.2 werden außer den Wohngebäuden alle übrigen allgemein zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO) und alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO) ausgeschlossen. Nach § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete <u>vorwiegend</u> dem Wohnen, aber nicht ausschließlich. Bei einem vollständigen Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes nicht gewahrt (vgl. BVerwG, Urt. v. 7.9.2017 – 4 C 8/16). Ein allgemeines Wohngebiet, in dem nur Wohngebäude zulässig sind, ist rechtlich ein reines Wohngebiet. Die Festsetzung ist demzufolge unwirksam. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung müssten deshalb überprüft und geändert werden.</li><li>5. Ziff. A 3: Für die Fl.Nr. 358/15 bitten wir um Überprüfung, ob auch im Falle einer Grundstücksteilung die Orientierungswerte des § 17 BauNVO eingehalten werden. Darauf müsste in der Begründung noch eingegangen werden. In diesem Zusammenhang bitten wir insgesamt um Überprüfung der Festsetzungen für WA 7, da die festgesetzten überbaubaren Grundstücks- und Stellplatzflächen einschließlich der GFL-Fläche den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung vermittelt, was den Erläuterungen in der Begründung (maßvolle Nachverdichtung, kurze Anfahrtswege usw.) zu widersprechen scheint.</li></ol>

6. Ziff. A 3.4: In Festsetzung A 3.1 wird die zulässige Grundfläche geregelt. In Festsetzung A 3.4 wird für Überschreitungen der Grundfläche eine maximale Grundflächenzahl festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass es zu der Kombination von GR- und GRZ aufgrund unterschiedlicher Rechtsprechungen Zweifel an der Rechtmäßigkeit einer solchen Festsetzung gibt. Zur Vermeidung eines rechtlichen Risikos empfehlen wir deshalb, grundsätzlich von dieser Art der Festsetzung abzusehen.
7. Ziff. A 3.5: Unklar ist, was mit „nächstgelegener Erschließungsfläche“ gemeint ist, da hier Baurecht für ein Hinterliegergrundstück geschaffen wird, welches nicht unmittelbar von der Grasbrunner Straße, sondern über die mit Planzeichen A 6.2 festgesetzte GFL-Fläche erschlossen wird. Wir empfehlen daher, auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche Bezug zu nehmen oder eine Höhenkote in m ü. NHN als unteren Bezugspunkt festzusetzen.
8. Ziff. A 5.2: Die Nummerierung ist doppelt vorhanden (Regelung zur Sockelhöhe und zur Dachneigung bei Satteldächern). Wir bitten um Korrektur.
9. Ziff. A 5.4: Wir bitten um Überprüfung, ob im Hinblick auf den Bestand und die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 45 Gauben zum nördlichen Ortsrand ggf. ausgeschlossen werden sollten.
10. Ziff. A 5.8: Anstelle der Formulierung „Einzäunung der privaten Grünfläche“ müsste es u. E. „Einzäunung der Ortsrandeingrünung“ lauten, da im Bebauungsplan keine private Grünfläche festgesetzt wird.
11. Ziff. A 7.5, B 6 und Begründung (Punkt 4.4): Hier wird auf die Geltung der gemeindlicher Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Hierzu weisen wir die Gemeinde auf die geänderte Rechtslage der BayBO zum 01.10.2025 hin. Diesbezüglich weisen wir auch auf die Vollzugshinweise zur BayBO 2025 sowie den Fragen- und Antwortkatalog zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr hin und bitten um Berücksichtigung dieser Änderungen.
12. Ziff. B 5: Das Planzeichen wird in der Planzeichnung nicht verwendet und kann u. E. entfallen.
13. Da eine Genehmigung der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht erforderlich ist, müsste Satz des Verfahrensvermerkes Nr. 8 gestrichen werden.
14. Begründung (S. 3, Punkt 2.1): Hier müssten noch Erläuterungen dazu aufgenommen werden, ob sich die Bebauungsplanänderung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Zu den Ausführungen in Absatz 2 weisen wir darauf hin, dass der Flächennutzungsplan in diesem Fall nicht im Wege der Berichtigung angepasst werden kann, da dies nur bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) möglich ist. Die Anpassung könnte aber im Rahmen einer künftigen anderen FNP-Änderung erfolgen.
15. Begründung (S. 8, Punkt 3.2): Die beschriebene 110-kV-Leitung verläuft u. E. in einer Entfernung von nur ca. 35 m zum Plangebiet. Wir bitten um Berücksichtigung in der Begründung.

2.5 Zur Grünordnung, zum Immissionsschutz und zum Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.



Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4 – Grünordnung vom 02.07.2025
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1 – Immissionsschutz vom 23.06.2025
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3 – Naturschutz vom 11.07.2025

Gemeinde Putzbrunn  
Rathausstraße 1  
85640 Putzbrunn

**Bebauungsplan Nr. 45, 4. Teiländerung „nördlich der Grasbrunner Straße/Am Hartlhof“**

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 02.06.2025; Ihr Zeichen: PUT 2-86

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Energieversorgung Putzbrunn liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass

**Bayernwerk Netz GmbH**  
Kundencenter Taufkirchen  
Karwendelstr. 7  
82024 Taufkirchen  
[www.bayernwerk-netz.de](http://www.bayernwerk-netz.de)



**Datum**  
10. Juni 2025

Sitz: Regensburg  
Amtsgericht Regensburg  
HRB 9476

Geschäftsführer  
Gudrun Alt  
Dr. Joachim Kabs  
Robert Pflügl

Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

**Datum**  
10. Juni 2025

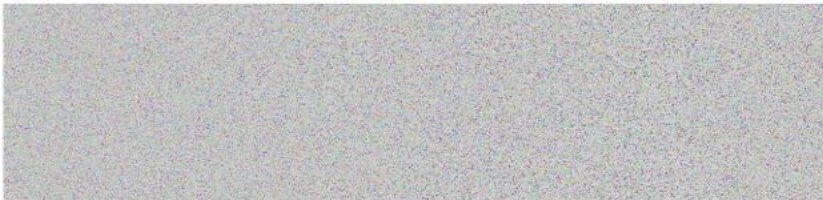
Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:  
[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und Stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße



Anlagen:  
Lageplan

Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen

Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen

Merkblatt Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen

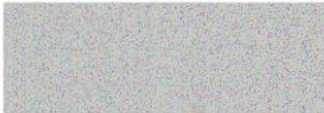
Merkblatt Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile



## Stellungnahme der Öffentlichkeit B

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte folgende Punkte bei der Aufstellung des BP 45 4. Teiländerung zu beachten:

- Meine landwirtschaftlichen Flächen grenzen östlich an das Gebiet des BP 45 an. Es ist dort zum einen mit Geruchsemissionen durch Gülleausbringung auf Acker- und Grünland zu rechnen. Zum anderen treten durch Arbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen Lärm- und Staubemissionen auf. Dringende Arbeiten (z. B. Ernte) können auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Abend- und Nachtstunden stattfinden.
  - Ich bitte darum dass Bäume die höher als 2 m werden mindestens in einem Abstand von 4m von der Grundstücksgrenze gepflanzt werden, um hier Beschattung und Futtermittelschmutzung im Grünland durch im Herbst abfallendes Laub zu vermeiden.
  - Das Grundstück ist, auch während der Bauphase, einzuzäunen um nachbarschaftliche Konflikte (z.B. umherfliegender Müll, ...) zu vermeiden.
  - Ebenso grenzt östlich des BP 45 meine landwirtschaftliche Halle an. Dort sind meine landwirtschaftlichen Maschinen eingestellt und verschiedene Futtermittel sowie Getreide und Kartoffeln gelagert. Auch hier entstehen Lärmemissionen durch Einlagerungs- und Verladearbeiten, Belüftung von Getreide, fahrende Traktoren usw.
- 



Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung  
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0021/2025/BL  
Putzbrunn  
Ihr Schreiben vom: 10.06.2025  
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung  
München, 02.07.2025

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung**

**1. Verfahren der Gemeinde Putzbrunn**

Bebauungsplan Nr. 45

für das Gebiet 4. Teiländerung, Nördlich der Grasbrunner Straße (Am Harthof)

in der Fassung vom 27.03.2025

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: Fachstellen 02.07.2025 LRA 09.07.2025

**2. Stellungnahme**

zur Begründung S. 12, 4.71 Festsetzungen zur Grünordnung und zu den Festsetzungen zur Grünordnung in der Satzung A 8.1 und A 8.3:

Auf nur 3 m Breite ist eine zweireihige freiwachsende Hecke leider nicht realisierbar. Da nahezu alle heimischen Sträucher über 2 m hoch werden, muss aus Gründen des Nachbarrechts ein Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 2 m bei der Pflanzung eingehalten werden. Somit ist nur noch eine einreihige Pflanzung möglich und auch die wird ausgewachsen sicher breiter werden, als die dafür vorgesehenen 3 m, zudem die Pflanzen ja zur Grundstückinnenseite hin nur 1 m festgesetzte Fläche haben.

zu A 8.2 und A 8.5

1 m Breite ist recht knapp bemessen für eine Hecke. Es muss klar sein, dass es sich hier nur um eine Schnitthecke handeln kann, die ein- bis zweimal im Jahr geschnitten werden muss.

zu A 4.3

Wenn die Baugrenze nahtlos bis an die Fläche für die freiwachsenden Wildgehölzhecke geht, ist damit zu rechnen, dass die Hecke an dieser Stelle nie die festgesetzte Breite erreichen wird, da niemand seine Sträucher bis direkt an die Hausmauer wachsen lassen wird. Wir empfehlen daher, die Baugrenze mindestens 1,50 m von der Fläche für die Ortsrandein- grünung abzurücken.

zu A 8.4 und A. 8.9

Es liegen in dieser Satzung bisher keine Festsetzungen bezüglich der Wuchsordnung der Bäume vor. Es wäre also zulässig, dass nur Kleinbäume gepflanzt werden. Sollte dies nicht gewünscht sein, müsste die Pflanzung eines Mindest-Anteils an Bäumen 1. und 2 Wuchsord- nung noch festgesetzt werden.

zu A 8.6

Die Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> hat sich leider sogar bei Kleinbäumen als zu klein herausgestellt.

Aufgrund neuester Erkenntnisse empfehlen wir folgende Wurzelraumvolumina festzusetzen, um nachhaltig zu pflanzen, Kosten in der Pflege zu sparen und zugleich Schäden durch Tro- ckenperioden, Hitze- und Starkregenereignisse zu minimieren:

„Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen:

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m<sup>3</sup>
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m<sup>3</sup>
- Bäume 3. Ordnung inkl. Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m<sup>3</sup>“

zu B 8.3 Bäume

Wir bitten bei der Auswahl der Baumarten Folgendes zu beachten:

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) und Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) haben immer mehr Probleme gesund zu gedeihen in Zeiten des Klimawandels und sollten nicht mehr gezielt zur Pflanzung empfohlen werden.

Die Art Sorbus aria ist schnittunverträglich. Bei Schnittmaßnahmen ist sie sehr anfällig für den Zöttigen Schillerporling und fällt in Folge des Pilzbefalls häufig aus, weshalb sie in für beeng- teren Raum ungeeignet ist.

Sie sollte bei Platzmangel durch Sorbus torminalis (Elsbeere) und Sorbus domestica (Speier- ling) ersetzt werden.

Das Angebot einer nach Wuchshöhen sortierten Baumliste ist ein wichtiger Service für die Bürger.

Für Ersatz für die nicht mehr zu empfehlenden Bäumen kann auf diese Liste zurückgegriffen werden:

*Artenliste mit heimischen, standortgerechten Gehölzen*

*Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Endwuchshöhe):*

*Acer platanoides – Spitz-Ahorn*

*(Betula pendula – Sand-Birke)*

*Quercus petraea - Trauben-Eiche*

*Quercus robur - Stiel-Eiche*

*Tilia cordata – Winter-Linde*

*Ulmus carpinifolia* – Feld-Ulme

**Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Endwuchshöhe):**

*Acer campestre* – Feld-Ahorn

*Alnus incana* – Grau-Erle

*Alnus spaethii* – Purpur-Erle

*Carpinus betulus* – Hainbuche

*Carpinus betulus* 'Fastigiata' – Säulen-Hainbuche

*Pinus sylvestris* – Wald-Kiefer

*Populus tremula* – Zitter-Pappel

*Pyrus pyraeaster* – Wild-Birne

(*Prunus avium* - Vogel-Kirsche)

*Quercus robur* 'Fastigiata' – Säulen-Eiche

*Salix alba* - Silber-Weide

*Sorbus domestica* – Speierling

**Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Endwuchshöhe):**

*Acer monspessulanum* - Felsen-Ahorn

*Cornus mas* – Kornelkirsche

*Malus sylvestris* - Wild-Apfel

*Sorbus aria* – Mehlbeere (nicht an Straßen oder nahe an Fassaden, da schnittunverträglich!)

*Sorbus torminalis* – Elsbeere

zu Sträucher

Folgende heimische standortgerechte Sträucher könnten zusätzlich für mehr Artenvielfalt noch mit die Pflanzenliste aufgenommen werden:

*Amelanchier ovalis* – Echte Felsenbirne

*Berberis vulgaris* – Gemeine Berberitze

*Crataegus monogyna* – Eingrifflicher Weißdorn

*Rhamnus catharticus* – Kreuzdorn

*Rosa gallica* – Essig-Rose

*Rosa pimpinellifolia* – Bibernell-Rose

*Rosa rubiginosa* – Wein-Rose



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Immissionsschutz,  
staatliches Abfallrecht und  
Altlasten**

An das

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung

Ihr Zeichen: 0021/2025/BL  
Ihr Schreiben vom: 10.06.2025

- im Hause -

Unser Zeichen: 0021/2025/BL  
München, 23.06.2025

1. **Gemeinde Putzbrunn**

<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 45 4. Teiländerung i.d.F. vom 27.03.2025 für das Gebiet "Nördlich der Grasbrunner Straße (Am Hartlhof)"		
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung		
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme: 02.07.2025 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)		

Träger öffentlicher Belange

2. **Sachgebiet Immissionsschutz**

2.1	<input type="checkbox"/>	keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/>	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)	
	<input type="checkbox"/>	Einwendungen
	<input type="checkbox"/>	Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/>	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)



**Öffnungszeiten**  
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

**Telefon** 089 6221-0  
**Telefax** 089 6221-2278  
**Internet** www.landkreis-muenchen.de  
**E-Mail** anststelle@lra-m-havem.de

**Dienstgebäude / Erreichbarkeit**  
Frankenthaler Str. 5-9  
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7  
Straßenbahn Linie 17  
Bus Linien 54, 139, 144, 147  
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus  
Zufahrt über Frankenthaler Str.

**Bankverbindungen**  
KSK München Starnberg Ebersberg  
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS  
Postbank München  
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF



2.5



Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Laut Landkreisuntersuchung Möhler und Partner (Bericht Nr. 710-4404, vom August 2015) sind in dem Planungsbereich der neuen Wohnnutzung teilweise Beurteilungspegel durch Verkehrslärm (durch die Umgehungsstraße aber auch die A99)  $>55$  dB(A) tags und  $>50$  dB(A) nachts zu erwarten. Demnach ist von einer Überschreitung der immissionsschutzrechtlichen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 und teilweise auch der Grenzwerte nach der 16.BImSchV auszugehen.

Eine schallschutztechnische Untersuchung ggf. mit Festlegung konkreter Schallschutzmaßnahmen ist daher im vorliegenden Fall unumgänglich. Im Gutachten ist auch eine Aussage zu den Auswirkungen durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gebäude zu treffen.

Ein signifikanter Immissionsbeitrag i.S.d. 26.BImSchV ist durch die angrenzende Hochspannungsleitung (niederfrequente Freileitung, 110kV) aufgrund des Abstands von über 10 m nicht zu erwarten (vgl. S.17 der LAI-Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder vom 17. und 18. September 2014).

Redaktionelle Anmerkung:

In der Begründung auf S. 8/14 ist angegeben, dass die Freileitung 125 m vom Plangebiet entfernt liegt. Tatsächlich scheint die Freileitung an der nächsten Stelle ca. 15 m vom Plangebiet entfernt zu sein (gemessen in Riwa-GIS).

Anlagen:



Referat 4.1  
Im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0021/2025/BL  
Ihr Schreiben vom: 10.06.2025  
Unser Zeichen: 4.4.3/Gu  
München, 11.07.2025



<b>1. Gemeinde Putzbrunn</b>
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 45 für das Gebiet 4. Teiländerung, Nördlich der Grasbrunner Straße (Am Harthof) <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
Frist für die Stellungnahme: 02.07.2025
<b>2. Träger öffentlicher Belange</b>
2.1 <input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2 <input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen  <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen  <input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  Die Gemeinde möchte für ein gemeindliches Grundstück die dortige Ausgleichsfläche auslagern. Zudem soll in diesem Bereich zusätzliches Baurecht geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt über schon vorhandene versiegelte Flächen. In der Vergangenheit führte der Vollzug, auch von ähnlich gelagerten Bebauungsplänen im Gemeindegebiet, zu großen Problemen in der Durchsetzung von festgesetzten Pflanzgeboten und Nutzungsbeschränkungen. Daher werden die Ausgleichsflächen nach vorausgegangenem Eigentümergegesprächen aus dem Plangebiet auf externe Flächen ausgelagert. Das Vorhaben wird von der uNB begrüßt.  Im Zuge der Verlagerung der Ausgleichsflächen soll zudem auf einer Teilfläche der Flurnummer (Fl. Nr.) 358/15 eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung ermöglicht werden, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen.  Für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Versiegelung und Bebauung sind Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 1.941,03 m <sup>2</sup> (9.705 Wertpunkten) erforderlich. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes mit 1.734 m <sup>2</sup> realer Ausgleichsfläche auf der Flur 800/T, Gemeinde Putzbrunn, für den neu geschaffenen Bauraum von 578,19 m <sup>2</sup> . (Angabe auf Auszug zur Abbuchung, Plandarstellung). Im Umweltbericht ist hingegen von 1.156 m <sup>2</sup> abzubuchender Fläche die Rede. Die unterschiedlichen Angaben bitten wir zu prüfen und ggfs. zu korrigieren. Extern auf der Flur Nr. 5/0 T, Gemarkung Ebersberger Forst, erfolgt mit 6.814 Wertpunkten die Verlagerung des Ausgleichs der Anwohner. Dem Vorgehen kann die uNB zustimmen.  <u>Unter Punkt 9 Natur- und Artenschutz bitten wir folgende Festsetzungen mit aufzunehmen:</u> Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.  <u>Folgende Punkte bitten wir in die Hinweise aufzunehmen:</u> Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m <sup>2</sup> überschreiten auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umwelthanwaltschaft

zum Thema Vogelanflug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>).

Bei Punkt 9.2 sollte als maximaler Wert 2.700 Kelvin angegeben werden.

Anlagen