

Gemeinde	<b>Pullach i. Isartal</b>	
	Lkr. München	
Bebauungsplan	<b>Nr. 3 „Emil-Riedl-Weg“</b> <b>2. Änderung</b>	
Planfertiger	<b>PV</b> 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 2-54	Bearbeiter: Praxenthaler
Plandatum	05.02.2019 (Entwurf)	



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 24.01.2019

## Begründung

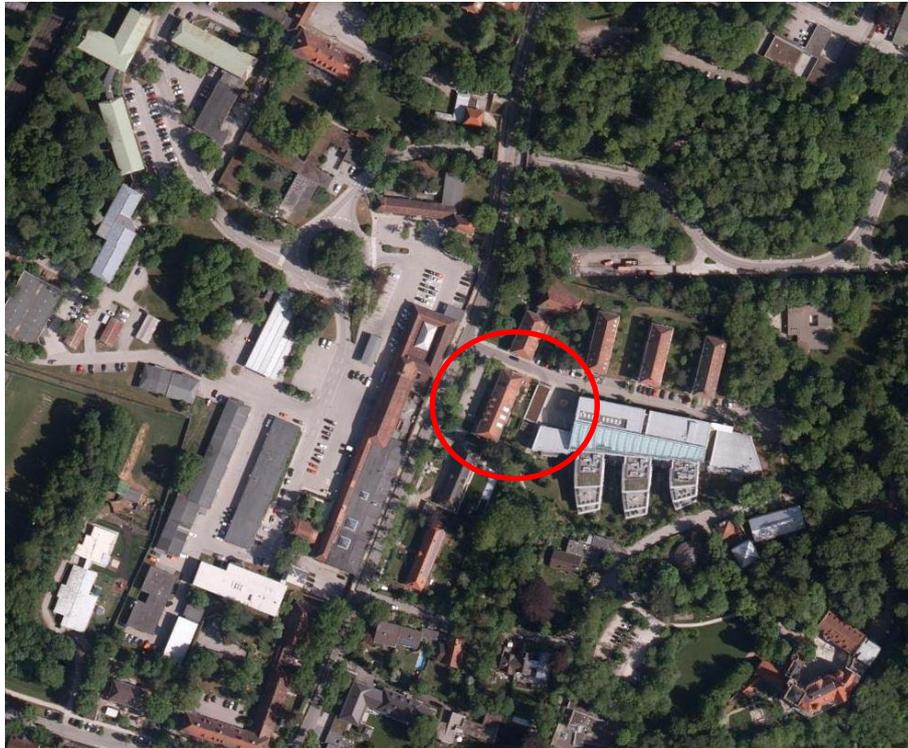
## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Situation</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Grundzüge des städtebaulichen Konzepts</b> .....	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Dachform.....	7
5.3	Verkehrerschließung, Tiefgarage.....	8
5.4	Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen, Niederschlagswasserbeseitigung .....	8
5.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	9
5.6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	11
5.7	Immissionsschutz .....	12

## 1. Ziel der Planung

Die Gemeinde Pullach möchte mit der vorliegenden Planung die Voraussetzungen für die Erweiterung des ansässigen Unternehmens schaffen. Hierfür sollen das bisher festgesetzte allgemeine Wohngebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt und die Nutzungsziffern erhöht werden.

## 2. Städtebauliche Situation



*Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 24.01.2019*

Das 2.028 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet liegt nördlich der Ortsmitte von Pullach und östlich und südlich des BND-Geländes. Südöstlich des Unternehmensgeländes beginnt das Landschaftsschutzgebiet mit den Hangwäldern zur Isar und den Grünflächen der Jugendherberge in der Burg Schwaneck.

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.Nr. 151/9 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 118. Es grenzt im Westen an die Heilmannstraße und im Norden an den Emil-Riedl-Weg an. Südlich des Planungsgebiets und nördlich des Emil-Riedl-Wegs liegen Wohngebäude, östlich grenzt das Unternehmensgebäude an.

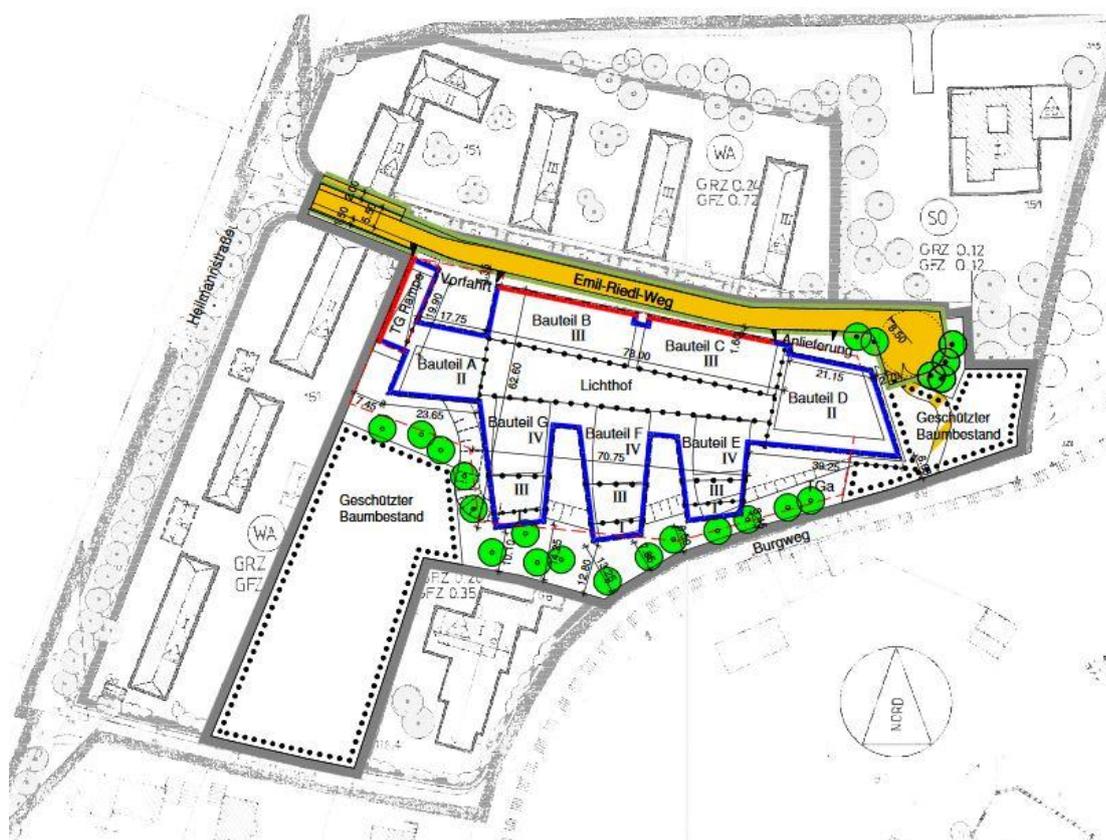
Die Erschließung erfolgt von der Heilmannstraße aus über den Emil-Riedl-Weg, der als Sackgasse nur das Unternehmensgelände und die nördliche Wohnzeile erschließt.

Das annähernd ebene Planungsgebiet ist mittlerweile im Eigentum des ansässigen Unternehmens und derzeit noch mit einem Wohngebäude bebaut. Das Unternehmensgebäude hat überwiegend drei und mittig ein viertes Geschöß mit Pult- und Flachdächern. An der Grenze zur Wohnbebauung liegt die eingehauste Zufahrt zur



Der gültige Bebauungsplan Nr. 3 für die Fl.Nr. 151/9 setzt ein allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,25 und GFZ 0,50, einen eng um das Bestandsgebäude gezogenen Bauraum sowie maximal zwei Vollgeschosse fest.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurden die bis dahin im Bereich der Fl.Nr. 118 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche sowie das auch hier festgesetzte allgemeine Wohngebiet aufgehoben und statt dessen ausschließlich Büro- und Verwaltungsgebäude sowie dienende Versorgungseinrichtungen festgesetzt. Bezüglich der Einzelheiten der Nutzungen wird in der 1. Änderung auf den Durchführungsvertrag verwiesen. Die zulässigen Gebäudehöhen liegen überwiegend bei drei bis vier Vollgeschossen. An der Grenze zur Fl.Nr. 151/9 liegt die eingehauste Tiefgaragenzufahrt. Die zulässige GR liegt bei 3.800 m<sup>2</sup>, woraus sich eine GRZ von 0,33 für den Gesamtgeltungsbereich ergibt (Geltungsbereich 1. Änderung insgesamt 11.535 m<sup>2</sup>).



Vorbaubezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Emil-Riedl-Weg“, 1. Änderung, ohne Maßstab

Die hier vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die beiden bisher gültigen Bebauungspläne und wandelt auf der im Umgriff liegenden Teilfläche der Fl.Nr. 118 den bisherigen vorhabenbezogenen Plan damit in einen „normalen“ Angebotsbebauungsplan um.

Die beiden südlich an die Fl.Nr. 151/9 angrenzenden Wohngebäude sowie die nordwestlich im Bereich des BND-Geländes gelegenen Gebäude gehören zur sogenannten „Stabsleitersiedlung“ und unterliegen als Ensemble dem Denkmalrecht (E-1-84-139-2). Die Wohngebäude sind aber nicht als Einzel-Baudenkmäler ausge-

wiesen, so dass der Schutz des Nähebereichs hier nicht greift. Das bestehende Wohngebäude im Planungsgebiet gehört nicht mehr zum Ensemble. Die nächstgelegenen Einzelbaudenkmäler sind die Burg Schwaneck und das ehemalige Stabsleiterhaus innerhalb des Ensembles. Eine Beeinträchtigung dieser Baudenkmäler ist aufgrund des Abstands und der fehlenden Sichtbeziehungen nicht zu befürchten.

Das nächstgelegene Bodendenkmal (verebneter Grabhügel der Hallstattzeit) befindet sich westlich des Planungsgebiets im Bereich der S-Bahntrasse. Auch hier ist eine Beeinträchtigung aufgrund des Abstands nicht zu befürchten. Auf die Meldepflicht für zu Tage tretende archäologische Bodenfunde wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan eingegangen.

#### **4. Grundzüge des städtebaulichen Konzepts**

- Das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet wird entlang des Emil-Riedl-Wegs bis an die Heilmannstraße ausgeweitet, um dem Erweiterungsbedarf des ansässigen Unternehmens Rechnung zu tragen. Dabei hat die Gemeinde berücksichtigt, dass eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebäudes nur an dieser Stelle möglich erscheint.
- Die bisher festgesetzten, auf die vorhandene Wohnbebauung bezogenen Nutzungsziffern werden an die geänderte Nutzungsart angepasst und deutlich erhöht.
- Die neu zulässige Gebäudehöhe orientiert sich am bestehenden Unternehmensgebäude.
- Der Erweiterungsbau erhält Flachdächer, die mit Ausnahme des obersten Geschosses (Technikgeschoss) zu begrünen sind.
- Das Baufeld auf der Fl.Nr. 118 (Geltungsbereich der 1. Änderung) wird so nach Südwesten erweitert, dass an das bestehende Gebäude angebaut werden kann. Zusätzlich kann die Tiefgaragenzufahrt überbaut werden.
- Die Tiefgarage wird nach Westen erweitert. Zur Heilmannstraße wird ein Abstand von drei Metern eingehalten.
- Die bisherige Pkw-Erschließung des Gebäudes wird beibehalten. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt weiterhin vom Emil-Riedl-Weg aus.
- Für die entlang der Heilmannstraße, am Emil-Riedl-Weg und im Südosten des Planungsgebiets zu fällenden Bäume werden Ersatzbäume gepflanzt.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung zur Art der Nutzung folgt der Planungsabsicht der Gemeinde, eine Erweiterung des bestehenden Unternehmensgebäudes nach Westen zu ermöglichen. Entsprechend wird hier nicht mehr ein Wohngebiet sondern ein Gewerbegebiet festgesetzt. Um der benachbarten Wohnbebauung Rechnung zu tragen, wird die im Gewerbegebiet zulässige Nutzung auf Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt.

Um die Verträglichkeit im Hinblick auf Lärmbelastigungen zu gewährleisten, wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Müller BBM, Planegg, durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind unter 5.7 Immissionsschutz zusammengefasst; das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Dachform**

Die festgesetzte GR von 1.220 m<sup>2</sup> entspricht einer GRZ von 0,60 innerhalb des Geltungsbereichs für die Erweiterung (Geltungsbereich 2.028 m<sup>2</sup>). Betrachtet man das gesamte zukünftige Unternehmensgelände (13.124 m<sup>2</sup>) und die künftige Gesamtbebauung (1.220 + 3.800 m<sup>2</sup>) wird eine GRZ von 0,38 erreicht.

Da die Neubebauung sich zur Straße hin, weg von den Isarhangwäldern orientiert, kann die gegenüber der nördlichen und südlichen Wohnbebauung deutlich höhere GRZ hier aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt werden. Die zum Unternehmensgelände gehörende große unbebaute Fläche südöstlich des Planungsgebiets, die an die Gärten der beiden südlich des Erweiterungsbaus gelegenen Wohngebäude angrenzt, trägt ebenfalls dazu bei, dass die Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen verträglich gelöst werden kann.

Die überbaubare Fläche hält zur Heilmannstraße einen Abstand von acht Metern und zum südlich gelegenen Wohngebäude einen Abstand von sechs Metern ein. Im Südosten wird an das bestehende Gebäude angebaut. Da das sehr langgestreckte nächstgelegene Wohngebäude im Südwesten des Erweiterungsbaus liegt und mit seiner Schmalseite nach Norden orientiert ist, entstehen aus der Neubebauung keine Einschränkungen für die Belichtung des Wohngebäudes.

Die Baumasse des Erweiterungsbaus wird ähnlich wie das Hauptgebäude in der Vertikalen durch die zurückspringenden Obergeschosse aufgelockert. Das vierte Geschoss, das als Technikgeschoss errichtet werden soll, springt von den Fassaden der beiden untersten Geschosse zwischen 5,6 und 6,4 m zurück. Damit ist das vierte Geschoss von unten nur aus größerer Entfernung sichtbar.

Die Gebäude werden mit Flachdächern geplant, um sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes unterzuordnen (vom Emil-Riedl-Weg und der Heilmannstraße aus gesehen) bzw. sich ihm anzupassen (von Süden aus gesehen).

### **5.3 Verkehrserschließung, Tiefgarage**

Die bestehende Verkehrserschließung bleibt erhalten. Die Zufahrt zur Tiefgarage bleibt am Emil-Riedl-Weg. Die bestehende zweigeschossige Tiefgarage wird nach Westen erweitert.

Im Südwesten des Erweiterungsbaus wird ein Bereich als Rettungsweg ausgebildet. Diese Fläche ist als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen und wasserdurchlässig auszubilden.

### **5.4 Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen, Niederschlagswasserbeseitigung**

Grünordnerische Ziele, die auch der Minderung der Eingriffsfolgen dienen sollen, sind vor allem die Wiederherstellung bzw. Verbesserung der westlichen Eingrünung mit Großbäumen, die Herstellung einer ausreichenden Überdeckung der Tiefgarage, die Anlage eines Strauchgürtels zur südlichen Grundstücksgrenze und die Begrünung der Flachdächer.

Für die Errichtung des Erweiterungsbaus mit Tiefgarage müssen insgesamt sieben Bäume gefällt werden (Näheres zu den Bäumen siehe 5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung). Zur Minderung des Eingriffs werden für die zu fällenden Bäume sieben Ersatzpflanzungen festgesetzt. Die genauen Standorte und Baumarten der Ersatzpflanzungen werden in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Pullach auf die entlang der Heilmannstraße im öffentlichen Raum stehenden Bäume abgestimmt.

Bei dem Baum, der in der Südwestecke des Planungsgebiets am Rand der geplanten Feuerwehrezufahrt steht, wird der Bauherr im Zuge der Bauausführung noch prüfen, ob er erhalten werden kann, wenn ein großer Ast, der in den Rettungsweg hineinragt, entfernt wird.

Das Gebäude wird als Flachdachgebäude errichtet. Die Dächer in den Bereichen a und b werden extensiv begrünt und erfüllen damit unter anderem Regenrückhaltefunktionen. Da das oberste Geschoss als reines Technikgeschoss mit geringer Raumhöhe und geringer statischer Belastbarkeit ausgebildet werden soll, ist hier eine Begrünung nicht möglich. Aus Sicht der Gemeinde überwiegen hier die Belange des Ortsbilds, wonach eine zu große Höhe vermieden werden soll, die Vorteile der zusätzlichen Dachbegrünung.

Durch die Dachbegrünungen und die hohen Überdeckungen auf der Tiefgarage wird der zeitliche Abfluss des Regenwassers auf dem Grundstück verlangsamt. Die Versickerung erfolgt analog dem Hauptgelände über die verbleibenden versickerungsfähigen Flächen, zu denen auch der Rettungsweg zählt, und über Rigolensysteme. Aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit des Untergrunds sind zusammen mit den geschilderten Rückhaltemaßnahmen keine Entwässerungsprobleme zu erwarten.

## 5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

### Anlass für die saP

Anlass für die Durchführung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind mehrere Einzelbäume, die aufgrund der Baumaßnahme gefällt werden müssen, und die grundsätzlich als potentielle Lebensräume für Fledermäuse und Vögel infrage kommen.

In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt sowie
- bei Bedarf die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

### Beschreibung des Bestands

Am 18.01.2019 erfolgte eine Begehung des Untersuchungsgebietes. Dabei wurden die zu fällenden Bäume begutachtet und fotografiert.



Die oben abgebildete Traubeneiche steht am Emil-Riedl-Weg und ist der größte von der Baumaßnahme betroffene Baum (Stammumfang 2,95 m, Höhe 14 m). Der Baum weist in knapp einem Meter Höhe eine Zwieselung auf – hier sind vermutlich drei Einzelstämme verwachsen. Ob der Baum durch den Zwiesel geschwächt ist oder künftig sein würde, konnte beim Augenschein nicht beurteilt werden. Die Kro-

nenäste sind alle deutlich sichtbar gekappt, um die Kronenausdehnung zu begrenzen. Ansonsten wirkt der Baum vital. Nester oder Höhlen wurde keine entdeckt.



Entlang der Heilmannstraße stehen drei weitere Laubbäume mit Höhen zwischen 11 und 14 m und Stammumfängen bis 1,4 m. Auch bei diesen Bäumen wurden keine Nester und keine Höhlen entdeckt. Der Baum auf dem dritten Foto steht im südwestlichen Eck des Geltungsbereichs an der geplanten Feuerwehrezufahrt. Hier wird der Bauherr prüfen, ob dieser Baum erhalten werden kann, wenn der auffällig gebogene unterste Ast entfernt wird.

Im Südosten des Planungsgebiets stehen drei sehr junge Laubbäume mit Stammumfängen unter 0,5 m. Artenschutzrelevante Beobachtungen wurden an diesen Bäumen nicht gemacht.

Die restlichen Grundstücksbereiche sind als Gärten genutzt. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Pflanzen- oder Tierarten konnten hier nicht gefunden werden.

Das abzubrechende Wohnhaus ist ein Putzbau mit ausgebautem Satteldach ohne Fensterläden, Holzverschalungen etc., die als Fledermausquartiere geeignet wären.

### Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

#### Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Aufgrund der Ortseinsicht ist davon auszugehen, dass keine geschützte Pflanzenart im Untersuchungsgebiet vorkommt. Von einer Erfüllung des Schädigungsverbotes ist daher nicht auszugehen.

#### Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Aufgrund der Ortseinsicht ist davon auszugehen, dass es im Untersuchungsgebiet keine Quartiere für Fledermäuse gibt. Daher ist bezüglich dieser Tiergruppe nicht von einer Erfüllung der Verbotstatbestände (Schädigung der Lebensstätten, Störung, Tötung bzw. Verletzung) auszugehen.

Auch auf die Betroffenheit anderer Tierarten von Verbotstatbeständen mit Ausnahme von Vögeln (s.u.) gibt es keine Hinweise.

#### Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bei der Ortseinsicht wurden weder Nester noch Höhlen gefunden. Vorhandene Bruthabitate können damit ausgeschlossen werden. Es gibt auch darüber hinaus keine Hinweise, dass die Verbotstatbestände der Störung und Tötung hier erfüllt sein könnten.

Nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Bäume als Ruhestätten und als potentielle Bruthabitate insbesondere für ubiquitäre Vogelarten, wie z.B. Amseln, dienen können.

Da aber die ökologische Funktion der Bäume aufgrund des benachbarten geschützten Baumbestands und der nahegelegenen Isarhangwälder im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt, ist hier der Verbotstatbestand der Schädigung von Vogel-Lebensstätten nicht erfüllt. Die Rodungsmaßnahmen sind aber trotz derzeit nicht vorhandener Nester außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar vorzunehmen.

#### Fazit

Bei Einhalten des Rodungsverbots in der Brutzeit (Rodungen nur zwischen Oktober und Februar) können erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf europarechtlich geschützte Arten ausgeschlossen werden. Folglich werden für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine Tierart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

## **5.6 Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit der Unternehmenserweiterung Richtung Heilmannstraße werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. Die unmittelbar östlich gelegenen Isar-Hangwälder und der südöstlich gelegene geschützte Baumbestand, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen, sind von der Planung nicht betroffen.

## 5.7 Immissionsschutz

Zur Klärung der Anforderungen an den Immissionsschutz wurde vom Büro Müller-BBM, Planegg, eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (Bericht Nr. M145395/02; dieser Bericht ist der Begründung als Anlage beigefügt).

Der Bericht kommt zu folgendem Fazit:

Der Betrieb des geplanten Erweiterungsbaus an der Heilmannstraße hält die pauschal um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft ein. Die zusätzliche Lärmbelastung ist damit irrelevant im Sinne von Kapitel 3.2.1 der TA Lärm.

In der Untersuchung sind Randbedingungen / Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt, die in der weiteren Planung beizubehalten sind:

- Im Regelfall in der Tiefgarage nur Tagbetrieb (6:00 bis 22:00 Uhr)
- Eingehauste Technikzentrale mit einem Schalldämm-Maß der Außenbauteilkonstruktionen von mindestens  $R_w = 30$  dB.

Von der geplanten Einhausung der Technikzentrale kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigungsplanung der Nachweis erfolgt, dass durch einen in der Planung geänderten Erweiterungsbau die pauschal um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Anlage: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung von Müller-BBM, Planegg

Gemeinde

Pullach i. Isartal, den .....

.....

(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)