



## Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2026/0052	14. April 2026		
Gegenstand			
<b>6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort „Seniorenwohnen“, im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 436/9 und 436/15 zwischen Mitterlängstraße, Oberem Laurenzerweg und Josef-Fruth-Weg hier: Vorstellung und Beratung über Konzeptänderungen</b>			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.04.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	öffentlich	Vorberatung

### Beschlussvorschlag

1. Das geänderte Plankonzept wird grundsätzlich gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Billigungsbeschluss unter Einbeziehung des Beratungsergebnisses vorzubereiten.

### Vorschlagsbegründung

Das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 im Bereich des Kirchengrundstückes an der Mitterlängstraße mit dem Ziel, dort eine Fläche für eine Seniorenwohnanlage mit Sozialstützpunkt auszuweisen, wurde bereits am 11.03.2023 eingeleitet. Die grundsätzliche Billigung des Plankonzeptes erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 05.03.2024. Anschließend wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Der folgende Planausschnitt zeigt die Beteiligungsfassung aus dem Jahr 2024.



Die erste Auswertung der dabei eingegangenen Stellungnahmen hat u.a. ergeben, dass einige Punkte noch näher untersucht werden müssen. Die entsprechenden Gutachten und Untersuchungen bzw. fachlichen Stellungnahmen wurden beim Vorhabenträger angefordert (u.a. zu Grundwasserauswirkungen und zur Niederschlagswasserbeseitigung, Besonnungsstudie). Zwischenzeitlich wurden auch verschiedene Umplanungsüberlegungen seitens des Vorhabenträgers angestellt.

Im März 2026 wurde die nunmehr angestrebte aktualisierte Planung zur Abstimmung bei der Stadt eingereicht. Dabei soll die städtebauliche Grundkonzeption mit den drei Baukörpern, deren Größe und Lage sowie die Dachform beibehalten werden. Die Umplanungsvorschläge betreffen insbesondere die Überarbeitung des Stellplatzkonzepts unter Verzicht auf die Tiefgarage, die hierdurch bedingten Änderungen der Außenanlagen, das Fahrrad- und Mobilitätskonzept und die Anpassung der Grundrisse an die Nachfrage- und Bedarfslage. Da eine entsprechende Umplanung auch Auswirkungen auf die erforderliche Abwägung der Stellungnahmen hat, sollen diese Änderungen am Plankonzept im Ausschuss vorberaten werden.

### Vorstellung des aktuellen Planungskonzeptes

Der Vorhabenträger ist in der Sitzung zur Erläuterung der Umplanung anwesend und steht für Rückfragen zur Verfügung. Folgende Themen sollen beraten werden:

#### *Stellplatzkonzept / Entfall der Tiefgarage*

Im Bebauungsplanvorentwurf wurden die Anzahl der Stellplätze abweichend von der damals geltenden Regelung (mehr als erforderlich: Stellplatzfaktor 0,2 ergab bei 26 – 28 Wohnungen 6 erforderliche Stellplätze) mit 18 festgesetzt (= 14 in Tiefgarage, 4 Längsparker oberirdisch). Die im Bebauungsplan festgesetzte Tiefgarage wurde so konzipiert, dass bis zu 24 Stellplätze untergebracht werden können, aber Flächen davon je nach Bedarf auch für das Abstellen von Scootern und Fahrrädern umgenutzt werden können.

Von Seiten des Vorhabenträgers wurde unter Rückgriff auf einschlägige Erfahrungswerte dargelegt, dass die Anzahl der bisher vorgesehenen Stellplätze, insbesondere der Tiefgaragenstellplätze, bei vergleichbaren Konzepten des altengerechten Wohnens in der bisher geplanten Form regelmäßig nicht in vollem Umfang nachgefragt werden.

Folgende Beispiele von bestehenden Seniorenwohnanlagen der Diakonie bzw. des Vorhabenträgers wurden vorgelegt:

Anlage in	Wohnungen	Stellplätze vermietet	Anteil
Mammendorf	56	8	14 %
Langen	57 (76 Bewohner)	10	17,5 %
Karlstadt	82	11	13 %
Amberg	53	15	28 %

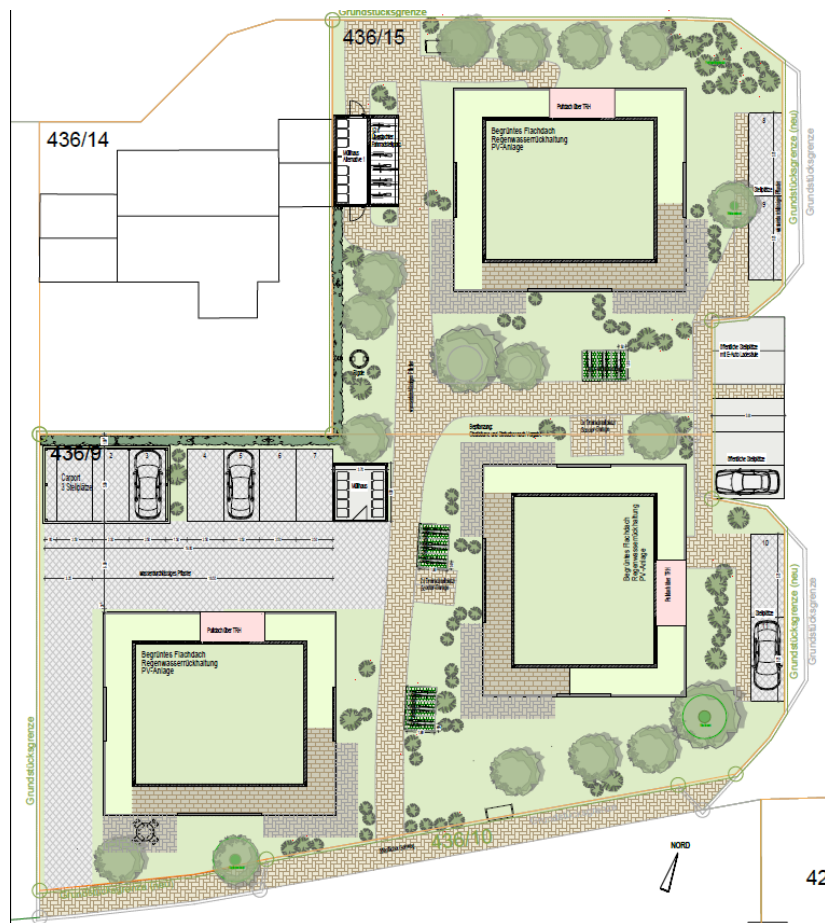
Die entsprechenden Informationen hierzu sind im Anhang beigelegt.

In der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Puchheim wurde für Seniorenwohnen ein Stellplatzschlüssel von 0,2 bis 0,5 Stellplätzen je Wohnung festgelegt. Bei Anwendung des oberen Wertes würden für 50 % der Wohnungen Stellplätze vorgesehen, was deutlich über diesen Vergleichswerten liegt.

Vor diesem Hintergrund ist die vorgeschlagene Reduzierung der Stellplatzanzahl und Verzicht auf die Tiefgarage nachvollziehbar. Dies hat natürlich auch wirtschaftliche Aspekte. Die Kosten der Tiefgarage sind bei der Mietpreiskalkulation bzw. den Wohnungskosten zu berücksichtigen. Im Hinblick auf den Einsatz von sehr viel „grauer Energie“ ist die Errichtung von Tiefgaragen, die am Ende nur zu einem Teil genutzt werden, zu überdenken. Zudem ist eine spätere Umnutzung, außer im Hinblick auf Fahrrad- und Scooter-Abstellplätze, nicht sinnvoll möglich.

Durch eine reduzierte Stellplatzanzahl könnten nach dem aktuellen Vorschlag alle Stellplätze oberirdisch untergebracht werden. Das geänderte Konzept sieht insgesamt 11 Stellplätze auf dem Baugrundstück vor. Zu den vier bereits bisher vorgesehenen Längsparkplätzen am Oberen Laurenzerweg

kämen noch sieben Stellplätze in einer neuen Stellplatzanlage dazu. Dies ist im Hinblick auf die Freiflächengestaltung nicht optimal, da mit dieser Stellplatzanlage hinter dem westlichen Gebäude an der Mitterlängstraße doch eine relativ große nutzbare Freifläche wegfällt (u.a. bisher als Aufenthaltsbereich vorgesehen). Gleichzeitig ist die Stellplatznutzung entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbarn im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme zu bedenken. Zudem rückt das Gebäude, um die erforderliche Fahrgasse für die Stellplätze zu erreichen, näher an die Mitterlängstraße bzw. den neuen Gehweg heran, was aber als städtebaulich vertretbar angesehen wird. Die Vorteile sind dagegen z.B. der Wegfall einer großflächigen Unterbauung des Grundstückes durch eine Tiefgarage (rd. 600 m<sup>2</sup>), eine Reduzierung der Versiegelung in Verbindung mit der Grundfläche II (bisher im Bebauungsplan durch die Tiefgarage eine GRZ bis zu 0,80 vorgesehen) und Vergrößerung der Versickerungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung.



Ein weiterer positiver Aspekt ist, dass der geplante öffentliche Gehweg nicht mehr an der Tiefgaragenrampe endet, was bisher insbesondere auch aufgrund der Rampenauffahrt als Gefahrenquelle gesehen wurde. Mit dem neuen Konzept könnte die Grundstücksausfahrt an der Gehwegkante in ebener Führung enden.

Auch wenn die bisher geplante Bebauung mit Tiefgarage bereits gutachterlich untersucht wurde und bei Einhaltung entsprechender Vorgaben keine Bedenken bestehen, führt ein Verzicht auf die Tiefgarage zu einem erheblich geringeren Eingriff in das Grundwasser und erhöht gleichzeitig die versickerungsfähige Fläche. Damit kann auch Einwänden aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung im Hinblick auf Starkregenereignisse, Überflutungsgefahren, Versickerung usw. Rechnung getragen werden (z.B. aus der Nachbarschaft, Umweltbeirat).

Zur Vorabinformation ist ein Teil der Stellungnahmen beigefügt, ebenso wie die Zusammenstellung des Vorhabenträgers zu Abwägungspunkten aus den Stellungnahmen, die mit der Umplanung auf anderer Grundlage bewältigt werden könnten.

#### *Oberflächenbefestigung / Nachbarabschirmung / Carports*

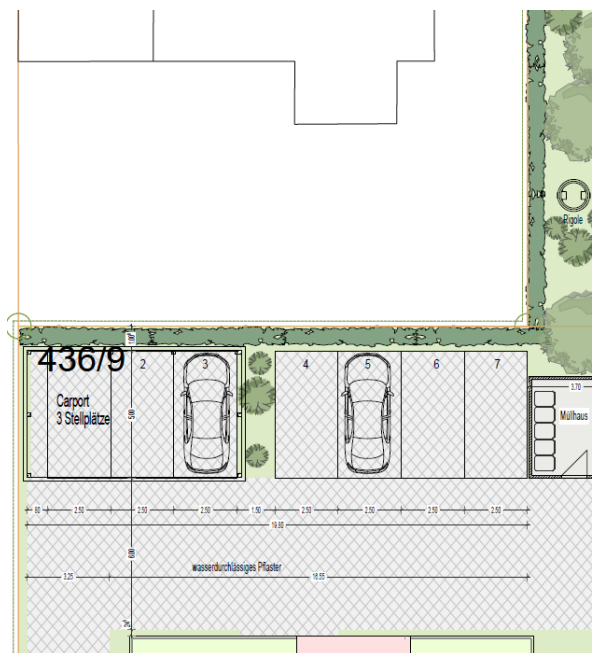
Die zusätzlichen oberirdischen Stellplätze müssen – entsprechend der bereits bisher vorgesehenen Festsetzung – zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden. Die gleiche Vorgabe soll hier in den Bebauungsplan auch noch für die Zufahrt ergänzt werden. Damit wären auf dem Grundstück nur noch die Flächen der Hauptgebäude einschließlich Terrassen und der Nebengebäude komplett versiegelt.

Zur Abschirmung zum nördlichen Nachbargrundstück sollen die Stellplätze nicht direkt an die Grundstücksgrenze gesetzt werden und die bisher im Vorhabenplan als Hinweis bereits vorgesehene Hecke beibehalten werden. Diese kann zur optischen Abschirmung beitragen und mögliche Blendwirkungen mindern. Die Hecke würde dann aber als zu pflanzen in die Festsetzungen aufgenommen.

Drei der sieben Stellplätze sollen als Carport mit einer Überdachung ausgebildet werden. Die Breite überschreitet die nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) zulässige Grenzbebauung von 9 m nicht. Durch eine Rückwand könnte hier ggf. die Abschirmung Richtung Nachbarn ergänzt werden.

Als weitergehende Abschirmung könnte noch überlegt werden, ob auch die übrigen vier Stellplätze mit einem Carport überbaut werden sollen. Hierzu müssten aber abweichende Abstandsflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine geschlossene Carportanlage entlang nahezu der kompletten nördlichen Grundstücksgrenze ist nachbarrechtlich nicht unproblematisch.

Alternativ gäbe es noch die Möglichkeit, die Festsetzung zur Einfriedung anzupassen. Bisher sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen auf eine Höhe von 1,2 m beschränkt. Wenn im Bebauungsplan z.B. keine Festsetzungen zur Einfriedung getroffen würden, wären verfahrensfrei ent-



sprechend der BayBO (abschirmende) Einfriedungen bis zu einer Höhe von bis zu 2 m möglich (die städtische Einfriedungssatzung enthält nur Regelungen für Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen).

#### *Fahrradstellplätze / flexible Nutzung für Scooter*

Entsprechend der Fahrradabstellplatzsatzung ist ein Abstellplatz je zwei Zimmer auf dem Grundstück notwendig. Im aktuellen Konzept sind bis zu 30 Fahrradabstellplätze vorgesehen. Hier wird seitens des Vorhabenträgers um eine zukunftsfähige flexiblere Nutzbarkeit gebeten und ergänzend ausgeführt, dass ...

„aus den Erfahrungen in vergleichbaren Bestandsobjekten sowohl des Bauherrn als auch des Betreibers hervorgehe, dass zunehmend E-Bikes, teilweise auch größere Elektrofahrräder, sowie künftig vermehrt sog. Scooter genutzt werden. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, die Fahrradstellplätze formal entsprechend den satzungsrechtlichen Anforderungen nachzuweisen, sie jedoch so zu gestalten, dass jeweils zwei Fahrradstellplätze alternativ als ein Scooter-Stellplatz mit Ladeinfrastruktur genutzt werden können.“

Es wäre noch zu klären, inwieweit dies im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag geregelt werden kann.

#### *Mobilitätskonzept*

Im Zusammenhang mit den Stellplatznotwendigkeiten für Pkw und Fahrrädern soll im weiteren Verfahren (bis zum Billigungsbeschluss) das geplante Mobilitätskonzept für das Vorhaben insbesondere im Zusammenspiel von Pkw, E-Mobilität, Fahrradnutzung und Scooternutzung, vorgelegt und näher erläutert werden. Hierzu wurde seitens des Vorhabenträgers bereits mitgeteilt, dass ggf. ein Fahrzeug zur gemeinschaftlichen Nutzung bereitgestellt werden könnte. Eine konkrete Abstimmung hierzu ist jedoch noch nicht erfolgt.

#### *Anpassung der Grundrisse / Nachfrageentwicklung / Barrierefreiheit*

Seitens des Vorhabenträgers wurde mitgeteilt, dass inzwischen rd. 75 Anfragen, darunter etwa 48 konkrete Anfragen für das Projekt vorliegen würden. Dabei wurde u.a. auch die gewünschte Wohnraumgröße und die bisher genutzte Wohnfläche abgefragt. Nach Einschätzung des Vorhabenträgers liegt die nachgefragte Wohnungsgröße überwiegend im Bereich von 70 bis 80 m<sup>2</sup> (auch viele 2-Personen-Haushalte). Ausgehend davon wurde das Grundrisskonzept des Vorhabens an die Nachfrage- und Bedarfslage angepasst (nähere Ausführungen dazu siehe Anlage).

Das aktuelle Konzept sieht folgende Wohnungsstruktur vor:

- Je Geschoss EG und OG zwei Wohnungen  
(zwischen ca. 83 und 87 m<sup>2</sup>; davon ca. 8 m<sup>2</sup> für den Balkon)
- Staffelgeschoss je eine Wohnung  
(ca. 99 m<sup>2</sup>; davon ca. 13 m<sup>2</sup> Dachterrasse)

Insgesamt sind mit dieser neuen Grundrissaufteilung 14 Wohnungen vorgesehen. Dabei ist herauszustellen, dass bei diesen Wohnungsgrößen auch ein Abstell-/Hauswirtschaftsraum in der Wohnung berücksichtigt ist, wodurch auch ganz oder teilweise auf Keller verzichtet werden kann. Zudem ist vorgesehen, sämtliche Wohnungen barrierefrei nach dem Standard „R-Ready“ auszuführen, so dass die Wohnungen mit vergleichsweise geringem Aufwand auf eine rollstuhlgerechte Nutzung umgestellt werden können. Um dies zu erreichen, müssen zusätzliche Flächenanforderungen berücksichtigt werden.

Grundsätzlich ist es nachvollziehbar, dass sich eine Planung am tatsächlich feststellbaren Bedarf orientieren sollte. Ein wichtiges Ziel aus den bisherigen Beratungen im Ausschuss war allerdings das Angebot eines Wohnungsgrößenmix, über den verschiedene Bedarfe, insbesondere auch aus dem Ort, abgedeckt werden können. Daher ist dieser Aspekt besonders zu beraten.

Auf Nachfrage hat der Vorhabenträger erklärt, dass bei den Anfragen auch ein größeres Interesse an 2-Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> besteht. „Man habe sich jedoch mit dem Projekt bewusst auf die etwas größeren Wohnungen konzentriert, da für diese Nachfrage derzeit kaum ein Angebot besteht und gleichzeitig mit dem Neubau des Haus Elisabeth eine Vielzahl von kleineren Wohnungen auf den Markt kommen soll. Man wolle das planen und bauen, was der Nachfrage vor Ort entspricht. Insofern wäre die Umplanung eines Hauses durchaus eine Option.“ Mit dieser Option wäre dann auch eine Wohnungsmischung mit kleineren Einheiten zu erreichen.

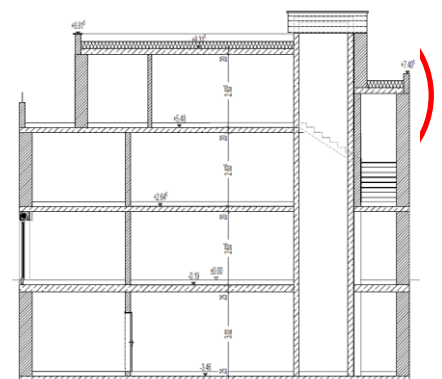
Ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass von den Interessenten nur zu knapp einem Drittel aus Wohnungen mit unter 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche kommen würden. Jeweils gut ein Drittel wohnen derzeit auf 100 bzw. 130 m<sup>2</sup> oder mehr.

#### *Höhenentwicklung / Absenkung Haus 1*

Für die Höhenlage von Haus 1 am Josef-Fruth-Weg war bis zum nächsten Verfahrensschritt noch zu prüfen, inwieweit hier das aufgrund der notwendigen barrierefreien Anbindung der Tiefgarage mit einer deutlich über dem Gelände im nördlichen Bereich liegenden Höhe, noch angepasst werden kann. Durch den Wegfall der Tiefgarage kann der Höhenbezugspunkt für dieses Gelände dann gesondert angepasst an die Höhe des Weges festgelegt werden.

#### *Aufzugsüberfahrt / Anpassung der Gebäudegeometrie*

Als weiterer Punkt wurde die innere Gebäudeerschließung inzwischen detaillierter geplant. Dabei hat sich herausgestellt, dass sowohl für den Treppenhausaufgang zum Dachgeschoss als auch für die Aufzugsüberfahrt eine Anpassung der Planung erforderlich ist. Der Aufzug ist für die barrierefreie Erschließung zwingend erforderlich. Für das Treppenhaus ist eine abweichende Wandhöhe erforderlich.



### *Pergolen im Dachgeschoss*

Bei den Dachgeschosswohnungen besteht die Frage nach einer Verschattungsmöglichkeit der Wohnungen und der Außenbereiche. Vorgeschlagen sind hierfür Pergolen mit Begrünungsmöglichkeit auf Teilflächen der Terrassen.



### *Müllhäuschen*

Außerdem ist noch ein zweites Müllhäuschen im Bereich neben der Stellplatzanlage vorgesehen, wofür eine zusätzliche Nebenanlagenfläche in den Bebauungsplan aufgenommen werden müsste.

### *Weiteres Verfahren*

Abgestimmt auf das Beratungsergebnis würde im Anschluss die Behandlung der aus der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen vorbereitet. Die Abwägung hierüber und der zu treffende Billigungsbeschluss für den angepassten Entwurf des Bebauungsplanes könnte dann voraussichtlich in der ersten Ausschusssitzung der neuen Stadtratsperiode vorbereitet werden. Vor Weiterführung des Verfahrens wäre dann noch der städtebauliche Vertrag mit dem Vorhabenträger anzupassen und fertig abzustimmen. Die im Anschluss an den Billigungsbeschluss durch den Stadtrat durchzuführende Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird erst nach Abschluss des Vertrages eingeleitet.

### **Beiräte, Referent/in**

Folgende Referent:innen wurden beteiligt:

Stadtentwicklung, Umwelt, Verkehr, Soziales, Inklusion

### **Vorhergehende Beschlüsse**

ASU 11.07.2023 – Eckdaten der Planung und Änderungsbeschluss

ASU 07.12.2023 – Beauftragung Planungsbüro und Beratung Weg

ASU 05.03.2024 – Grundsätzliche Billigung des Plankonzeptes

**Anlagen:**

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 - Auslegungsfassung 2024

Außenanlagen\_Dachaufsicht\_26-03-31

Außenanlagenplan\_26-03-31

EP Grundriss EG Haus 1 -3

EP Grundriss 1. OG Haus 1-3

EP Grundriss DG Haus 1-3 1 Wohnung

3D Gebäude\_26-30-31

Fläche Tiefgarage - versiegelte Fläche\_farbig

EP Schnitt Gebäudehöhen Flachdach

EP Schnitt Flachdach\_ TRH

Grundriss Aufzugsüberfahrt \_ Treppe

Anpassung Wohnungsgrundrisse - Erläuterungen des Vorhabenträgers

Übersicht Wohnflächen\_Wohnungen

Zusammenstellung Vorhabenträger - Problempunkte gelöst durch Umplanung

Stellungnahme-Umweltbeirat - 240429

Stellungnahme-Nachbar - 240424

**Bearbeitungsvermerke**

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