

Gemeinde

Pullach i. Isartal

Lkr. München

Bebauungsplan

**11. Änderung
Bebauungsplan Nr. 1
Großhesseloh**

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

PUL 2-52

Bearbeiter: Praxenthaler/
Pfanmüller

Plandatum

08.05.2018 (3. Entwurf)
06.02.2018 (2. Entwurf)
25.08.2017 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
4.	Planinhalte.....	4
4.1	Geltungsbereich.....	4
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
4.3	Erschließung, Garagen.....	5
4.4	Bauliche Gestaltung, Einfriedungen	5
4.5	Umweltprüfung, Eingriffsregelung, Spezieller Artenschutz, Grünordnung	5
4.6	Immissionsschutz	6
4.7	Flächenbilanz	6
Anlagen		6

1. Anlass und Ziel der Planung

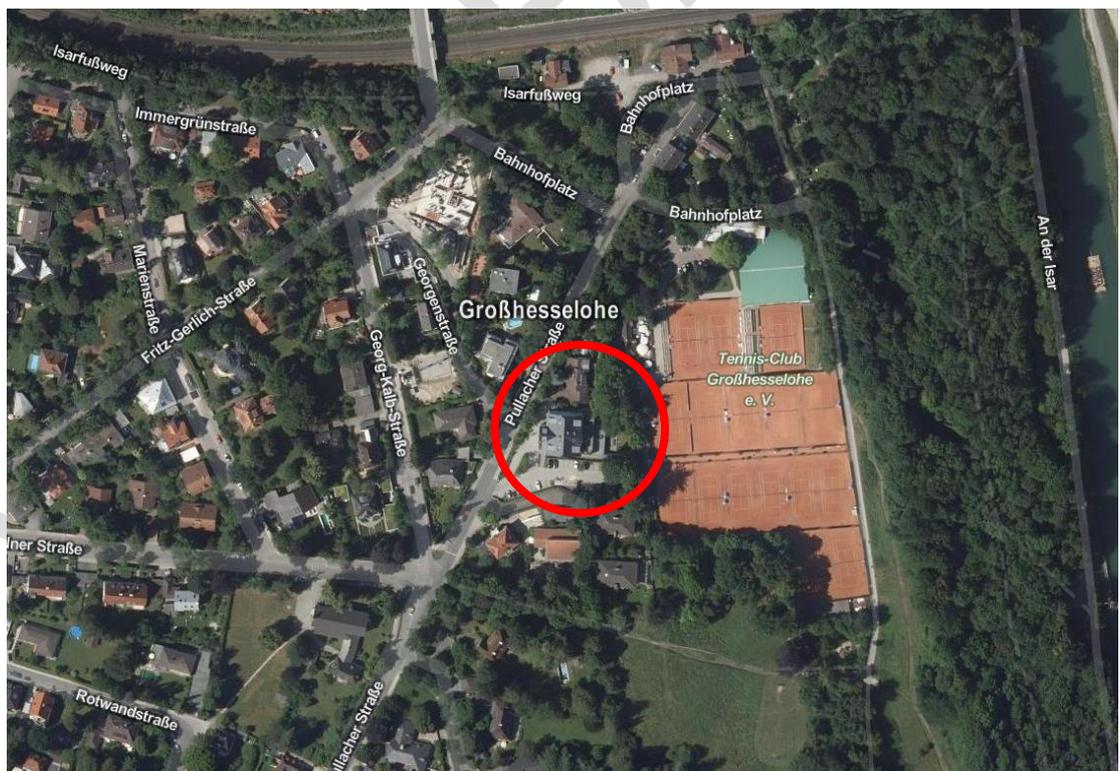
Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde von der Gemeinde Pullach i. Isartal mit der Ausarbeitung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ beauftragt.

Anlass der Planung ist die Absicht der Gemeinde Pullach i. Isartal auf dem Grundstück Pullacher Str. 24, Fl.-Nr. 465, Gemarkung Pullach einen Anbau mit Tiefgarage an das bestehende Gebäude zu ermöglichen.

Das bestehende Verwaltungsgebäude ist für die gegenwärtigen Anforderungen nicht mehr ausreichend. Um eine Erweiterung am bestehenden Standort zu ermöglichen und somit eine Ausweisung neuer Flächen am Ortsrand zu verhindern, soll das Baurecht auf dem Grundstück erweitert werden. Die Art der Nutzung soll dabei von Wohnnutzung in Gewerbe geändert werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich in Großhesselohe entlang der Pullacher Straße. Im Norden, Westen und Süden schließt sich ebenfalls Bebauung an. Im Osten liegen Anlagen des Tennis Club Großhesselohe e.V. Der Geltungsbereich weist eine Größe von etwa 0,3 ha auf und ist bereits bebaut. Im östlichen Bereich ist Baumbestand vorhanden. Die Umgebung ist vor allem durch Wohnnutzung geprägt.



Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung – BayernAtlas 22.08.2017

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im **Flächennutzungsplan** ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Damit

widerspricht die neue Festsetzung der Darstellung im Flächennutzungsplan. Nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan auch vor der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP, ohne Maßstab

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da mit der Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung umgesetzt wird. Die zulässige Versiegelung der Grundfläche der Hauptgebäude liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden.

4. Planinhalte

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 465, Gemarkung Pullach i. Isartal.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Da sich in der Umgebung ausschließlich Wohnnutzung befindet, wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Gewerbegebiet sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die Grundflächenzahl bestimmt. Dabei werden für das Bestandsgebäude und den geplanten Neubau unter-

schiedliche Grundflächen festgesetzt. Überschreitungen durch Nebenanlagen sind bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Die Überschreitung bezieht sich auf das gesamte Grundstück. Die Größe der Gebäude wird außerdem über die Firsthöhe, die Wandhöhe und die Dachneigung definiert. Für das bestehende Gebäude werden Firsthöhe und Dachneigung festgesetzt. Bei Flachdächern wird eine maximale Wandhöhe mit Attiken festgesetzt. Jedoch soll die Firsthöhe des Bestandsgebäudes nicht überschritten werden. Bei Flachdächern wird Außerdem wird das Dachgeschoss als Staffelgeschoss festgesetzt, um eine massive Wirkung der Außenwand zu minimieren.

4.3 Erschließung, Garagen

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Pullacher Straße. Das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes 459/2 wird in die Festsetzungen übernommen, um es weiterhin zu sichern. Die Anzahl und Nachweis von Stellplätzen richtet sich nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Auf dem Grundstück wird unterirdisch ein automatisches Parksystem mit 38 Stellplätzen errichtet. Zur Nutzung des Parksystems wird das Fahrzeug in einem Übergaberaum abgestellt.

4.4 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachaufbauten richten sich zum einen nach dem Bestandsgebäude, zum anderen sollen künftig auch Flachdächer möglich sein. Die bisherigen Festsetzungen zu den Dachformen richten sich allgemein nach der Bebauung in der Umgebung.

Weitere Regelungen zur Dachform sind hier nicht erforderlich, da es sich um Bürogebäude handelt, und durch die Art der baulichen Nutzung zukünftig nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind.

Es sind nur offene Einfriedungen zulässig, um eine Durchlässigkeit des Plangebietes auch zukünftig zu gewährleisten. Geschlossene Einfriedungen sind nur im Bereich der Zufahrten zulässig.

4.5 Umweltprüfung, Eingriffsregelung, Spezieller Artenschutz, Grünordnung

Im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- teilweiser Erhalt des Baumbestandes im südöstlichen Teil des Baugrundstückes durch Wahl eines kompakten Baukörpers statt Planung eines länglichen Baukörpers entlang der Südgrenze
- teilweise Verlegung der Stellplätze in die geplante Tiefgarage -> Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Pflanzung von Bäumen

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Im südlichen und südöstlichen Baumbestand des Plangebietes finden sich gemäß Bestandsaufnahme vom 23.08.2017 zwei Vogelnester und ein Stamm mit mehreren Baumhöhlen. Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand vom 28.08.2017 durchgeführt, deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt wurden.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

4.6 Immissionsschutz

Es wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsprüfung durch das Ingenieurbüro Greiner durchgeführt. Diese Untersuchung vom 16.08.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte tagsüber nicht überschritten werden. Eine Überschreitung während der Nachtzeit wird aufgrund der Betriebsruhe ausgeschlossen. Regelungen zu empfohlenen Schallschutzmaßnahmen erfolgen in der nachfolgenden Baugenehmigungsplanung.

4.7 Flächenbilanz

Fläche	Größe
Geltungsbereich	3.010 m ²
Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	289 m ²
GEE	2.721 m ²
<i>Davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	1.800 m ²

Anlagen

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV), Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Fachbeitrag Artenschutz (Stand 28.08.2017).

Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe Geräusche) Bericht Nr. 217110/2 vom 16.08.2017.

Gemeinde

Pullach i. Isartal, den

.....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin

VORABZUG