



GEMEINDE PUTZBRUNN

Bebauungsplan Nr. 77

“Wohnen westlich der Zugspitzstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

Teil C – Begründung

Putzbrunn, 10.03.2026



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

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

C.1 Rahmenbedingungen

1.1 Anlass der Planaufstellung / Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Lage im Ort (o.M. / © Digitales Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Der Planungsumgriff liegt am westlichen Rand des Gemeindegebiets im Ortsteil Waldkolonie, im Westen unmittelbar angrenzend an die Gemeinden Neubüberg und Ottobrunn. Im Norden wird der Geltungsbereich von der Neubüberger Straße begrenzt, im Osten durch den östlichen Straßenrand der Zugspitzstraße. Südlich liegt eine von der Ottobrunner Straße (Kreisstraße M 22) aus erschlossene Reihenhausbauung, zweigeschossig mit Satteldach, ebenso wie die Bebauung südöstlich jenseits der Zugspitzstraße. Im Nordosten der Zugspitzstraße grenzt eine flachgedeckte Wohnsiedlung an mit bis zu acht Geschossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3 titelgebende sog. Quellehaussiedlung, die – errichtet auf einer Roudungsinsel - die Keimzelle der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Waldkolonie seit Mitte / Ende der 1960er Jahre bildete.

Das Versandunternehmen Quelle hatte ab 1962 ein modulares Fertighaus auf den Markt gebracht, das den Bau eines Einfamilienhauses für breite Bevölkerungskreise erschwinglich machen sollte. Durch Addition des Grundmoduls um Zusatzmodule konnten die Hausgrößen den individuellen Möglichkeiten und Erfordernissen angepasst werden. An der Zugspitzstraße entstanden so insgesamt 31 Einzel-Doppel- und Reihenhäuser der am Bauhausstil orientierten flachgedeckten eingeschossigen Bungalows mit dem charakteristischen Sockel und dem auskragenden Wohngeschoss.



Zeitgenössische Publikation zum Quellehaus (© Deutscher Bauverlag, Wiesbaden, Berlin)



Lageplan 1970 (o.M. / © Topographische Karte der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Die seriell gefertigten Quellehäuser mit ihrer Stahlrahmenkonstruktion waren zur Entstehungszeit innovativ, funktional und kostengünstig. Über die Jahre konnten sie den Erfordernissen an Dauerhaftigkeit und zeitgemäßen Energiestandard jedoch nicht genügen. So wurde 1993 der den Ursprungstyp festsetzende Bebauungsplan angesichts auftretender Undichtigkeiten der Flachdächer dahingehend geändert, das Satteldächer aufgesetzt werden durften. Außerdem wurden winkelförmige Anbauten zur Wohnraumerweiterung zugelassen.



Bebauungsplan Nr. 3, Urfassung 1966 / 1. Änderung 1993 / Umgriff BP Nr. 77
(o.M. / © Gemeinde Putzbrunn)



Zulässiger Querschnitt gemäß Bebauungsplan Nr. 3,
Urfassung 1966 / 1. Änderung 1993 (o.M.)

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 77 umfasst bei einer maximalen Ausdehnung von ca. 275 m in nord-südlicher und ca. 75 m in ost-westlicher Richtung insgesamt eine Fläche von ca. 2,14 ha. Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereichs von Süden nach Norden um ca. 1 bis 1,5 m (555,65 m üNN bis 554,27 m üNN). Im Bereich der großen Gärten ist der Planungsumgriff teilweise stark durchgrünt.

Mittlerweile wurde der Großteil der Häuser baulich ertüchtigt und ergänzt, teilweise auch ersetzt. Der ursprüngliche Siedlungscharakter mit den langgestreckten Baukörpern bei geringer Tiefe auf relativ breiten Grundstücken ist jedoch erhalten geblieben.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 "Wohnen westlich der Zugspitzstraße" soll die bauliche Entwicklung in der Quellehaussiedlung so gesteuert werden, dass eine moderate Nachverdichtung ermöglicht wird, und der Charakter der Siedlung dennoch weiterhin erhalten bleibt.

Um dieses Ziel zu erreichen, hat der Bauausschuss der Gemeinde Putzbrunn beschlossen, zunächst den Baubestand im Gebiet detailliert zu erheben, um das verträgliche Maß für die künftige städtebauliche Entwicklung festlegen zu können.



Bestandserhebungen, GRZ, Wandhöhen (o.M.)

Es herrscht mittlerweile eine gewisse Vielfalt an Bauformen, vom ursprünglichen Flachdachtyp zu sattelgedeckten Umbauten (teilweise mit Anbau) bis zu vollständigen Ersatzbauten (auch mit erweiterter Bauraumtiefe). In der **Grundfläche** entsprechen die meisten Gebäude dem festgesetzten zulässigen Maß, bei ca. 25 % wird es (überwiegend gering, vereinzelt aber auch deutlich) überschritten. Die nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan zulässige **Wandhöhe** wird heute im Baubestand bei den meisten Gebäuden (ca. 70 %) überschritten.



Baumbestandsplan (o.M.)

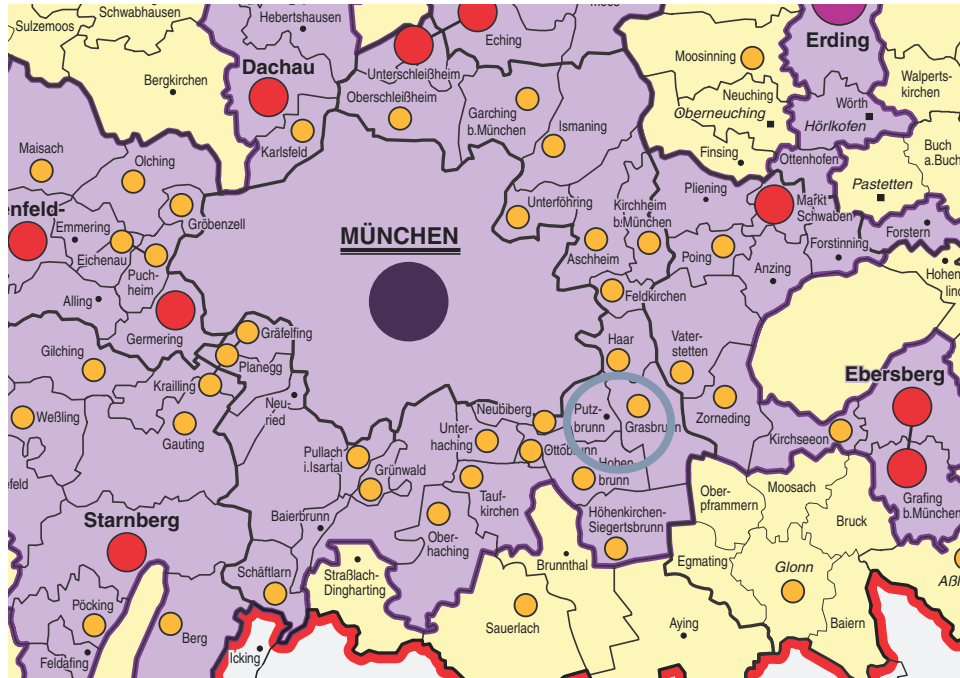
Baumbestandsliste										
Nr.	Art	WZ	WZ	WZ	WZ	WZ	WZ	WZ	WZ	Bemerkung
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Auch der Baumbestand im Gebiet wurde erhoben und bewertet, um Festsetzungen zum Baumerhalt hieraus abzuleiten.

1.2 Planungsrecht

Die Gemeinde Putzbrunn liegt im Osten der Region München (14) innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie des Regionalplans zur Innenentwicklung.



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



rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Geltungsbereich des BP 77 (o.M.)

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 77 "Wohnen westlich der Zugspitzstraße" liegt heute im Umgriff des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3 "Quellehaussiedlung". Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn ist der Planungsumgriff als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO dargestellt. Der neue Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung.

1.3 Verkehr

Der südliche Teil des Planungsgebiets wird über die Rauschbergstraße, der nördliche Teil über die Neubiberger Straße an die Oedenstockacher Straße angebunden, die wiederum in ca. 200 m Entfernung im Süden an die Ottobrunner Straße (Kreisstraße M 22) und in ca. 650 m Entfernung im Norden an die Münchener Straße (St 2079) und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen ist. Eine Buslinie des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds mit Anbindung nach Putzbrunn einerseits und München- Neuperlach andererseits verläuft in der Putzbrunner-/Ottobrunner- und in der Oedenstockacher Straße.

1.4 Bodenverhältnisse, Grundwasser, Altlasten

Die Gemeinde Putzbrunn befindet sich in der Münchner Schmelzwasserschotterebene. Der Grundwasserstand liegt etwa 16 m unter der Geländeoberkante. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb überschwemmungsgefährdeter Gebiete, daher besteht keine Hochwassergefahr. Eine Belastung mit Bodenverunreinigungen im Planungsumgriff ist nicht bekannt.

1.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Gemeindewerke Putzbrunn GmbH, die Abwasserentsorgung über die zentrale Kanalisation durch den Zweckverband München Süd-Ost. Das Gebiet wird von der Energieversorgung Putzbrunn GmbH und Co KG mit Strom und von der SWM Infrastruktur Region GmbH mit Erdgas versorgt. Die Müllbeseitigung in der Gemeinde Putzbrunn erfolgt durch den Zweckverband München Süd-Ost.

1.6 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich oder unmittelbaren Nähebereich gibt es keine amtlich kartierten Bau- oder Bodendenkmäler. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmäler gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

C.2 Ziel und Zweck der Planung



Geltungsbereich von Südwesten (o.M. / © Schrägluftbild Apple)

Mit der Aufstellung soll die weitere bauliche Entwicklung im Geltungsbereich so gesteuert werden, dass der Wunsch nach Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters mit der Ermöglichung einer angemessenen Nachverdichtung in Übereinstimmung gebracht werden kann. In den Augen der Gemeinde Putzbrunn stellt das nunmehr festgesetzte Maß der baulichen Nutzung einen geeigneten Kompromiss zwischen diesen Zielen dar.

C.3 Planungskonzept



Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77 (o.M.)

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn 643/65 (Teil), 645/3, 645/4, 645/5, 645/6, 645/7, 645/8, 645/9, 645/10, 645/11, 645/12, 645/13, 645/14, 645/15, 645/16, 645/17, 645/18, 645/19, 645/20, 645/21, 645/22, 645/23, 645/24, 645/22, 645/25, 645/26, 645/27, 645/28, 645/29, 645/30, 645/31, 645/32, 645/33, 645/34, 645/35, 645/36, 645/37, 645/38, 645/39, 645/40, 645/41, 645/42, 645/43, 645/45, 645/46 (Teil), 645/47, 645/48, 645/49 und 645/50 jeweils Gemarkung Putzbrunn.

Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich werden entsprechend der Planzeichnung als **reines Wohngebiet (WR)** gemäß § 3 BauNVO, ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

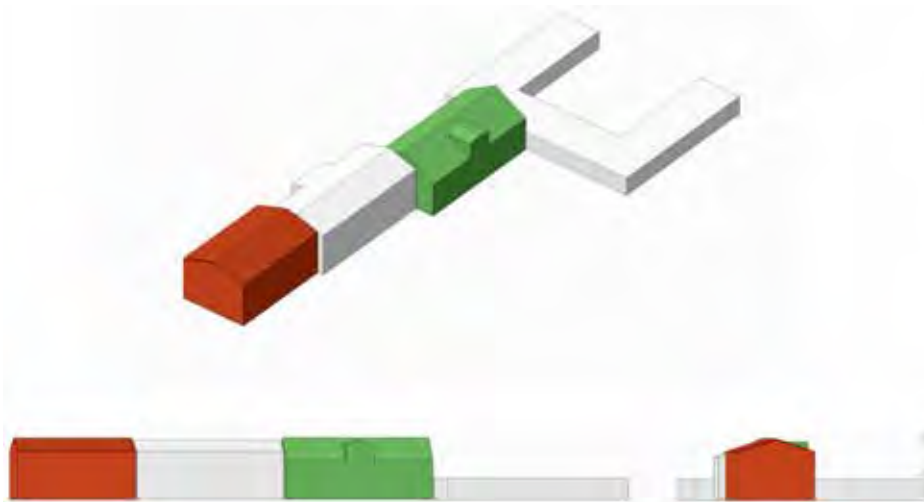
bestimmt durch:

- die **Grundfläche GR** (§ 19 BauNVO). Die festgesetzte Grundfläche wird gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan leicht erhöht und ermöglicht dort, wo es städtebaulich verträglich ist, Erweiterungen oder Nachverdichtungen. Sie bleibt jedoch unter dem zulässigen Höchstmaß nach § 17 BauNVO, um das in weiten Teilen lockere und stark durchgrünte Erscheinungsbild dauerhaft erhalten zu können. Die wenigen heute über der festgesetzten GRZ liegenden Grundstücke genießen Bestandschutz.
- Auch das zulässige **Summenmaß der Versiegelung** durch die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitungen liegt unter dem möglichen Höchstwert der Baunutzungsverordnung.



Zulässige Querschnitte gem. Entwurf BP Nr. 77 (o.M.)

- die maximal zulässige **Wandhöhe** (§ 18 BauNVO) und **Anzahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO) wird auf 5,00 m erhöht, um Aufstockungen oder besser ausnutzbare Ersatzneubauten möglich zu machen.
Um eine übermäßige Verschattung der Gartenflächen zu vermeiden, wird die Wandhöhe für die zulässigen Anbauten auf der Südseite auf 4,25 m begrenzt.
- Damit der bestehende Siedlungscharakter beibehalten werden kann, wird die Anzahl der zulässigen **Wohneinheiten** je Wohngebäude auf eine beschränkt.
- Um ein nachbarschaftsverträgliches Nebeneinander verschiedener Bauformen zu ermöglichen, werden im Rahmen der Festsetzung zwei **Haustypen** zugelassen: beide sind zulässig mit Flach- oder Satteldach.
Hauptgebäude sind demnach entweder mit einer Wandhöhe von max. 4,25 m (entspricht dem rechtswirksamen Bebauungsplan) und einer Dachneigung von max. 30° zu errichten (Haustyp 1) oder mit einer max. Wandhöhe von 5,00 m und einer Dachneigung von max. 18° (Haustyp 2). Bei gleicher Bauraumtiefe ergibt sich so jeweils annähernd die gleiche maximale Höhenentwicklung am First.



Mögliches Nebeneinander verschiedener nach dem BP zulässiger Haustypen (o.M.)

Mit den festgesetzten Maßen kann für künftige bauliche Entwicklungen eine gute Nutzbarkeit bei städtebaulicher Verträglichkeit gewährleistet werden.

Bauweise

Es wird orientiert am Baubestand eine offene Bauweise als Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt (§ BauNVO).

Höhenlage, Bezugspunkte, Geländeänderungen

Für jedes Baugrundstück im Geltungsbereich wird eine absolute Höhe als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe festgesetzt. Diese entspricht der Oberkante des Geländes unmittelbar am Bauraum (ermittelt aus dem Digitalen Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung).

Außerdem erfolgt im Bebauungsplan eine Festlegung der Mindestsockelhöhe und – in weitgehender Übernahme aus dem bisherigen Bebauungsplan – eine Regelung über zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Festsetzungen orientieren sich an dem ursprünglichen Sockelhaustyp und ermöglichen eine Belichtung der Kellergeschosse oder die Errichtung einer Terrasse auf dem höherliegenden Wohnzimmerniveau. Die Geländeänderungen werden ausschließlich zur Gartenseite zugelassen und müssen Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten, an denen an das dort vorhandene Geländeniveau ohne Versatz anzuschließen ist.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden relativ eng am Baubestand orientiert, ermöglichen jedoch (orientiert an zwischenzeitlich im Quartier genehmigten Ersatzbauten) geringfügige Erweiterungen oder etwas größere Ersatzbauten.

In Übernahme aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan werden für Wohnraumerweiterungen auf der Südseite der Hauptbaukörper Anbauten mit einer Tiefe von max. 4,00 m zugelassen (mit Ausnahme derjenigen Bauräume, bei denen direkt an die Rückwand des benachbarten Garagenhofs angebaut wird - dort sind 6,00 m Tiefe zulässig).

Es wird jeweils eine maximale Breite dieser Teile der überbaubaren Fläche von 5,50 m festgesetzt. Dies geschieht auch dort, wo bestehende Anbauten breiter sind. Der Bestand genießt Bestandschutz. Für Neubauten gilt jedoch im Interesse maximal breiter zwischenliegender Gartenbereiche die Festsetzung nach der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans Nr. 77.

Vor demselben Hintergrund wird auch darauf verzichtet, die Anbauten wahlweise auf der westlichen oder östlichen Seite errichten zu dürfen, wie es im bisherigen Bebauungsplan teilweise zulässig war.

In Beibehaltung der Festsetzung aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan werden außerdem Überschreitungen der Baugrenze für Eingangsvorbauten zugelassen (§ 23 BauNVO).

Verkehrsflächen

Der Verlauf der Zugspitzstraße wird ebenso als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, wie die Erschließungsstiche, die Fuß- und Radwege sowie die öffentlichen Stellplätze und das Straßenbegleitgrün an der Neubiberger Straße.

Grünordnung

Festsetzungen zum Baumerhalt, zur Durchgrünung der Baugrundstücke, zu versickerungsfähigen Belägen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Einfriedungen

Um eine übermäßige Abschottung der Grundstücke untereinander vermeiden und die grundsätzliche Offenheit wahren zu können, werden geschlossene Einfriedungen ausgeschlossen. Zulässig sind Zäune allgemein bis zu einer Höhe von 1,40 m. Lediglich an den Westgrenzen zum Wildalpjochweg (Fl.Nr. 645/46) wird eine größere Höhe (bis 1,80 m) zugelassen.

Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Um die zusätzlichen Bedarfe zu einem größtmöglichen Teil aus lokal gewonnenen, erneuerbaren Energien decken zu können, enthält der Bebauungsplan eine

Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der einfallenden Solarenergie auf neuen Dachflächen.

Die wirtschaftliche Zumutbarkeit wird durch ein Wirtschaftlichkeitsgutachten geprüft. Für Gebäude, für welche die wirtschaftliche Zumutbarkeit nicht nachgewiesen werden kann, entfällt die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage.

Wasserwirtschaft / Schutz vor Starkregen

Zum Schutz vor Schäden durch eindringendes Wasser bei Starkregen wird für Neubauten eine EG-Rohfußbodenkote von min. 25 cm über dem angrenzenden Gelände festgesetzt.

C.4 Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanaufstellung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB).

C.5 Flächenbilanz und bauliche Nutzung



Skizze zur Flächenbilanz (o.M)

Bruttobauland (Geltungsbereich)	2,1359 ha	=	100,0 %
reines Wohngebiet	1,4943 ha	=	70,0 %
öffentliche Grünfläche	0,0555 ha	=	2,6 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,5861 ha	=	27,4 %

C.6 Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

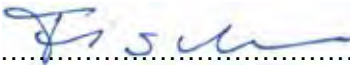
6.2 Erschließungskosten

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

Putzbrunn, 10. März 2026

Germering, 10. März 2026

.....
Edwin Klostermeier,
Erster Bürgermeister


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

München, 10. März 2026


.....
Dagmar Digmayer
Landschaftsarchitektin