

**9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“
für den Bereich IM BOGEN 2 (Fl.-Nr. 280/16)**

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

HERBERT RICHTER

Gistlstr. 54a
82049 Pullach

Tel. 089/ [REDACTED]

Herbert Richter, Gistlstr. 54a D-82049 Pullach

Gemeinde Pullach i. Isartal
Johann-Bader-Straße 21
82049 Pullach i. Isartal

08. Juni 2017

Pullach, den 06.06.2017

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom

Neunte Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur geplanten neunten Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“ nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes soll unterbleiben.

Begründung:

- a. Das Baurecht für den Eigentümer ist auch bisher schon in vollem Umfang gegeben.
- b. Die Intention des bestehenden Bebauungsplanes „Gartenstadt“ ist klar erkennbar: Es soll ein Bereich großzügig zusammenhängender Gärten erhalten bleiben, der von maßvoller Bebauung umrahmt ist. Der darin festgesetzte Grünbereich verwirklicht die Idee der Gartenstadt, deren Erhalt gerade angesichts der im Gemeindebereich verbreiteten baulichen Verdichtung auch im Interesse der Gemeinde und aller Bürger liegen sollte. Er dient als Frischluftzone und bietet eine von Bebauung freigehaltene zusammenhängende Fläche für Flora und Fauna.
Das außerhalb des bislang gültigen Bauraumes gelegene Bestandsgebäude steht dazu aufgrund seiner Lage und seiner vergleichsweise geringen Größe nicht im Widerspruch.
Die Vorgaben dieses Bebauungsplanes sind bei den bisherigen Bauvorhaben im Wesentlichen unverändert eingehalten worden.
Der Änderungsentwurf hingegen verletzt dieses planerische Konzept.

2. Falls sich die Gemeinde trotzdem zu einer Änderung des Bebauungsplanes entschließen sollte, legen wir größten Wert auf die Berücksichtigung der Nachbarinteressen:

Seite 1 von 3

- a. Als unmittelbar angrenzende Nachbarn an der östlichen Grundstücksgrenze sind wir in besonderer Weise betroffen. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes erlaubt es, an Stelle des Bestandsgebäudes ein mit fast 10 m deutlich höheres Gebäude zu errichten, das um mehr als 5 m in nordwestliche Richtung verschoben ist und damit in die ursprünglich von einer Bebauung freizuhaltende Fläche vorstößt.
- b. Im Zuge des Ausgleiches der Nachbarinteressen ist zumindest die Einhaltung eines für die Grdst. Fl.Nr. 280/18 und 280/19 vertraglichen Abstandes der Baugrenzen von den Nachbargrundstücken wesentlich.
Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 280/16 haben sich in Vorgesprächen bereits damit einverstanden erklärt, mit der Bebauung den Abstand des bisherigen Gebäudes von 6 m zur östlichen Grundstücksgrenze nicht zu unterschreiten. Dies liegt im gemeinsamen Interesse an der Wahrung der Wohnqualität. Es sollte daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt werden.
Der im Änderungsentwurf bisher vorgesehene Abstand des Bauraums von 3 m zur Grundstücksgrenze ist wesentlich zu gering.
- c. Der vereinzelt geäußerte Wunsch, den Bauraum für das Doppelhaus in den rückwärtigen Teil des Grundstücks zu verlegen und an der Straße den Bauraum für das Einfamilienhaus zu platzieren, dient weder einer sinnvollen Grundstücksnutzung noch ist er geeignet, die Nachbarinteressen auszugleichen.
 - (1) Für den Bauherrn würde dies bedeuten, dass die nutzbare Gartenfläche für alle Häuser deutlich verringert würde, da für das hinterliegende Gebäude doppelte Zuwegungen über die gesamte Grundstückslänge vorzusehen wären. Zudem würden die Störungen der Bewohner durch die Binnenerschließung des Grundstücks im Vergleich zur bislang vorliegenden Planung verdoppelt, wenn sich das intensiver genutzte Gebäude im hinten liegenden Grundstücksbereich befände.
 - (2) Für alle unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke wäre diese Planung belastender. Das gilt in jedem Fall für die Unterzeichner dieses Schreibens, deren Grundstücke östlich angrenzen. Es ist zu vermuten, dass dies auch für die nördlich und westlich angrenzenden Grundstückseigentümer zutrifft, da deren Gartenbereich durch ein hinten liegendes Doppelhaus stärker beeinträchtigt wäre.
 - (3) Nicht zuletzt würde diese Planung auch das Konzept des freigehaltenen Grünbereichs zwischen den Bebauungslinien an der Josef-Heppner-Str. und der Straße Im Bogen noch stärker verletzen. Es würde damit ein doppelt so großer Baukörper in diese konzeptionell von Bebauung freizuhaltende Fläche vorstoßen.

Wir hoffen, dass sich die zuständigen Gremien diesen Argumenten nicht verschließen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Barbara Richter
Herbert Richter
Gistlstr. 54 a

B Richter H. Richter

Dr. Daniela Heisel
Dr. Michael Heisel
Gistlstr. 54

Dr. Heisel

Annelies Hess
Dr. Christian Hess
Gistlstr. 56

A. Hess

Weiß, Jürgen

Von: Marie Louise Schneider <[REDACTED]>
Gesendet: Mittwoch, 7. Juni 2017 19:38
An: Weiß, Jürgen
Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für den Bereich des Anwesens Im Bogen 2 - Stellungnahme Marie-Louise Schneider, Josef-Heppnerstraße 3, Pullach

Sehr geehrter Herr Weiß,

vielen Dank nochmal für den sehr freundlichen Empfang im Rathaus und Ihre detaillierte Erläuterung des Sachverhalts.

Bei meinem Besuch konnten Sie den fälschlicherweise entstandenen Eindruck ausräumen, die Antragsteller hätten hinsichtlich GRZ und GFZ eine Ausnahmeregelung beantragt. Vielmehr verhält es sich so, dass die Antragsteller „nur“ eine Vergrößerung der Baugrenze beantragt haben.

Im Ergebnis ist es möglich, das Grundstück mit einem Doppel und einem Einfamilienhaus zu bebauen und so eine „optimale Nachverdichtung“ der Bebauung in diesem Wohnbaugebiet zu erreichen.

Hierzu möchte ich folgendes anmerken:

- Die sehr schmale Straße „Der Bogen“, wie auch der Pfeilweg und die Gistlstraße sind m.E. nicht dazu geeignet, dass sämtliche anliegenden Grundstücke „optimal nachverdichtet“ werden, also eine maximal zulässige Bebauung erreicht wird. Mit dem Errichten einer Tiefgarage ist allein das Stellplatz-Problem gelöst, nicht aber die Frage, wieviel Verkehr in diesen sehr schmalen Straßen und diesem ruhigen Wohngebiet gewollt sein kann.
- In ihrer Begründung führt die Gemeinde unter Punkt 4.5 zur „Umweltprüfung, Spezieller Artenschutz, Grünordnung“ auf, die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Flächen könne „durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen ... weiterhin erfüllt werden“. Das soll nichts anderes heißen, als dass die Nachbargrundstücke auffangen sollen, was auf dem Grundstück Im Bogen 2 durch nicht nachvollziehbare Ausnahmegenehmigungspraxis verloren geht! Das ist nicht nur unverständlich, sondern auch ungerecht.

Dass eine solche Praxis darüber hinaus nicht funktionieren kann ist für jeden nachvollziehbar: Es ist abzusehen, dass dem Beispiel der beabsichtigten Ausnahmegenehmigung sehr bald Nachahmer folgen werden. So befinden sich in der Josef-Heppnerstraße große Grundstücke mit einem deutlich schmaleren Baufenster als Im Bogen. Es ist abzusehen, dass in nicht allzu langer Zeit auch von Eigentümern der Josef-Heppnerstraße Anträge eingereicht werden, das Baufenster zu vergrößern um eine „optimale Nachverdichtung“ zu erreichen. Mit welchem Argument will man dann dagegen vorgehen? Es gilt der Grundsatz „gleiches Recht für alle“, oder nicht? Auch das sollte bei der Entscheidung sehr sorgsam bedacht werden! Wohin führt diese Praxis?

Langfristig geht allen Menschen in diesem Wohngebiet sukzessive wertvolle Natur und Lebensqualität verloren.

- Das Baufenster ist im Bereich Im Bogen mit 25 Metern bereits sehr großzügig gefasst. Auch ohne Ausnahmeregelung bestünde bei Umbau des bestehenden Hauses Möglichkeit, auch den hinteren Teil des Grundstücks jenseits der bestehenden Baugrenze baulich zu nutzen. Eine weitere Verschiebung ist

willkürlich und hat nur zwei Gewinner: Den Verkäufer des Grundstücks und den Bauträger, welche das maximal verdichtete, baulich bis ins letzte ausgereizte Grundstück inmitten dieses schönen locker bebauten Wohngebiets zur persönlichen Profitmaximierung auf den Markt werfen werden.

Wir sind direkte Nachbarn des betreffenden Grundstücks. Wäre ein Nachbar beim Versuch, sein Grundstück einigermaßen sinnvoll zu nutzen durch die bestehenden Regelungen mit einer unzumutbaren Härte konfrontiert, hätte ich, wie auch die meisten anderen Nachbarn, Verständnis für eine Ausnahmegenehmigung.

Die beabsichtigte Planung dient aber nicht einem Nachbarn, der sonst nicht sinnvoll bauen kann, sondern einer Profitmaximierung, die zu Lasten der anderen Anlieger geht und letztlich zu einer falschen Entwicklung des naturnahen Wohngebiets Pullach führen wird.

Ich bitte darum, die Ausnahmegenehmigung NICHT zu erteilen und auf die bereits bestehenden und ausreichenden baulichen Möglichkeiten zu verweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Marie-Louise Schneider

**WAGENSONNER
RECHTSANWÄLTE**

Wagensonner Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB

München

Dr. Ulrich Luhmann ^{1,2}
Dr. Matthias Helm
Dr. Hans-Peter Uhl
Barbara Schottenloher ⁶
Thomas Waibl ²
Stefan Denser ⁴
Lothar Wetlitzky ³
Dr. Götz Mezger ³
Christian Demleitner
Dr. Gernot Lissack ²
Dr. Katja Vietmeyer ¹
Dr. Andreas Helm ²
Dr. Nikolai H.R. Lück ²
Christopher Patt, LL.M.EUR.
Benjamin Gartz ³
Dr. Florian Seebauer ²
Dianne Nauke ⁵
Jan F. Kuch ²
Gero Martin
Florian Beck
Sebastian Huber-Abel
Franziska Ensmann, M.A. ⁶
Simone Lorenz
Andreas Pfister ⁷
Roland Schmidt ²
Manuel Reiser

Berlin

Ulrich Reblin, LL.M.

¹ Fachanwalt für Arbeitsrecht

² Fachanwalt für Verwaltungsrecht

³ Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

⁴ Fachanwalt für Familienrecht

⁵ Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

⁶ (Wirtschafts-) Mediator/in

⁷ Maître en droit (Paris II)

Vorab per Telefax: 089/744 744-88

Gemeinde Pullach i. Isartal
- Bauverwaltung -
Johann-Bader-Straße 21
82049 Pullach i. Isartal

München, den 07.06.2017

Az.: 00058-17 VII /MRE/lh

**Einwendungen gegen die Neunte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“, betroffener Nachbar
Herr Thies Eggers, Grundstück FINr. 280/15**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf unser Ihrem Hause bereits am 18.01.2017 übermit-
teltes Schreiben zeigen wir Ihnen hiermit nochmals an, dass uns die
Eheleute Friederike und Thies Eggers, Im Bogen 4, 82049 Pullach i.
Isartal mit der anwaltlichen Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt
haben. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert,
eine uns legitimierende Vollmachtsurkunde nachgereicht.

Gegenstand unserer Beauftragung ist der seitens des Gemeinderates
gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der Neunten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ für den Bereich des Anwe-
sens Im Bogen 2 (FINr. 280/16).

München
Nymphenburger Str. 70/IV
80335 München
Telefon 089 - 12 39 85 0
Telefax 089 - 12 39 85 90

Berlin
Meinekestraße 13
10719 Berlin
Telefon 030 - 88 03 39 10
Telefax 030 - 88 03 39 19

Commerzbank München
IBAN DE69 7008 0000 0449 9499 00
BIC DRESDEFF700
HypoVereinsbank München
IBAN DE19 7002 0270 1890 0600 28
BIC HYVEDEMMXXX

www.wagensonner.com
info@wagensonner.com
Umsatzsteueridentifikationsnummer:
DE129741938

Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Sitz München, eingetragen im Partnerschaftsregister AG München PR 1237.
Partner im Sinne des PartGG sind nur die im Partnerschaftsregister eingetragenen Personen.

Namens und in Vollmacht der Eheleute Eggers wollen wir mit diesem Schreiben zu dem Entwurf der Neunten Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“ Stellung nehmen und die nachfolgenden Einwendungen vorbringen.

1. Ausgangslage

- a) Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 17.01.2017 den Beschluss zur Neunten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Neunten Änderung umfasst lediglich das Anwesen Im Bogen 2 (FINr. 280/16), welches sich direkt neben dem Grundstück der Eheleute Eggers mit der FINr. 280/15 (Im Bogen 4) befindet.

Ziel des Verfahrens ist die Verbesserung der Bebaubarkeit des Anwesens durch die Verschiebung der nördlichen Baugrenze, Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wand- und Firsthöhe), Zufahrtslängen von Garagen/Stellplätzen, Anforderungen an Tiefgaragen und zur Beschränkung der Bodenversiegelung. Abweichend von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll für das Plangrundstück ein WA und nicht ein WR festgesetzt werden.

Zur Begründung des mit Schreiben vom 22.12.2016 eingereichten Antrags auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 verweist die entsprechende Beschlussvorlage des Gemeinderates vom 02.01.2017 auf die Sitzungsniederschrift des Bauausschusses

vom 12.12.2016. Im Rahmen dieser Sitzung beschäftigte sich der Ausschuss mit dem ursprünglich seitens der Planungsbegünstigten (Eigentümer des Grundstücks FINr. 280/16) eingereichten Antrags auf Vorbescheid über die Bebauung des Plangrundstückes mit einem Doppelhaus sowie einem Einfamilienhaus mit Tiefgarage. Dieser Antrag auf Bauvorbescheid wurde seitens des Bauausschusses ablehnend bewertet. Dies insbesondere deshalb, weil eine Befreiung von der rückwärtigen Baugrenze nicht in Aussicht gestellt werden konnte. Dem Plangrundstück wurde ein atypischer Grundstückszuschnitt bescheinigt, welcher dazu führen würde, dass das Grundstück im Vergleich zu anderen Grundstücken im Viertel nicht annähernd vergleichbar bebaubar wäre. Seitens des Bauausschusses wurde die Änderung des Bebauungsplanes empfohlen.

- b) Gegenstand der Sitzung des Bauausschusses war weiter der bislang gültige Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ aus dem Jahre 1980. Der Bauausschuss stellt insoweit fest, dass das städtebauliche Gliederungsprinzip eine einzeilige Bebauung parallel zur Straßenerschließung ist. Alle Grundstücke der Straße Im Bogen zwischen Pfeilweg und Gistlstraße liegen zurückgesetzt von der Straße mit tiefen Südgärten. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist gemäß Bebauungsplan nicht zulässig.

Schließlich stellt das Sitzungsprotokoll auch fest, dass dieses Planungsziel einer einzeiligen Bebauung und Schutz der schützenswerten Hintergartenbereiche auch durch das 8. Planänderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ bestätigt wird. Das Sitzungsprotokoll zitiert insoweit Ziff. 4.2 der Begründung der 8. Bebauungsplanänderung wie folgt:

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird die bestehende straßenseitige Baugrenze ausgehoben (Festsetzung 4d) und durch eine neue Baugrenze, die einen Abstand von 5 m statt 10 m von der Straße einhält, ersetzt (Festsetzung 4c). Dies entspricht der südlich angrenzenden Bebauung. Diese Anpassung schafft die Möglichkeit der Nachverdichtung, ohne das Ortsbild unverträglich zu beeinträchtigen. Das bestehende Wohngebäude im Norden des Grundstücks ist aus den 1940er und wurde schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den 1970er bewusst nicht von Baugrenzen umfasst. Hintergrund ist, dass es die Festsetzung einer Baugrenze in diesem Bereich aus Gründen der Gleichbehandlung auch eine entsprechende Baugrenze für die Nachbargrundstücke zur Folge haben müsste und der schützenswerte Hintergartenbereich damit allgemein zur Baufläche werden könnte. Dies ist aus städtebaulichen und nachbarschützenden Belangen nicht gewünscht. Das Gebäude hat Bestandsschutz. Die Grundfläche des Bestandsgebäudes ist im Fall zukünftiger Bauanträge mit zugrunde zu legen. (Unterstreichungen durch die Unterzeichner)

Im Protokoll der Bauausschusssitzung vom 12.12.2016 wird sodann weiter ausgeführt, dass die vorliegend durch die Planungsbegünstigten begehrte Bebauungsplanänderung für die benachbarten Eigentümer eine besondere, nicht ausgleichbare Härte bedeuten und zugleich den übergeordneten Planungszielen des geltenden Rechts fundamental widersprechen würde. Unter nachbarschützenden Aspekten könne dem vorliegenden Bebauungsplanänderung zu Grunde liegenden Projekt nur nachdrücklich widersprochen werden. Auf den Tatbestand des Vertrauensschutzes auf das geltende Planrecht werde hingewiesen.

2. Einwendungen

Die seitens der Gemeinde Pullach vorliegend geplante Neunte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 widerspricht der bisherigen Bauleitplanung „fundamental“ und würde die Rechte der Ehe-

leute Eggers auf unzulässige Art und Weise beeinträchtigen. Im Einzelnen wie folgt:

a) Widerspruch zum Plankonzept

Ziel der für das Gebiet einschlägigen Bauleitplanung der vergangenen Jahrzehnte war und ist (siehe 8. Änderung) der Erhalt der schützenswerten Hintergartenbereiche. Auf dieses prinzipielle Planungskonzept, welchem die Neunte Änderung des Bebauungsplanes elementar widerspricht, können und dürfen die von der Bauleitplanung betroffenen Eigentümer, so auch die Eheleute Eggers, vertrauen. Ein städtebaulich nachvollziehbarer Grund für eine Abweichung vom bisherigen Plankonzept ist nicht ersichtlich. Vielmehr soll lediglich Einzelinteressen in Form der Bauwünsche der Planbegünstigten genüge getan werden. Entsprechendes stellte auch der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 12.12.2016 zutreffend fest. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Dem bisherigen Planungskonzept würde die neuerliche Planänderung jedoch widersprechen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es einer Verschiebung der Baugrenze in nördlicher Richtung vorliegend gar nicht bedarf. Das Bauvorhaben der Planungsbegünstigten wäre auch ohne weiteres innerhalb der bisherigen Baugrenzen realisierbar. Grund für die begehrte Bebauungsplanänderung ist lediglich der Wunsch der Planungsbegünstigten nach einem größeren Gartenbereich zwischen den beiden Häusern. Es wäre jedoch ohne weiteres möglich, beide Häuser enger zusammen zu ziehen. Es ist den Pla-

nungsbegünstigten dabei zumutbar, dass die Tiefgarage durch eines oder beide Gebäude überbaut wird.

Der vorliegend streitgegenständliche „Briefmarkenplan“ steht damit im eindeutigen Widerspruch zur bisherigen Bauleitplanung der Gemeinde und stellt deshalb einen Verstoß gegen die konzeptgemäße Planung dar.

b) Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz

Weiter ist es unzutreffend, wenn die Gemeinde die vorliegend beantragte Bebauungsplanänderung mit einem angeblich atypischen Zuschnitt des Plangrundstückes begründet. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“ gibt es eine Vielzahl von in ihrem Grundstückszuschnitt vergleichbaren Grundstücken. So sei beispielsweise auf die Grundstücke Im Bogen 16 und Gistlstraße 64 hingewiesen. Beide Grundstücke sind jeweils größer als das Plangrundstück und verfügen über deutlich größere, von der Erschließungsstraße abgewandte Hinterliegerflächen.

Auch innerhalb des maßgeblichen Gevierts zwischen der Josef-Heppner-Straße im Norden und der Straße Im Bogen im Süden gibt es eine Vielzahl von Grundstücken, welche derzeit nur einzellig bebaut sind und auf welchen sich - eine entsprechende Verschiebung der Baugrenze vorausgesetzt - eine Bebauung der rückwärtigen Flächen anbieten würde. So stellt sich insbesondere das Grundstück der Eheleute Eggers als im Vergleich zum Planungsgrundstück deutlich schmaler dar. Auf dem Grundstück der Eheleute Eggers würde sich deshalb eine weiter in den rückwärtigen Bereich hineinragende Bebauung anbieten.

Durch die Neunte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 soll jedoch lediglich auf einem Grundstück die Baugrenze in nördlicher Richtung verschoben und der Bauraum damit zulasten der erhaltenswerten Hinterliegerbereiche erweitert werden. Diese Ungleichbehandlung gleicher Sachverhalte ist mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG nicht in Einklang zu bringen. Auch insoweit ist nochmals darauf hinzuweisen, dass den Planungsbegünstigten eine Realisierung ihres Vorhabens auch ohne weiteres innerhalb der bisherigen Baugrenzen möglich wäre.

c) Festsetzung eines WA-Gebietes

Es ist nicht ersichtlich, wieso es vorliegend der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ bedarf. Der Bebauungsplan Nr. 15 setzt für die gesamte Umgebung ein reines Wohngebiet fest. Auch hierauf können und dürfen die planbetroffenen Nachbarn vertrauen. Die Zulassung der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen bedeutet für die Anwohner grundsätzlich die Verpflichtung zur Duldung von Nutzungen und Immissionen, zu deren Duldung sie bislang im WR nicht verpflichtet waren. So sind im WA beispielsweise neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften usw. generell zulässig, was im WR wenn überhaupt nur ausnahmsweise der Fall ist. Dies stellt einen unzulässigen Eingriff in das Eigentum der Eheleute Eggers dar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die von der Gemeinde Pullach ins Auge gefasste Neunte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zum einen nicht erforderlich ist und zum anderen auch einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz darstellen würde. Ein den Planungs-

begünstigten ohne weiteres zumutbarer geringerer Abstand zwischen den beiden Gebäuden macht die Bebauungsplanänderung entbehrlich.

Gerne würden wir vorstehende Einwendungen nochmals im Rahmen einer gemeinsamen Besprechung mit Ihnen erörtern. Wir werden uns deshalb erlauben, Sie insoweit nochmals telefonisch zu kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen
WAGENSONNER RECHTSANWÄLTE



Dr. Florian Seebauer
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



Manuel Reiser
Rechtsanwalt

An die Gemeinderäte der Gemeinde Pullach

03.04.2017

Betr. Änderung Bebauungsplan „Im Bogen 2“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Sitzung des Gemeinderates vom 04.04.2017 ist unter Punkt 8 eine Beschlussfassung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ für den Bereich des Anwesens Im Bogen 2 vorgesehen.

Grundsätzlich ist von uns als Anwohnern des Bogens und näherer Umgebung gegen eine Bebauung des Grundstücks im Rahmen des bestehenden, bisherigen Bebauungsplanes nichts einzuwenden. Dieser berücksichtigt den Charakter der „Gartenstadt“ und die Motive unter denen wir uns für ein Wohnen in der Gartenstadt entschieden haben. Die bisherigen in den letzten erfolgten Bauvorhaben im Bogen entsprechen dem bisherigen Bebauungsplan.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes allein für das Anwesen Im Bogen 2 wird nicht nur der Bebauungsplan in den Baulinien erheblich geändert sondern auch die GFZ von bisher 0,3 auf einen neuen Standard von 0,4 erhöht. Die vorgesehene Bebauung mit einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus verbunden mit einer Tiefgarage für 9 Stellplätze führt nach unserer Beurteilung zu einer Überbauung im Bogen; gleichzeitig scheinen ihr sämtliche Wünsche (einschließlich Baumfällung) des Bauherren entsprochen worden zu sein, während in den letzten Jahren strengste Vorgaben bei der Planung neuer Bauten im Bogen gemacht wurden. Dieses Vorhaben entspricht in keiner Weise dem Charakter einer Gartenstadt und kann nur zu einer weiteren Überbebauung in der Folgezeit führen.

Jeder Käufer eines Grundstücks (ebenso natürlich auch ein Erbe des Grundstücks) muss bei seiner Kaufentscheidung die bestehenden Baukriterien berücksichtigen. Offenbar hat jedoch der Bauausschuss in seiner bisherigen Entscheidung zu einer Beschlussfassung zum Bebauungsplan nur berücksichtigt, dass das Grundstück ungünstig geschnitten sei und allein deshalb schon eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich sei, damit das geplante Bauvorhaben realisiert werden kann. Bei dieser Argumentation werden die Kriterien völlig umgedreht: **der Käufer hat sich an die bestehenden Kriterien und den Bebauungsplan anzupassen und nicht der Bebauungsplan ist an die Wünsche des Käufers anzupassen!!!**

Wir bitten den Gemeinderat unsere Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und die bestehenden Baulinien sowie die Größe der Bebauung einzuhalten.

Thies Eggers	-	Im Bogen 4	Reinhold
Alm Thomas	-	Im Bogen 3	Reinhold
Fam Fichtelhorn	-	Im Bogen 8	Reinhold
O. Müller	-	Heilweg 2	O. FOLLMEYER
Familie Pöhl	-	Heilweg 4	M. Pöhl
Hardwig von Abercron	-	Im Bogen 7	Hardwig von Abercron
Lehrer Kuhn	-	Gärtnerstr. 108	Lehrer Kuhn
Lehrer	-	Gärtnerstr. 56	Lehrer

Rajna von Kraemer Im Bogen 6 R.v. Kraemer

H. Richter Giststr. 54a H. Zill

Wallrand Becker Im Bogen 13 W. Becker

Walter Bollmann " 9

Hannes Mohr " 10

Maria-Luise Schneider Josef-Heymstr. 3

[Handwritten signature]
Müller

**Stellungnahmen der Behörden ohne Bedenken und Anregungen bzw.
Stellungnahmen mit Hinweisen**



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Pullach i. Isartal
Johann-Bader-Str. 21
82049 Pullach i. Isartal

per E-Mail: info@pullach.de; a.berchtold@pv-muenchen.de

Bearbeitet von Niklas Scheder	Telefon / Fax +49 (89) 2176-2740 / -40 2740	Zimmer 4412	E-Mail Niklas.Scheder@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen 610-41/2-51 – Pr / MT / Be	Ihre Nachricht vom 19.04.2017	Unser Geschäftszeichen 24.2-8291-ML	München, 28.04.2017

**Gemeinde Pullach i. Isartal, Landkreis München;
9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“ für den Bereich des
Anwesens Im Bogen 2 (Fl.-Nr. 280/16);
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende
Stellungnahme ab:

Vorhaben

Die Gemeinde Pullach i. Isartal beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen
Voraussetzungen für die Errichtung zweier Wohngebäude zu schaffen. Ziel der
Planung ist die Nachverdichtung eines Grundstückes (ca. 0,14 ha), das bisher mit
einem Einfamilienhaus bebaut ist. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche
als Wohnbaufläche dargestellt.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 18/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 (89) 2176-0

Telefax
+49 (89) 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



Bewertung

Das o.g. Vorhaben entspricht dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2 Z) und ist aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen.

Ergebnis

Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Niklas Scheder

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Weiß, Jürgen

Von: Meißner, Karin
Gesendet: Donnerstag, 4. Mai 2017 11:57
An: Weiß, Jürgen
Betreff: WG: Gemeinde Pullach i. Isartal, Lkr. M; 9. Änderung des BP Nr. 15
"Gartenstadt" für den Bereich des Anwesens Im Bogen 2 (FINr. 280/16); § 4
Abs. 2 BauGB

Von: rpv-m [mailto:rpv-m@pv-muenchen.de]
Gesendet: Donnerstag, 4. Mai 2017 10:13
An: info <info@pullach.de>; Berchtold Andreas <a.berchtold@pv-muenchen.de>
Betreff: Gemeinde Pullach i. Isartal, Lkr. M; 9. Änderung des BP Nr. 15 "Gartenstadt" für den Bereich des Anwesens
Im Bogen 2 (FINr. 280/16); § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbands München teilt mit, dass zum o. a. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Zahide Demircan

Assistenz Geschäftsführung

Regionaler Planungsverband München (RPV)

Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München

Tel. +49 (0)89 539802-23

Fax +49 (0)89 5328389

E-Mail rpv-m@pv-muenchen.de

Internet www.region-muenchen.com

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28a, 80331 München

Stadtentwicklungsplanung
PLAN HA II/11-3

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Außerer Wirtschaftsraum
München
Arnulfstraße 60
80335 München

Blumenstraße 31
80331 München
Telefon (089) 233 24648
Telefax (089) 233 21559
plan.step@muenchen.de

Zimmer: 146
Sachbearbeitung
Frau Frey

610-41/2-51 2/2
Pullach

Ihr Schreiben vom
19.04.2017

Ihr Zeichen
610-41/2-51
Pr / MT / Be

Datum
10.05.2017

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

1.	Gemeinde Pullach
☐	Flächennutzungsplan
☐	mit Landschaftsplan
☒	Bebauungsplan: 15 "Gartenstadt" 9. Änderung für das Gebiet
☐	mit Grünordnungsplan
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein
☐	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
☐	Sonstige Satzung
☒	Frst für die Stellungnahme: 07.06.2017 (§ 4 BauGB)
☐	Frst: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB)

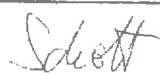
U-Bahn Linie 12
Haltestelle Fraunhoferstraße
Linie 1, 2, 3, 6
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn Linie 17, 18, 21
Haltestelle Munglstraße

Bus Linie 52, 56
Haltestelle Blumenstraße

Internet
http://www.muenchen.de

2 Träger öffentlicher Belange

	Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung
2.1	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.) Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11-3 Blumenstraße 31, 80331 München, Tel. 089/233-24648
2.2	☒ Keine Äußerung Ohne Einwand
	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungsfrist nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ 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- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
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 Die Stellungnahme der beteiligten Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 18 und 19 wird nachgereicht, soweit sich daraus Hinweise / Anregungen ergeben.
	München, 10.05.2017 Ort Datum
	 Dr. Schott, TBiSonstD

Staatliches Bauamt
Freising



Hochbau
Straßenbau
Hochschulbau

 Staatliches Bauamt Freising
Postfach 1942 • 85319 Freising

Planungsverband
Äußerer Wirtschaftsraum München
Arnulfstraße 60

80335 München

Kopie

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
610-41/2-51
19.04.2017

Unser Zeichen
S2300-4622.0

Bearbeiter, Zimmer-Nr.
Herr Gruber, G112
stephan.gruber@stbafs.bayern.de

München, 26.04.2017
☎ 089 30797 - 122
☎ 089 30797 - 426

**9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ für den Bereich des Anwesens Im Bogen (Fl.-Nr. 280/16), Gemeinde Pullach i. Isartal
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit oben genanntem Schreiben haben Sie uns die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ der Gemeinde Pullach i. Isartal vorgelegt und um Stellungnahme gebeten. Gegen den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.04.2017 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Gruber
Techn. Amtsrat

Amtsitz
Staatliches Bauamt Freising
Postfach 1942 85319 Freising
Am Staudengarten 2a 85354 Freising
☎ 08161-932-0
☎ 08161-932-220

Servicestelle
München
Winzererstraße 43
80797 München
☎ 089-30797-0
☎ 089-30797-216

...
E-Mail und Internet

poststelle@stbafs.bayern.de
www.stbafs.bayern.de



**Handwerkskammer
für München und Oberbayern**

Handwerkskammer für München und Oberbayern
Abt.: 1.2 · Postfach 34 01 38 · 80098 München

**Landespolitik,
Kommunalpolitik,
Verkehr**

Geschäftsstelle des Planungsverbandes
Äußerer Wirtschaftsraum München
Frau Judith Praxenthaler
Arnulfstraße 60
80335 München

**9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ der Gemeinde
Pullach;
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

7. Juni 2017

Sehr geehrte Frau Praxenthaler,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem oben genannten Planvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Pullach, die
planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung des Anwesens im
Bogen 2 zu schaffen zu.

Unsererseits bestehen keine Einwendungen zum oben genannten Planverfah-
ren.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Nadine Schrader-Bölsche
Referentin

Ansprechpartner:
Nadine Schrader-Bölsche
Telefon 089 5119-453
Telefax 089 5119-305
nadine.schrader-
boelsche@hwk-muenchen.de

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Lothar Semper

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

+++ „Grübeln hat noch keinen weiter gebracht!“ – Entdecken Sie die neuen
Motive der Imagekampagne. Mehr unter www.hwk-muenchen.de/image +++



Berchtold Andreas

Von: andreas.fritzsche@muenchen.ihk.de
Gesendet: Montag, 5. Juni 2017 09:32
An: a.berchtold@pv-muenchen.de; andreas.fritzsche@muenchen.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gartenstadt"



**Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Plangebiet kann zugestimmt werden.

Anregungen oder Bedenken sind daher nicht vorzubringen.

Freundliche Grüße

Andreas Fritzsche
IHK für München und Oberbayern
Balanstraße 55-59
81541 München
Tel: 089-5116-1785

Planverfahren: 'Bebauungsplan, 9. Änderung Nr. 15, Gartenstadt' in Pullach im Isartal (09184139)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Gemeinde Pullach i. Isartal

24. Mai 2017

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.

1.

Erzbischöfliches Ordinariat München - FB Pastoralraumanalyse - Rochusstraße 5 - 80333 München

Gemeinde Pullach i. Isartal
Johann-Bader-Straße 21
82049 Pullach i. Isartal

☐ Flächennutzungsplan: ☐ mit Landschaftsplan

☒ 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ für den Bereich des Anwesens Im Bogen 2 (Fl.-Nr. 280/16) mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme 7. Juni 2017 (§ 4 BauGB)

Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2.

Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. -Nr.)

Erzbischöfliches Ordinariat München,
FB Pastoralraumanalyse,
Postfach 33 03 60, 80063 München, Tel.: (089) 2137-1390
E-Mail-Adresse: Pastoral-Planung@eomuc.de

2.1 ☒ Keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ 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- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindungen (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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

München, den 19.05.2017

Ort, Datum

Vera Ortmanns-Fuhr
Fachreferentin

Berchtold Andreas

Von: Nuffer, Birgit <Birgit.Nuffer@gemeinde-gruenwald.de>
Gesendet: Montag, 24. April 2017 13:52
An: a.berchtold@pv-muenchen.de
Betreff: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gartenstadt" für den Bereich des Anwesens Im Bogen 2 (Fl.-Nr. 280/16), Gemeinde Pullach i. Isartal- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB
Anlagen: image53affb.JPG

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum obengenannten Bauleitverfahren Ihre Zeichen 610-41/2-51 Pr / MT / Be vom 19.04.2017 hat die Gemeinde Grünwald keine Einwendungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Birgit Nuffer
Verwaltungsangestellte
Bauamt



Gemeindeverwaltung Grünwald
Rathausstr. 3 - 82031 Grünwald
Telefon: +49 (0) 89 64162-335
Fax: +49 (0) 89 64162-4335
E-Mail: birgit.nuffer@gemeinde-gruenwald.de
Internet: www.gemeinde-gruenwald.de

Gemeinde Grünwald
vertreten durch 1. Bürgermeister Jan Neusiedl
Rathausstraße 3 - 82031 Grünwald
Telefon: +49 89 64162-0 Fax: +49 89 64162-102

Parteiverkehr/Öffnungszeiten:
Mo., Mi., Do. 08.00 - 12.00 Uhr
Di. 10.00 - 12.00 Uhr und 14.30 - 17.00 Uhr
Fr. 07.30 - 12.00 Uhr

Diese E-Mail und etwaige mit ihr übermittelte Dateien sind vertraulich und ausschließlich für die Verwendung durch die Person oder Stelle bestimmt, an die sie gerichtet sind. Falls Sie nicht der benannte Empfänger sind, dürfen Sie diese E-Mail nicht verbreiten, weitergeben oder kopieren. Falls Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, benachrichtigen Sie birgit.nuffer@gemeinde-gruenwald.de sofort per E-Mail und löschen Sie diese E-Mail aus Ihrem System. Falls Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, werden Sie unterrichtet, dass das Offenbaren, Kopieren, Verbreiten des Inhalts oder das Ergreifen von Maßnahmen auf der Grundlage der Informationen in dieser E-Mail strengstens untersagt ist.

Isartalverein e.V.

Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheiten des Isartales



Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
München

Arnulfstr. 60, 3.OG
80335 München

20. April 2017	Festl
610-41/2-51	2/2
Pullach	

24.04.2017
Az. 610-13/itv/rü

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“ für den Bereich des Anwesens im Bogen 2 (Fl. Nr. 280/16). Gemeinde Pullach i. Isartal

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. § 13 Abs. 2 Satz Nr. 1 Nr. 3 und Abs. 3 BauGB

Ihr Schr. v. 19.04.2017 Az. 610-41/2-51 Pr/ MT / Be

Sehr geehrte Damen und Herrn,

zum o. a. 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 gibt es weder Anregungen noch Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Erich Rühmer
1. Vorsitzender

Stellungnahmen der Behörden mit Bedenken und Anregungen



**Landratsamt
München**



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

Bauen

Gemeinde Pullach im Isartal
Johann-Bader-Straße 21
82049 Pullach i. Isartal

Ihr Zeichen: 19.4.2017
Ihr Schreiben vom: 4.1-0025/2017/BL
Unser Zeichen: Pullach i. Isartal
München, 12.06.2017

Auskunft erteilt:
Frau Gnyp

E-Mail:
gnyp@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-2582
Fax: 089 6221-442582

Zimmer-Nr.:
F 1.01

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

1. Verfahren der Gemeinde Pullach i. Isartal

Bebauungsplan Nr. 15
für das Gebiet Gartenstadt, Flurnummer 280/16 (9. Änderung)
in der Fassung vom 4.4.2017

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: 7.6.2017

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

Öffnungszeiten
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1853 04
SWIFT-BIC PBKDEFF

- 2 -

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	1. Ziff. A.2.1: Entgegen der Aussage in der Begründung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein „WR“ und nicht „WA“ festgesetzt. Neben der Art der Nutzung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan die GFZ für „WR“ mit 0,3, im „WA“ mit 0,4 festgesetzt. Wir bitten daher um Überprüfung, ob nicht dem Planungsziel der Gemeinde entsprechend, nämlich die im „WA“ zulässigen Nutzungen zu ermöglichen, nicht nur dieses Solitärgrundstück als „WA“ festgesetzt wird, sondern auch das übrige Bauquartier des rechtskräftigen Bebauungsplans. In der Begründung sind noch Aussagen zum Ausschluss der Nutzungen gem. § 4 Abs.3 BauGB aufzunehmen. 2. Ziff. A.3.3: Nach der Planzeichnung hat die außerhalb der Bauräume liegende Tiefgarage eine Fläche von ca. 256qm. 100% Überschreitung dieser Grundfläche nach Ziff. A.3.1 sind 215qm, wobei hierin auch noch Flächen für Nebenanlagen enthalten sind. Dies bedeutet, dass die Fläche für Tiefgarage nicht ausgeschöpft werden kann. Wir bitten um Überprüfung. 3. Ziff. A.4.2: Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern ist nur eine Unterform der „offenen Bauweise“. Letztere ist daher zwingend zuerst festzusetzen. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei Doppelhausbebauung zwingend eine Realteilung erfolgen muss. Dies hat Folgen für das Baugrundstück (vgl. Ziff. A.6.3), für die Berechnung des Nutzungsmaßes sowie dessen Zuordnung je Doppelhaushälfte, auf die Erschließungssituation und die Festlegung der Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage. Wir bitten, die Festsetzungen daraufhin zu überprüfen und ggf. in Übereinstimmung zu bringen. 4. Ziff. A.6.2: Hier sollte im Text noch ergänzt werden: „Fläche für Tiefgarage einschließlich Rampe und Zufahrt“. 5. Ziff. A.7.1: Leider sind in der Vergangenheit im Bauvollzug vielfach Unstimmigkeiten zwischen den Beteiligten aufgetreten, was unter „Mauerwirkung“ zu verstehen ist. Aus dieser Erfahrung heraus bitten wir, hier konkretere Vorgaben zu ergänzen. 6. Verfahrensvermerk Nr.2: Dieser Vermerk sollte entfallen. Wir weisen darauf hin, dass beim beschleunigten Verfahren eine Vorabunterrichtung der Bürger gem. § 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB durchzuführen ist.

- 3 -

2.5

Zum Immissionsschutz ist keine Äußerung veranlasst, zur Grünordnung und zum Naturschutz verweisen wir auf beiliegende Stellungnahmen der SG 4.1.2.4 v. 25.4. und 4.4.3 v. 18.5.2017, die Bestandteil dieser Stellungnahme sind.

Herr Brosius



Telefon-Durchwahl: (089) 6221-2687

Gnyp

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4, Grünordnung vom 25.04.2017
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3, Naturschutz vom 18.5.2017



**Landratsamt
München**



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

Bauen

**Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause**

Ihr Zeichen: 4.1-0025/2017/BL
Pullach i. Isartal
21.04.2017
Ihr Schreiben vom: 4.1.2.4 Grünordnung
Unser Zeichen: 25.04.2017
München,

Auskunft erteilt:
Frau Friedinger

E-Mail:
FriedingerT@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221 1601
Fax: 089 6221 441601

Zimmer-Nr.:
F 0.02

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

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Gemeinde Pullach i. Isartal

Bebauungsplan Nr. 15

für das Gebiet Gartenstadt, Flurnummer 280/16 (9. Änderung)

in der Fassung vom 04.04.2017

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: im Amt 31.05.2017 bei der Gemeinde 07.06.2017

2. Stellungnahme

Änderungsvorschlag:

A 7.2 festgesetzte Bodenfreiheit für Kleintiere von 6 cm erscheint gerade bei starren einem Eisengitterzaun zu gering. Ob da ein Igel im Herbst mit Winterspeck noch durchkommt?

Allgemein wird für Zäune eine Bodenfreiheit für Kleintiere von 10 cm empfohlen.

Öffnungszeiten
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2378
Internet www.landratsamt-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE28 7025 0150 0000 0001 08
SWIFT-BIC BYLADEM1KWS

Postbank München
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

- 2 -

Unter Hinweise:

Aufgrund der Verschärfung des Allgemeinen Artenschutzes mit dem neuen BNatschG aus dem Jahre 2010 empfehlen wir den Hinweis, dass etwaige Rodungen und Rückschnitte außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden müssen (Sperrfrist: 1. März bis 30. September, §39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG). Ggf. ist die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

Zusätzlich sollte unter die Hinweise aufgenommen werden, dass die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren zu beachten sind.

Auch auf die geltende Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach könnte hingewiesen werden.


Friedinger



**Landratsamt
München**



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

**Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten**

Referat 4.1
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0025/2017/BL
Ihr Schreiben vom: 21.04.2017
Unser Zeichen: 4.4.3-BL/Wei
München, 18.05.2017

Auskunft erteilt:
Frau Weiß

E-Mail:
WeissRo@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221-2320
Fax: 089 / 6221 44-5025

Zimmer-Nr.:
F 2.15

1. Gemeinde Pullach i. Isartal

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr.15 (9. Änderung)
für das Gebiet Gartenstadt, Änderung auf Fl.Nr. 280/16
☐ mit Grünordnungsplan

☐ Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:
31.05.2017

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 ☐ Keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

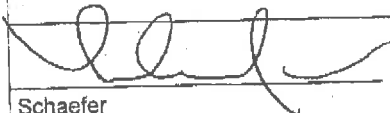
Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE28 7026 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE68 7001 0080 0048 1958 04
SWIFT-BIC PBKDEFF

- 2 -

2.3	☐ 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)
	☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
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 Folgender Hinweis sollte aufgenommen werden: Sollten Gehölzfällungen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Außerdem ist durch Nachschau dafür Sorge zu tragen, dass die jeweiligen Gehölze nicht als Fortpflanzungsstätten besonders geschützter Arten genutzt werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
 Schaefer	
Anlagen	

**BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Postfach 10 02 03 - 80539 München

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
München

Arnulfstr. 60
80335 München

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

Tel: 089/2114-356 oder -236
Fax: 089/2114-407
E-Mail: beteiligung@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
610-41/2-51 Pr/MT/Be	19.05.2017	P-2010-2426-3_S2	02.06.2017

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (DschG)

**Gde. Pullach, Lkr. München: 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Gartenstadt", für
den Bereich des Anwesens im Bogen 2 (FlstNr. 280/16)**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Herr Dr. Thomas Hermann

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei
künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und
unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für
Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und
Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen.

Im Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:

Zentrale:
Hofgraben 4, 80539 München
Postfach 10 02 03, 80076 München

U/S-Bahn: Marienplatz
Straßenbahn: Linie 19
Nationaltheater

Tel. 089/2114-0
Fax 089/2114-300
Internet: <http://www.blfd.bayern.de>

Bayer. Landesbank München
IBAN DE7570050000001190315
BIC BYLADE33

- D-1-84-139-29, „Ehem. Baubüro der Gartenstadt Pullach, erdgeschossiges Holz-Fertighaus mit flachem Walmdach, nach Typen-Entwurf von Richard Riemerschmid, 1920/30.“

Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.

Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh



DB AG • DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

PV Äußerer Wirtschaftsraum München
Arnulfstraße 60
80335 München

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Süd
Barthstr. 12
80339 München
www.deutschebahn.com

Frederieke Börgerding
Telefon 089 1308-49383
Telefax 089 1308-22106
ktb.muenchen@deutschebahn.com
frederieke.boergerding@deutschebahn.com

TÖB-MÜ-17-9354 (GS.R-S-L(A1)) FB

28.04.2017

Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom: 610-41/2-51 Pr/MT/Be / 19.04.2017

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gartenstadt" für den Bereich des Anwesens im Bogen 2 der Gemeinde Pullach i. Isartal

**Bahnstr.: Nr. 5507 / München Süd - Wolfratshausen /ca. km 8,10 – 8,16 / rechts der Bahn
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Börgerding, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd

i.V. Spreng

i.A. Börgerding

Deutsche Bahn AG
Sitz der Gesellschaft, Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-
Helmruth Felcht

Vorstand:
Berthold Huber
Dr.-Ing. Volker Keler
Dr. Richard Lutz
Ronald Pofalla
Ulrich Weber

Unser Anspruch:



Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorzetter



Eisenbahn-Bundesamt, Arnulfstraße 9/11, 80335 München

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
München
Arnulfstraße 60
80335 München

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
65141-651pt/004-2017#218

Bearbeitung: Kirsten Fuchs
Telefon: +49 (89) 54856-141
Telefax: +49 (89) 54856-699
e-Mail: FuchsK@eba.bund.de
Sb1-mue-nrb@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 22.05.2017
VMS-Nummer

Betreff: 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“ für den Bereich des Anwesens
Im Bogen 2 (Fl.-Nr. 280/16), Gemeinde Pullach i. Isartal - Beteiligung der Behörden und
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs.
2 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 3 BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 19.04.2017, Ihr Zeichen: 610-41/2-51 Pr/MT/Be
Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 20.04.2017 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier
unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Trä-
ger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen
und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft
als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben
die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bun-
deseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern beste-
hen keine Bedenken.

Hausanschrift:
Arnulfstraße 9/11, 80335 München
Tel.-Nr. +49 (89) 54856-0
Fax-Nr. +49 (89) 54856-699
De-Mail poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC. MARKDEF1590

Immissionsbelastungen aus dem Eisenbahnbetrieb der Strecke Nr. 5507 München - Wolfratshausen sind hinzunehmen, bzw. sind im Bebauungsplanverfahren ausreichende Vorkehrungen zur Bewältigung von Primärschall, Sekundärschall, Erschütterungen und elektromagnetischen Feldern festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Fuchs

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
nach §4 Abs.1 BauGB und §3 Abs.2 BauGB**

1.	Gemeinde Pullach i. Isartal, Johann-Bader-Straße 21, 82049 Pullach im Isartal	
	☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan
	☒ Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet: 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gartenstadt" für den Bereich des Anwesens Im Bogen 2 (Fl.-Nr. 280/16)	
	☐ mit Grünordnungsplan	
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	☐ ja ☐ nein
	☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ☐ Sonstige Satzung	
	☒ Frist für die Stellungnahme 29. Mai 2017	(§4 BauGB)
	☐ Frist: 1 Monat (§2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)	
2.	Träger Öffentlicher Belange	
2.1	Bayernwerk AG, Netzcenter Taufkirchen Karwendelstr. 7, 82024 Taufkirchen Tel.: (089) 6 14 13 - 0, Fax: (089) 6 14 13 - 422	
	☐ keine Äußerung bzw. Einwände	
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen	

2.3



Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

- Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet und erfolgt aus der bestehenden Trafostation Nummer 19047 Jakobusplatz.
- Die bestehenden Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes können dem beiliegenden Bestandsplan entnommen werden.

2.4

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)



Einwendungen



Rechtsgrundlagen



Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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

Taufkirchen, den 23.05.2017

Ort, Datum

Bayernwerk AG

Netzcenter Taufkirchen

Karwendt, 23.05.2017

0202, Taufkirchen

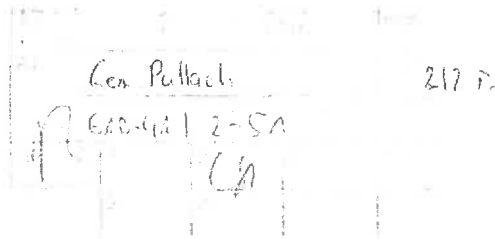
Unterschrift



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 14 40 20092 München

Planungsverband
Äußerer Wirtschaftsraum München
Herrn Andreas Berchtold
Arnulfstraße 60
80335 München



Ihre Referenzen Az.: 610-41/2-51 Pr / MT 7 Be
Ansprechpartner T NL Süd, PTI 25, PPB L APL, AZ: w00000069891513, Alfons Kieslinger
Durchwahl ☎ 089 54550 7371 089 54550 7099 Mail: alfons.kieslinger@telekom.de
Datum 24.05.2017
Betrifft **Rückäußerung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“ für den Bereich des Anwesens Im Bogen 2 (Flst. 280/16, Gemeinde Pullach i. Isartal; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und die Beteiligung an dem Verfahren.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. U. a. die Hauszuführung für „Im Bogen 2, 82049 Pullach“. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese Telekommunikationsanlagen problemlos entfernt werden.

Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt

Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.

Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Telekom Deutschland
Technik GmbH
Postfach 10 14 40
20092 München



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum 24.05.2017
Empfänger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Blatt 2

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der

Bauherrenhotline
Tel.: 0800 330 1903
oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de

so früh wie möglich mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

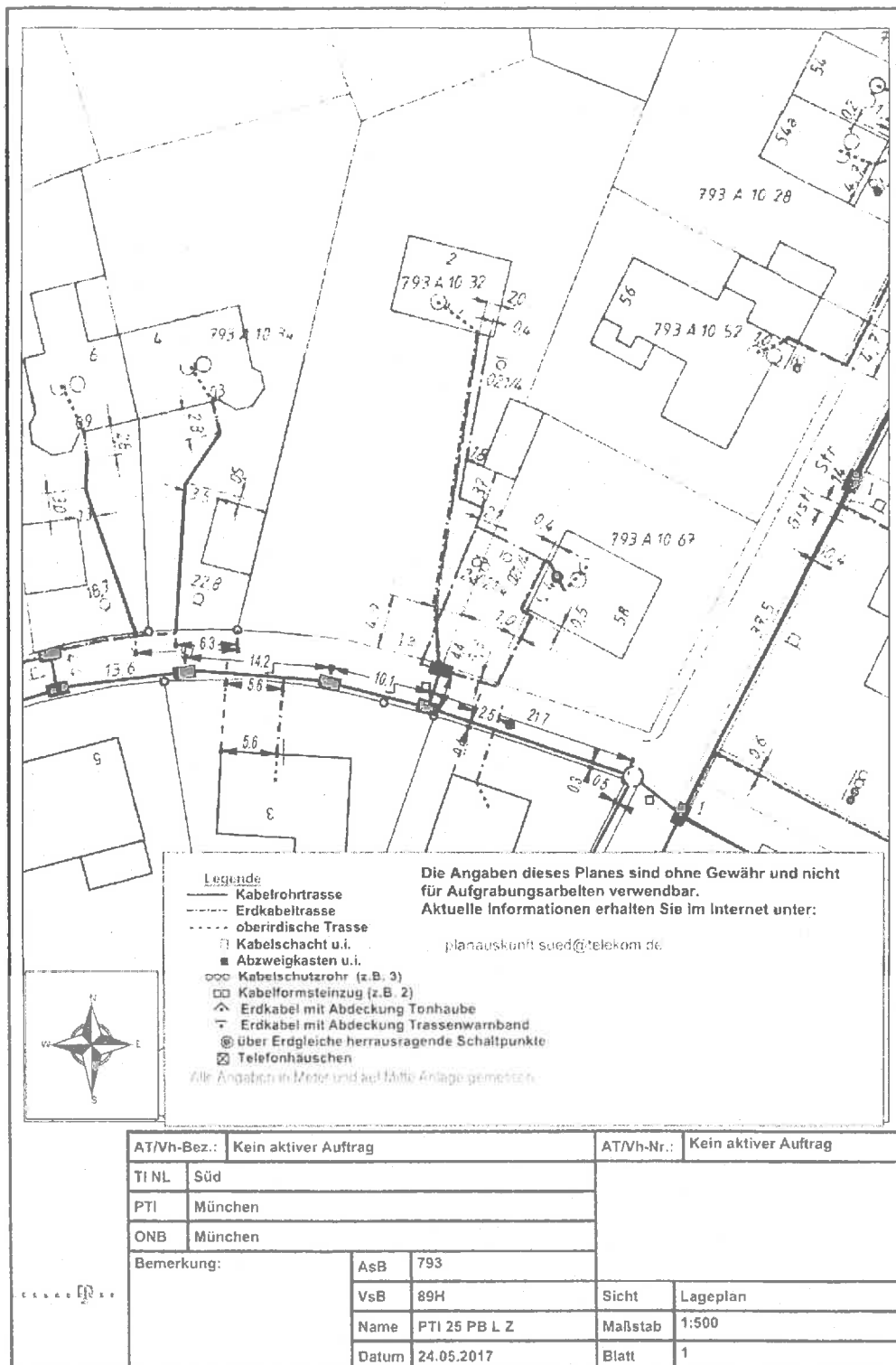
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

l. V. Alfons Kiesling

Anlagen:
1 Lageplan
Kabelschutzanweisung



SWM Infrastruktur Region

Ein Unternehmen
der Stadtwerke München / SW/M

SWM Infrastruktur Region GmbH / 80287 München

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
Herr A. Berchthold
Arnulfstr. 60
80335 München

SWM Infrastruktur Region GmbH
80287 München
www.swm-infrastruktur-region.de

Ansprechpartner
Olaf Sacher
Projektierung
Stellungnahmen
Telefon: +49 89 2361-6132
Fax: +49 89 2361-706132
Sacher.Olaf@swm.de

Auskunftsfallnummer
123977

17. Mai 2017

**Bebauungsplan Nr. 15 Gartenstadt für das Anwesen „Im Bogen Nr. 2“ (Fl.-
Nr. 280/16), Gemeinde Pullach, Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB**

Anlage: Bestandsplanauszug Erdgas

Sehr geehrter Herr Berchthold,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 19.04.2017 zu dem wir wie folgt Stellung
nehmen.

Im unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 befinden sich
keine Versorgungsanlagen der SWM.

Unsere Erdgasleitung befindet sich in der Straße „Im Bogen“ und muss
unverändert in der jetzigen Lage erhalten bleiben. Sie ist im beigefügten
Bestandsplanauszug grün dargestellt.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte jederzeit an uns unter der Telefonnummer
089/2361-6132.

Mit freundlichen Grüßen

Olaf Sacher
Stellungnahmen

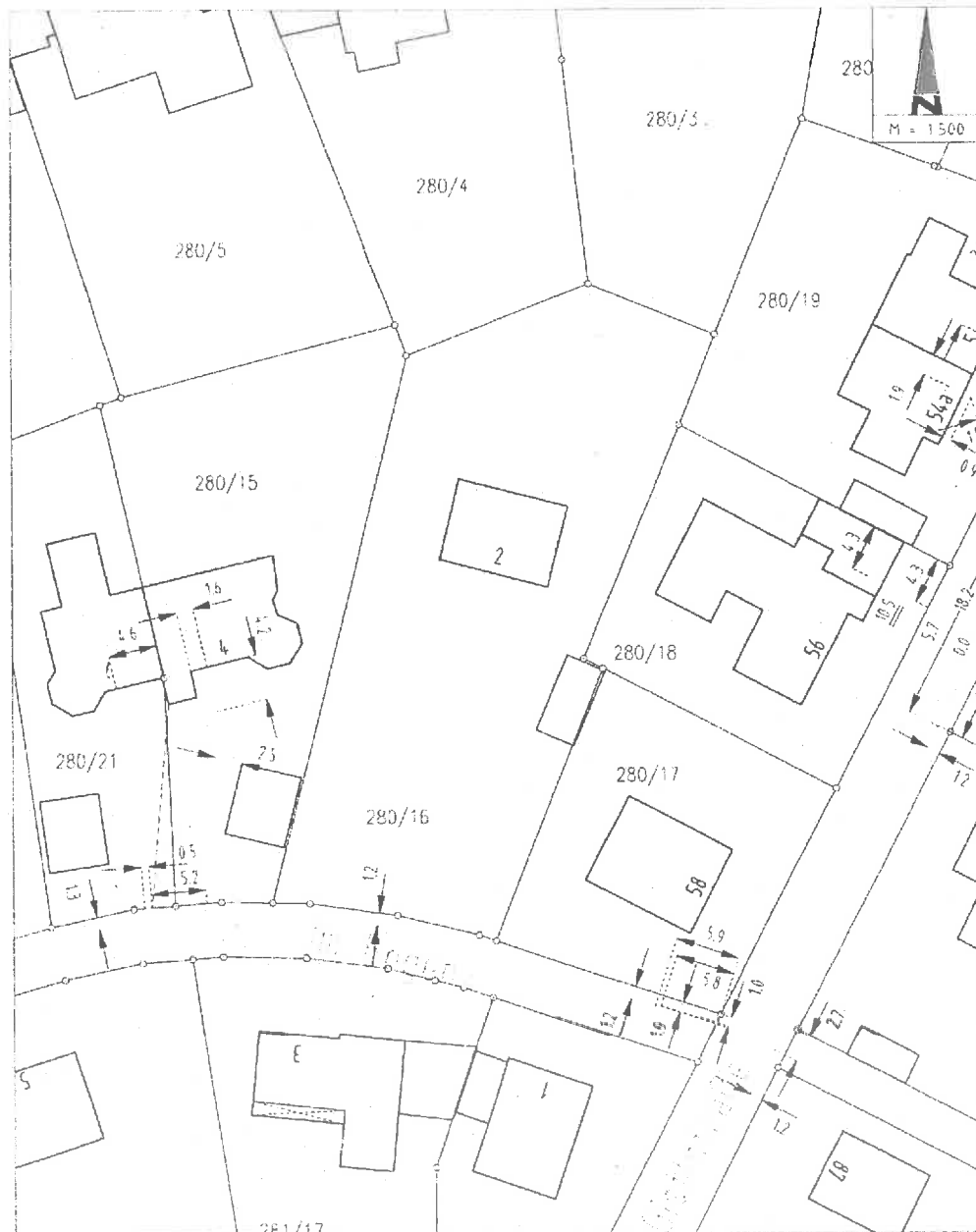
Ulrike Piller
Stellungnahmen

Geschäftsführung
Dr. Jörg Ochs
Dr. Holger Birl

Sitz: München
Emmy-Noether-Straße 2
80592 München
Telefon: +49 89 2361-0
Amtsgericht München HRB 160 281
USt-IdNr. DE245887064
Glaubiger-ID: DE1014000000030247

Bankverbindung
Postbank München
BIC: PSBKDE33XXX
IBAN: DE79 7001 0060 0004 1008 03

Seite 1 von 1



SW/M

Gemeinde(n): Pullach (Munich)

Dargestellte Spalte(n):

Freier Text:

0123977: Siedlungsplan - Bebauungsplan

Das

Blattnummer: 1013-2

Plattdatum: 03.05.2017

Quelle: Netzinformationssystem der SWM
Städtisches Versorgungsamt der Landeshauptstadt München
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Freiwilligkeitsvermerk: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Planen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungsstelle unverändert sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass etwaige Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbebenrisiko auf die des Versorgungsunternehmens vom Einfluss hat auf eine Angabe zur Standortung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch geeignete Erkundungsmaßnahmen (z.B. Überflüge, Luftbilder, Handvermessung etc.) festzustellen. Die angegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Ausfertigung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Baustelle immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Der Ausführender hat sich vor Beginn der Ausführung des Versorgungsunternehmens, so dass der Plan mit den Angaben der Versorgungsunternehmen übereinstimmt, zu prüfen, ob die weiteren Angaben (z.B. Leitungen, die Leitungen vor dem Baubeginn abgegrenzt aus dem Plan ist nicht zulässig. Anderer Betrieb befindliche Leitungen sind in der Planen nicht dargestellt, können u.U. in der Realität vorhanden sein.



SW/M

Gemeinde(n): Pullach (Isartal)

Dargestellte Sparten(n):

Freier Text: BPL 15 Gartenstadt Pullach

Gas, Wasser, Fernkälte,
Fernwärme, Strom, FIB

012977 Stellungnahme Bebauungsplan

Blattnummer 1013-2

Platdatum: 03.05.2017

Geplantes Informationssystem der SWM,
Städtebauliches Vermessungswesen der Landesvermessungsämter,
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Freistellungsvermerk: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlaufsrichtung unverändert sind. Bei Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass endverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe mit Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und die Verlauf der Leitungen sind im jedem Fall durch festgelegte Erkennungsmaßnahmen (Farbung, Kennzeichnung, Schutzschicht, Markierung etc.) festzustellen. Die abgetragenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Ausfertigung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angegebenen räumlichen Bereich und nur für eigene Leistungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss. Bei der weiteren Ausführung müssen die Einnahme von Mäßen durch Abgrenzen aus dem Plan nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind in den Plänen nicht dargestellt worden und dürfen nicht verändert werden.

Anregungen des Architekten des Grundstückseigentümers

GALLIST ARCHITEKTEN WINTERSTR. 4 81543 MÜNCHEN

Gemeinde Pullach i. Isartal
Bauverwaltung
z.Hd. Herrn Weiß

Johann-Bader-Straße 21
82049 Pullach i. Isartal

29.05.2017

171 Pullach, Im Bogen 2, Stellungnahme bzgl

Neunte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ für den Bereich des Anwesens Im Bogen 2 (Fl.-Nr. 280/16) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB); Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Namen der Besitzer und zukünftigen Bauherren des Grundstücks im Bogen 2 haben wir folgende Anmerkungen zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“:

Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung Punkt 3.2:

Die Festsetzung für Terrassen und Balkone mit 20% der zul. GF ist für die nun geringer zugeteilte GF (vorher GFZ 0,3) insbesondere für Terrassen auf einem so großen Grundstück nicht ausreichend. Wir schlagen vor die Überschreitung von Terrassen auf 40% und die Überschreitung mit Balkonen auf 20% festzusetzen.

Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung Punkt 3.3:

Die Festsetzung der Grundflächenüberschreitung der Nebenanlagen inklusive Tiefgarage und ihrer Zufahrt auf 100% verhindert die Umsetzung einer Tiefgarage für die, laut Stellplatzsatzung nötigen 9 Stellplätze, da die dann zulässige Grundfläche nur 215 m² betragen würde.

Das für die Tiefgarage vorgesehene Baufeld hat allein schon eine Fläche von 242 m². Eine nach heutigen Maßstäben gut befahrbare Tiefgarage muss über die Anforderungen der Flächen der Garagenverordnung hinausgehen. Bedingt durch Automodelle die heutzutage üblich sind muss hier pro Stellplatz mit einer Fläche von mind. 2,70m x 5,00m gerechnet werden. Zuzüglich Fahrspuren, notwendige Erschließungsflächen zu den Untergeschossen der Häuser und Konstruktionsflächen ergibt sich, nach unsere überschlägigen Planung eine Grundfläche von mind. 305 m².

Wir beantragen daher das Baufeld für die Tiefgarage in der Breite um einen Meter auf 15,50 zu erweitern und die zulässige Überschreitung der Nebenflächen auf den Wert von 150% zu erhöhen oder eine maximale Grundfläche von ca. 350m² für die Grundflächen entsprechend §19 Abs.4 BauNVO festzulegen.

G A L L I S T A R C H I T E K T E N G M B H
Dipl. Ing. Architekt BDB Felix Gallist HRB: 180870 Amtsgericht München
Winterstr. 4 81543 München T +49_89_6661698-0 F +49_89_6661698-11 Ust - IdNr. DE226919835
mail@gallist-architekten.de www.gallist-architekten.de

GALLIST ARCHITEKTEN

Alternativ wäre auch denkbar den Tiefgaragenteil, der mit mindestens 1,0 m Erdschicht überdeckt ist, wie in Festsetzung 6.3 definiert, nicht wie in §19 Abs4 BauNVO festgelegt ist, zu der Grundfläche dazuzuzählen. Da durch die Überdeckung der Tiefgarage mit 1,0 m Oberboden, diese nur eine geringfügige Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens hat.

Festsetzungen Bauliche Gestaltung Punkt 5.1

Da der Begriff Walmdach nicht klar definiert ist, möchten wir bitten den Punkt 5.1 um den Begriff Mansardwalmdach zu erweitern. Eine mögliche Einschränkung auf ein klassisches Walmdach würde, durch die begrenzte Firsthöhe eine Nutzung des Dachgeschosses im Doppelhaus nahezu unmöglich macht. Bereits in der Bauvoranfrage wurde das Doppelhaus mit einem Mansardwalmdach dargestellt.

Festsetzungen Einfriedungen Punkt 7.3

Die Festsetzung einer Höhenbeschränkung der Hecken zum Straßenraum, sowie die Einschränkung der Pflanzart weicht vollkommen von der in diesem Gebiet und in Pullach allgemein üblichen Straßenbegrünung ab. Die bestehenden Grundstücke sind selten einzusehen und häufig mit Thujahecken bepflanzt die auch Höhen über 3,0m erreichen.

Deswegen beantragen wir den Punkt 7.3 ersatzlos zu streichen.

Mit freundlichen Grüßen

Felix Gallist
Gallist Architekten GmbH

G A L L I S T A R C H I T E K T E N G M B H
Dipl.-Ing. Architekt BDB Felix Gallist HRB: 180870 Amtsgericht München
Winterstr. 4 81543 München T +49_89_6661698-0 F +49_89_6661698-11 Ust-IdNr. DE226919835
mail@gallist-architekten.de www.gallist-architekten.de