

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/395/2017

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	26.09.2017	öffentlich

Top Nr. 5

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Grundelbergsiedlung 1" für den Bereich der Anwesen Heilmannstraße 53 und 55 mit den Flurstücksnummern 140/3 und 140/4 und Teile der Verkehrsfläche "Am Grundelberg" mit der Flurstücksnummer 140/16 (tlw.) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB);

1) Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB über die Stellungnahmen aus dem Verfahren der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung)

2) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

Anlage 1 - B-Plan 41 - Stellungnahmen Öffentlichkeit und Behörden

Anlage 2 - B-Plan 41 - Entwurf B-Plan - Stand 26-09-2017

Anlage 3 - B-Plan 41 - Entwurf Begründung - Stand 26-09-2017

Anlage 4 - B-Plan 41 - Unterlage Planungsverband über Unterschiede der Planstände

Beschlussvorschlag:

I. Beschlussvorschlag (I-1):

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Anlage 1)

A.1 Herr Neubrand (Stellungnahme vom 01.07.2017)

1. Es wird zur Vereinheitlichung einer Baugestaltung angeregt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans größer zu fassen.

Beschlussvorschlag (I-2):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ aufzustellen. Für die umliegende Bebauung ist gegenwärtig aufgrund der bestehenden Bebauung kein Handlungsbedarf ersichtlich. Das Anwesen Heilmannstraße 57 wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.05.2017 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da bzgl. des dort beabsichtigte Neu- und Umbauvorhaben noch keine konkreten

Planungen vorliegen.

2. Die zulässige Grundfläche sowie die Tiefgarage führen zu einer hohen Versiegelungsrate, was dem Gartenstadtcharakter Pullachs sowie einem ökologischen Wohnungsbau widerspricht.

Beschlussvorschlag (I-3):

Die Grundflächenzahl für Hauptgebäude wird durch die beabsichtigte Nachverdichtung erhöht und entspricht dem Ziel der Innentwicklung. Die Belichtung und Belüftung ist ausreichend gesichert. Die Schaffung unterirdischer Stellplätze mit einer ausreichend Erdüberdeckung zur Begrünung tragen dazu bei. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

3. Die zulässige Bauhöhe und der Baukörper entsprechen nicht der Umgebungsbebauung. Darüber hinaus ist der Abstand zur Straße Am Grindelberg und zu den Nachbarhäusern sehr gering, eine erwartete Beschattung beeinträchtigt die Wohnsituation der umliegenden Bewohner.

Beschlussvorschlag (I-4):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Durch die Planung wird auf einen städtebaulich harmonischen Übergang zur angrenzenden Bebauung der Grindelbergsiedlung, die hauptsächlich aus Geschosswohnungsbau besteht, Wert gelegt. Dementsprechend wird auch die Höhenentwicklung im Plangebiet, die sich am Bestandsgebäude Heilmannstraße 57 (Fl.-Nr. 140/24) orientiert, geregelt. Durch die Anordnung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

4. Der Stellplatzschlüssel mit 1 Stellplatz je Wohneinheit ist zu gering. Die zusätzlichen Stellplätze (für Lieferverkehr, Besucher etc.) sind nicht ausreichend. Bereits jetzt sind zu wenige Parkplätze im öffentlichen Raum vorhanden. Der kommunale Stellplatzschlüssel soll ohne Ausnahme gelten.

Beschlussvorschlag (I-5):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern erfolgt und trägt einem verdichteten Wohnen in geringer Distanz zu ÖPNV-Haltestellen Rechnung.

5. Es wird angeregt, die Planung unter weitgehender Berücksichtigung des ökologisch wertvollen Baumbestands anzupassen. Die angeordneten Pflanzungen sind nicht ausreichend, den Bestand zu ersetzen.

Beschlussvorschlag (I-6):

Gemäß einer Bestandserfassung vom 21.03.2016 sowie weiterer Kontrollgänge im Jahr 2017 wurde der Baumbestand erfasst. Lediglich zwei Bäume wurden als erhaltenswert eingestuft. Diese zwei Bäume werden zum Erhalt festgesetzt, zwei zu

pflanzende Bäume entfallen daher. Die festgesetzten Baumpflanzungen sichern eine angemessene und rasche Eingrünung.

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

B.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen eine Stellungnahme ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen ist (Anlage 1).

B.1.1 Regionaler Planungsverband München
(Stellungnahme vom 12.07.2017)

B.1.2 Staatliches Bauamt Freising
(Stellungnahme vom 26.05.2017)

B.1.3 Handwerkskammer München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 12.07.2017)

B.1.4 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 05.07.2017)

B.1.5 Isartalverein
(Stellungnahme vom 30.05.2017)

B.1.6 Gemeinde Grünwald
(Stellungnahme vom 08.07.2017)

B.1.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg
(Stellungnahme vom 02.06.2017)

B.1.8 Eisenbahn-Bundesamt
(Stellungnahme vom 13.06.2017)

B.1.9 Erzbischöfliches Ordinariat München, FB Pastoralraumanalyse
(Stellungnahme vom 02.06.2017)

B.1.10 Regierung von Oberbayern
(Stellungnahme vom 05.07.2017)

B.1.11 Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
(Stellungnahme vom 09.06.2017)

Beschlussvorschlag (I-7):

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen sind.

B.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen eine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken mit Abwägungserfordernis eingegangen ist (Anlage 1).

**B.2.1 Landratsamt München
Sachgebiet Bauen**

1. Es wird angeregt, die Lesbarkeit der Planzeichnung zu verbessern. Es muss eindeutig erkennbar sein, wo welche Wandhöhen gelten. Zudem soll das Umfeld des Plangebiets sowie die Straßenbezeichnung eingetragen werden.

Beschlussvorschlag (I-8):

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Lesbarkeit der Planzeichnung wird verbessert, das Umfeld sowie die Straßenbezeichnung werden aufgenommen.

2. Es wird angeregt, die Art der baulichen Nutzung zu überprüfen und eventuell ein Reines Wohngebiet festzusetzen. Sollte es bei einem Allgemeinen Wohngebiet bleiben, ist die Begründung bzgl. des Ausschlusses der ausnahmsweisen Nutzungen sowie zur Stellplatzfrage bei einer zulässigen Nicht-Wohnnutzung zu ergänzen.

Beschlussvorschlag (I-9):

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Maß an potentieller Nutzungsmischung, wie es im Allgemeinen Wohngebiet möglich ist, soll für das Plangebiet ermöglicht werden. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt, für Nicht-Wohnnutzungen soll die Stellplatzsatzung gelten. Die Festsetzung A 6.5 lautet nun wie folgt:
*„Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen der Gemeinde Pullach. Abweichend hiervon ist je Wohnung ein Stellplatz zu errichten. Zusätzlich sind ein behindertengerechter Stellplatz und ein Stellplatz zum Be- und Entladen zu errichten; diese beiden Stellplätze müssen eine Breite von mindestens 3,5 m aufweisen.“***

3. Die Festsetzungen A 3.4 zur Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche durch Garagen und Stellplätze (u.a.) ist anzupassen, da oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind.

Beschlussvorschlag (I-10):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Festsetzung wird redaktionell geändert.

4. Es wird angeregt, auch für das bestehende Gelände Höhenkoten einzutragen.

Beschlussvorschlag (I-11):

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Aus den Höhenkoten ergibt sich eine eindeutige Höhenentwicklung, das bestehende Gelände soll nicht festgesetzt werden. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

5. **Ergänzung:**
Forderung des Landratsamtes München aus einem anderen Bebauungsplanverfahren

Gemäß einer Stellungnahme des Landratsamtes Münchens vom 12.06.2017 zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“ für den Bereich des Anwesens Im Bogen 2 (Fl.-Nr. 280/16) wird auf die nicht eindeutige Definition des Begriffs Mauerwirkung hingewiesen.

Beschlussvorschlag (I-12):

Die Festsetzung A 7.1 wird angepasst. Der 2. Satz lautet nun: „Mauern sind nicht zulässig.“

**B.2.2 Landratsamt München
Sachgebiet Grünordnung
(Stellungnahme vom 12.06.2017)**

Es wird zum Schutz von Flora und Fauna empfohlen, einen Hinweis auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde, die DIN18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren) aufzunehmen.

Beschlussvorschlag (I-13):

Die Gültigkeit der Baumschutzverordnung ist auch ohne Hinweis im Bebauungsplan gewährleistet. Zur Sicherung einer angemessenen Eingrünung sind Baumpflanzungen festgesetzt. Zu Gunsten zweier erhaltenswerte Bäume, welche zum Erhalt festgesetzt werden, entfallen zwei zu pflanzende Bäume.

**B.2.3 Landratsamt München
Sachgebiet Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten
(Stellungnahme vom 11.07.2017)**

Einwände bestehen nicht. Bei der Herstellung der Tiefgaragenrampe ist auf die Ausführung als geschlossenes und fugendichtes Bauwerk zu achten. Auf ein ausreichendes Schalldämmmaß sowie eine Vermeidung von Lichtimmissionen wird hingewiesen.

Beschlussvorschlag (I-14):

**Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt, die Festsetzung A 6.4 wird folgendermaßen ergänzt:
„Die Tiefgaragenrampe ist als geschlossenes Bauwerk auszuführen.“
Zusätzlich wird die bereits eingezeichnete Zufahrt als solche festgesetzt.**

**B.2.4 Landratsamt München
Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten
(Stellungnahme vom 07.06.2017)**

Es wird empfohlen, gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG einen Hinweis bzgl. Rodungen und Rückschnitte, welche außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden müssen, aufzunehmen. Zusätzlich ist bei zu fällenden Bäumen zu prüfen, ob die Verbotstatbestände für besonders geschützte Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden.

Beschlussvorschlag (I-15):

Die Gültigkeit der § 44 Abs. 1 BNatSchG und § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist auch ohne Hinweis im Bebauungsplan gewährleistet. Gemäß einer Bestandserfassung vom 21.03.2016 sowie weiterer Kontrollgänge im Jahr 2017 konnte lediglich an zwei Bäumen das Vorkommen von Höhlen nicht ausgeschlossen werden. Zusätzlich wurden lediglich diese zwei Bäume als erhaltenswert eingestuft. Sie werden daher zum Erhalt festgesetzt, zwei zu pflanzende Bäume entfallen anstatt dessen. Bei sonstigen im Plangebiet vorkommenden Bäumen sowie den Bestandsgebäuden wurden keine Anzeichen bzgl. geschützter Arten festgestellt. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

B.2.5 Wasserwirtschaftsamt München
(Stellungnahme vom 03.07.20175)

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände. Es wird angeregt, einen Hinweis zur eigenverantwortlichen Prüfung durch die Bauwerber, ob die NWFreiV anzuwenden ist, aufzunehmen. Zudem soll zur Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen werden.

Beschlussvorschlag (I-16):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Hinweise B 6 und 7 wird ausreichend deutlich, dass die NWFreiV anzuwenden ist. Auf den Sachverhalt ist aus Sicht der Gemeinde ausreichend hingewiesen.

B.2.6 Bayernwerk AG
(Stellungnahme vom 23.05.2017)

Die Bayernwerk AG weist darauf hin, dass die Stromversorgung durch den Anschluss an das Versorgungsnetz gewährleistet ist. Ein Bestandsplan mit den bestehenden Anlagen ist der Stellungnahme beigefügt.

Beschlussvorschlag (I-17):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B.2.7 DB Immobilien
(Stellungnahme vom 13.07.2017)

Die DB Immobilien weist auf die durch den Eisenbahnbetrieb hervorgerufenen Emissionen hin.

Beschlussvorschlag (I-18):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B.2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH
(Stellungnahme vom 04.07.2017)

1. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass eine

Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden ist. Ein Lageplan mit den bestehenden Telekommunikationsanlagen ist der Stellungnahme beigefügt. Bei Grabungen ist eine Kabelschutzanweisung zu beachten, welche der Stellungnahme beiliegt. Zusätzlich ist die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom frühzeitig schriftlich anzuzeigen.

2. Es wird empfohlen, eine Festsetzung für Straßen und Gehwege bzgl. der Freihaltung von Trassen zur Unterbringung von Telekommunikationsanlagen aufzunehmen.
3. Es wird empfohlen, eine Festsetzung zur Vermeidung von Schäden an den Telekommunikationslinien aufzunehmen und einen ständigen Zugang zu den Telekommunikationslinien bei Baumaßnahmen zu gewährleisten.
4. Es wird empfohlen, eine Festsetzung zur Beachtung des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bei Baumpflanzungen aufzunehmen. Durch Baumpflanzungen ist der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht zu beeinträchtigen.

Beschlussvorschlag (I-19):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen entsprechen den allgemeingültigen Anforderungen einer gesicherten Erschließung und werden daher nicht festgesetzt. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

- II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage.
- III. Der Gemeinderat stimmt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Grundelbergsiedlung 1“, Planwerk, textliche Festsetzungen und Begründung mit Stand vom 26.09.2017 zu und beschließt die Bebauungspläneaufstellung (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) mit den unter Ziffer I) im Rahmen der Abwägung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen als Satzung. Der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. wird ermächtigt die erforderlichen Verfahrensvermerke vorzunehmen.
- V. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - a) die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, schriftlich über das Ergebnis der Abwägung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB zu unterrichten und
 - b) den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Der Beschluss Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Grundelbergsiedlung 1“ wurde am 29.11.2016 gefasst. Mit Beschluss vom 09.05.2017 wurde der Geltungsbereich geändert (reduziert).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 06.06. bis 13.07.2017.

Nachdem der Gemeinderat die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen (**Anlage 1**) zur Kenntnis genommen und diese abgewogen hat, kann das Gremium den Satzungsbeschluss fassen.

Die Satzung und die Begründung (**Anlage 2 und 3**) stellen die Entwurfsfassung zum Auslegungsverfahren (Stand: 26.09.2017) dar und werden je nach dem Ergebnis der Abwägung überarbeitet. Eine Aufstellung des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München zu den Änderungen/Ergänzungen zwischen den Plan-Ständen vom 04.04.2017 und 26.09.2017 ist beigefügt (**Anlage 4**).



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin