GEMEINDE PULLACH i. ISARTAL
LANDKREIS MÜNCHEN

Gemeinde Pullach i. Isartal – Postfach 240 – 82043 Pullach i. Isartal.

An die Mitglieder
des Gemeinderates

Ansprechpartner/in: Frau Moumouni
Tel.: 089/744744-14
Fax:
E-Mail: moumouni@pullach.de

Ihr Zeichen:	Ihre Nachricht vom:	Unser Zeichen:	Pullach i. Isartal, 14.06.2019

Einladung zur Sitzung des Bauausschusses am Montag, den 24.06.2019 um 19:00 Uhr und zur Sitzung des Gemeinderates am Dienstag, 25.06.2019 um 19:30 Uhr im Großen Sitzungssaal des Rathauses

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage senden wir Ihnen die Einladung zu oben genannten Sitzungen sowie die dazu gehörigen Unterlagen. Sie finden alle Unterlagen auch in digitaler Form im Ratsinformationssystem.

Eventuell fehlende Unterlagen reichen wir nach.

Im Falle Ihrer Verhinderung bitte ich Sie, Frau Moumouni unter 089/744 744 14 oder unter moumouni@pullach.de zu benachrichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Cornelia Zechmeister
Zweite Bürgermeisterin

GEMEINDE PULLACH i. ISARTAL

LANDKREIS MÜNCHEN

BEKANNTMACHUNG

Tagesordnung
der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25.06.2019

Am Dienstag, 25.06.2019 findet um 19:30 Uhr im großen Sitzungssaal des Rathauses eine öffentliche Sitzung des Gemeinderates mit folgender Tagesordnung statt:

1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO

1.1 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

1.2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.05.2019

2 Bürgerfragestunde

3 Gemeinderatsfragestunde

4 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" auf dem Anwesen Wolfratshauser Straße 152, umfassend die Fl.Nr. 375 und Teilflächen von 375/16, 378, 378/8, 376/10 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Neubau des AEZ-Einkaufszentrums, eines Hotels und einer Tiefgarage
1) Vorstellung der Planänderungen gegenüber dem Konzept vom 26.02.2019
2) Billigung der Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung
3) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

5 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ auf dem Anwesen Wolfratshauser Straße 150, umfassend die Fl.-Nr. 376/11 durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zum Neubau eines Drogeriemarktes, eines Gewerbehofes und eines Fitness-Studios
1) Vorstellung der Planänderungen gegenüber dem Konzept vom 26.02.2019
2) Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches um Teilflächen der Flurstücke 375, 375/16, 376/10, 378 und 378/8 zur Einbeziehung der zentralen Erschließungssituation
3) Billigung der Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung
4) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

6 Zuschussantrag der Pfarrgemeinde Pullach-Großhesselohe

7 Auswirkung der Grundsteuerreform auf das Grundsteueraufkommen

8 Schulentwicklung - Josef-Breher-Mittelschule Pullach:

Überplanung von Flächen in Baierbrunn für die Machbarkeitsstudie

9 Schulentwicklung - Josef-Breher-Mittelschule Pullach:
Beauftragung des Architekten für die Durchführung einer Machbarkeitsstudie in Baierbrunn

10 Errichtung neuer, landkreisweiter Ladeinfrastruktur für PKW an den Bahnhöfen in Pullach

11 Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

12 Allgemeine Bekanntgaben

Eine Ergänzung bzw. Erweiterung der Tagesordnung bleibt vorbehalten.

Im Anschluss findet eine nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates statt.

Pullach i. Isartal, 14.06.2019

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

TOP Ö 1.2

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Pullach i. Isartal

Sitzungsdatum:	Dienstag, 21.05.2019
Beginn der Sitzung:	19:30 Uhr
Ende der Sitzung:	21:40 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erste Bürgermeisterin

Susanna Tausendfreund

Mitglieder des Gemeinderates

Johannes Burges jun.
Stefan Demmeler
Renate Grasse
Wilma Hennevogel
Sabine Horak
Arnulf Mallach jun.
Dr. Walter Mayer
Angelika Metz
Dr. Andreas Most
Benno Schroeder
Johannes Schuster — kommt zu TOP 3 ö um 19:47 Uhr
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold
Caroline Voit
Wilhelm Wülleitner
Cornelia Zechmeister

Schriftführer/in

Stefanie Nagl

Verwaltung

Carolin David
Peter Kotzur
Karin Meißner
Bernhard Rückerl
André Schneider
Andreas Weber
Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Dr. Alexander Betz	entschuldigt
Martin Eibeler	entschuldigt
Fabian Müller-Klug	entschuldigt
Holger Ptacek	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO

1.1 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

1.2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 29.04.2019

2 Bürgerfragestunde

3 Gemeinderatsfragestunde

4 Satzung über die Nachweispflicht von Garagen-, Stell- und Abstellplätzen

5 Veröffentlichung im Rahmen der Pullacher Schriftenreihe, hier: Band IX: Dr. S. Meinl, "Pullacher Lebenswege. Fremder Hände Arbeit. Der Einsatz von ausländischen Zivilarbeitern, Zwangsverpflichteten, Kriegsgefangenen und Verschleppten 1939 - 1945"

6 Antrag auf einen freiwilligen Fahrtkostenzuschuss für Teilnehmer des Schüleraustausches 2019 nach Pauillac

7 Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

8 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO

Die Erste Bürgermeisterin Frau Susanna Tausendfreund begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO.

TOP 1.1 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

TOP 1.2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 29.04.2019

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 29.04.2019.

TOP 2 Bürgerfragestunde

Es liegen keine Bürgerfragen vor.

TOP 3 Gemeinderatsfragestunde

GR Schroeder merkt an, dass von Freitag bis Sonntag die elektronischen Unterlagen für die Gremiumsmitglieder nicht über das Ratsinformationssystem abrufbar waren. Bürgermeisterin Tausendfreund und Frau Meißner antworten, es müsse sich um eine technische Störung gehandelt haben, die der Verwaltung nicht bekannt war. Selbstverständlich kümmere sich die Verwaltung bei Kenntnis umgehend um Abhilfe.

GRin Stöhr dankt für die Aktion „Blühendes Pullach“, bemängelt allerdings, dass seit Anfang Mai Flächen in Pullach gemäht worden seien. Sie erkundigt sich, ob der Mähplan aktuell sei und regt an, Wiesen länger wachsen zu lassen. Auch GRin Zechmeister erkundigt sich, ob es möglich gewesen wäre, die Aktion erst im Herbst zu starten.

Herr Rückerl erläutert dem Gremium einzelne Schritte, die notwendig sind, um langfristig Blühwiesen in Pullach zu erhalten. Zunächst müsse der Boden umgebrochen und anschließend neu ausgesät werden, damit anstatt wie bisher 8 Blumenarten, künftig 50-80 Arten auf den Wiesen gedeihen. Dies sei erfolgt und dank der regnerischen Witterung der vergangenen Tage gehe die Saat gut auf. Eine Aussaat im Herbst sei wenig sinnvoll, man müsse die Keimzeiten beachten. Allerdings dauere es 2-3 Jahre, in denen die Blühwiesen zunächst mehrmals gemäht werden müssen, damit sich Blumen und nicht Beikräuter und Gras durchsetzen. Er versichert, in wenigen Jahren werden Pullacher Bürger an den blühenden Wiesen viel Freude haben.

Herr Kotzur ergänzt, der Bauhof setze das Konzept und den Mähplan, der gemeinsam mit dem Umweltamt und dem Bund Naturschutz entwickelt wurde, gemäß den Vorgaben um. Der Bauhof arbeite systematisch diese Anweisung ab. Gemäht wurde lediglich das Straßenbegleitgrün und der Umgriff der Sportplätze an der Münchner Straße, um zu verhindern, dass sich Flugsa-

men auf der Rasenfläche der Plätze aussäe, denn dort sei dies unerwünscht. Diese Mahd geschehe vorsorglich, um auf dem Sportplatz keine Chemie einsetzen zu müssen.

GRin Hennevogel erkundigt sich, ob der Weg entlang der Münchener Straße/Ecke Bischof-Meiser-Straße ein gemeinsamer Fuß- und Radweg sei und bittet um entsprechende Beschilderung.

Bürgermeisterin Tausendfreund betont, es handle sich um einen „Fußweg/Radfahrer erlaubt“, da die Breite des Weges für eine Trennung in Fuß- und Radweg nicht ausreiche.
Herr Kotzur versichert, dass sowohl die Beschilderung „Gehweg, Radfahrer frei“, als auch die Fahrbahnmarkierung am Boden zeitnah erfolgen, was der Klarstellung diene.
GRin Metz zweifelt an, dass allgemein bekannt ist, dass auf derartigen Wegen für Radfahrer nur Schrittgeschwindigkeit erlaubt sei.

GR Schuster hakt nach, wie die Bauarbeiten am Gewerbepark vorankommen.
Herr Kotzur informiert, dass der Bauzeitenplan mehrfach korrigiert werden musste. Er nennt einerseits Schutzmaßnahmen für die gefundenen Vögel, andererseits habe es Probleme gegeben, Baufreiheit herzustellen. Ursprünglich hätte man in diesem Jahr die Dächer und die Außenhaut der Gebäude erneuern wollen. Aus Sorge, man werde nun vor dem kommenden Winter nicht mehr rechtzeitig fertig, hätte sich der Vorstand der VBS entschlossen, diese Gewerke in 2019 nicht mehr anzupacken. In diesem Jahr soll mit den Innenarbeiten begonnen werden. Sobald der korrigierte Bauzeitenplan intern abgestimmt sei, werden die Mieter informiert.

TOP 4 Satzung über die Nachweispflicht von Garagen-, Stell- und Abstellplätzen

Hr. Weiß und Rechtsanwalt Beisse (Kanzlei Döring/Spiess) stellen dem Gremium den Entwurf einer Neufassung der Satzung über die Nachweispflicht von Garagen- Stell- und Abstellplätzen vor. Eine Beschlussfassung ist nach der Sommerpause vorgesehen.

zur Kenntnis genommen

TOP 5 Veröffentlichung im Rahmen der Pullacher Schriftenreihe, hier: Band IX: Dr. S. Meinl, "Pullacher Lebenswege. Fremder Hände Arbeit. Der Einsatz von ausländischen Zivilarbeitern, Zwangsverpflichteten, Kriegsgefangenen und Verschleppten 1939 - 1945"

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Band IX der Pullacher Schriftenreihe, Pullacher Lebenswege. „Fremder Hände Arbeit“. Der Einsatz von ausländischen Zivilarbeitern, Zwangsverpflichteten, Kriegsgefangenen und Verschleppten in Pullach und Umgebung 1939 – 1945“, herauszugeben und die voraussichtlichen Mittel in Höhe von 43.000,00 Euro bereitzustellen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 15 Nein-Stimmen: 2

TOP 6 Antrag auf einen freiwilligen Fahrtkostenzuschuss für Teilnehmer des Schüleraustausches 2019 nach Pauillac

Beschluss:

Den Teilnehmern des Schüleraustausches 2019 mit der Partnergemeinde Pauillac (20 Schü-

ler/innen begleitet von 2 Lehrkräften) wird anlässlich des Besuches in Pauillac/Bordeaux ein Fahrtkostenzuschuss von 160 Euro pro Person (gesamt 3200 Euro) als freiwillige Leistung durch die Gemeinde gewährt.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Schuster)

TOP 7 Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

Es liegen keine Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung vor.

TOP 8 Allgemeine Bekanntgaben

Bürgermeisterin Tausendfreund informiert das Gremium, dass am 27. Mai 2019 um 14:00 Uhr der Seniorenparcours am Haus am Wiesenweg offiziell zur Benutzung freigegeben wird. Sie lädt alle Mitglieder des Gemeinderates sowie alle Bürger ganz herzlich ein, bei der kleinen Feier dabei zu sein.

Bürgermeisterin Tausendfreund gibt außerdem bekannt, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal die Zertifizierung als Fair-Trade Gemeinde erhalten wird.

Frau Tausendfreund berichtet dem Gremium, dass zeitgleich in der Gemeinde Baierbrunn ein Beschluss aus nichtöffentlicher Sitzung bekannt gegeben wird, wonach Baierbrunn zustimmt, dass die Gemeinde Pullach ein geeignetes Grundstück auf Baierbrunner Flur in die Machbarkeitsstudie zur Sanierung/zum Neubau der Mittelschule mit dem erarbeiteten Raumkonzept aus der Phase 0 einbezieht. Sie teilt mit, dass derzeit Gespräche mit allen Gemeinden des Schulverbandes (neben Pullach sind dies Grünwald, Straßlach-Dingharting, Schäftlarn und Baierbrunn) zur künftigen baulichen Ausgestaltung der Mittelschule geführt werden.

Frau Tausendfreund gibt bekannt, dass am 19. Juli 2019 die Stadt München mit einer Gedenkveranstaltung in der Rungestraße eine Stele für den im 2. Weltkrieg dort erschossenen Piloten James Greene einweihen wird. Sie werde die Gemeinde Pullach dort vertreten. Sie lädt aber auch alle Mitglieder des Gemeinderates und alle Bürger dazu ein.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführerin
Stefanie Nagl

TOP Ö 4

Gemeinde Pullach i. Isartal

den 31.05.2019

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/622/2019

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**25.06.2019**	**öffentlich**

Top Nr. 4

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" auf dem Anwesen Wolfratshauser Straße 152, umfassend die Fl.Nr. 375 und Teilflächen von 375/16, 378, 378/8, 376/10 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Neubau des AEZ-Einkaufszentrums, eines Hotels und einer Tiefgarage
1) Vorstellung der Planänderungen gegenüber dem Konzept vom 26.02.2019
2) Billigung der Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung
3) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

Anlage 1 - AEZ - Präsentation Stand 25-06-2019
Anlage 2 - AEZ - Überlappung der 3 und 4 Änd und Zusammenwirken
Anlage 3a - AEZ - 3 Änd - a - Entwurf Satzung ohne Seite 3 - Stand 25-06-2019
Anlage 3b - AEZ - 3 Änd - b - Entwurf Satzung - Seite 3 - Stand 25-06-2019
Anlage 3c - AEZ - 3 Änd - c - Entwurf Begründung - Stand 25-06-2019
Anlage 3d - AEZ - 3 Änd - d - Entwurf Umweltbericht - Stand 25-06-2019

Beschlussvorschlag:

1 Der Gemeinderat nimmt das geänderte Plankonzept mit Stand vom 25.06.2019 zur Kenntnis.

2 Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" umfasst das Anwesen Wolfratshauser Straße 152 mit der Fl.-Nr. 375 und Teilflächen der Flurstücke 375/16, 378, 378/8 und 376/10. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr. 29-3 vom 25.06.2019“ dargestellt und wird Bestandteil des Beschlusses.

3 Der Gemeinderat billigt den vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erarbeiteten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" mit Begründung und Umweltbericht (Stand: 25.06.2019).

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zum Neubau des AEZ-Einkaufszentrums, eines Hotels und einer Tiefgarage.

4 Ferner wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Zeitpunkt, Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu

machen. Die Unterrichtung der Behörden erfolgt zudem schriftlich.

Begründung:

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 26.02.2019 (TOP 9) das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" für den Bereich des Anwesens Wolfratshauser Straße 152 eingeleitet.

1) Vorstellung der Planänderungen

Gegenüber der in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2019 (TOP 9) präsentierten Planung haben sich Änderungen ergeben. Das geänderte Konzept wird in der Sitzung vorgestellt (siehe ***Anlage 1***).

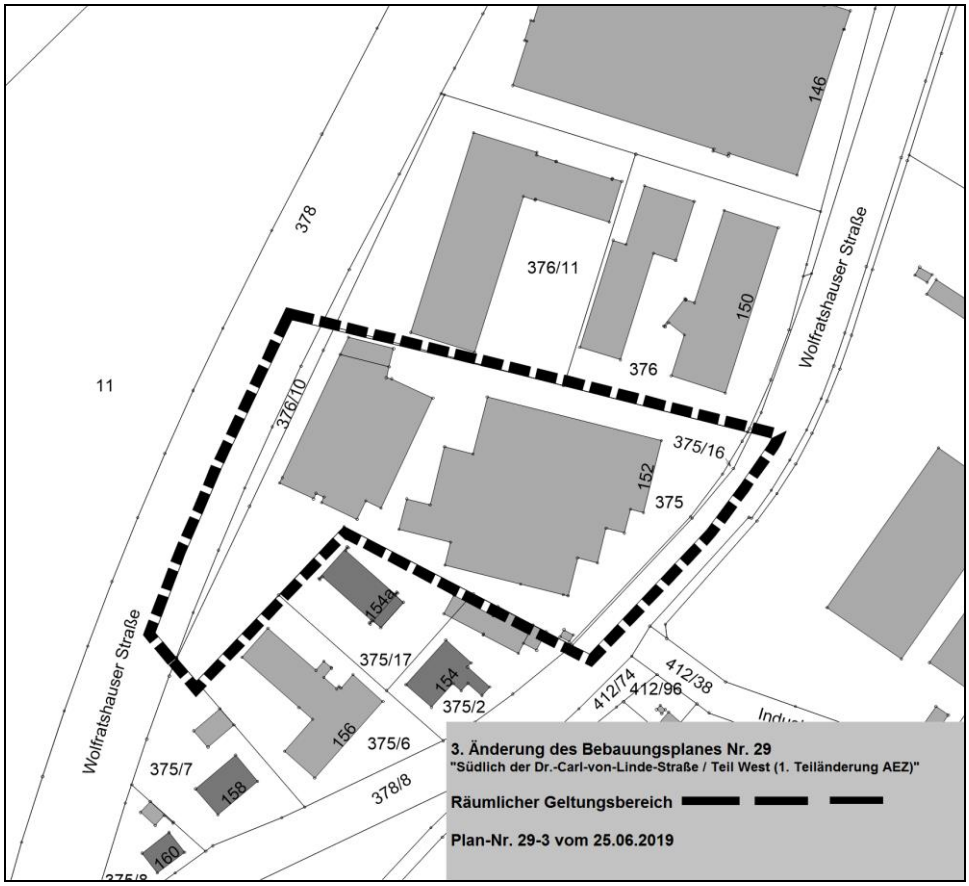
2) Geltungsbereich der 3. Änderung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es ist mit der 3. und der 4. Änderung beabsichtigt in zwei gesonderten vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zwei Vorhaben zu ermöglichen und umzusetzen. Im Bereich der Erschließung greifen diese beiden Vorhaben aber auf die gleichen Flächen und Anlagen zu, die Erschließungsanlagen werden also von den Vorhaben gemeinsam genutzt werden. Unter anderem im Hinblick auf die benachbarte Lage der beiden Vorhaben und deren jeweilige Wirtschaftlichkeit und hinsichtlich des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist diese gemeinsam genutzte Erschließung auch städtebaulich sinnvoll. Dabei muss aber sichergestellt werden, dass auch jedes Vorhaben für sich alleine „funktioniert“, in diesem Falle also, dass für jedes Vorhaben sichergestellt ist, dass es erschlossen werden kann. Aus diesem Grunde werden sowohl in der 3. wie auch der 4. Änderung die für die Vorhaben erforderlichen Erschließungsanlagen festgesetzt. Dabei ist darauf zu achten, dass sich die Festsetzungen in der 3. und der 4. Änderung im Überlappungsbereich nicht widersprechen, sondern deckungsgleich sind. Auf diese Art und Weise kann ermöglicht werden, dass das in der 3. Änderung festgesetzte Vorhaben unabhängig von dem in der 4. Änderung festgesetzten Vorhaben (und umgekehrt) durchgeführt werden kann, aber auch, dass die Durchführung beider Vorhaben (gleichzeitig oder nacheinander) möglich ist. Die Umsetzung der Erschließung als Verpflichtung des Vorhabenträgers ist dann in den Durchführungsverträgen in entsprechende Abhängigkeit von dem anderen Vorhaben zu setzen, wobei sichergestellt sein wird, dass entweder der eine oder der andere Vorhabenträger oder beide gemeinsam die Erschließung umsetzen.

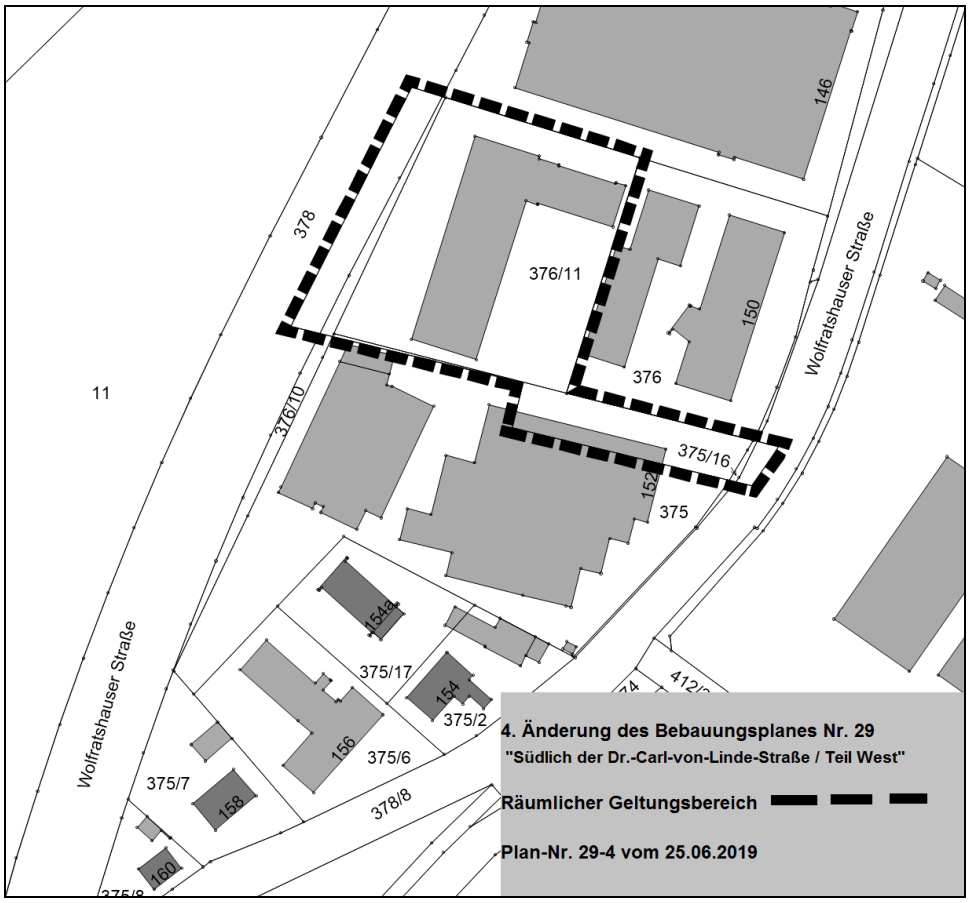
Der **räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung** bleibt, wie in der Beschlussfassung vom 26.02.2019 vorgenommen, unverändert weiter bestehen (es ist keine Änderung erforderlich).

Hinweis: Der **räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung** muss durch die oben beschriebene Überlappung der Bauleitpläne erweitert werden. Gegenüber der Beschlussfassung vom 26.02.2019 wird der räumliche Geltungsbereich um Teilflächen jeweils aus den Flurstücken 375, 375/16, 376/10, 378 und 378/8 erweitert.

Nachfolgend sind die räumlichen Geltungsbereiche der 3. und 4. Änderung dargestellt. In ***Anlage 2*** hat der Planungsverband diese Überlappung und die Planungen zur 3. und 4. Änderung nochmals in einer Unterlage verdeutlicht.



Plan-Nr. 29-3 vom 25.06.2019



Plan-Nr. 29-4 vom 25.06.2019

3) Billigung der Entwurfsfassungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat einen B-Planentwurf (Planwerk / Textliche Festsetzungen), eine Begründung und einen Umweltbericht vorgelegt (siehe ***Anlagen 3a, 3b, 3c, 3d***). Die Entwurfsfassungen mit Stand vom 25.06.2019 können aus Sicht der Verwaltung dem Gemeinderat zur Beratung und Billigung vorgelegt werden.

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zum Neubau des AEZ-Einkaufszentrums, eines Hotels und einer Tiefgarage.

4) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 und Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nachdem der Gemeinderat den Entwurf gebilligt hat, kann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden eingeleitet werden.

Cornelia Zechmeister
Zweite Bürgermeisterin

AEZ Pullach im Isartal

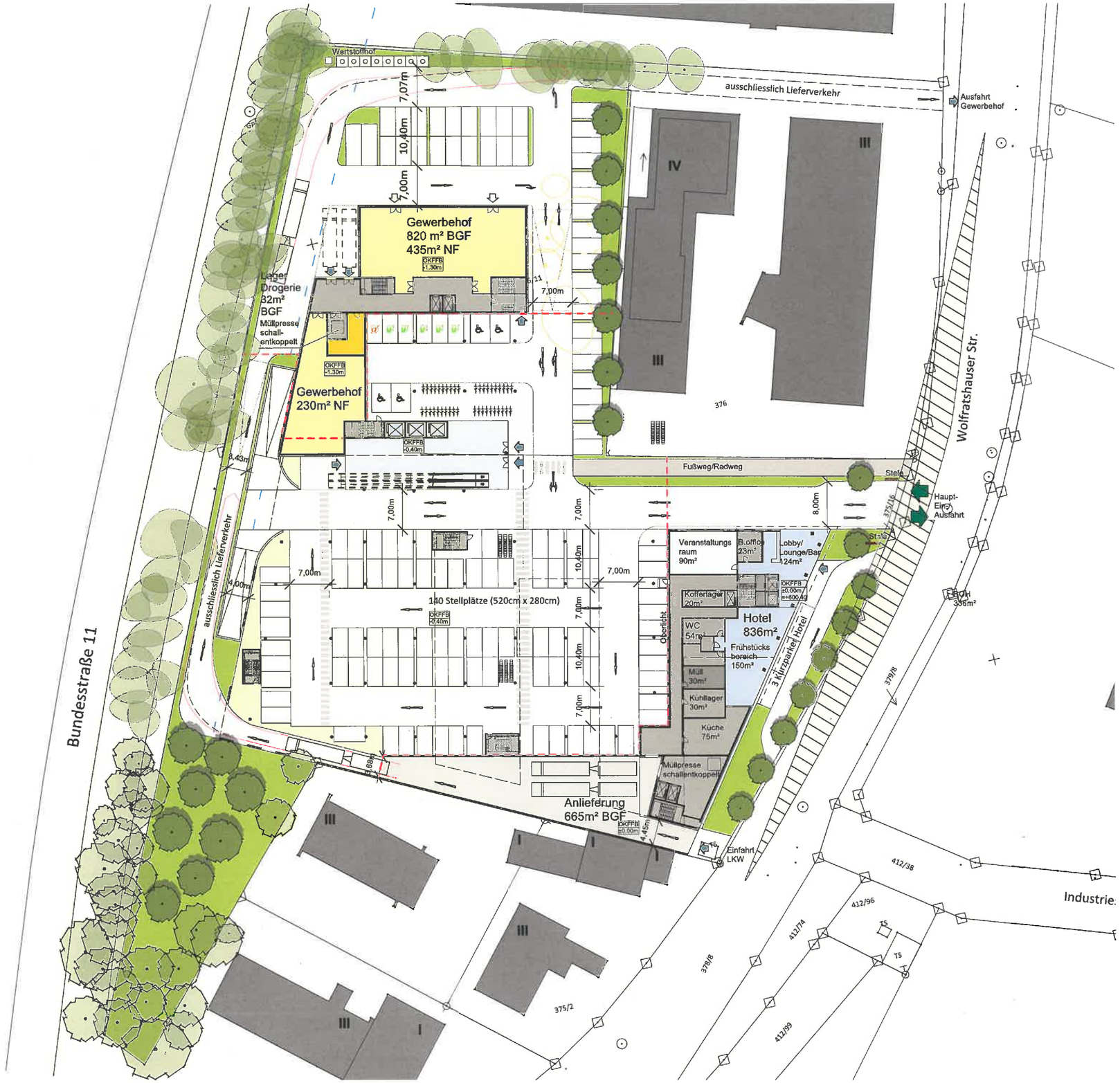
Konzept

Gemeinderatssitzung 26.06.2019

TOP Ö 4

parterre
Generalplanung und Projektsteuerung

AEZ Pullach im Isartal
Präsentation - DinA3
26.06.2019



BGF Flächen:

Grundstück Fläche: 12.533,20m²
(nicht versiegelte Fläche: 2.030m²)

Oberirdisch:

Lebensmittel incl Nebenfl:	4.510m² BGF
Drogerie incl. Nebenfl. :	940m² BGF
Hotel:	4.857m² BGF
Anlieferung (Hotel&Lebensmittel):	665m² BGF
Gewerbehof:	2.341m² BGF
Fitnessstudio:	1.770m² BGF
Gemeinsame Erschließung inkl. Bäcker(Cafe):	872m² BGF
gesamt:	15.955m² BGF

Unterirdisch:

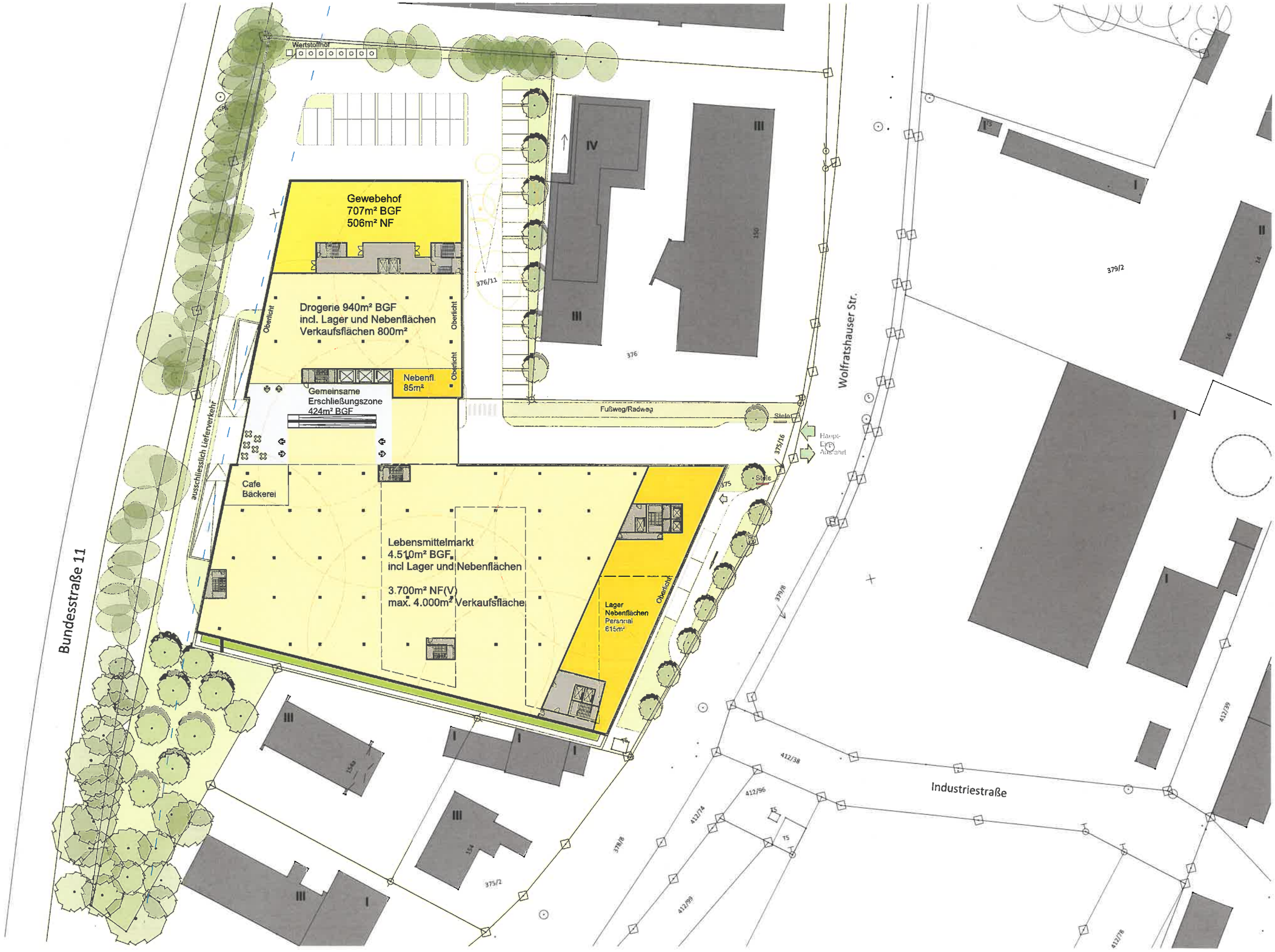
UG:	9.448m² BGF
BGF gesamt:	**25.405m² BGF**

Stellplätze geplant 5,20x 2,80m:

EG	140Stpl
UG	200 Stpl
gesamt:	**340 Stpl**

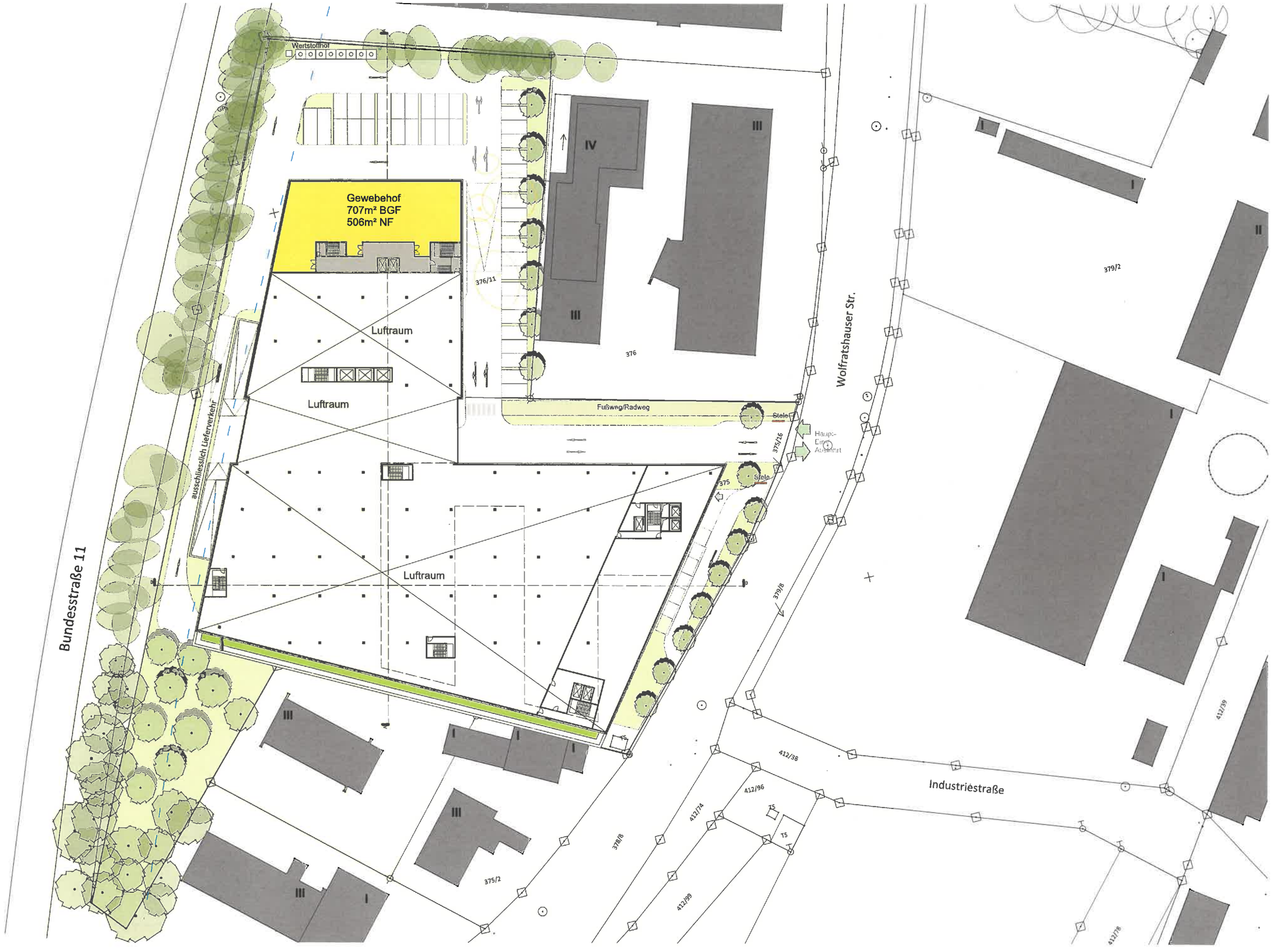
parterre
Generalplanung und Projektsteuerung

AEZ Pullach im Isartal
Konzept V5.2 - Erdgeschoss - DinA3 - Maßstab 1:750
26.06.2019



parterre
Generalplanung und Projektsteuerung

AEZ Pullach im Isartal
Konzept V5.2 - 1.Obergeschoss - DinA3 - Maßstab 1:750
26.06.2019



parterre
Generalplanung und Projektsteuerung

AEZ Pullach im Isartal
Konzept V5.2 - 2.OG. Gewerbehof/Luftraum - DinA3 - Maßstab 1:750
26.06.2019

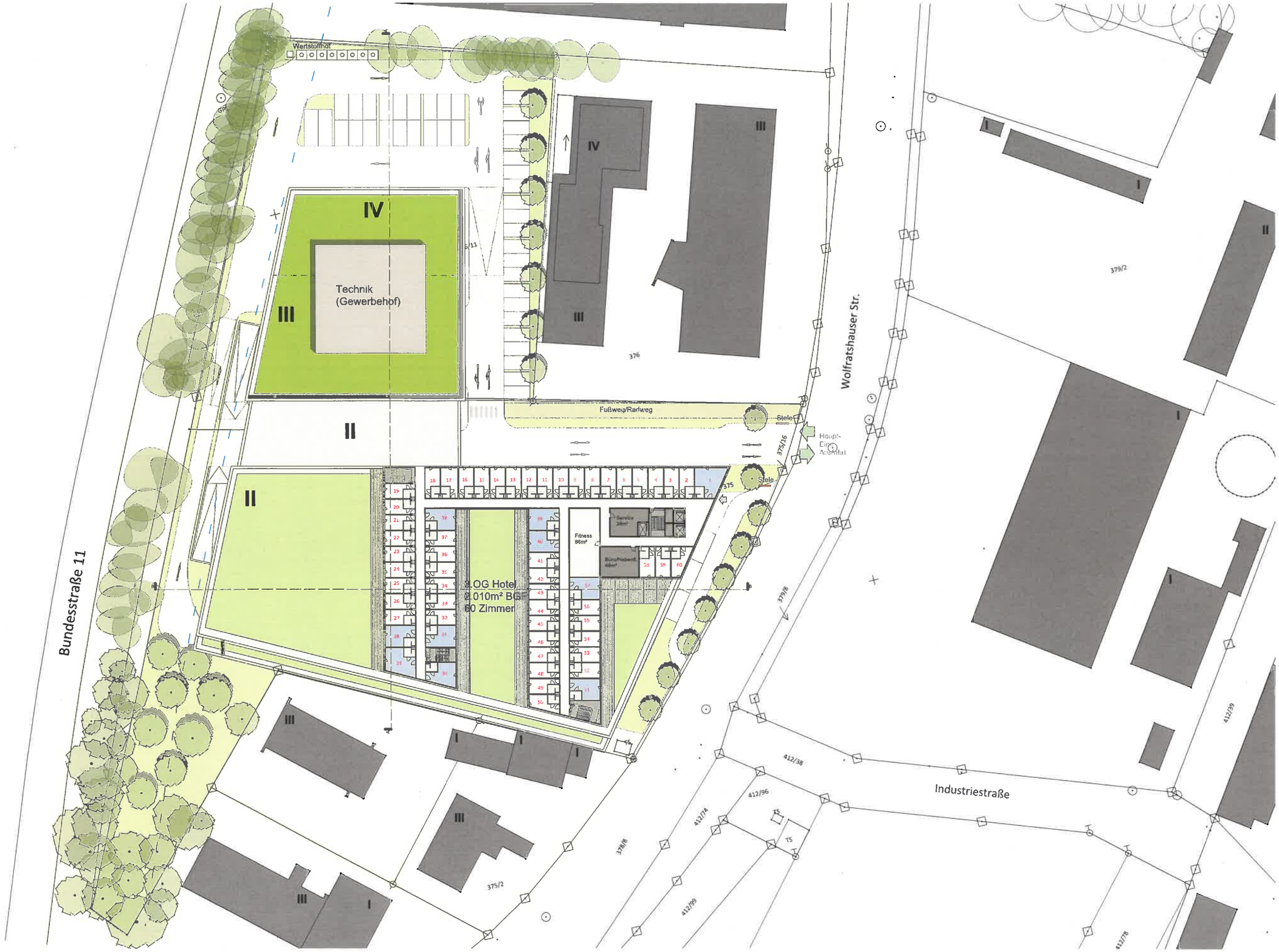
Hotel:

98 x Standardzimmer à 20m²
20 x Apartementzimmer à 28-33m³

EG:	-	837m² BGF
2OG:	60 ZI	2.010m² BGF
3OG:	60 ZI	2.010m² BGF
gesamt:	120 ZI	4.857m² BGF

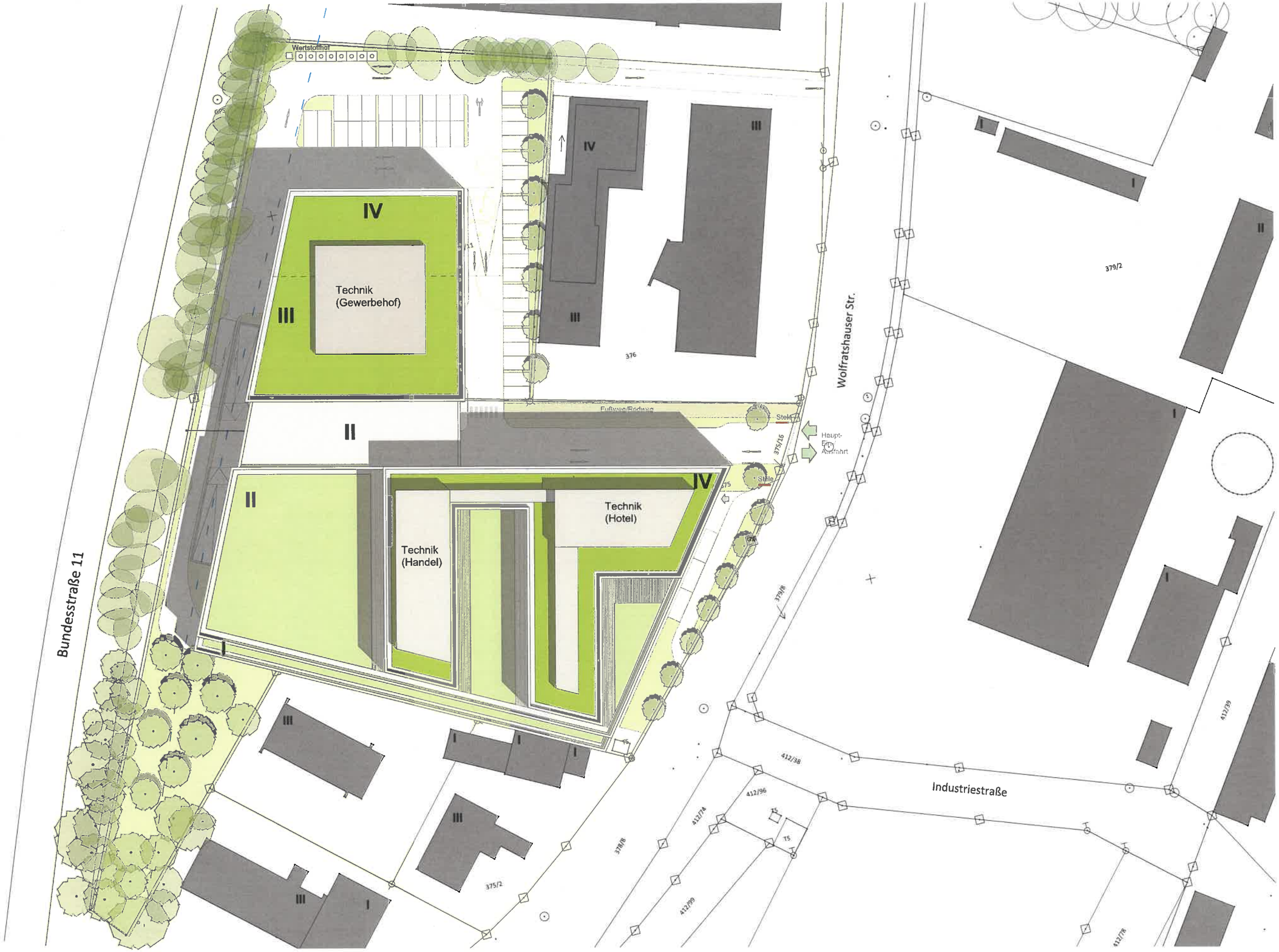
parterre
Generalplanung und Projektsteuerung

AEZ Pullach im Isartal
Konzept V5.2 - 2.Obergeschoss - DinA3 - Maßstab 1:750
26.06.2019



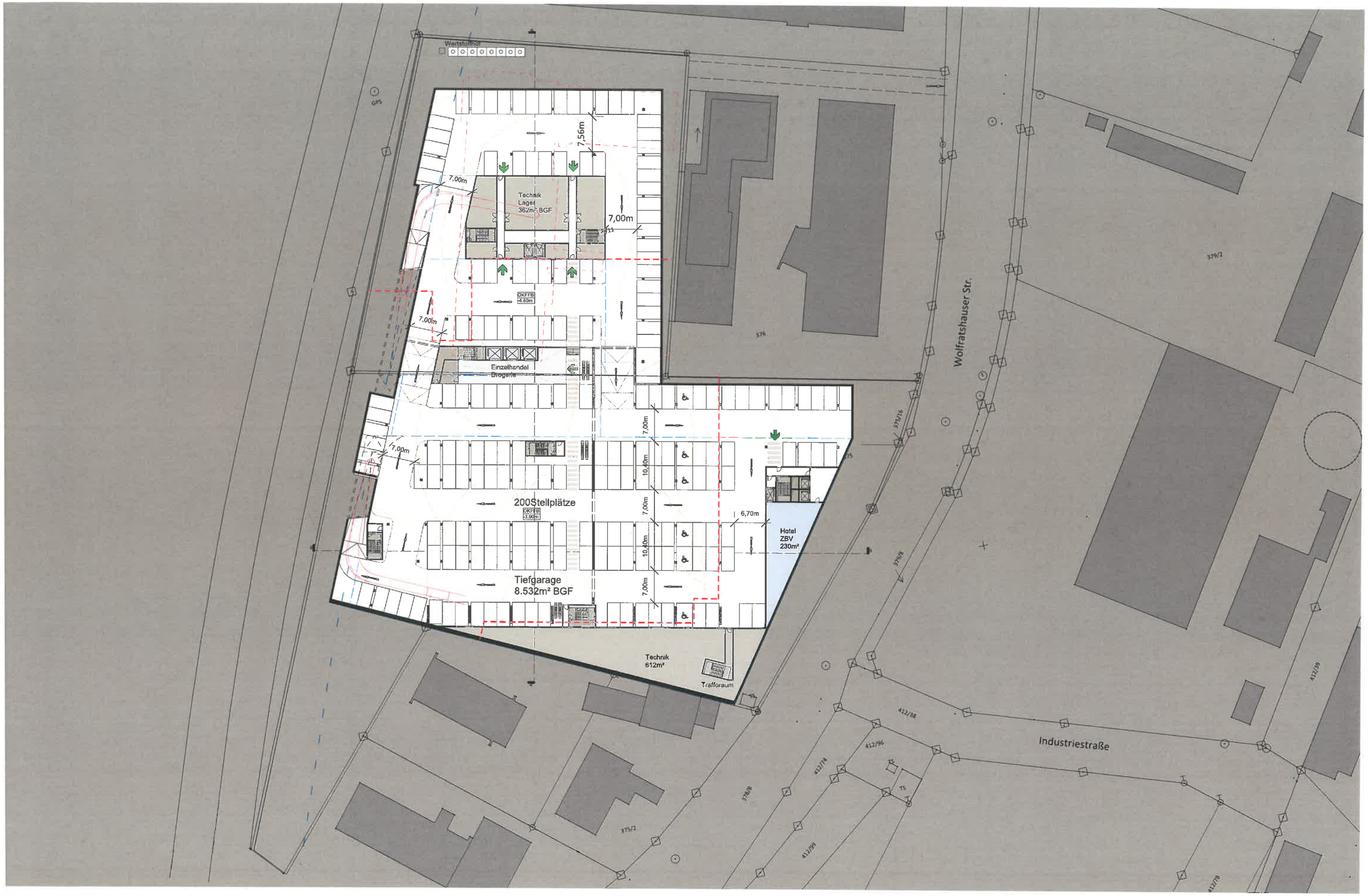
parterre
Generalplanung und Projektsteuerung

AEZ Pullach im Isartal
Konzept V5.2 - 3.Obergeschoss - DinA3 - Maßstab 1:750
26.06.2019



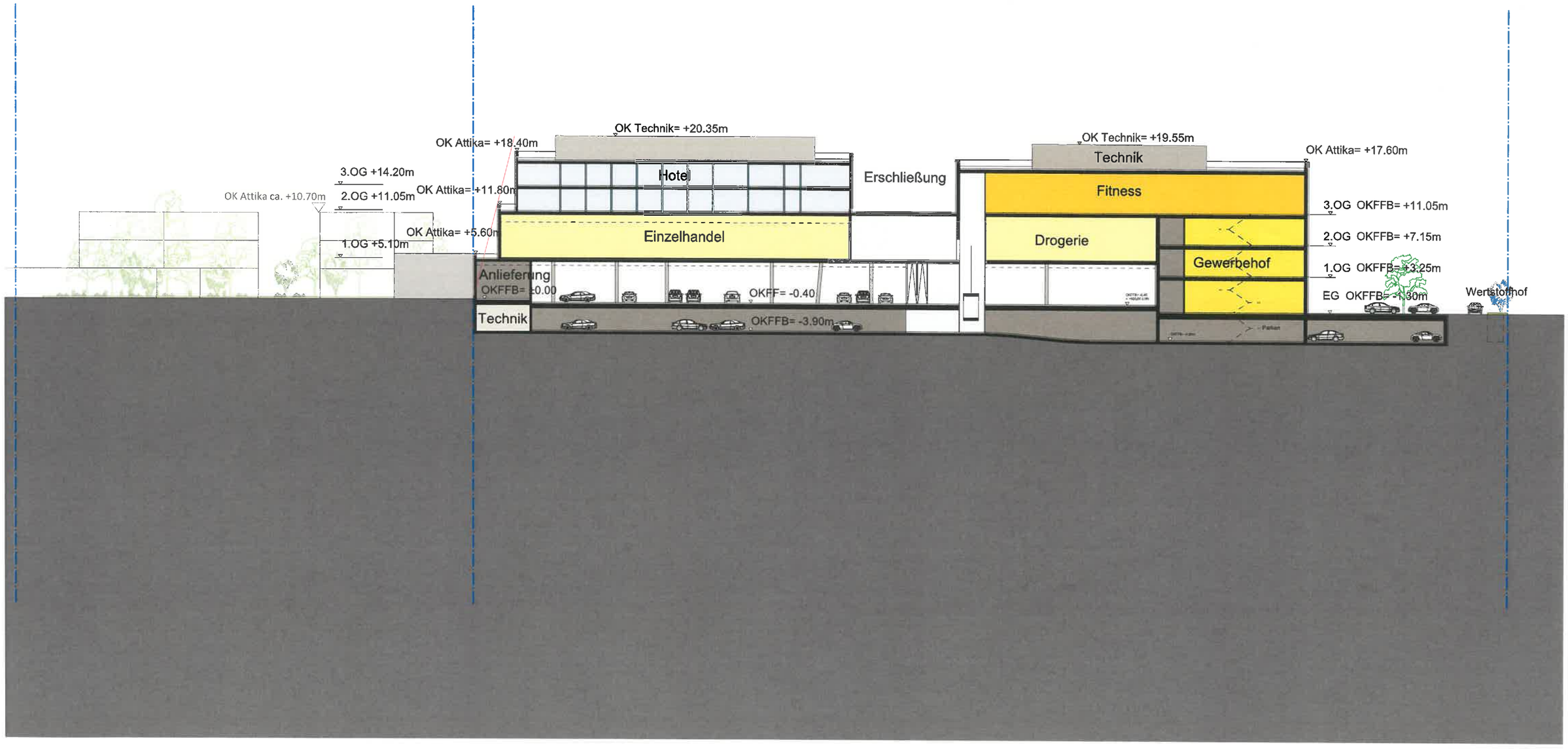
AEZ Pullach im Isartal
Konzept V5.2 - Dachaufsicht - DinA3 - Maßstab 1:750
26.06.2019

parterre
Generalplanung und Projektsteuerung



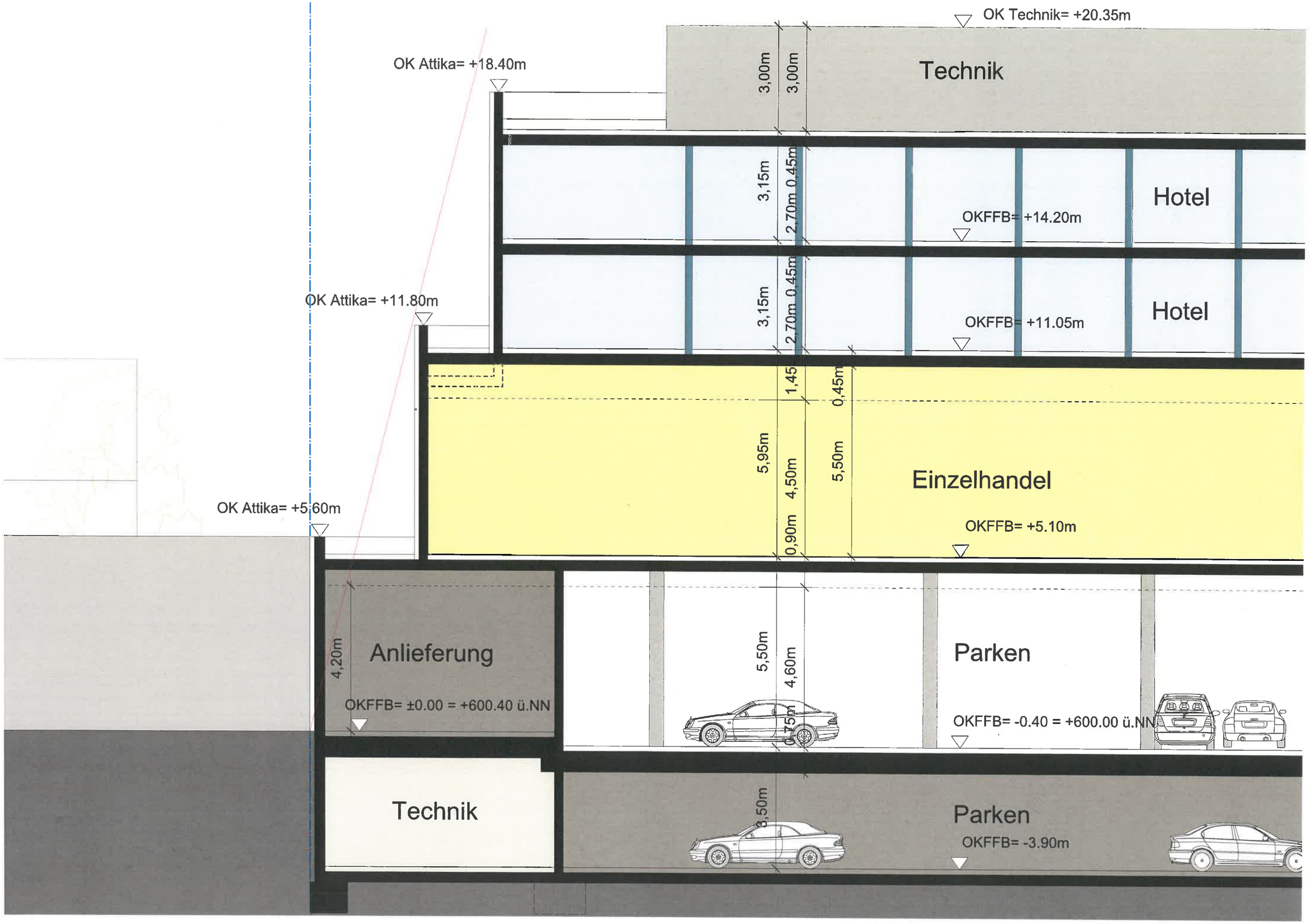
parterre
Generalplanung und Projektsteuerung

AEZ Pullach im Isartal
Konzept V5.2.1 - 1.Untergeschoss - DinA3 - Maßstab 1:750
07.06.2019



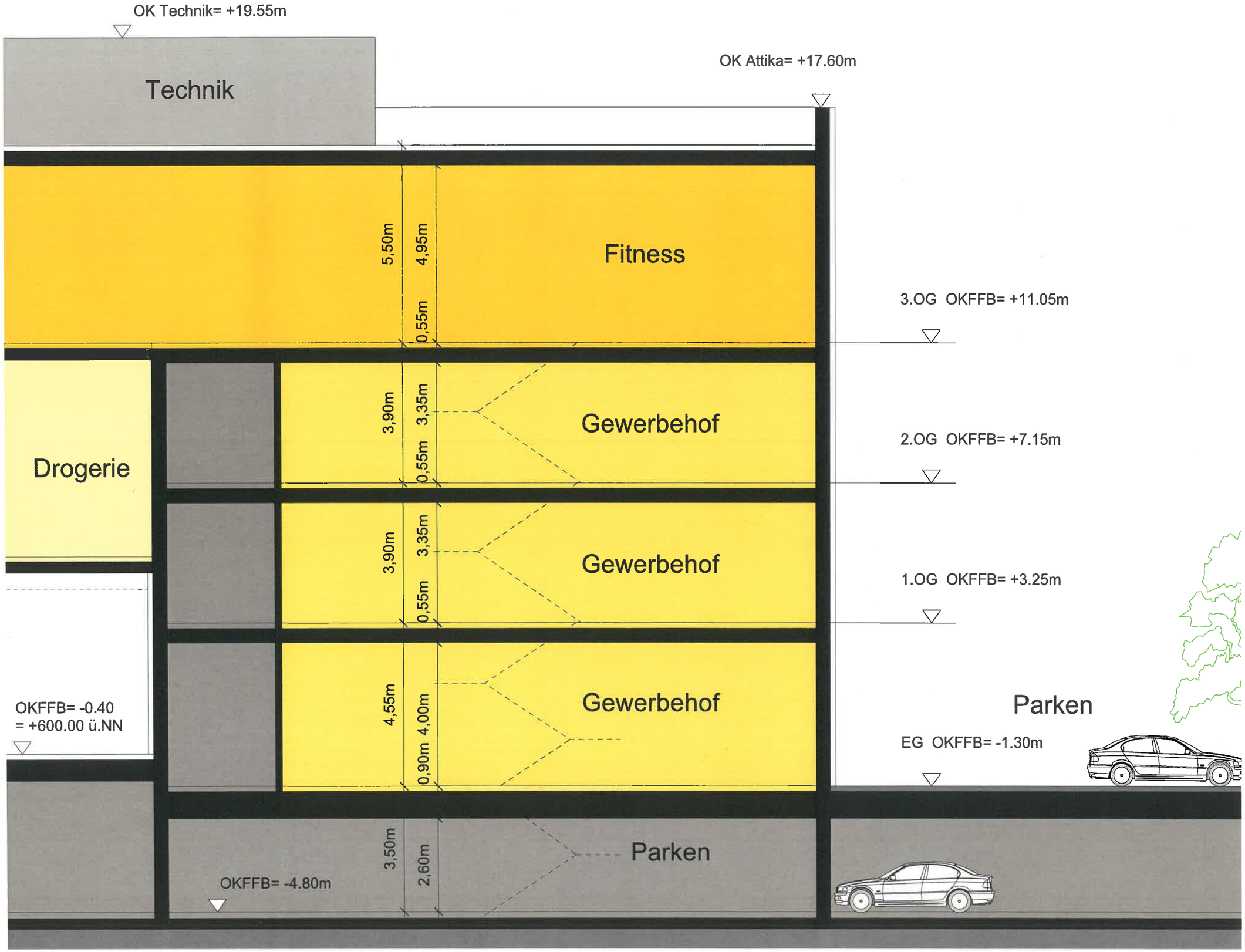
parterre
Generalplanung und Projektsteuerung

AEZ Pullach im Isartal
Konzept V5.1 - Schnitt A-A - DinA3 - Maßstab 1:500
26.06.2019



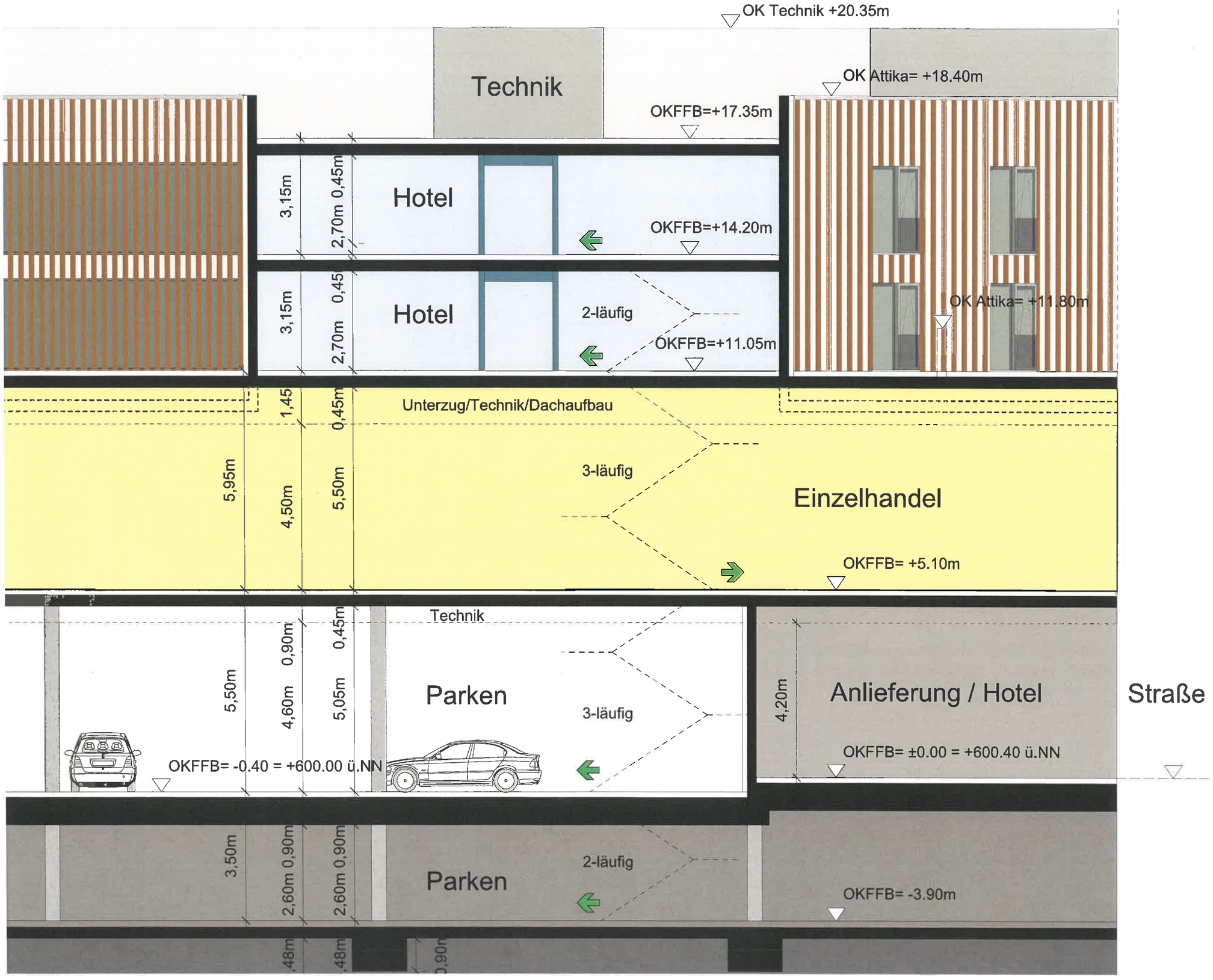
parterre
Generalplanung und Projektsteuerung

AEZ Pullach im Isartal
Konzept V5.1 - Höhenabwicklung- DinA3 - Maßstab 1:100
26.06.2019



parterre
Generalplanung und Projektsteuerung

AEZ Pullach im Isartal
Konzept V5.1 - Höhenabwicklung- DinA3 - Maßstab 1:100
26.06.2019



parterre
Generalplanung und Projektsteuerung

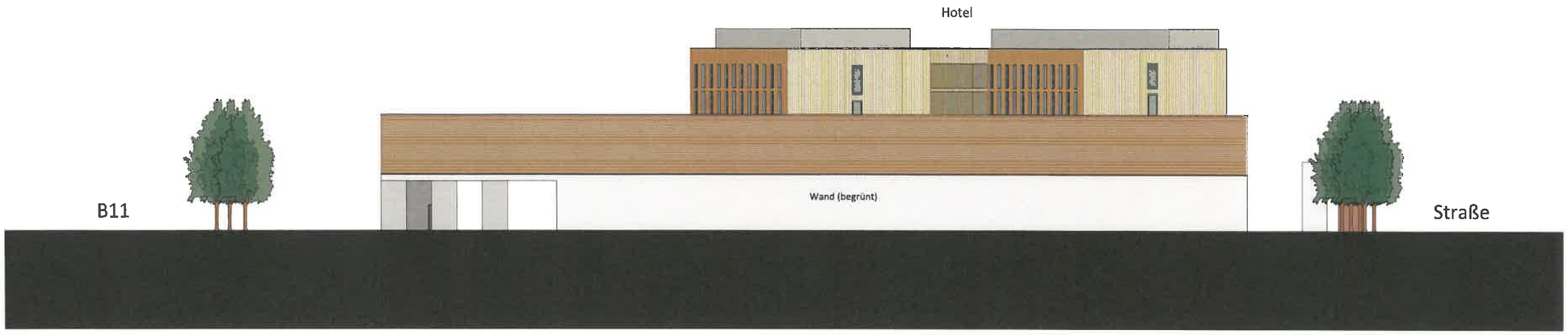
AEZ Pullach im Isartal
Konzept V5.1 - Höhenabwicklung- DinA3 - Maßstab 1:100
26.06.2019

Nordansicht

Ansicht Bundesstrasse 11

parterre
Generalplanung und Projektsteuerung

AEZ Pullach im Isartal
Konzept V5.1 - Ansicht Nord / Ansicht Bundesstraße - DinA3 - Maßstab 1:500
26.06.2019



Südansicht

Ansicht Wolfratshauser Str

parterre
Generalplanung und Projektsteuerung

AEZ Pullach im Isartal
Konzept V5.1 - Ansicht Süd/ Ansicht Wolfratshauser Str- DinA3 - Maßstab 1:500
26.06.2019

parterre
Generalplanung und Projektsteuerung

TOP Ö 4

Gemeinde Pullach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
3. Änderung BP Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ (Neubau AEZ und Hotel)

Planzeichnung mit Lageplan des VEP vom 04.06.2019
Stand: 25.06.2019

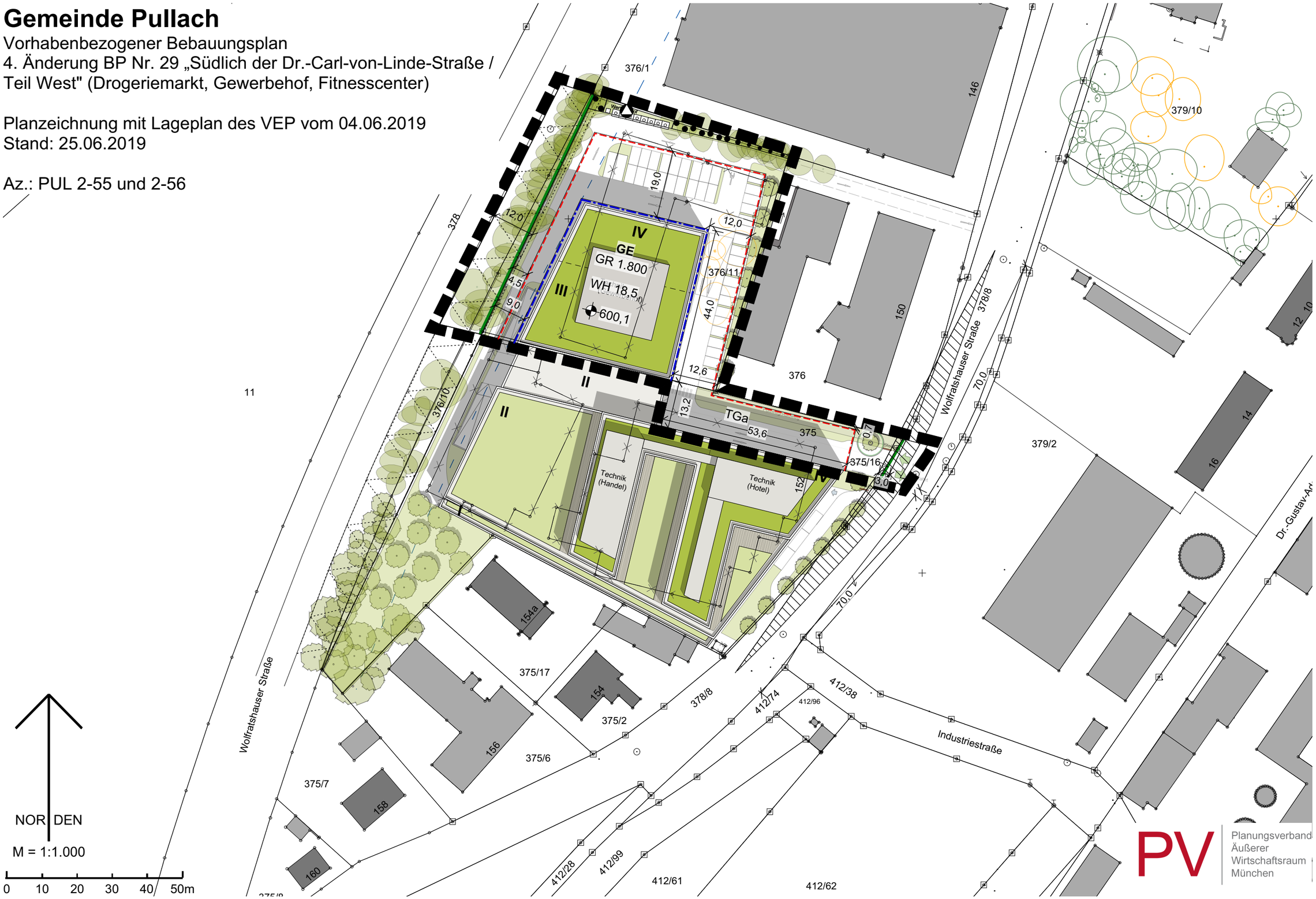
Az.: PUL 2-55 und 2-56

Gemeinde Pullach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
4. Änderung BP Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West" (Drogeriemarkt, Gewerbehof, Fitnesscenter)

Planzeichnung mit Lageplan des VEP vom 04.06.2019
Stand: 25.06.2019

Az.: PUL 2-55 und 2-56



Gemeinde Pullach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
3. und 4. Änderung BP Nr. 29
(Neubau AEZ und Hotel bzw.
Drogeriemarkt, Gewerbehof und Fitnesscenter)

Planzeichnung mit Lageplan des VEP vom 04.06.2019
Stand: 25.06.2019

Az.: PUL 2-55 und 2-56

Gemeinde Pullach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
3. und 4. Änderung BP Nr. 29
(Neubau AEZ und Hotel bzw.
Drogeriemarkt, Gewerbehof und Fitnesscenter)

Kombinierte Planzeichnungen
Stand: 25.06.2019

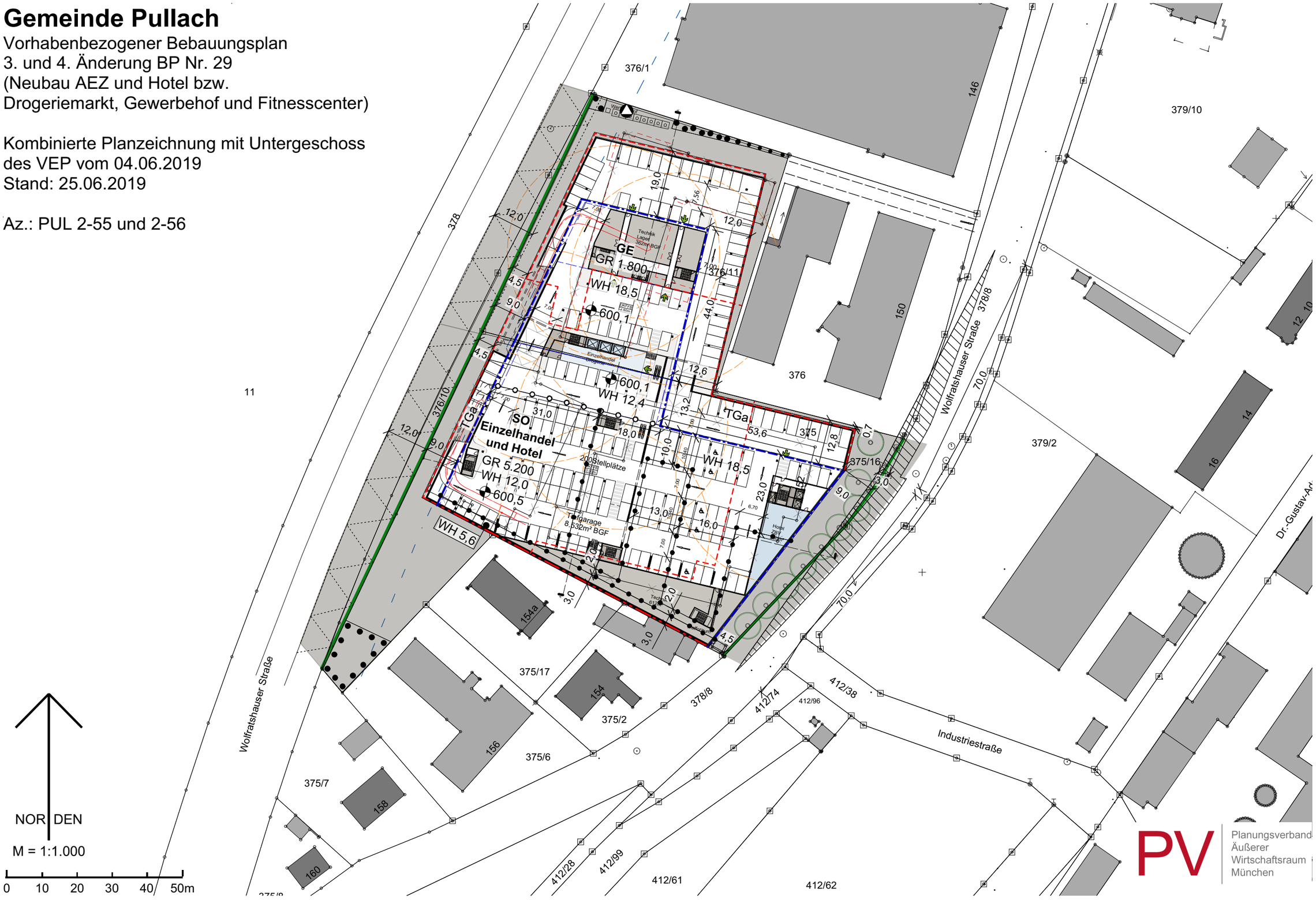
Az.: PUL 2-55 und 2-56

Gemeinde Pullach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
3. und 4. Änderung BP Nr. 29
(Neubau AEZ und Hotel bzw.
Drogeriemarkt, Gewerbehof und Fitnesscenter)

Kombinierte Planzeichnung mit Untergeschoss
des VEP vom 04.06.2019
Stand: 25.06.2019

Az.: PUL 2-55 und 2-56

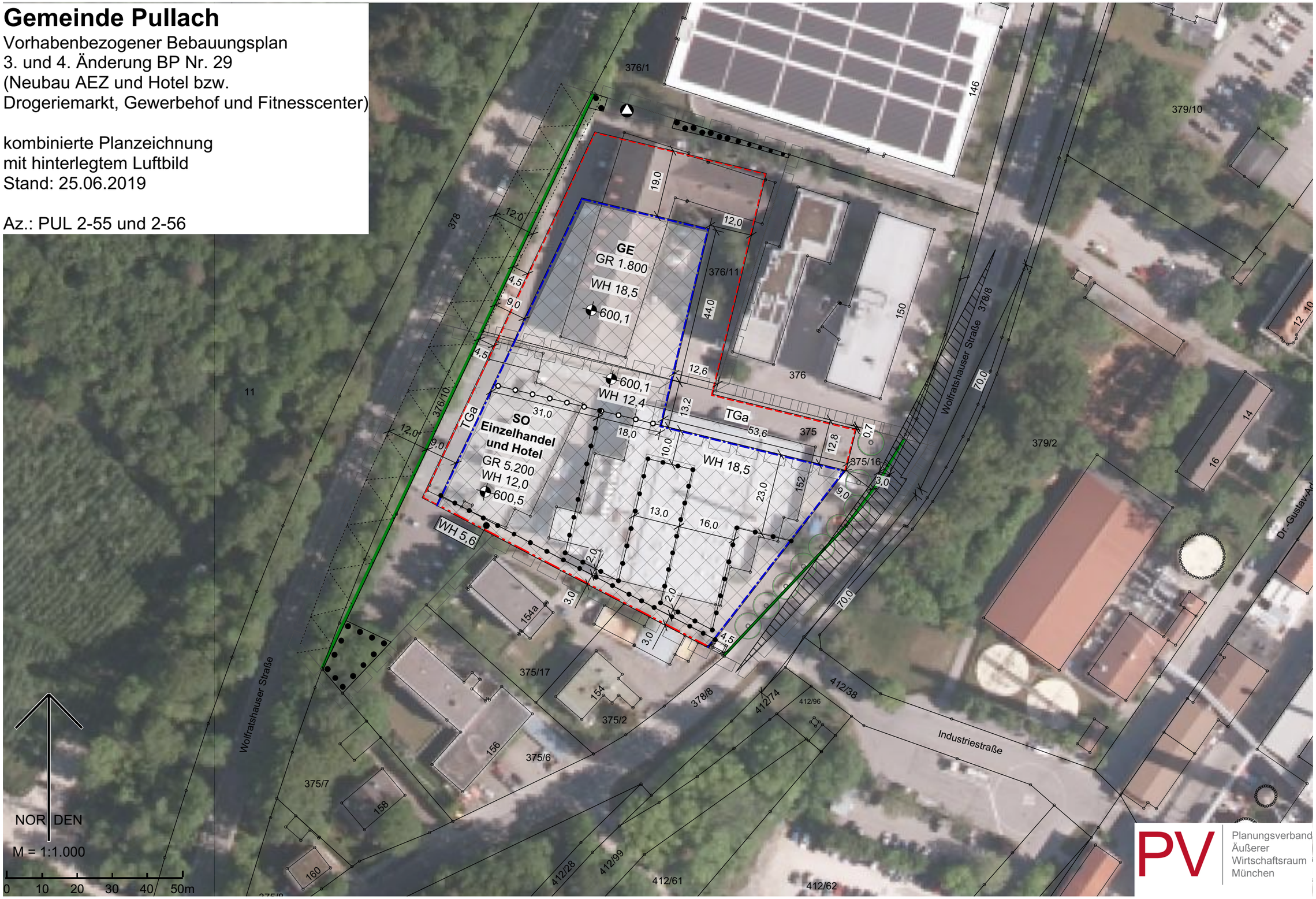


Gemeinde Pullach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
3. und 4. Änderung BP Nr. 29
(Neubau AEZ und Hotel bzw.
Drogeriemarkt, Gewerbehof und Fitnesscenter)

kombinierte Planzeichnung
mit hinterlegtem Luftbild
Stand: 25.06.2019

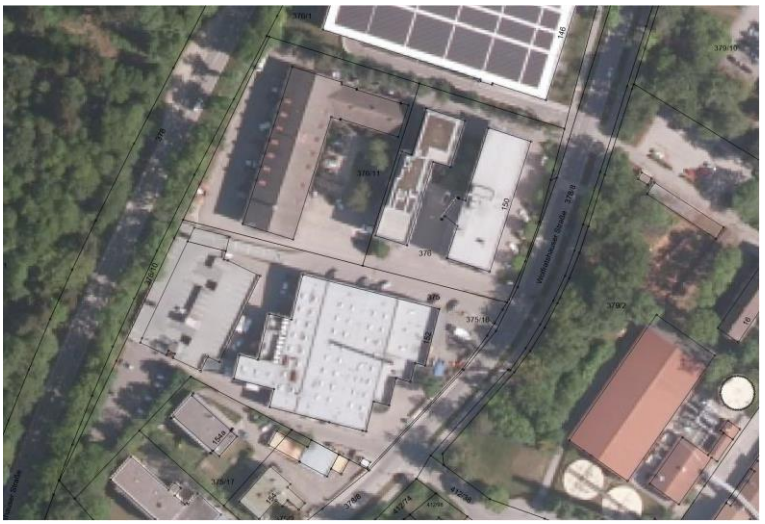
Az.: PUL 2-55 und 2-56



PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

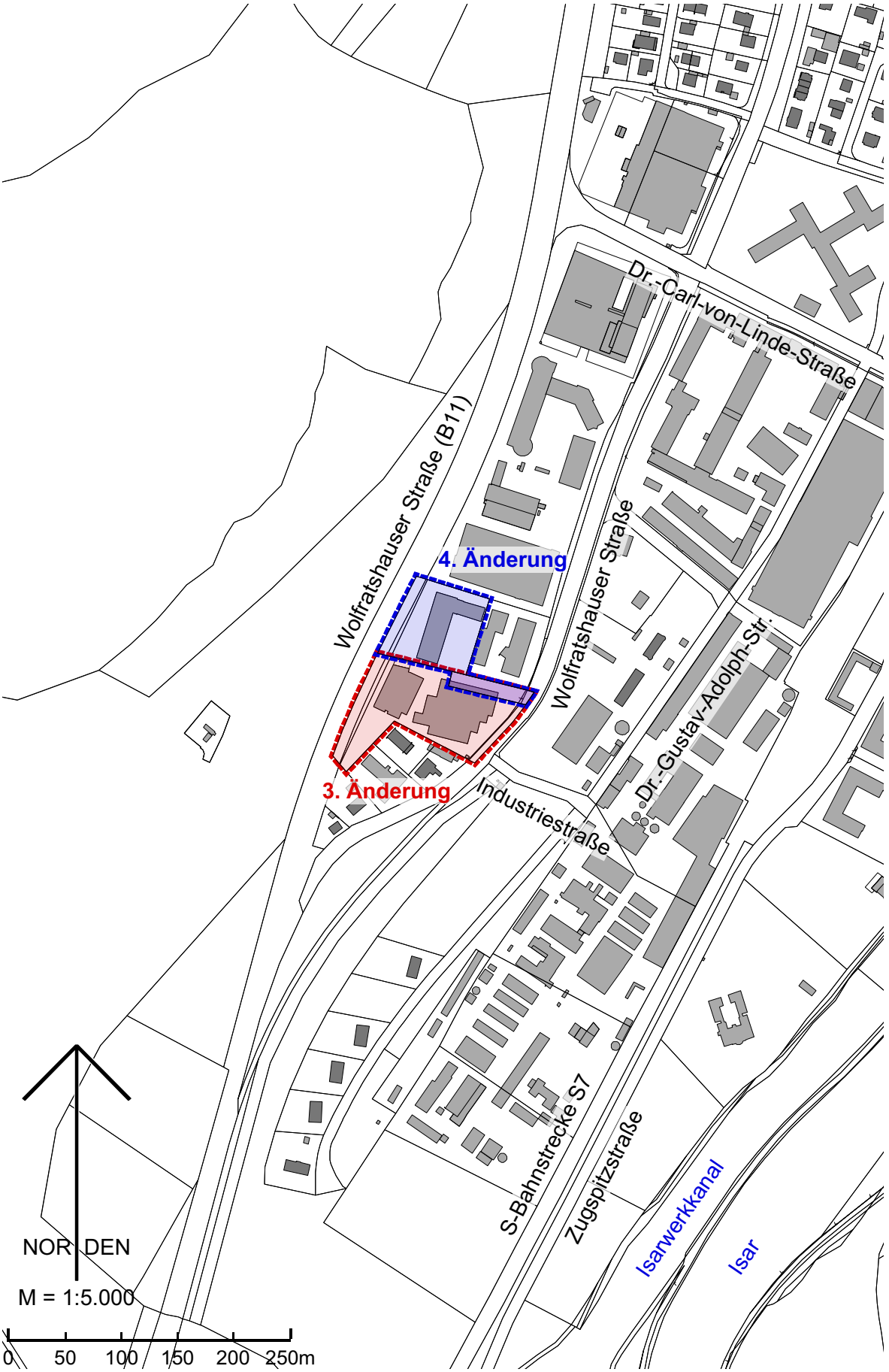
TOP Ö 4

Gemeinde	**Pullach i. Isartal** Lkr. München
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ 3. Änderung
Entwurfsverfasser Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	par terre GmbH & Co. KG Bavariastraße 6 b, 80336 München
Vorhabenträger	BVG Verwaltung GmbH & Co. KG Hofmannstraße 9, 81379 München
Planung	**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
Bearbeitung	Berchtold, Praxenthaler QS: Goe
Aktenzeichen	PUL 2-55
Plandatum	25.06.2019 (Vorentwurf)



Satzung

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/2019.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.d.F. vom 13.09.1983 inklusive der 2. Änderung i.d.F. vom 12.06.2007 sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F. vom 09.07.2007, mit Ausnahme der Festsetzungen A 1.1.1 und 1.1.2 der 1. Änderung, welche unverändert fortgelten. Diese sind zur Vollständigkeit aufgeführt (*in grau, kursiv*).

A Festsetzungen

0 Geltungsbereich

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans

0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe

0.3 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe und Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

0.4 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Sondergebiets nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 **SO Einzelhandel und Hotel** Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb und Hotel gemäß § 11 BauNVO.

Neben den gemäß Festsetzungen A 1.1.1 bis 1.1.3 zulässigen Nutzungen sind die dazu erforderlichen untergeordneten Nutzungen (z.B. Anlieferung, Lager, Sozial- und Verwaltungsräume) zulässig. Im Rahmen der Nutzung als Lebensmittelvollsortimenter sind weitere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe und Läden (sog. Konzessionäre) als ergänzendes Angebot zulässig.

Eine maximal zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 4.000 m² darf nicht überschritten werden; zusätzlich ist ein Backshop samt Cafébereich mit einer maximalen Verkaufsfläche von unter 100 m² zulässig.

1.1.1 Auf der Ebene 1 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit max. 3.600 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.1.2 Auf der Ebene E 0 ist ein Getränkemarkt mit max. 400 m² Verkaufsfläche zulässig.

Der Getränkemarkt muss über einen vom Einzelhandelsbetrieb auf Ebene 0 unabhängigen Zugang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume verfügen.

1.1.3 Es ist ein Hotelbetrieb mit maximal 125 Zimmer für die Gästebeherbergung zulässig. Die Zimmer für Gästebeherbergung sind nur auf den Ebenen 2 und 3 zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 **GR 5.200** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 5.200 m²

2.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

2.3 ⌖ **600,1** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die max. zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens, z.B. 600,1 m ü. NHN

2.4 **WH 12,4** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 12,4 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante der Attika.

2.5 Technische Anlagen sowie Technik-Geschosse dürfen die Wandhöhe um bis 2,0 m überschreiten.
Technik-Geschosse müssen einen Mindestabstand von 10,0 m zur südlich liegenden Grundstücksgrenze einhalten.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 An die Grundstücksgrenzen zu den Grundstücken Fl.Nrn. 375/2 und 375/17 muss angebaut werden.

3.2 Baulinie

3.3 Baugrenze

4 Bauliche Gestaltung

4.1 Es sind nur Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden.

4.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Unzulässig sind folgende Arten von Werbeanlagen :
- Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung
- Licht- und Laserstrahler sowie Lichtprojektionen
- sich bewegende Werbeanlagen
- Kletterschriften (senkrechte Buchstabenfolge) in Form von Nasenschildern.
- Werbeanlagen mit Schallemissionen
- Werbeanlagen in greller Farbgebung

Werbeanlagen am Gebäude sind bis zu einer Gesamtfläche von 350 m² zulässig. Die Einzelfläche darf dabei eine Fläche von 25 m² nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon ist eine Werbeanlage, für welche eine maximale Höhe von 4,5 m sowie eine maximale Breite von 8,5 m zulässig ist.
Werbeanlagen aus mehreren Elementen werden als eine Einzelanlage bewertet, wenn der Abstand der Elemente untereinander die halbe Breite des Elementes unterschreitet. Dies gilt auch für einzelne Werbeanlagen mit einer Größe unter 1,0 m².

Werbeanlagen dürfen nicht über die Attika hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylon) sind bis zu einer Höhe von maximal 8,8 m über der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens zulässig. Es sind maximal zehn Fahnenmasten sowie zwei Werbepylone mit einer Breite von maximal 2,5 m zulässig.

4.3 Zu Beleuchtungszwecken sind nur insektenschonende Leuchtmittel zulässig. Eine direkte Abstrahlung in die Umgebung bzw. senkrecht nach oben ist unzulässig.

5 Verkehrsflächen, Tiefgaragen und Stellplätze

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Straßenbegleitgrün

5.4 TGa Fläche für Tiefgarage inklusive Rampen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

5.5 Es sind ober- und unterirdisch mindestens 220 Kfz-Stellplätze herzustellen.

6 Grünordnung

6.1 Zu pflanzender Baum, 1. Wuchsordnung

Der Standort der festgesetzten Bäume kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.

6.2 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.3 Es sind 17 standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Bäume gemäß Festsetzung A 6.1 sind anzurechnen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

6.4 Die zu pflanzenden Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen:

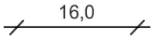
Hochstamm, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe

6.5 Die an die Grundstücksgrenzen zu den Grundstücken Fl.Nrn. 375/2 und 375/17 herangebauten Fassaden sind zu begrünen. Pro angefangene zehn laufender Meter zu begrünende Fassade sind zwei standortgerechte Pflanzen vorzusehen.

6.6 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Straßenoberkante, gemessen am Fahrbahnrand, zulässig. Zulässige Materialien sind Metall und Holz. Mauern sind nicht zulässig. Einfriedungen sind sockellos mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm herzustellen.

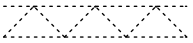
6.7 Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 599,0 m ü NHN, Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 601,0 m ü NHN zulässig.

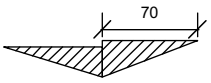
7 Bemaßung

7.1 

Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 
Anbauverbotszone

2 

freizuhaltende Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

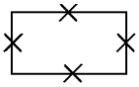
C Hinweise

1
bestehende Grundstücksgrenze

2 375
Flurstücksnummer, z. B. 375

3
bestehende Bebauung

4
geplante Bebauung

5 
abzubrechende Bebauung

6 Grünordnung

6.1 Es gilt die Baumschutzverordnung (Erklärung über schützenswerte Bäume) der Gemeinde Pullach i. Isartal in der jeweils gültigen Fassung.

Zum Antrag auf Beseitigung oder Veränderung von geschützten Bäumen ist die Vorlage eines Baumbestandsplanes und eines Freiflächengestaltungsplanes erforderlich.

6.2 Mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Merkblatt zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes der Gemeinde Pullach.

6.3 Die Pflanzung folgender heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

6.4 Zum Schutz der Fassade wird empfohlen, keine Selbstklimmer zur Fassadenbegrünung zu verwenden.

7 Artenschutz

Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) und Gebäuden dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn keine besonders bzw. streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten oder der von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BNatSchG). Bei Vögeln gilt dies vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 01. März bis 30. September. Gebäude sind vor einem Abriss auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen.
Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie europäischer Vogelarten bei Fachkontrollen im Rahmen von Baumfällungen oder dem Gebäudeabriss sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.

8 Wasserwirtschaft

8.1 Oberflächenwasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage 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.

8.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.

9 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

11 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, http://www.fh-muenchen.de

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde ..... Pullach i. Isartal, den

.....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.02.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …….. bis …….. stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf in der Fassung vom …….. hat in der Zeit vom …….. bis …….. stattgefunden.

4. Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf in der Fassung vom …….. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. beteiligt.

6. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …….. die 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom …….. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pullach i. Isartal, den .....

(Siegel) .....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Pullach i. Isartal, den .....

(Siegel) .....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ……. gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pullach i. Isartal, den .....

(Siegel) .....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin

376/1
146
379/10
378
376/11
150
376
Wolfratshauser Straße
378/8
70,0
12
10
14
16
11
376/10
4,5
12,0
9,0
TGa
31,0
600,1
WH 12,4
18,0
10,0
TGa
375
12,8
0,7
SO
Einzelhandel
und Hotel
GR 5.200
WH 12,0
600,5
WH 18,5
23,0
15,2
375/16
3,0
9,0
13,0
16,0
WH 5,6
2,0
2,0
3,0
3,0
4,5
379/2
Dr.-Gustav-Ad
154a
375/17
154
375/2
378/8
412/74
412/96
412/38
Industriestraße
156
375/6
375/7
158
160
412/28
412/99
412/61
412/62
NORDEN
M = 1:1.000
0 10 20 30 40 50m

TOP Ö 4

Gemeinde	**Pullach i. Isartal** Lkr. München
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ 3. Änderung
Entwurfsverfasser Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	par terre GmbH & Co. KG Bavariastraße 6 b, 80336 München
Vorhabenträger	BVG Verwaltung GmbH & Co. KG Hofmannstraße 9, 81379 München
Planung	**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
Bearbeitung	Berchtold, Praxenthaler QS: Goe
Aktenzeichen	PUL 2-55
Plandatum	25.06.2019 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 4
2.1 Landes- und Regionalplan 4
2.2 Flächennutzungsplan 5
2.3 Bebauungsplan Nr. 29 6

3. Plangebiet 7
3.1 Lage und Nutzung 7
3.2 Boden 8
3.3 Denkmäler 8
3.4 Wasser 8
3.5 Störfallbetrieb 9
3.6 Bauverbotszone der Bundesstraße 11 9

4. Vorhaben 9

5. Planinhalte 10
5.1 Geltungsbereich 10
5.2 Art der baulichen Nutzung 11
5.3 Maß der baulichen Nutzung 12
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche 13
5.5 Bauliche Gestaltung 13
5.6 Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Stellplätze und Erschließung 13
5.7 Grünordnung und Artenschutz 14
5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung 15
5.9 Immissionsschutz 15
5.10 Flächenbilanz 15

Anlagen 16

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers zur Neuerrichtung des Amper Einkaufszentrums (AEZ). Der bestehende Einkaufsmarkt inklusive des Parkplatzangebots weist funktionale Defizite auf, diese werden gegenwärtigen Anforderungen eines Einkaufszentrums nicht gerecht. Diesbezüglich wurde bereits die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F.v. 09.07.2007 als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Die damalige Planung des Neubaus des Amper Einkaufszentrums wurde jedoch nicht umgesetzt. Mit der gegenständlichen Planung wurde das Konzept der Neuerrichtung des AEZ neu gefasst. Neben dem Einkaufszentrum sind im südlichen Bereich ein Hotel und im nördlichen Bereich ein Drogeriemarkt, ein Gewerbehof und ein Fitnesscenter geplant. Die Gemeinde Pullach i. Isarteil macht sich diese Planungen zu Eigen und stellt zur Realisierung des Vorhabens die vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderungen 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 auf.

Aufgrund der geplanten Dimensionierung des Vorhabens besteht gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG erfolgt die Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die gegenständliche Bebauungsplanänderung wird daher im Regelverfahren durchgeführt.

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zum Neubau des AEZ, eines Hotels und einer Tiefgarage. Vorhandene Versorgungsstrukturen und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sollen damit dauerhaft gesichert werden. Mit Errichtung eines Hotels werden wirtschaftliche Anforderungen mit der Bereitstellung von Kapazitäten insbesondere für Geschäftsreisende berücksichtigt. Das Plangebiet soll dahingehend städtebaulich geordnet werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen des nördlich liegenden und in Verbindung stehenden Vorhabens des Drogeriemarkts mit Gewerbehof und Fitnesscenter wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 geschaffen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand vom 21.03.2018) und dem Regionalplan München (RPM, Stand vom 01.04.2019, Gesamtfortschreibung) ergeben sich für die Gemeinde Pullach i. Isartal folgende wesentliche Planungsvorgaben. Die entsprechende Berücksichtigung der Vorgaben in der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung wird kurz erläutert.

- *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z).*

Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung
Durch das Vorhaben werden bereits bebaute Flächen überplant, zusätzliche Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen.

- *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1 G).*

Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung
Mit Realisierung des Vorhabens werden die strukturellen Voraussetzungen des Nahversorgungs- und Einkaufsstandorts dauerhaft gesichert und durch weitere Nutzungen entsprechend ergänzt.

- *Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1 Z).*
  Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen (LEP 5.3.2 Z).

Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung
Gemäß Karte 1 – Raumstruktur – des Regionalplans München ist die Gemeinde Pullach i. Isartal als Grundzentrum ausgewiesen.
Mit der Neuerrichtung des AEZ soll eine Verkaufsfläche von maximal 4.000 m² realisiert werden. Das Vorhaben entspricht im Hinblick auf die geplante Verkaufsfläche den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F.v. 09.07.2007. Diese Festsetzungen gelten unverändert fort. Im Rahmen der 1. Änderung wurden die landesplanerischen Bedenken aufgrund der notwendigen Sicherung des Bestandes von mittelständischen Betrieben und der Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung zurückgestellt. Im Ergebnis stand das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Das nun geplante Vorhaben entspricht diesen Anforderungen. Die Neuerrichtung des AEZ ist zur Umsetzung eines zukunftsorientierten und damit konkurrenzfähigen Einzelhandelskonzepts erforderlich.

Eine Einzelhandels-Agglomeration ist im Hinblick auf einen weiteren geplanten Drogeriemarkt im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.Vm. mit der Neuerrichtung des AEZ nicht gegeben.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Pullach i. Isartal, genehmigt mit Bescheid vom 23.01.2006, ist das Plangebiet der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt. Im Westen entlang der Bundesstraße 11 ist die Anbauverbotszone nachrichtlich übernommen, dort ist Straßenbegleitgrün dargestellt. An der Wolfratshauser Straße im Osten des Plangebiets sind straßenbegleitende Einzelbäume als Strukturelemente dargestellt.

Nördlich des Plangebiets befinden sich Flächen für Industrie, östlich eines schmalen Waldstreifens (geplanter Bannwald) Flächen für Gewerbe mit eingeschränkter Nutzung und südlich angrenzend gemischt genutzte Flächen. Westlich der Bundesstraße befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Die Bundesstraße stellt zudem die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Forstenrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstenrieder Wald“ (LSG-00114.01) dar. Das im südlichen Teil des geplanten Bannwalds eingezeichnete Landschaftsschutzgebiet durch Verordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding (LSG-00384.01) ist an dieser Stelle nicht vorhanden, das Landschaftsschutzgebiet beginnt erst weiter südlich.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan, das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB ist eingehalten.

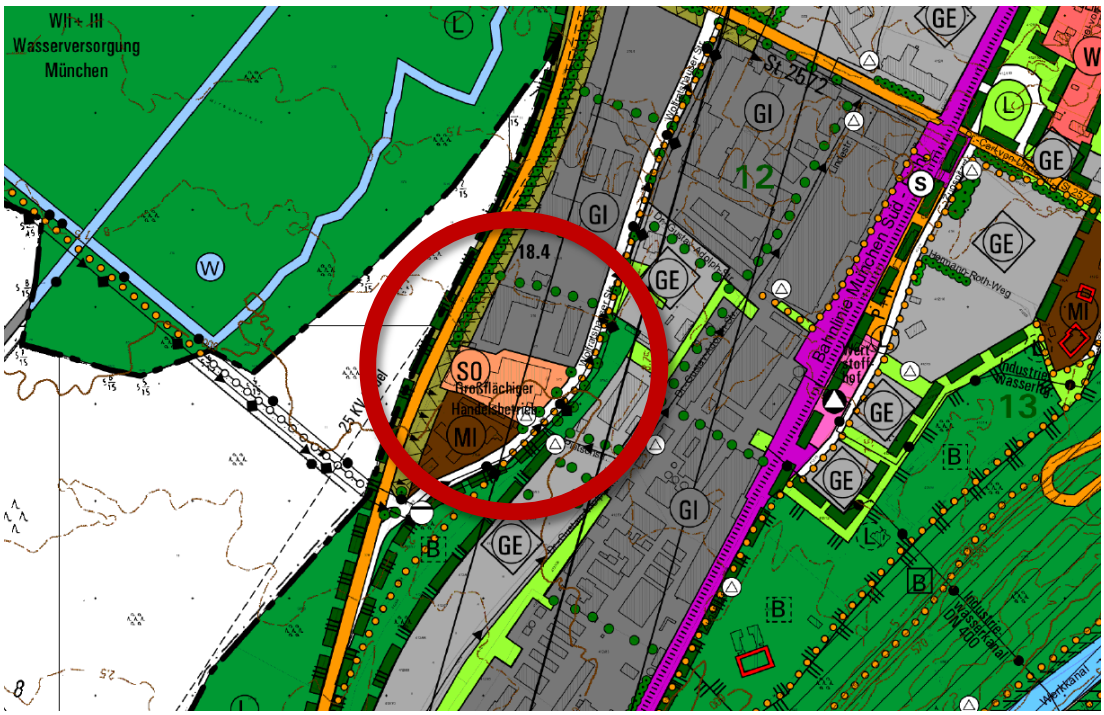


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

2.3 Bebauungsplan Nr. 29

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F.v. 09.07.2007. Die 1. Änderung wurde im Rahmen eines damals geplanten Neubaus des Amper Einkaufszentrums aufgestellt. Das Vorhaben wurde jedoch nicht umgesetzt. Die zentralen bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen werden im Folgenden wiedergegeben:

Das Plangebiet ist als Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb festgesetzt, insgesamt ist eine Verkaufsfläche von 4.000 m² zulässig. Im Rahmen des Verfahrens wurden die landesplanerischen Bedenken aufgrund der notwendigen Sicherung des Bestandes von mittelständischen Betrieben und der Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung zurückgestellt.

Das Baufenster ist neben Baugrenzen durch eine Baulinie entlang der südlichen Grundstücksgrenze definiert. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grund- und eine Geschossfläche sowie durch die Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie Wandhöhen definiert. Entlang der festgesetzten Grenzbebauung zum südlich angrenzenden Grundstück sowie im westlichen Teil ist lediglich ein Geschoss mit einer Wandhöhe von maximal 5,6 m zulässig, im nordöstlichen Teil sind zwei Geschosse mit einer Wandhöhe von 9,0 m zulässig. Im Rahmen der 1. Änderung wurde mit den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nrn. 375/17 und 375/2 vertragliche Regelungen hinsichtlich einer Grenzbebauung getroffen: eine Grenzbebauung ist bei künftigen Neubauabsichten auch auf den südlich angrenzenden Grundstücken vorzusehen. Zudem wurde die Begrünung der Wand vertraglich geregelt.

Darüber hinaus ist entlang der Wolfratshauser Straße im Osten eine Eingrünung vorgesehen, der Gehölzbestand zur Bundesstraße 11 ist zu erhalten. Ferner sind Festsetzungen zu Werbeanlagen enthalten.

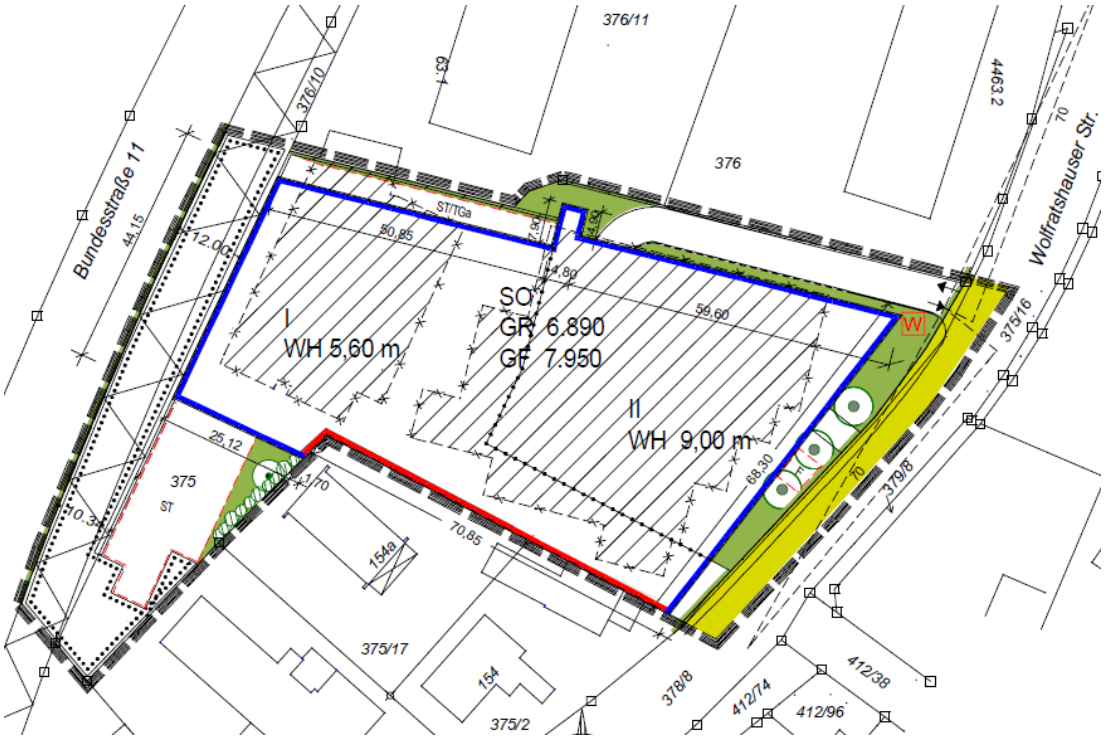


Abb. 2 Planzeichnung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F.v. 09.07.2007

3. Plangebiet

3.1 Lage und Nutzung

Das Plangebiet liegt im Süden des Gemeindegebiets von Pullach i. Isartal zwischen der Bundesstraße 11 und der Wolfratshauser Straße. Die betroffenen Flächen liegen innerhalb des Gewerbegebiets von Höllriegelskreuth. Im Norden und Osten sind gewerbliche Nutzungen vorhanden, im Süden gemischte Nutzung u.a. mit Wohnnutzung. Westlich befinden sich Waldflächen des Forstenrieder Parks. Weitere Flächen mit Gehölzen befinden sich zwischen dem Plangebiet und dem östlich benachbarten Gewerbebetrieb.

Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Im östlichen Teil befindet sich das Amper Einkaufszentrum, im westlichen Teil entlang der Bundesstraße die zugehörigen Stellplätze, welche überwiegend in einem Parkdeck untergebracht sind. Der Kundenanfahrtsverkehr erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, der Abfahrverkehr erfolgt südlich des Gebäudes. Im Osten entlang der Wolfratshauser Straße befindet sich im nördlichen Teil die Anlieferzone des Einkaufsmarktes. Südlich angrenzend ist eine Wertstoffinsel situiert. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Osten über die Wolfratshauser Straße. Zur Bundesstraße ist ein Streifen mit Gehölzen vorhanden, eine direkte Zufahrt ist hier nicht vorhanden. Die technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) sind bereits vorhanden.

Abb. 3 Anlieferzone (links) und Übergang zur südlichen Bebauung (rechts) im Osten des Plangebiets, Ortseinsicht vom 02.04.2019

Das Plangebiet fällt leicht von Südosten nach Westen bzw. Nordwesten ab. Während im Osten an der Wolfratshauser Straße eine Höhe von ca. 600 m ü NHN erreicht wird, fällt das Gelände im Nordwesten an der Bundesstraße 11 auf 599 m ü NHN auf einer Distanz von ca. 120 m um ca. einen Meter ab.

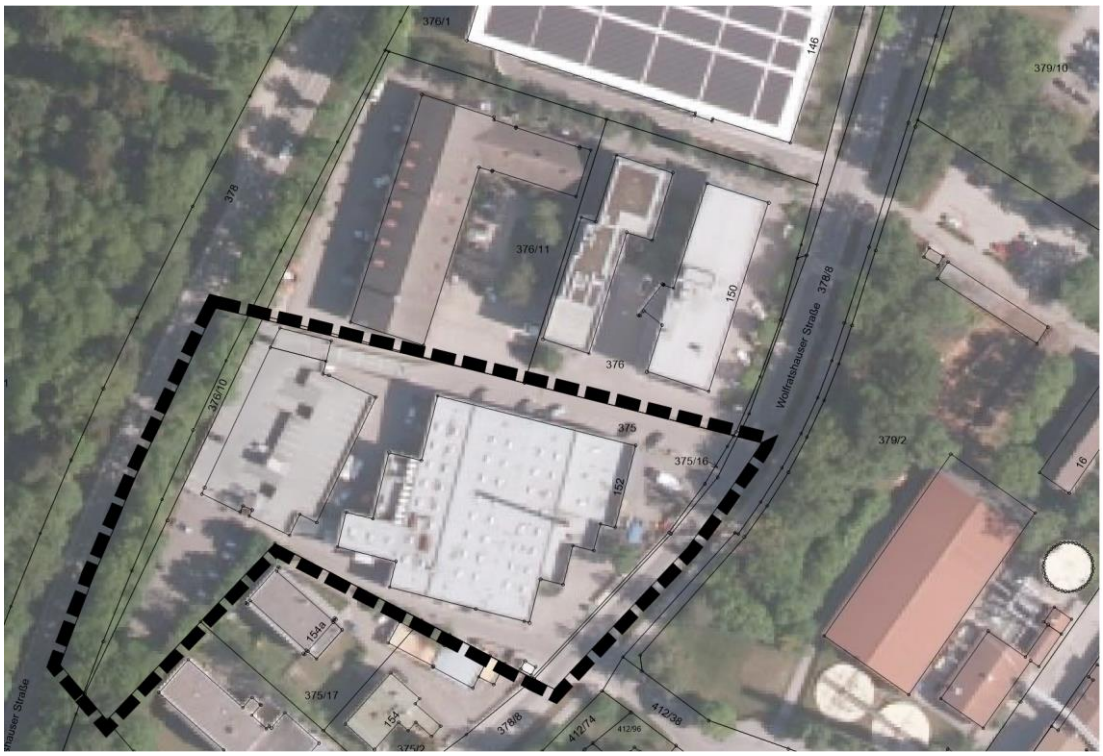


Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

Westlich der Bundesstraße 11 grenzt das Landschaftsschutzgebiet Forstenrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstenrieder Wald (LSG-00114.01) an, von einer Beeinträchtigung der Ziele des Landschaftsschutzgebiets ist nicht auszugehen.

3.2 Boden

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im Bestand bereits versiegelt. Anstehend sind würmeiszeitliche fluviatile Kiese. Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (Maßstab 1:25.000) kommen fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor.

3.3 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen. Baudenkmäler finden sich nicht in der näheren Umgebung.

3.4 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet weder im Umgriff von Überschwemmungsgebieten noch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Trinkwasserschutzgebiete und

Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation nicht zu rechnen.

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 07.06.2019) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Gemäß 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 liegt das Grundwasser ca. 30 m unter Gelände.

3.5 Störfallbetrieb

Das östlich zum Plangebiet benachbarte Unternehmen United Initiators ist als Störfallbetrieb klassifiziert. Das Vorhaben liegt jedoch außerhalb des Sicherheitsabstands. Informationen über mögliche Auswirkungen sowie ggf. sich daraus ergebende Anforderungen sind nicht bekannt.

3.6 Bauverbotszone der Bundesstraße 11

Im Westen des Plangebiets entlang der Bundesstraße 11 ist die Anbauverbotszone einzuhalten. Eine Reduzierung der Anbauverbotszone auf 12 m im Bereich des Vorhabens des Amper Einkaufszentrums erfolgte im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29. Diese reduzierte Anbauverbotszone wird entsprechend übernommen.

4. Vorhaben

Abb. 5 Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 04.06.2019, Quelle: par terre GmbH & Co. KG, München

Die Neuerrichtung des AEZ umfasst im südlichen Teil im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans neben dem Lebensmittelmarkt ein Hotel. Die Hotelnutzung befindet sich auf dem Dach des AEZ im 3. und 4. Geschoss.

Im nördlichen Teil im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans sind ein Drogeriemarkt, ein Gewerbehof sowie ein Fitnesstudio geplant.

Für die beiden Teilbereiche ist eine gemeinsame Erschließung von der Wolfratshauser Straße im Osten vorgesehen. Ein Erschließungsbereich zwischen Drogeriemarkt und Lebensmittelmarkt ist Kern der internen Erschließung. Der Lieferverkehr wird weitgehend vom Kundenverkehr getrennt. Die Zufahrt erfolgt im Süden des AEZ durch das Gebäude. Mit einer Schleife um das gesamte Vorhaben erfolgt die Ausfahrt des Lieferverkehrs im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 376 über ein vorhandenes Geh- und Fahrtrecht.

Neben wenigen offenen Stellplätzen wird der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs im Erdgeschoss der Gebäude bzw. in einer Tiefgarage untergebracht. Eine öffentlich zugängliche Wertstoffinsel befindet sich im Nordwesten des Vorhabens.

5. Planinhalte

Die 3. Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.d.F. vom 13.09.1983 inklusive der 2. Änderung i.d.F. vom 12.06.2007 sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F. vom 09.07.2007, mit Ausnahme der Festsetzungen 1.1.1 und 1.1.2 der 1. Änderung, welche unverändert fortgelten.

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 375 TF, 375/16 TF, 376/10 TF, 378 TF und 378/8 TF, alle Gemarkung Pullach i. Isartal. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.654 m².

Es ist mit der 3. und der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 beabsichtigt in zwei gesonderten vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zwei Vorhaben zu ermöglichen und umzusetzen. Im Bereich der Erschließung greifen diese beiden Vorhaben aber auf die gleichen Flächen und Anlagen zu, die Erschließungsanlagen werden also von den Vorhaben gemeinsam genutzt. Unter anderem im Hinblick auf die benachbarte Lage der beiden Vorhaben und deren jeweilige Wirtschaftlichkeit und hinsichtlich des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist diese gemeinsam genutzte Erschließung auch städtebaulich sinnvoll.

Aus diesem Grunde werden sowohl in der 3. wie auch der 4. Änderung die für die Vorhaben erforderlichen Erschließungsanlagen festgesetzt. Die Festsetzungen der 3. und der 4. Änderung widersprechen sich im Überlappungsbereich nicht. Damit wird gewährleistet, dass jedes Vorhaben für sich alleine „funktioniert“. Die Erschließung wird somit für jedes Vorhaben sichergestellt. Auf diese Art und Weise kann ermöglicht werden, dass das in der 3. Änderung festgesetzte Vorhaben unabhängig von dem in der 4. Änderung festgesetzten Vorhaben (und umgekehrt) durchgeführt werden kann, aber auch, dass die Durchführung beider Vorhaben (gleichzeitig oder nacheinander) möglich ist. Die Umsetzung der Erschließung als Verpflichtung des Vorhabenträgers ist dann in den Durchführungsverträgen in entsprechende Abhän-

gigkeit von dem anderen Vorhaben zu setzen, wobei sichergestellt sein wird, dass entweder der eine oder der andere Vorhabenträger oder beide gemeinsam die Erschließung umsetzen.

Abb. 6 Überlappende Änderungsbereiche der 3. (rote Umrandung) und 4. Änderung (blaue Umrandung) des Bebauungsplans Nr. 29, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet – SO Einzelhandel und Hotel – gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb und Hotel“ im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt. Um eine standortangepasste Entwicklung zur dauerhaften Sicherung und Stärkung der Nahversorgung zu gewährleisten, sind ausschließlich die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers *BVG Verwaltung GmbH & Co. KG* aus München ist Teil der Satzung. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen.

Folgende Nutzungen mit ihren jeweiligen erforderlichen untergeordneten Nutzungen sind vorgesehen:

- Hotel mit maximal 125 Zimmer
- Lebensmittelvollsortimenter, ergänzendes Angebot durch Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie Läden (sog. Konzessionäre)
- Backshop samt Cafébereich, Verkaufsfläche < 100 m²

Die aufgeführten Ebene 0 bezieht sich dabei auf das Erdgeschoss, Ebene 1 auf das 1., Ebene 2 auf das 2. und Ebene 3 auf das 3. Obergeschoss.

Für den Lebensmittelvollsortimenter gilt eine maximale Verkaufsfläche von 4.000 m². Das Vorhaben erreicht somit die Großflächigkeit, die Ziele des Landesentwicklungsprogramms 5.3.1 und 5.3.2 sind zu beachten.
Das Vorhaben entspricht im Hinblick auf die geplante Verkaufsfläche den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F.v. 09.07.2007. Diese Festsetzungen gelten unverändert fort. Im Rahmen der 1. Änderung wurden die landesplanerischen Bedenken aufgrund der notwendigen Sicherung des Bestandes von mittelständischen Betrieben und der Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung zurückgestellt. Im Ergebnis stand das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Das nun geplante Vorhaben entspricht diesen Anforderungen. Die Neuerrichtung des AEZ ist zur Umsetzung eines zukunftsorientierten und damit konkurrenzfähigen Einzelhandelskonzepts erforderlich.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche (GR) sowie die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO regeln den Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets. Eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit begründet, dass die Neuerrichtung des AEZ zur Umsetzung eines zukunftsorientierten und damit konkurrenzfähigen Einzelhandelskonzepts erforderlich ist. Die vorhandenen Versorgungsstrukturen können damit dauerhaft gesichert und gewährleistet werden. Durch die geplante sowie umgebende Bebauungsstruktur, auch im Hinblick auf den westlich angrenzenden Forstenrieder Park, ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diesbezüglich wird auf die Festsetzungen zur Grünordnung verwiesen.

Die Festsetzungen zur Grundfläche sind aufgrund des verbundenen Vorhabens in Bezug zum nördlich angrenzenden Vorhaben der 4. Änderung des Bebauungsplans zu setzen. Für den südlichen Teil (3. Änderung) ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans eine GR von 6.890 m² festgesetzt worden. Bezogen auf das Baugrundstück entspricht dies einer GRZ von ca. 0,89. Im nördlichen Teil (4. Änderung) gilt gemäß der 2. Änderung bisher eine Grundflächenzahl von max. 0,7 gemäß des Bebauungsplans Nr. 29. Im Bestand weisen die Grundstücke Fl.Nrn. 375 und 376/11 eine Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,87 auf. In Bezug auf das gesamte Baugrundstück der 3. und 4. Änderung ist eine Gesamt-GRZ von ca. 0,89 (zulässige Gesamt-GRZ 3. Änd.: 0,85, zulässige Gesamt-GRZ 4. Änd.: 0,95) zulässig. Dies entspricht der festgesetzten GRZ der 1. Änderung.

Mittels Festsetzung der Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden und einer Wandhöhe wird die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert. Die vorgesehene Höhenentwicklung entspricht den Gebäudehöhen der nördlichen Umgebung. Nach Süden zu etwas niedrigeren Gebäuden ist eine abgestufte Höhenentwicklung vorgesehen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Fl.Nrn. 375/2 und 375/17 muss angebaut werden. Gemäß 1. Änderung des Bebauungsplans gilt dort eine Wandhöhe von maximal 5,6 m. Diese Wandhöhe wird entsprechend zum Schutz der südlich liegenden Bebauung in die 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Aufgrund der Anforderungen der geplanten Nutzung wird eine Überschreitungsmöglichkeit der Wandhöhe für technische Anlagen bzw. Technik-

Geschosse eingeräumt.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen sowie eine Baulinie festgesetzt. An die Baulinie muss angebaut werden. Dies ergibt sich aufgrund des ungünstigen Grundstückzuschnitts sowie funktionaler Zwänge der geplanten Nutzungen.

Abstandsflächen werden nicht angeordnet. Mittels Baugrenzen und Wandhöhen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Im Rahmen der 1. Änderung wurde mit den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nrn. 375/2 und 375/17 vertragliche Regelungen hinsichtlich einer Grenzbebauung getroffen: eine Grenzbebauung ist bei künftigen Neubauabsichten auch auf den südlich angrenzenden Grundstücken vorzusehen. Zudem wurde die Begrünung der Wand vertraglich geregelt.

An der bisher getroffenen Regelung zur Grenzbebauung wird festgehalten. Da das Einkaufszentrum nordseitig an die Grundstücke Fl.Nrn. 375/2 und 375/17 angrenzt, wird eine direkte Verschattung von Flächen um die dort vorhandenen Wohngebäude nur untergeordnet von Bedeutung sein. Eine verminderte diffuse Lichteinstrahlung ist anzunehmen. Darüber hinaus wird die bisher gemäß 1. Änderung zulässige Wandhöhe an der Grenzbebauung beibehalten, eine Fassadenbegrünung wird festgesetzt. Beeinträchtigungen durch die Grenzbebauung können somit minimiert werden.

5.5 Bauliche Gestaltung

Mit der Festsetzung ausschließlich begrünter Flachdächer wird das städtebauliche Erscheinungsbild des Vorhabens geregelt. Die Dachform entspricht dabei der überwiegenden Dachform der Gebäude in der Umgebung.

Zur Ordnung des städtebaulichen Erscheinungsbilds hinsichtlich Werbeanlagen soll eine unruhige, sehr vielfältige Ansammlung von Werbeanlagen vermeiden werden. Um eine störende Wirkung für die Nachbargrundstücke und in Richtung der freien Landschaft zu verhindern, sind Einschränkungen der Art, der Höhe bzw. Breite, der Größe und der Beleuchtung, sowie des Standorts erforderlich.

5.6 Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Stellplätze und Erschließung

Das Vorhaben liegt im Süden des Gemeindegebiets. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Wolfratshauser Straße im Osten, diese ist entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Westen ist die Anbauverbotszone der Bundesstraße 11 als nachrichtliche Übernahme aufgeführt, die angrenzenden Flächen mit Bäumen entlang der Straße sind als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Mit der gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten internen Erschließung mit getrennter Führung von Anliefer- und Kundenverkehr kann die Verkehrssituation verbessert werden.

Die Anzahl der Stellplätze wird abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung festgesetzt. Von einer gemeinsamen Parkplatznutzung des Vorhabens der 3. (AEZ mit Hotel) sowie 4. Änderung (Drogeriemarkt, Gewerbehof und Fitnessstudio) des Bebauungsplans Nr. 29 wird ausgegangen, teilweise von einer zeitlich unterschiedlichen Nutzung der Stellplatzflächen der jeweiligen Nutzungen. Die Stellplätze werden gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan überwiegend unterirdisch hergestellt, die erforderlichen Flächen sind entsprechend festgesetzt.

Die im Bestand im Osten des Plangebiets vorhandene Wertstoffinsel an der Wolfratshauser Straße wird verlagert. Sie befindet sich nun nördlich des geplanten Gewerbehofes, welches im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans verwirklicht werden soll. Die öffentliche Zugänglichkeit wird im Durchführungsvertrag gesichert. Die Zuwegung erfolgt über den gemeinsamen Erschließungsbereichs der Vorhaben der 3. und 4. Änderung.

Wasserwirtschaft

Das Vorhaben ist an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

Vom Bauwerber ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächig über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Bewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.7 Grünordnung und Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der B 11 werden entsprechend als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Weitere zu erhaltende Gehölze im Süden sind als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine Durchgrünung des Plangebiets erfolgt des Weiteren mittels zu pflanzender Bäume, welche teilweise im Hinblick auf das Ortsbild entlang der Wolfratshauser Straße im Osten zu pflanzen sind. Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine rasche Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebiets. Des Weiteren ist zur Minderung der Auswirkungen der Grenzbebauung entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur benachbarten Bebauung eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Gegenüber dem Bestand erfolgt zudem im Südwesten eine Entsiegelung von Flächen. Die festgesetzte extensive Dachbegrünung trägt ebenso zur Minimierung des Eingriffs bei.

Die sockellose Ausführung von Einfriedungen sichert die Durchgängigkeit für Kleintiere. Mittels Begrenzung der Abgrabungen bzw. Aufschüttungen wird eine standortangepasste Bebauung an die Topographie gewährleistet.

5.7.2 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Am Objekt Wolfratshauser Str. 150 (Ostseite) wurden ca. 13 Mehlschwalbennestern festgestellt, sechs Nester wurden wohl 2018 erfolgreich bebrütet.

Vor Abriss des Gebäudes ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Regierung von Oberbayern einzuholen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird im Rahmen des Verfahrens erstellt.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort 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. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

5.9 Immissionsschutz

Gutachten wird im Rahmen des Verfahrens erstellt.

5.10 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m²
Sondergebiet	8.017
Öffentliche Verkehrsfläche	493
Straßenbegleitgrün	1.144
Geltungsbereich	**9.654**

Anlagen

1) Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 i.d.F.v. 25.06.2019, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München

Gemeinde Pullach i. Isartal, den .....

.....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin

TOP Ö 4

Gemeinde	Pullach i. Isartal Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ 3. Änderung
Entwurfsverfasser Vorhaben- und Erschließungsplan(VEP)	par terre GmbH & Co. KG Bavariastraße 6 b, 80336 München
Vorhabenträger	BVG Verwaltung GmbH & Co. KG Hofmannstraße 9, 81379 München
Planung	**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
Bearbeitung	Praxenthaler QS: Goe
Aktenzeichen	PUL 2-55
Plandatum	25.06.2019 (Vorentwurf)

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Planung ... 3
1.1 Vorhandenes Planungsrecht ... 3
1.2 Lage des Plangebiets, derzeitige Nutzung, benachbarter Störfallbetrieb ... 5
1.3 Beschreibung des Vorhabens ... 6
1.4 Vorgaben des Umweltschutzes ... 7
1.5 Relevante Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung in der vorliegenden Planung ... 7

2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt ... 8

3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ... 8
3.1 Schutzgut Boden ... 8
3.2 Schutzgut Fläche ... 8
3.3 Schutzgut Wasser ... 9
3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung ... 9
3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt ... 10
3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ... 10
3.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung) ... 10
3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 11
3.9 Wechselwirkungen ... 11

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 11

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ... 11

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten ... 11

7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 12

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) ... 12

9. Zusammenfassung ... 12

1. Ziel der Planung

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zum Neubau des AEZ, eines Hotels und einer Tiefgarage. Vorhandene Versorgungsstrukturen und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sollen damit dauerhaft gesichert werden. Mit Errichtung eines Hotels werden wirtschaftliche Anforderungen mit der Bereitstellung von Kapazitäten insbesondere für Geschäftsreisende berücksichtigt. Das Plangebiet soll dahingehend städtebaulich geordnet werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen des nördlich liegenden und in Verbindung stehenden Vorhabens des Drogeriemarkts mit Gewerbehof und Fitnesscenter wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 geschaffen.

Abb. 1 Überlappende Änderungsbereiche der 3. (rote Umrandung) und 4. Änderung (blaue Umrandung) des Bebauungsplans Nr. 29, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

Aufgrund der geplanten Dimensionierung des Vorhabens besteht gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG erfolgt die Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die gegenständliche Bebauungsplanänderung wird daher im Regelverfahren durchgeführt.

1.1 Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F.v. 09.07.2007. Die 1. Änderung wurde im Rahmen eines damals geplanten Neubaus des Amper Einkaufszentrums aufgestellt. Das Vorhaben wurde

jedoch nicht umgesetzt. Die zentralen bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen werden im Folgenden wiedergegeben:

Das Plangebiet ist als Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb festgesetzt, insgesamt ist eine Verkaufsfläche von 4.000 m² zulässig. Im Rahmen des Verfahrens wurden die landesplanerischen Bedenken aufgrund der notwendigen Sicherung des Bestandes von mittelständischen Betrieben und der Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung zurückgestellt.

Das Baufenster ist neben Baugrenzen durch eine Baulinie entlang der südlichen Grundstücksgrenze definiert. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grund- und eine Geschossfläche sowie durch die Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie Wandhöhen definiert. Entlang der festgesetzten Grenzbebauung zum südlich angrenzenden Grundstück sowie im westlichen Teil ist lediglich ein Geschoss mit einer Wandhöhe von maximal 5,6 m zulässig, im nordöstlichen Teil sind zwei Geschosse mit einer Wandhöhe von 9,0 m zulässig. Im Rahmen der 1. Änderung wurde mit den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nrn. 375/17 und 375/2 vertragliche Regelungen hinsichtlich einer Grenzbebauung getroffen: eine Grenzbebauung ist bei künftigen Neubauabsichten auch auf den südlich angrenzenden Grundstücken vorzusehen. Zudem wurde die Begrünung der Wand vertraglich geregelt.

Darüber hinaus ist entlang der Wolfratshauser Straße im Osten eine Eingrünung vorgesehen, der Gehölzbestand zur Bundesstraße 11 ist zu erhalten. Ferner sind Festsetzungen zu Werbeanlagen enthalten.

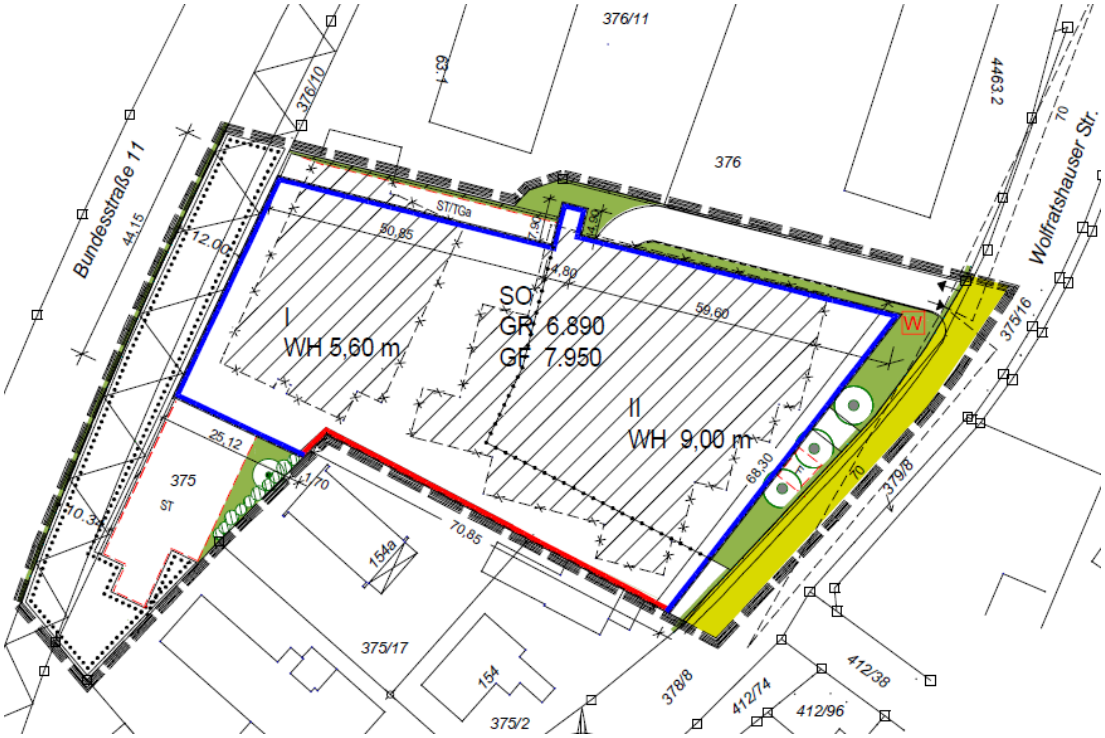


Abb. 2 Planzeichnung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F.v. 09.07.2007

1.2 Lage des Plangebiets, derzeitige Nutzung, benachbarter Störfallbetrieb

Das Plangebiet liegt im Süden des Gemeindegebiets von Pullach i. Isartal zwischen der Bundesstraße 11 und der Wolfratshauser Straße. Die betroffenen Flächen liegen innerhalb des Gewerbegebiets von Höllriegelskreuth. Im Norden und Osten sind gewerbliche Nutzungen vorhanden, im Süden gemischte Nutzung u.a. mit Wohnnutzung. Westlich befinden sich Waldflächen des Forstenrieder Parks. Weitere Flächen mit Gehölzen befinden sich zwischen dem Plangebiet und dem östlich benachbarten Gewerbebetrieb.

Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Im östlichen Teil befindet sich das Amper Einkaufszentrum, im westlichen Teil entlang der Bundesstraße die zugehörigen Stellplätze, welche überwiegend in einem Parkdeck untergebracht sind. Der Kundenanfahrtsverkehr erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, der Abfahrverkehr erfolgt südlich des Gebäudes. Im Osten entlang der Wolfratshauser Straße befindet sich im nördlichen Teil die Anlieferzone des Einkaufsmarktes. Südlich angrenzend ist eine Wertstoffinsel situiert. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Osten über die Wolfratshauser Straße. Zur Bundesstraße ist ein Streifen mit Gehölzen vorhanden, eine direkte Zufahrt ist hier nicht vorhanden. Die technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) sind bereits vorhanden.

Abb. 3 und 4 Anlieferzone (links) und Übergang zur südlichen Bebauung (rechts) im Osten des Plangebiets, Ortseinsicht vom 02.04.2019

Das Plangebiet fällt leicht von Südosten nach Westen bzw. Nordwesten ab. Während im Osten an der Wolfratshauser Straße eine Höhe von ca. 600 m ü NHN erreicht wird, fällt das Gelände im Nordwesten an der Bundesstraße 11 auf 599 m ü NHN auf einer Distanz von ca. 120 m um ca. einen Meter ab.

Westlich der Bundesstraße 11 grenzt das Landschaftsschutzgebiet Forstenrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstenrieder Wald (LSG-00114.01) an, von einer Beeinträchtigung der Ziele des Landschaftsschutzgebiets ist nicht auszugehen.

Das östlich des Plangebiets gelegene Unternehmen United Initiators ist als Störfallbetrieb klassifiziert. Das Vorhaben liegt jedoch außerhalb des der Gemeinde bekannten Sicherheitsabstands. Informationen über mögliche Auswirkungen sowie ggf. sich daraus ergebende Anforderungen sind nicht bekannt.

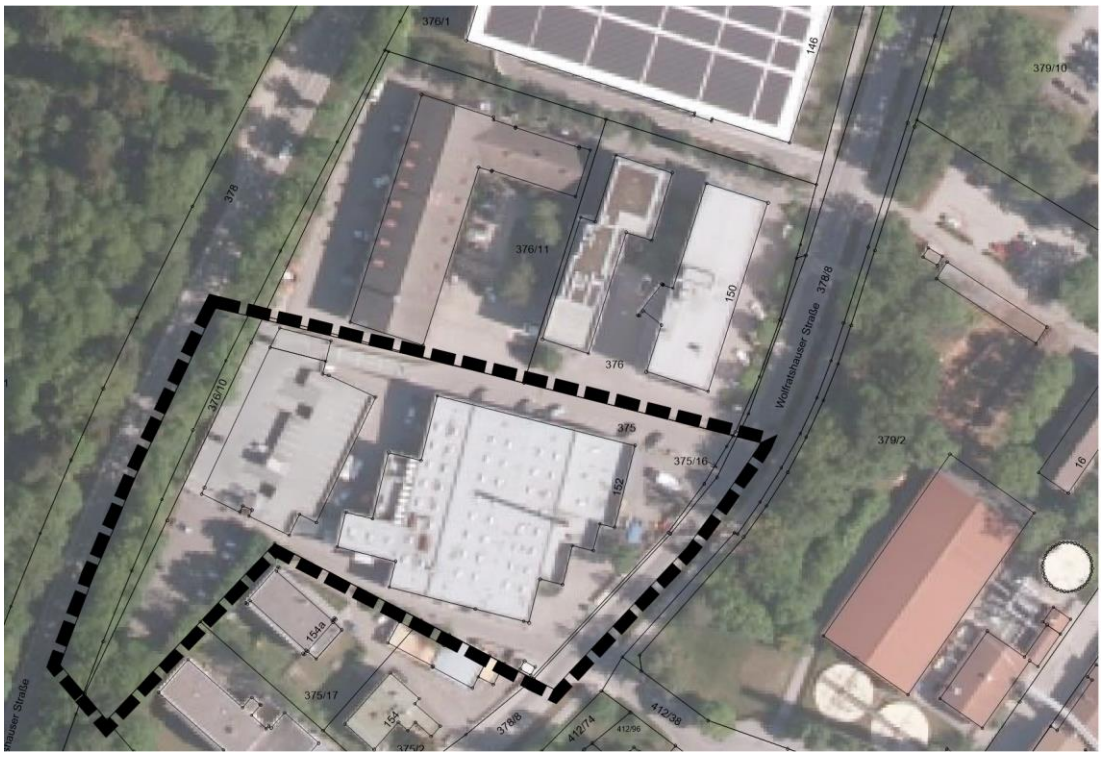


Abb. 5 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

1.3 Beschreibung des Vorhabens

Die Neuerrichtung des AEZ umfasst im südlichen Teil im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans neben dem Lebensmittelmarkt ein Hotel. Die Hotelnutzung befindet sich auf dem Dach des AEZ im 3. und 4. Geschoss.

Im nördlichen Teil im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans sind ein Drogeriemarkt, ein Gewerbehof sowie ein Fitnesstudio geplant.

Für die beiden Teilbereiche ist eine gemeinsame Erschließung von der Wolfratshauser Straße im Osten vorgesehen. Ein Erschließungsbereich zwischen Drogeriemarkt und Lebensmittelmarkt ist Kern der internen Erschließung. Der Lieferverkehr wird weitgehend vom Kundenverkehr getrennt. Die Zufahrt erfolgt im Süden des AEZ durch das Gebäude. Mit einer Schleife um das gesamte Vorhaben erfolgt die Ausfahrt des Lieferverkehrs im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 376 über ein vorhandenes Geh- und Fahrtrecht.

Neben wenigen offenen Stellplätzen wird der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs im Erdgeschoss der Gebäude bzw. in einer Tiefgarage untergebracht. Eine öffentlich zugängliche Wertstoffinsel befindet sich im Nordwesten des Vorhabens.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m²
Sondergebiet	8.017
Öffentliche Verkehrsfläche	493
Straßenbegleitgrün	1.144
Geltungsbereich	**9.654**

Abb. 6 Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 04.06.2019, Quelle: par terre GmbH & Co. KG, München

1.4 Vorgaben des Umweltschutzes

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

1.5 Relevante Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung in der vorliegenden Planung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand vom 21.03.2018) und dem Regionalplan München (RPM, Stand vom 01.04.2019, Gesamtfortschreibung) ergibt sich für das Vorhaben folgende wesentliche Planungsvorgabe:

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung (ausgewiesene FNP-Flächen) vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann. (RPM, 4.1 (Z))

Den hier aufgeführten übergeordneten Zielen wird durch die Weiterentwicklung eines bestehenden Standorts innerhalb des Siedlungsgebiets entsprochen.

2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben. (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?)

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten noch nicht vorliegen.

3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt. (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?)

3.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Beschreibung:

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im Bestand bereits versiegelt. Anstehend sind würmeiszeitliche fluviatile Kiese.

Bewertung:

Im Bereich des Planungsgebiets sind die Bodenfunktionen aufgrund von Versiegelung überwiegend verloren gegangen. Die Auswirkungen der Planung sind daher nur gering.

3.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

Beschreibung:

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im Bestand bereits versiegelt. Bisher unversiegelte oder unzerschnittene Flächen werden nur in geringem Umfang in Anspruch genommen.

Bewertung:

Im Bereich des Planungsgebiets sind die Freiflächenfunktionen aufgrund von Versiegelung überwiegend verloren gegangen. Die Auswirkungen der Planung sind daher nur gering.

3.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich um einen grundwasserfernen Standort.

Da die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend zerstört sind, kann keine Reinigung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone mehr erfolgen.

Bewertung:

Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund ausreichender Abstände zu Grundwasser und Oberflächengewässern grundsätzlich nicht zu erwarten. Der sachgerechten Niederschlagswasserbehandlung kommt aufgrund der fehlenden Reinigung über die belebte Bodenzone besondere Bedeutung zu. Aufgrund der Vorbelastung des Standorts sind die Auswirkungen durch die zusätzlichen Nutzungen gering.

3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

Beschreibung:

Das Plangebiet ist relativ eben. Klimatisch wirksame Elemente, wie z.B. Kaltluftabflussbahnen, befinden sich nicht im Geltungsbereich. Bedeutsame Klimatope oder kleinklimatisch wichtige Grünverbindungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Bewertung:

Versiegelte und bebaute Flächen wirken sich negativ auf das Mikroklima aus, da sie sich bei Sonneneinstrahlung stark erhitzen und hierdurch den bioklimatischen Ausgleich mindern und das Mikroklima verändern.

Das Planungsgebiet liegt in der Nähe großflächiger Waldgebiete und der Isarhangwälder, die eine ausgleichende Funktion übernehmen.

Aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung sind die Auswirkungen durch die zusätzlichen Nutzungen gering.

3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten (saP) noch nicht vorliegen.

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Beschreibung:

Die im Planungsgebiet vorhandene Nutzung entspricht der „üblichen“ Gestaltung von großflächigen Supermarktgebieten.

Bewertung:

Das Planungsgebiet hat keine positive Bedeutung für das Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastungen ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu rechnen. Durch das neue Gestaltungskonzept des Vorhabenträgers kann es zu positiven Veränderungen kommen.

3.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten (Schallschutzgutachten) noch nicht vorliegen.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auch andere Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Bewertung:

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

3.9 Wechselwirkungen

Beschreibung:

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Prognose:

Aufgrund der insgesamt geringen Auswirkungen des Vorhabens ist nicht mit erheblichen Wechselwirkungen zu rechnen.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeit bestehende Nutzung vermutlich weitergeführt. Aufgrund der geringen zusätzlichen Auswirkungen durch die neue Planung hat die Nullvariante weitgehend die gleichen Auswirkungen auf die Schutzgüter wie die bestehende Nutzung.

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten noch nicht vorliegen.

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Grundstücks, die nun weiterentwickelt werden soll, beschränkt sich die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten auf die Optimierung des Vorhabens an diesem Standort.

Im Rahmen der Vorplanung wurden verschiedene Höhenentwicklungen und Abmessungen der Gebäude sowie unterschiedliche Anordnungen und Gestaltungskonzepte für die geplanten Nutzungen erwogen.

Vor allem die für das Ortsbild relevanten Gebäudehöhen und Fassadengestaltungen wurden dabei optimiert.

7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten noch nicht vorliegen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten noch nicht vorliegen.

9. Zusammenfassung

→ Die Zusammenfassung des Umweltberichts wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den .....

.....
Erste Bürgermeisterin Susanna Tausendfreund

TOP Ö 5

Gemeinde Pullach i. Isartal

den 31.05.2019

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/623/2019

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**25.06.2019**	**öffentlich**

Top Nr. 5

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West„ auf dem Anwesen Wolfratshauser Straße 150, umfassend die Fl.-Nr. 376/11 durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zum Neubau eines Drogeriemarktes, eines Gewerbehofes und eines Fitness-Studios
1) Vorstellung der Planänderungen gegenüber dem Konzept vom 26.02.2019
2) Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches um Teilflächen der Flurstücke 375, 375/16, 376/10, 378und 378/8 zur Einbeziehung der zentralen Erschließungssituation
3) Billigung der Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung
4) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

Anlage 1a - AEZ - 4 Änd - a - Entwurf Satzung ohne Seite 3 - Stand 25-06-2019
Anlage 1b - AEZ - 4 Änd - b - Entwurf Satzung - Seite 3 - Stand 25-06-2019
Anlage 1c - AEZ - 4 Änd - c - Entwurf Begründung - Stand 25-06-2019
Anlage 1d - AEZ - 4 Änd - d - Entwurf Umweltbericht - Stand 25-06-2019

Beschlussvorschlag:

1 Der Gemeinderat nimmt das geänderte Plankonzept mit Stand vom 25.06.2019 zur Kenntnis.

2 Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" umfasst das Anwesen Wolfratshauser Straße 150 mit der Fl.-Nr. 376/11 und wird um Teilflächen der Flurstücke 375 (Wolfratshauser Straße 152), 375/16, 376/10, 378 und 378/8 erweitert. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr. 29-4 vom 25.06.2019“ dargestellt und wird Bestandteil des Beschlusses.

3 Der Gemeinderat billigt den vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erarbeiteten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West" mit Begründung und Umweltbericht (Stand: 25.06.2019).

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Neuerrichtung eines Drogeriemarktes, eines Fitnesscenters, eines Gewerbehofes und einer Tiefgarage.

4 Ferner wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Zeitpunkt, Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Unterrichtung der Behörden erfolgt zudem schriftlich.

Begründung:

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 26.02.2019 (TOP 10) das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West" für den Bereich des Anwesens Wolfratshauser Straße 152 eingeleitet.

1) Vorstellung der Planänderungen

Gegenüber der in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2019 (TOP 10) präsentierten Planung haben sich Änderungen ergeben. Das geänderte Konzept wird in der Sitzung vorgestellt und findet sich in den Unterlagen zur 3. Änderung (hier: Sitzung des Gemeinderates, 25.06.2019, TOP 3, ***Anlage 1***).

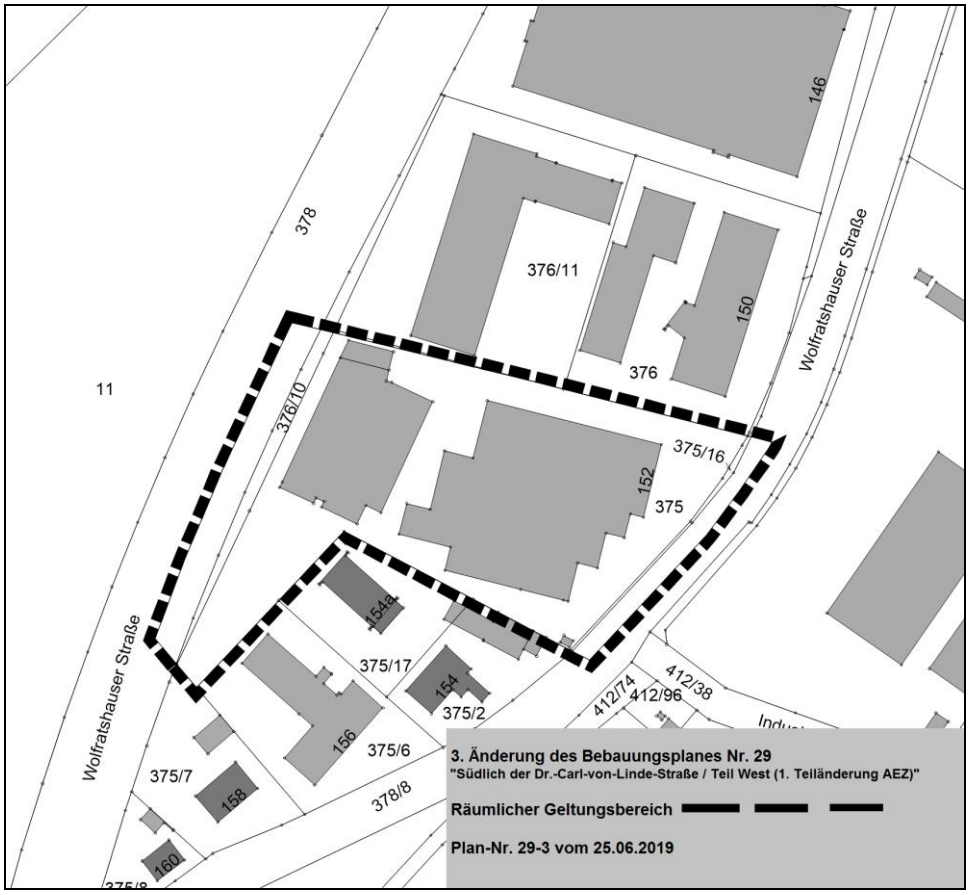
2) Geltungsbereich der 3. Änderung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es ist mit der 3. und der 4. Änderung beabsichtigt in zwei gesonderten vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zwei Vorhaben zu ermöglichen und umzusetzen. Im Bereich der Erschließung greifen diese beiden Vorhaben aber auf die gleichen Flächen und Anlagen zu, die Erschließungsanlagen werden also von den Vorhaben gemeinsam genutzt werden. Unter anderem im Hinblick auf die benachbarte Lage der beiden Vorhaben und deren jeweilige Wirtschaftlichkeit und hinsichtlich des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist diese gemeinsam genutzte Erschließung auch städtebaulich sinnvoll. Dabei muss aber sichergestellt werden, dass auch jedes Vorhaben für sich alleine „funktioniert“, in diesem Falle also, dass für jedes Vorhaben sichergestellt ist, dass es erschlossen werden kann. Aus diesem Grunde werden sowohl in der 3. wie auch der 4. Änderung die für die Vorhaben erforderlichen Erschließungsanlagen festgesetzt. Dabei ist darauf zu achten, dass sich die Festsetzungen in der 3. und der 4. Änderung im Überlappungsbereich nicht widersprechen, sondern deckungsgleich sind. Auf diese Art und Weise kann ermöglicht werden, dass das in der 3. Änderung festgesetzte Vorhaben unabhängig von dem in der 4. Änderung festgesetzten Vorhaben (und umgekehrt) durchgeführt werden kann, aber auch, dass die Durchführung beider Vorhaben (gleichzeitig oder nacheinander) möglich ist. Die Umsetzung der Erschließung als Verpflichtung des Vorhabenträgers ist dann in den Durchführungsverträgen in entsprechende Abhängigkeit von dem anderen Vorhaben zu setzen, wobei sichergestellt sein wird, dass entweder der eine oder der andere Vorhabenträger oder beide gemeinsam die Erschließung umsetzen.

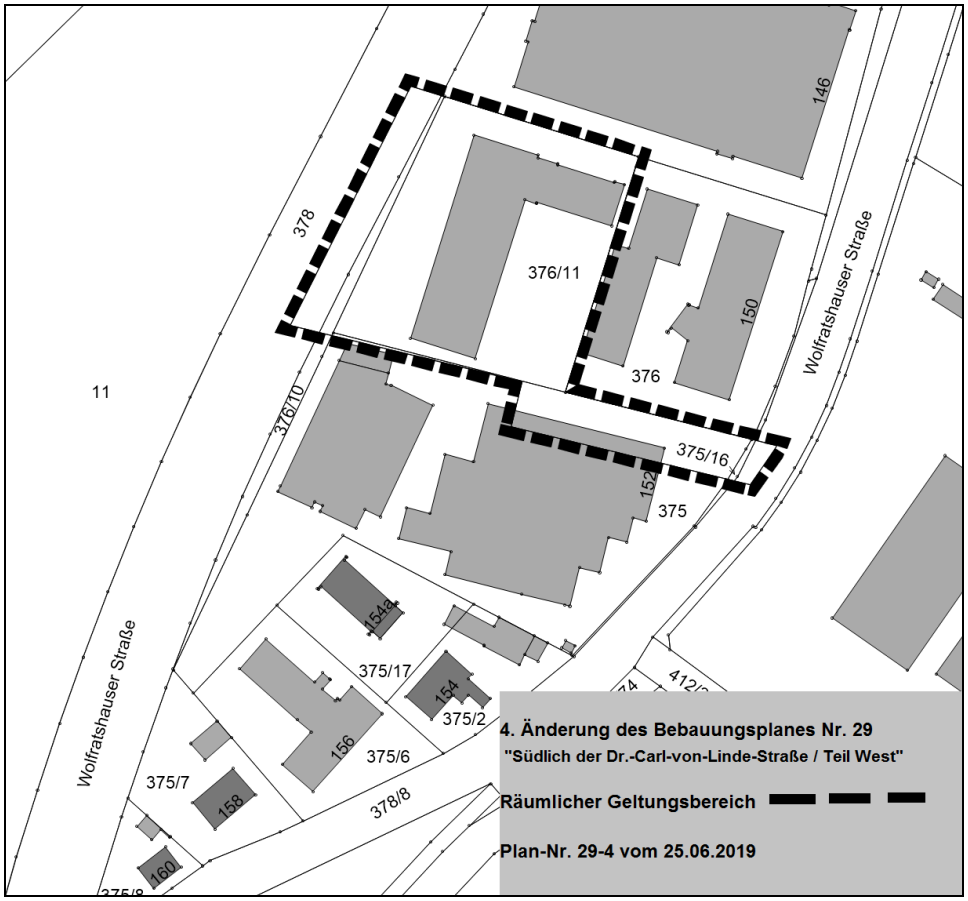
Der **räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung** muss durch die oben beschriebene Überlappung der Bauleitpläne erweitert werden. Gegenüber der Beschlussfassung vom 26.02.2019 wird der räumliche Geltungsbereich um Teilflächen jeweils aus den Flurstücken 375 (Wolfratshauser Straße 152), 375/16, 376/10, 378 und 378/8 erweitert.

Hinweis: Der **räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung** bleibt, wie in der Beschlussfassung vom 26.02.2019 vorgenommen, unverändert weiter bestehen (es ist keine Änderung erforderlich).

Nachfolgend sind die räumlichen Geltungsbereiche der 3. und 4. Änderung dargestellt. Der Planungsverband hat diese Überlappung und die Planungen zur 3. und 4. Änderung nochmals in einer Unterlage verdeutlicht (findet sich in den Unterlagen zur 3. Änderung (hier: Sitzung des Gemeinderates, 25.06.2019, TOP 3, ***Anlage 2***).



Plan-Nr. 29-3 vom 25.06.2019



Plan-Nr. 29-4 vom 25.06.2019

3) Billigung der Entwurfsfassungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat einen B-Planentwurf (Planwerk / Textliche Festsetzungen), eine Begründung und einen Umweltbericht vorgelegt (siehe ***Anlage 1a, 1b, 1c, 1d***). Die Entwurfsfassungen mit Stand vom 25.06.2019 können aus Sicht der Verwaltung dem Gemeinderat zur Beratung und Billigung vorgelegt werden.

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Neuerrichtung eines Drogeriemarktes, eines Fitnesscenters, eines Gewerbehofes und einer Tiefgarage.

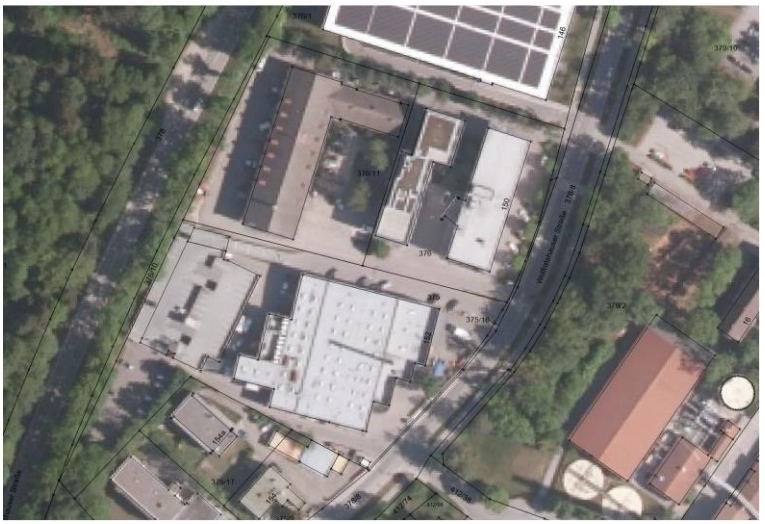
4) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 und Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nachdem der Gemeinderat den Entwurf gebilligt hat, kann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden eingeleitet werden.

Cornelia Zechmeister
Zweite Bürgermeisterin

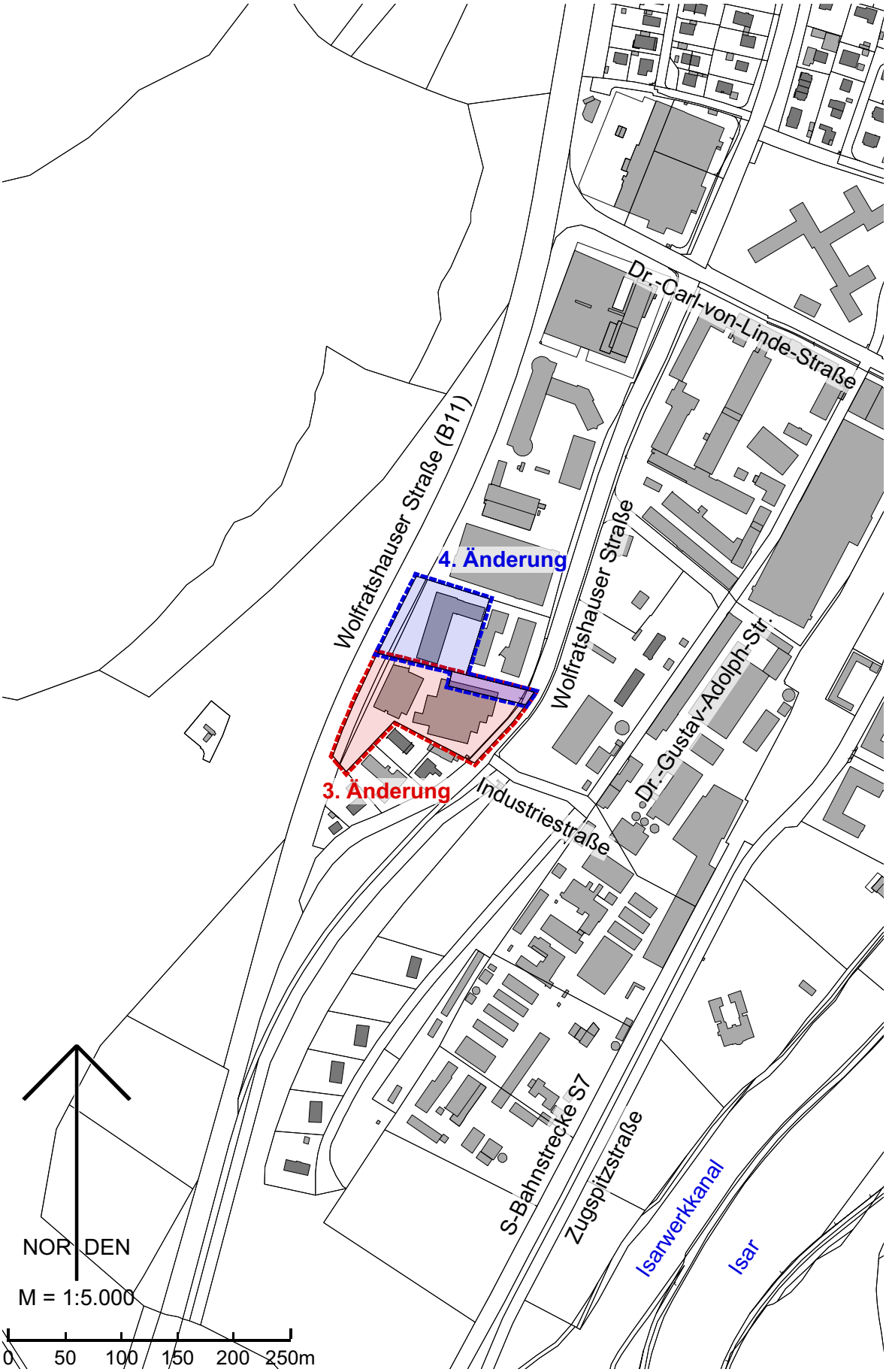
TOP Ö 5

Gemeinde	Pullach i. Isartal Lkr. München
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ 4. Änderung
Entwurfsverfasser Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	par terre GmbH & Co. KG Bavariastraße 6 b, 80336 München
Vorhabenträger	BVG Verwaltung GmbH & Co. KG Hofmannstraße 9, 81379 München
Planung	**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
Bearbeitung	Berchtold, Praxenthaler QS: Goe
Aktenzeichen	PUL 2-56
Plandatum	25.06.2019 (Vorentwurf)



Satzung

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/2019.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.d.F. vom 13.09.1983 inklusive der 2. Änderung i.d.F. vom 12.06.2007 sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F. vom 09.07.2007.

A Festsetzungen

Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Gewerbegebiets nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1 Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 **GR 1.800** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 1.800 m²

2.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

2.3 **600,1** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die max. zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens, z.B. 600,1 m ü. NHN

2.4 **WH 12,4** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 12,4 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante der Attika.

2.5 Technische Anlagen sowie Technik-Geschosse dürfen die Wandhöhe um bis 2,0 m überschreiten.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

4 Bauliche Gestaltung

4.1 Es sind nur Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden.

4.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Unzulässig sind folgende Arten von Werbeanlagen :

- Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung
- Licht- und Laserstrahler sowie Lichtprojektionen
- sich bewegende Werbeanlagen
- Kletterschriften (senkrechte Buchstabenfolge) in Form von Nasenschildern.
- Werbeanlagen mit Schallemissionen
- Werbeanlagen in greller Farbgebung

Werbeanlagen am Gebäude sind bis zu einer Gesamtfläche von 350 m² zulässig. Die Einzelfläche darf dabei eine Fläche von 25 m² nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon ist eine Werbeanlage, für welche eine maximale Höhe von 4,5 m sowie eine maximale Breite von 8,5 m zulässig ist.
Werbeanlagen aus mehreren Elementen werden als eine Einzelanlage bewertet, wenn der Abstand der Elemente untereinander die halbe Breite des Elementes unterschreitet. Dies gilt auch für einzelne Werbeanlagen mit einer Größe unter 1,0 m².

Werbeanlagen dürfen nicht über die Attika hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylon) sind bis zu einer Höhe von maximal 8,8 m über der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens zulässig. Es sind maximal zehn Fahnenmasten sowie ein Werbepylon mit einer Breite von maximal 2,5 m zulässig.

4.3 Zu Beleuchtungszwecken sind nur insektenschonende Leuchtmittel zulässig. Eine direkte Abstrahlung in die Umgebung bzw. senkrecht nach oben ist unzulässig.

5 Verkehrsflächen, Tiefgaragen und Stellplätze

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Straßenbegleitgrün

5.4 TGa Fläche für Tiefgarage inklusive Rampen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

5.5 Es sind ober- und unterirdisch mindestens 130 Kfz-Stellplätze herzustellen.

6 Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für die Abfallentsorgung

7 Grünordnung

7.1 Zu pflanzender Baum, 1. Wuchsordnung

Der Standort der festgesetzten Bäume kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.

7.2 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.3 Es sind 8 standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Bäume gemäß Festsetzung A 7.1 sind anzurechnen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

7.4 Die zu pflanzenden Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen:

Hochstamm, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe

7.5 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Straßenoberkante, gemessen am Fahrbahnrand, zulässig. Zulässige Materialien sind Metall und Holz. Mauern sind nicht zulässig. Einfriedungen sind sockellos mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm herzustellen.

7.6 Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 599,0 m ü NHN, Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 601,0 m ü NHN zulässig.

8 Bemaßung

8.1 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Anbauverbotszone

2 freizuhaltende Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 375 Flurstücksnummer, z. B. 375

3 bestehende Bebauung

4 geplante Bebauung

5 abzubrechende Bebauung

6 Grünordnung

6.1 Es gilt die Baumschutzverordnung (Erklärung über schützenswerte Bäume) der Gemeinde Pullach i. Isartal in der jeweils gültigen Fassung.

Zum Antrag auf Beseitigung oder Veränderung von geschützten Bäumen ist die Vorlage eines Baumbestandsplanes und eines Freiflächengestaltungsplanes erforderlich.

6.2 Mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Merkblatt zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes der Gemeinde Pullach.

6.3 Die Pflanzung folgender heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

7 Artenschutz

Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) und Gebäuden dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn keine besonders bzw. streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten oder der von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BNatSchG). Bei Vögeln gilt dies vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 01. März bis 30. September. Gebäude sind vor einem Abriss auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen.
Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie europäischer Vogelarten bei Fachkontrollen im Rahmen von Baumfällungen oder dem Gebäudeabriss sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.

8 Wasserwirtschaft

8.1 Oberflächenwasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser muss, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind, auf dem Grundstück breitflächig versickert werden.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage 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.

8.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.

9 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

11 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, http://www.fh-muenchen.de

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde ..... Pullach i. Isartal, den

.....

Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.02.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …….. bis …….. stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf in der Fassung vom …….. hat in der Zeit vom …….. bis …….. stattgefunden.

4. Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf in der Fassung vom …….. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. beteiligt.

6. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …….. die 4. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom …….. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pullach i. Isartal, den .....

(Siegel) .....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

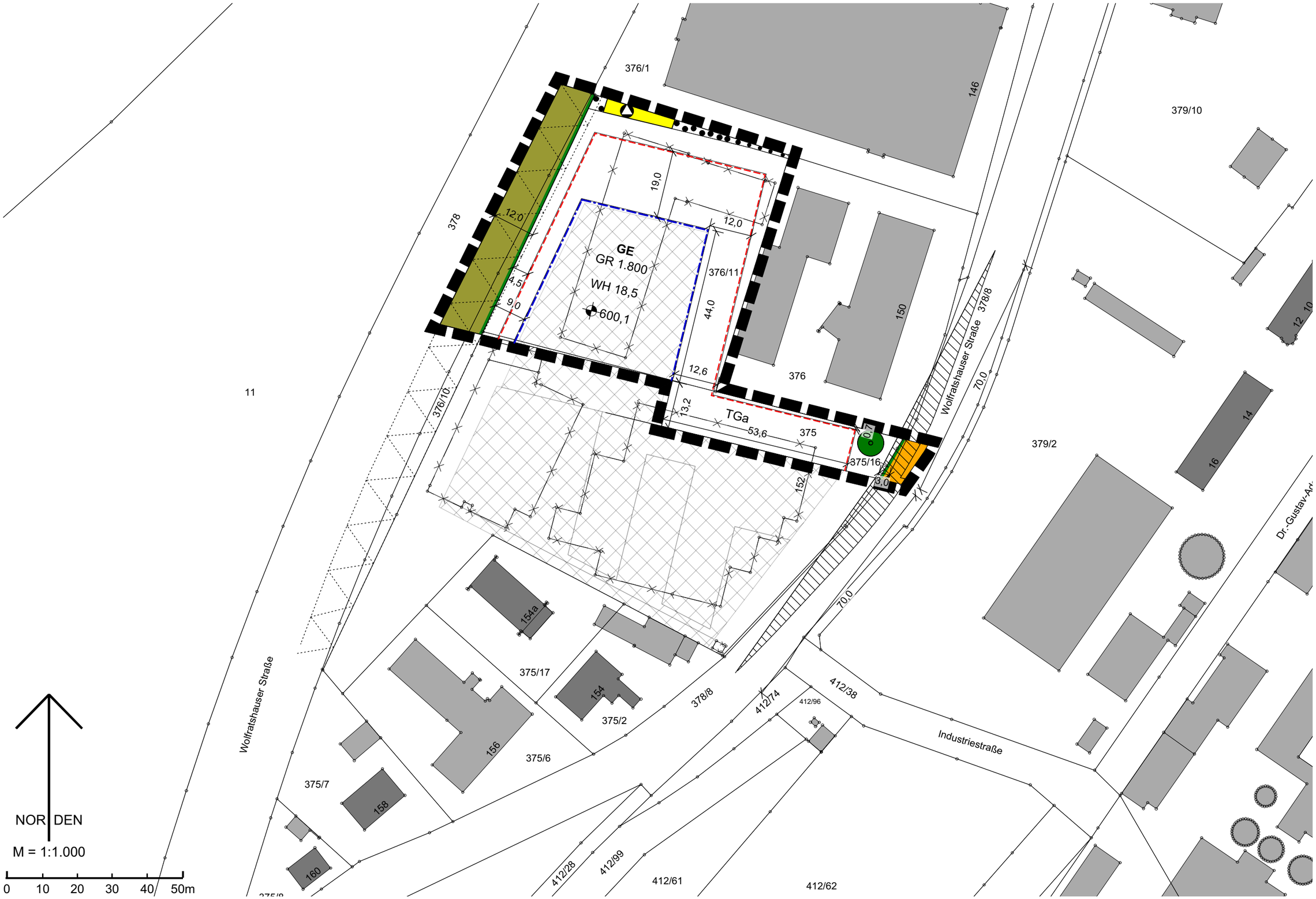
Pullach i. Isartal, den .....

(Siegel) .....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ……. gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pullach i. Isartal, den .....

(Siegel) .....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin


376/1
146
379/10
378
12,0
19,0
12,0
GE
GR 1.800
WH 18,5
600,1
376/11
4,5
9,0
44,0
150
376
12,6
Wolfratshauser Straße
378/8
70,0
12,
10
11
376/10
13,2
TGa
53,6
375
375/16
0,7
3,0
152
379/2
14
16
Dr.-Gustav-Ar
70,0
154a
375/17
154
375/2
378/8
412/74
412/96
412/38
Industriestraße
156
375/6
375/7
158
160
412/28
412/99
412/61
412/62
NORDEN
M = 1:1.000
0 10 20 30 40 50m

TOP Ö 5

Gemeinde	**Pullach i. Isartal** Lkr. München
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ 4. Änderung
Entwurfsverfasser Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	par terre GmbH & Co. KG Bavariastraße 6 b, 80336 München
Vorhabenträger	BVG Verwaltung GmbH & Co. KG Hofmannstraße 9, 81379 München
Planung	**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
Bearbeitung	Berchtold, Praxenthaler QS: Goe
Aktenzeichen	PUL 2-56
Plandatum	25.06.2019 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 4
2.1 Landes- und Regionalplan 4
2.2 Flächennutzungsplan 5
2.3 Bebauungsplan Nr. 29 6

3. Plangebiet 7
3.1 Lage und Nutzung 7
3.2 Boden 8
3.3 Denkmäler 8
3.4 Wasser 8
3.5 Störfallbetrieb 9
3.6 Bauverbotszone der Bundesstraße 11 9

4. Vorhaben 9

5. Planinhalte 10
5.1 Geltungsbereich 10
5.2 Art der baulichen Nutzung 11
5.3 Maß der baulichen Nutzung 11
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche 12
5.5 Bauliche Gestaltung 12
5.6 Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Stellplätze und Erschließung 12
5.7 Grünordnung und Artenschutz 13
5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung 14
5.9 Immissionsschutz 14
5.10 Flächenbilanz 14

Anlagen 14

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers zur Neuerrichtung des Amper Einkaufszentrums (AEZ). Der bestehende Einkaufsmarkt inklusive des Parkplatzangebots weist funktionale Defizite auf, diese werden gegenwärtigen Anforderungen eines Einkaufszentrums nicht gerecht. Diesbezüglich wurde bereits die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F.v. 09.07.2007 als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Die damalige Planung des Neubaus des Amper Einkaufszentrums wurde jedoch nicht umgesetzt. Mit der gegenständlichen Planung wurde das Konzept der Neuerrichtung des AEZ neu gefasst. Neben dem Einkaufszentrum sind im südlichen Bereich ein Hotel und im nördlichen Bereich ein Drogeriemarkt, ein Gewerbehof und ein Fitnesscenter geplant. Die Gemeinde Pullach i. Isarteil macht sich diese Planungen zu Eigen und stellt zur Realisierung des Vorhabens die vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderungen 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 auf.

Aufgrund der geplanten Dimensionierung des Vorhabens besteht gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG erfolgt die Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die gegenständliche Bebauungsplanänderung wird daher im Regelverfahren durchgeführt.

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Neuerrichtung eines Drogeriemarktes, eines Fitnesscenter, eines Gewerbehofes und einer Tiefgarage. Vorhandene Versorgungsstrukturen sollen durch ein ergänzendes Angebot im Rahmen einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dauerhaft gesichert werden. Zusätzliche Gewerbeflächen für kleinere und mittlere Gewerbetreibende, Handwerker und Dienstleister werden mit der Errichtung eines Gewerbehofes zur wirtschaftlichen Entwicklung bereitgestellt. Das Plangebiet soll dahingehend städtebaulich geordnet werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen des südlich liegenden und in Verbindung stehenden Vorhabens der Neuerrichtung des AEZ mit Hotel werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 geschaffen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand vom 21.03.2018) und dem Regionalplan München (RPM, Stand vom 01.04.2019, Gesamtfortschreibung) ergeben sich für die Gemeinde Pullach i. Isartal folgende wesentliche Planungsvorgaben. Die entsprechende Berücksichtigung der Vorgaben in der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung wird kurz erläutert.

- *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z).*

<u>Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung</u>
Durch das Vorhaben werden bereits bebaute Flächen überplant, zusätzliche Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen.

- *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1 G).*

<u>Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung</u>
Mit Realisierung des Vorhabens werden die strukturellen Voraussetzungen des Nahversorgungs- und Einkaufsstandorts dauerhaft gesichert und durch weitere Nutzungen entsprechend ergänzt.

Darüber hinaus werden mit Errichtung eines Gewerbehofes die Standortvoraussetzungen für kleine und mittelständische Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe verbessert.

- *Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1 Z).*
  Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen (LEP 5.3.2 Z).

<u>Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung</u>
Gemäß Karte 1 – Raumstruktur – des Regionalplans München ist die Gemeinde Pullach i. Isartal als Grundzentrum ausgewiesen.
Für das südlich gelegene AEZ ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Das dort geplante Vorhaben, für das die 3. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt wird, entspricht im Hinblick auf die geplante Verkaufsfläche den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F.v. 09.07.2007. Diese Festsetzungen gelten dort unverändert fort. Im Rahmen der 1. Änderung wurden die landesplanerischen Bedenken aufgrund der notwendigen Sicherung des Bestandes von mittelständischen Betrieben und der Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung

zurückgestellt. Im Ergebnis stand das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Das nun geplante Vorhaben entspricht diesen Anforderungen. Die Neuerrichtung des AEZ ist zur Umsetzung eines zukunftsorientierten und damit konkurrenzfähigen Einzelhandelskonzepts erforderlich, eine maximale Verkaufsfläche von 4.000 m² ist dort zulässig.

Eine Einzelhandels-Agglomeration ist im Hinblick auf den geplanten Drogeriemarkt im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.V.m. der Neuerrichtung des AEZ nicht gegeben.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Pullach i. Isartal, genehmigt mit Bescheid vom 23.01.2006, ist das Plangebiet der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung als Industriegebiet dargestellt. Im Westen entlang der Bundesstraße 11 ist die Anbauverbotszone nachrichtlich übernommen, Straßenbegleitgrün mit vorhandener Schutz- und Leitpflanzung ist dort dargestellt. An der Wolfratshauser Straße im Osten des Plangebiets sind straßenbegleitende Einzelbäume als Strukturelemente dargestellt.

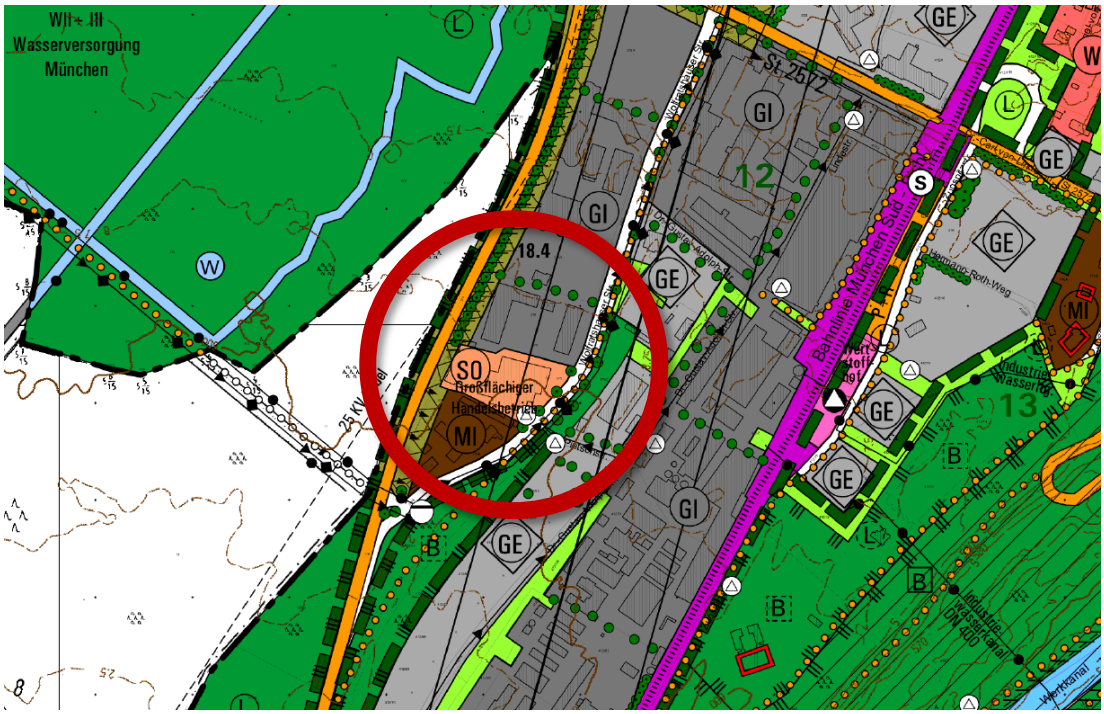


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Nördlich des Plangebiets befinden sich Flächen für Industrie, östlich eines schmalen Waldstreifens (geplanter Bannwald) Flächen für Gewerbe mit eingeschränkter Nutzung und südlich angrenzend gemischt genutzte Flächen. Westlich der Bundesstraße befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Die Bundesstraße stellt zudem die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Forstenrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstenrieder Wald“ (LSG-00114.01) dar. Das im südlichen Teil des geplanten Bannwalds eingezeichnete Landschaftsschutzgebiet durch Verordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding (LSG-00384.01) ist an dieser Stelle nicht vorhanden, das Landschaftsschutzgebiet be-

ginnt erst weiter südlich.

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung setzt analog zur rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.d.F.v. 12.06.2007 ein Gewerbegebiet fest.

2.3 Bebauungsplan Nr. 29

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.d.F.v. 13.09.1983 inklusive 2. Änderung i.d.F.v. 12.06.2007. Die zentralen bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen werden im Folgenden wiedergegeben:

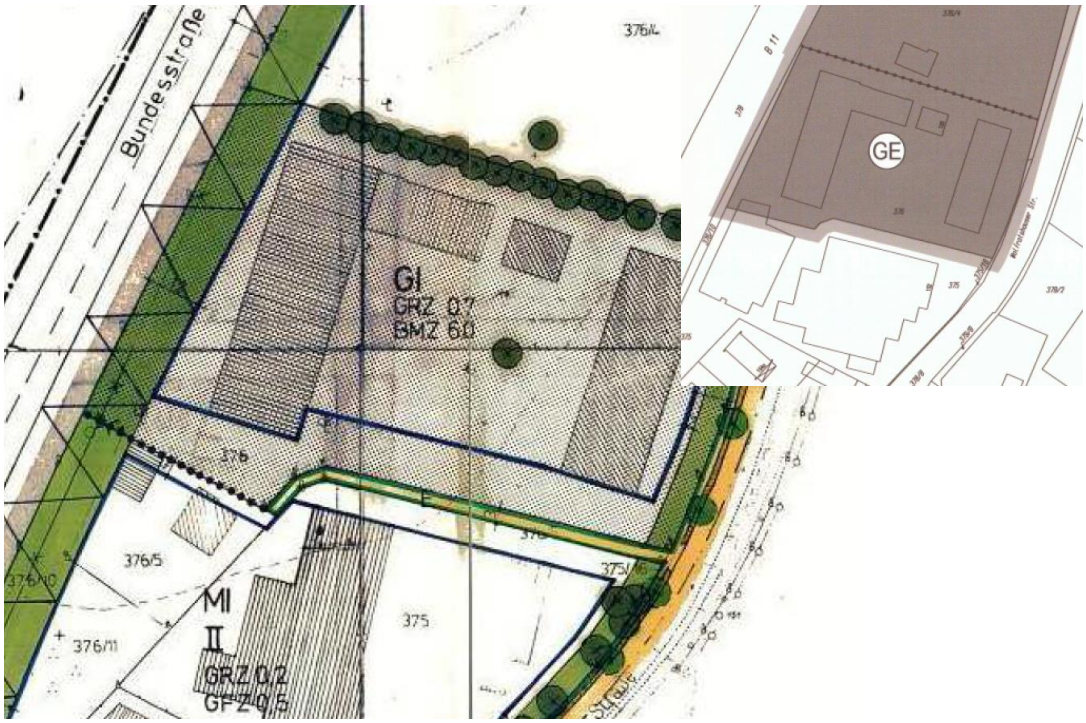


Abb. 2 Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.d.F.v. 13.09.1983 (links) sowie der 2. Änderung i.d.F.v. 12.06.2007 (rechts oben)

Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt, u.a. sind Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Räume für freie Berufe sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels Grundflächenzahl (0,7 für das Plangebiet) sowie einer Baumassenzahl (6,0) begrenzt. Des Weiteren beträgt die maximal zulässige Traufhöhe bzw. Oberkante der Attika höchstens 17,0 m. Es ist offene und geschlossene Bauweise zulässig, bei Grenzbebauung entfallen die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung. Diesbezüglich sind großzügige Baufenster festgesetzt. Zum nördlich angrenzenden Grundstück ist eine Eingrünung eingezeichnet.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Nutzung

Das Plangebiet liegt im Süden des Gemeindegebiets von Pullach i. Isartal zwischen der Bundesstraße 11 und der Wolfratshauser Straße. Die betroffenen Flächen liegen innerhalb des Gewerbegebiets von Höllriegelskreuth. Im Norden und Osten sind gewerbliche Nutzungen vorhanden, im Süden befindet sich das Amper Einkaufszentrum. Westlich befinden sich Waldflächen des Forstenrieder Parks. Weitere Flächen mit Gehölzen befinden sich zwischen dem Plangebiet und dem östlich benachbarten Gewerbebetrieb.

Im Nordwesten ist ein Gebäude vorhanden. Dort befinden sich unterschiedlich gewerbliche Nutzungen sowie Handwerks- und Dienstleistungsnutzungen.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von Osten über den südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 376. Zusätzlich ist im Norden ein Geh- und Fahrtrecht für Anlieferverkehr vorhanden. Zur Bundesstraße ist ein Streifen mit Gehölzen vorhanden, eine direkte Zufahrt ist hier nicht vorhanden. Weitere Gehölze befinden sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Einzelbäume sind im hofartigen Bereich des Bestandsgebäudes vorhanden.
Die technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) sind bereits vorhanden.

Abb. 3 Bestandsgebäude und Hofsituation mit Baumbestand, Ortseinsicht vom 02.04.2019

Das Plangebiet fällt leicht von Osten nach Westen ab. Während im Osten an der Wolfratshauser Straße eine Höhe von ca. 600 m ü NHN erreicht wird, fällt das Gelände im Westen an der Bundesstraße 11 auf 599 m ü NHN auf einer Distanz von ca. 120 m um ca. einen Meter ab.

Westlich der Bundesstraße 11 grenzt das Landschaftsschutzgebiet Forstenrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstenrieder Wald (LSG-00114.01) an, von einer Beeinträchtigung der Ziele des Landschaftsschutzgebiets ist nicht auszugehen.

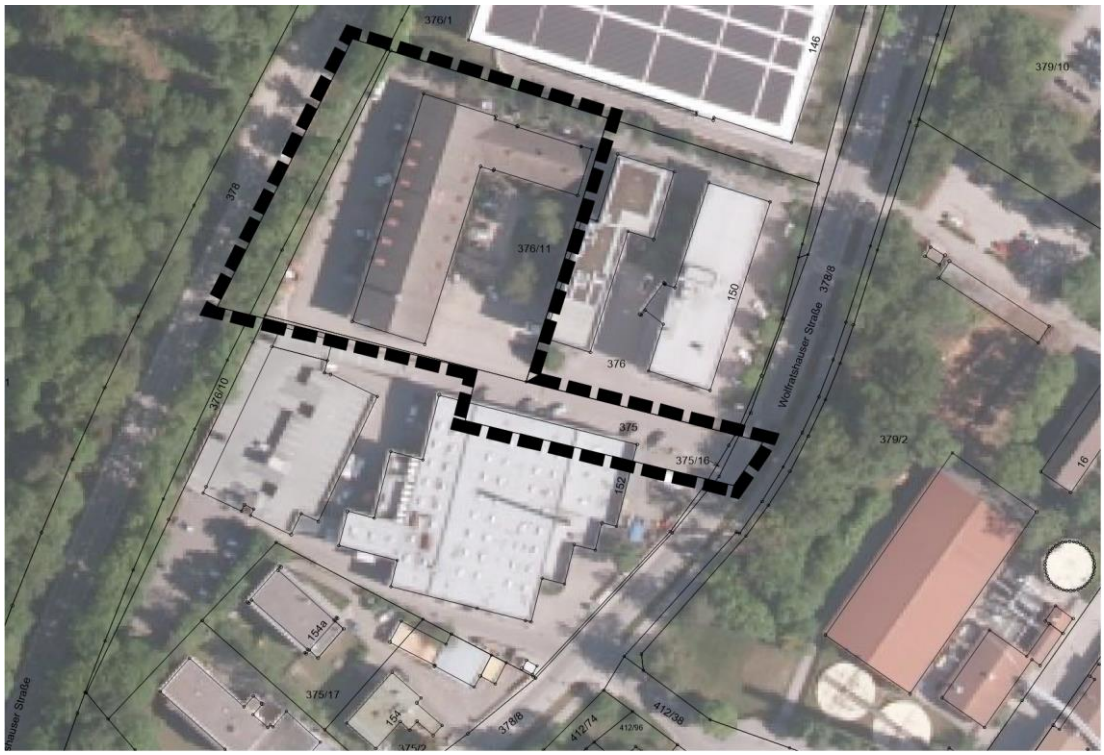


Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

3.2 Boden

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im Bestand bereits versiegelt. Anstehend sind würmeiszeitliche fluviatile Kiese. Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (Maßstab 1:25.000) kommen fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor.

3.3 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen. Baudenkmäler finden sich nicht in der näheren Umgebung.

3.4 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet weder im Umgriff von Überschwemmungsgebieten noch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation nicht zu rechnen.

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 07.06.2019) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Gemäß 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 liegt das Grundwasser ca. 30 m unter Gelände.

3.5 Störfallbetrieb

Das östlich zum Plangebiet benachbarte Unternehmen United Initiators ist als Störfallbetrieb klassifiziert. Das Vorhaben liegt jedoch außerhalb des Sicherheitsabstands. Informationen über mögliche Auswirkungen sowie ggf. sich daraus ergebende Anforderungen sind nicht bekannt.

3.6 Bauverbotszone der Bundesstraße 11

Im Westen des Plangebiets entlang der Bundesstraße 11 ist die Anbauverbotszone einzuhalten. Eine Reduzierung der Anbauverbotszone auf 12 m im Bereich des Vorhabens des Amper Einkaufszentrums erfolgte im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29. Diese reduzierte Anbauverbotszone wird entsprechend übernommen.

4. Vorhaben

Die Neuerrichtung des AEZ umfasst im südlichen Teil im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans neben dem Lebensmittelmarkt ein Hotel. Die Hotelnutzung befindet sich auf dem Dach des AEZ im 3. und 4. Geschoss.

Abb. 5 Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 04.06.2019, Quelle: par terre GmbH & Co. KG, München

Im nördlichen Teil im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans sind ein Drogeriemarkt, ein Gewerbehof sowie ein Fitnesstudio geplant.

Für die beiden Teilbereiche ist eine gemeinsame Erschließung von der Wolfratshauser Straße im Osten vorgesehen. Ein Erschließungsbereich zwischen Drogeriemarkt und Lebensmittelmarkt ist Kern der internen Erschließung. Der Lieferverkehr wird weitgehend vom Kundenverkehr getrennt. Die Zufahrt erfolgt im Süden des AEZ durch das Gebäude. Mit einer Schleife um das gesamte Vorhaben erfolgt die Ausfahrt des Lieferverkehrs im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 376 über ein vorhandenes Geh- und Fahrtrecht.

Neben wenigen offenen Stellplätzen wird der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs im Erdgeschoss der Gebäude bzw. in einer Tiefgarage untergebracht. Eine öffentlich zugängliche Wertstoffinsel befindet sich im Nordwesten des Vorhabens.

5. Planinhalte

Die 4. Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.d.F. vom 13.09.1983 inklusive der 2. Änderung i.d.F. vom 12.06.2007 sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F. vom 09.07.2007.

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 375 TF, 375/16 TF, 376/10 TF, 376/11, 378 TF und 378/8 TF, alle Gemarkung Pullach i. Isartal. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.254 m².

Es ist mit der 3. und der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 beabsichtigt in zwei gesonderten vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zwei Vorhaben zu ermöglichen und umzusetzen. Im Bereich der Erschließung greifen diese beiden Vorhaben aber auf die gleichen Flächen und Anlagen zu, die Erschließungsanlagen werden also von den Vorhaben gemeinsam genutzt. Unter anderem im Hinblick auf die benachbarte Lage der beiden Vorhaben und deren jeweilige Wirtschaftlichkeit und hinsichtlich des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist diese gemeinsam genutzte Erschließung auch städtebaulich sinnvoll.

Aus diesem Grunde werden sowohl in der 3. wie auch der 4. Änderung die für die Vorhaben erforderlichen Erschließungsanlagen festgesetzt. Die Festsetzungen der 3. und der 4. Änderung widersprechen sich im Überlappungsbereich nicht. Damit wird gewährleistet, dass jedes Vorhaben für sich alleine „funktioniert“. Die Erschließung wird somit für jedes Vorhaben sichergestellt. Auf diese Art und Weise kann ermöglicht werden, dass das in der 3. Änderung festgesetzte Vorhaben unabhängig von dem in der 4. Änderung festgesetzten Vorhaben (und umgekehrt) durchgeführt werden kann, aber auch, dass die Durchführung beider Vorhaben (gleichzeitig oder nacheinander) möglich ist. Die Umsetzung der Erschließung als Verpflichtung des Vorhabenträgers ist dann in den Durchführungsverträgen in entsprechende Abhängigkeit von dem anderen Vorhaben zu setzen, wobei sichergestellt sein wird, dass entweder der eine oder der andere Vorhabenträger oder beide gemeinsam die Erschließung umsetzen.

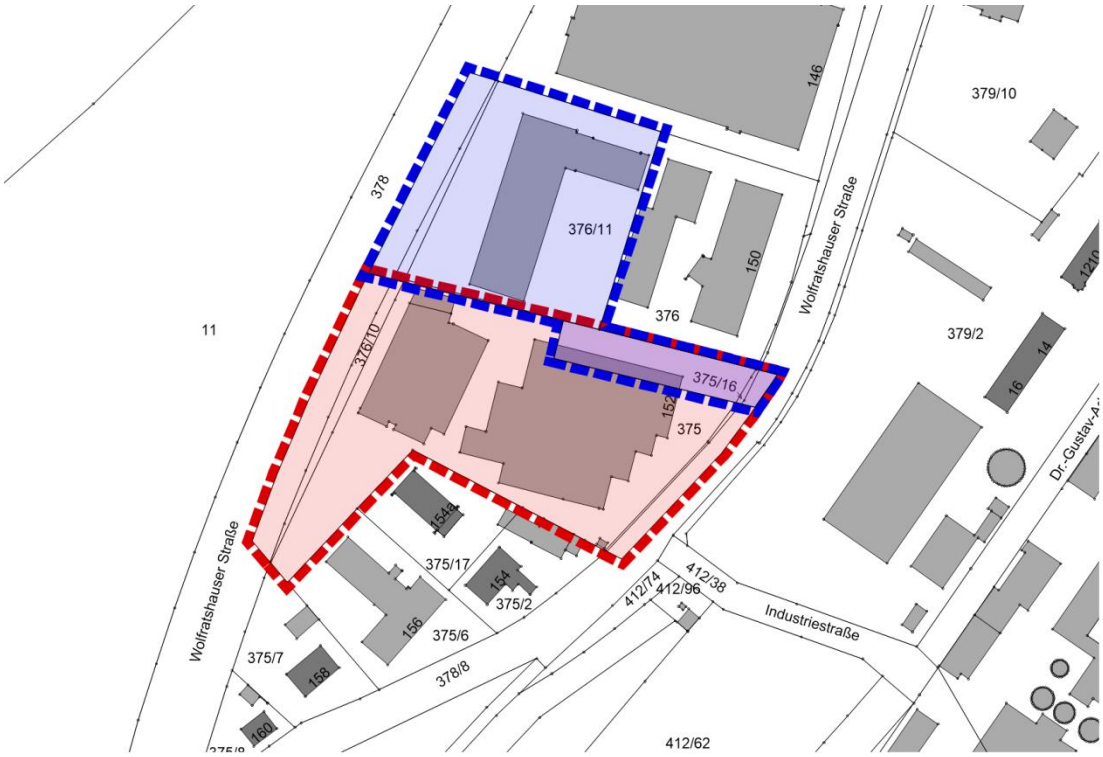


Abb. 6 Überlappende Änderungsbereiche der 3. (rote Umrandung) und 4. Änderung (blaue Umrandung) des Bebauungsplans Nr. 29, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird gemäß der bisher rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten ließen sich städtebaulich nicht in die Umgebung integrieren und werden demzufolge wie in der 2. Änderung ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche (GR) sowie die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO regeln den Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets. Eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit begründet, dass die Neuerrichtung des AEZ zur Umsetzung eines zukunftsorientierten und damit konkurrenzfähigen Einzelhandelskonzepts erforderlich ist. Die vorhandenen Versorgungsstrukturen können damit dauerhaft gesichert und gewährleistet werden. Durch die geplante sowie umgebende Bebauungsstruktur, auch im Hinblick auf den westlich angrenzenden Forstenrieder Park, ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diesbezüglich wird auf die Festsetzungen zur Grünordnung verwiesen.

Die Festsetzungen zur Grundfläche sind aufgrund des verbundenen Vorhabens in Bezug zum südlich angrenzenden Vorhaben der 3. Änderung des Bebauungsplans zu setzen. Für den südlichen Teil (3. Änderung) ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans eine GR von 6.890 m² festgesetzt worden. Bezogen auf das Baugrundstück entspricht dies einer GRZ von ca. 0,89. Im nördlichen Teil (4. Änderung)

gilt gemäß der 2. Änderung bisher eine Grundflächenzahl von max. 0,7 gemäß des Bebauungsplans Nr. 29. Im Bestand weisen die Grundstücke Fl.Nrn. 375 und 376/11 eine Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,87 auf. In Bezug auf das gesamte Baugrundstück der 3. und 4. Änderung ist eine Gesamt-GRZ von ca. 0,89 (zulässige Gesamt-GRZ 3. Änd.: 0,85, zulässige Gesamt-GRZ 4. Änd.: 0,95) zulässig. Dies entspricht der festgesetzten GRZ der 1. Änderung.

Mittels Festsetzung der Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden und einer Wandhöhe wird die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert. Die vorgesehene Höhenentwicklung entspricht den Gebäudehöhen der nördlichen Umgebung. Aufgrund der Anforderungen der geplanten Nutzung wird eine Überschreitungsmöglichkeit der Wandhöhe für technische Anlagen bzw. Technik-Geschosse eingeräumt.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen festgesetzt. Abstandsflächen werden nicht angeordnet. Mittels Baugrenzen und Wandhöhen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

5.5 Bauliche Gestaltung

Mit der Festsetzung ausschließlich begrünter Flachdächer wird das städtebauliche Erscheinungsbild des Vorhabens geregelt. Die Dachform entspricht dabei der überwiegenden Dachform der Gebäude in der Umgebung.

Zur Ordnung des städtebaulichen Erscheinungsbilds hinsichtlich Werbeanlagen soll eine unruhige, sehr vielfältige Ansammlung von Werbeanlagen vermeiden werden. Um eine störende Wirkung für die Nachbargrundstücke und in Richtung der freien Landschaft zu verhindern, sind Einschränkungen der Art, der Höhe bzw. Breite, der Größe und der Beleuchtung, sowie des Standorts erforderlich.

5.6 Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Stellplätze und Erschließung

Das Vorhaben liegt im Süden des Gemeindegebiets. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Wolfratshauser Straße im Osten, diese ist entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Westen ist die Anbauverbotszone der Bundesstraße 11 als nachrichtliche Übernahme aufgeführt, die angrenzenden Flächen mit Bäumen entlang der Straße sind als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Mit der gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten internen Erschließung mit getrennter Führung von Anliefer- und Kundenverkehr kann die Verkehrssituation verbessert werden.

Die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geplante interne Erschließung, insbesondere die Zuwegung zur Tiefgaragenrampe, welche innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 liegt, wird mittels Geh- und Fahrtrechten gewährleistet. Die Regelung erfolgt außerhalb den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Anzahl der Stellplätze wird abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung festgesetzt. Von einer gemeinsamen Parkplatznutzung des Vorhabens der 3. (AEZ mit Hotel) sowie 4. Änderung (Drogeriemarkt, Gewerbehof und Fitnessstudio) des Bebauungsplans Nr. 29 wird ausgegangen, teilweise von einer zeitlich unterschiedlichen Nutzung der Stellplatzflächen der jeweiligen Nutzungen. Die Stellplätze

werden gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan überwiegend unterirdisch hergestellt, die erforderlichen Flächen sind entsprechend festgesetzt.

Die im Bestand im Osten des Plangebiets vorhandene Wertstoffinsel an der Wolfratshauser Straße wird verlagert. Sie befindet sich nun im Norden des Plangebiets, die erforderlichen Flächen sind entsprechend festgesetzt. Die öffentliche Zugänglichkeit wird im Durchführungsvertrag gesichert. Die Zuwegung erfolgt über den gemeinsamen Erschließungsbereichs der Vorhaben der 3. und 4. Änderung.

Wasserwirtschaft

Das Vorhaben ist an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

Vom Bauwerber ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächig über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Bewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.7 Grünordnung und Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der B 11 werden entsprechend als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Weitere zu erhaltende Gehölze im Norden sind als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine Durchgrünung des Plangebiets erfolgt des Weiteren mittels zu pflanzender Bäume, welche teilweise im Hinblick auf das Ortsbild entlang der Wolfratshauser Straße im Osten zu pflanzen sind. Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine rasche Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebiets. Des Weitren trägt die festgesetzte extensive Dachbegrünung zur Minimierung des Eingriffs bei.

Die sockellose Ausführung von Einfriedungen sichert die Durchgängigkeit für Kleintiere. Mittels Begrenzung der Abgrabungen bzw. Aufschüttungen wird eine standortangepasste Bebauung an die Topographie gewährleistet.

5.7.2 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Am Objekt Wolfratshauser Str. 150 (Ostseite) wurden ca. 13 Mehlschwalbennestern festgestellt, sechs Nester wurden wohl 2018 erfolgreich bebrütet.

Vor Abriss des Gebäudes ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Regierung von Oberbayern einzuholen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird im Rahmen des Verfahrens erstellt.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort 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. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

5.9 Immissionsschutz

Gutachten wird im Rahmen des Verfahrens erstellt.

5.10 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m²
Gewerbegebiet	5.279
Öffentliche Verkehrsfläche	88
Straßenbegleitgrün	820
Versorgungsflächen	67
Geltungsbereich	**6.254**

Anlagen

1) Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 i.d.F.v. 25.06.2019, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München

Gemeinde Pullach i. Isartal, den .....

.....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin

TOP Ö 5

Gemeinde	Pullach i. Isartal Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ 4. Änderung
Entwurfsverfasser Vorhaben- und Erschließungsplan(VEP)	par terre GmbH & Co. KG Bavariastraße 6 b, 80336 München
Vorhabenträger	BVG Verwaltung GmbH & Co. KG Hofmannstraße 9, 81379 München
Planung	**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
Bearbeitung	Praxenthaler QS: Goe
Aktenzeichen	PUL 2-56
Plandatum	25.06.2019 (Vorentwurf)

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Planung ... 3
1.1 Vorhandenes Planungsrecht ... 4
1.2 Lage des Plangebiets, derzeitige Nutzung, benachbarter Störfallbetrieb ... 4
1.3 Beschreibung des Vorhabens ... 6
1.4 Vorgaben des Umweltschutzes ... 7
1.5 Relevante Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung in der vorliegenden Planung ... 7

2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt ... 8

3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ... 8
3.1 Schutzgut Boden ... 8
3.2 Schutzgut Fläche ... 8
3.3 Schutzgut Wasser ... 9
3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung ... 9
3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt ... 10
3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ... 10
3.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung) ... 10
3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 11
3.9 Wechselwirkungen ... 11

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 11

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ... 11

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten ... 11

7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 12

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) ... 12

9. Zusammenfassung ... 12

1. Ziel der Planung

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Neuerrichtung eines Drogeriemarktes, eines Fitnesscenter, eines Gewerbehofes und einer Tiefgarage. Vorhandene Versorgungsstrukturen sollen durch ein ergänzendes Angebot im Rahmen einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dauerhaft gesichert werden. Zusätzliche Gewerbeflächen für kleinere und mittlere Gewerbetreibende, Handwerker und Dienstleister werden mit der Errichtung eines Gewerbehofes zur wirtschaftlichen Entwicklung bereitgestellt. Das Plangebiet soll dahingehend städtebaulich geordnet werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen des südlich liegenden und in Verbindung stehenden Vorhabens der Neuerrichtung des AEZ mit Hotel werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 geschaffen.

Abb. 1 Überlappende Änderungsbereiche der 3. (rote Umrandung) und 4. Änderung (blaue Umrandung) des Bebauungsplans Nr. 29, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

Aufgrund der geplanten Dimensionierung des Vorhabens besteht gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG erfolgt die Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die gegenständliche Bebauungsplanänderung wird daher im Regelverfahren durchgeführt.

1.1 Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.d.F.v. 13.09.1983 inklusive 2. Änderung i.d.F.v. 12.06.2007. Die zentralen bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen werden im Folgenden wiedergegeben:

Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt, u.a. sind Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Räume für freie Berufe sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels Grundflächenzahl (0,7 für das Plangebiet) sowie einer Baumassenzahl (6,0) begrenzt. Des Weiteren beträgt die maximal zulässige Traufhöhe bzw. Oberkante der Attika höchstens 17,0 m. Es ist offene und geschlossene Bauweise zulässig, bei Grenzbebauung entfallen die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung. Diesbezüglich sind großzügige Baufenster festgesetzt. Zum nördlich angrenzenden Grundstück ist eine Eingrünung eingezeichnet.

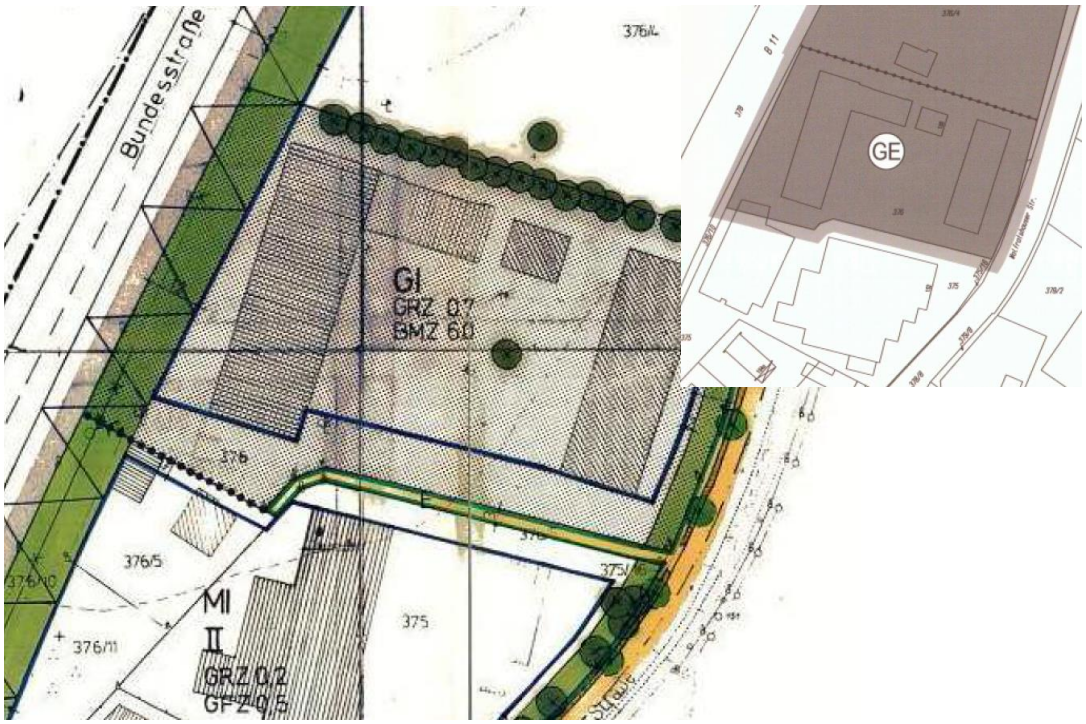


Abb. 2 Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.d.F.v. 13.09.1983 (links) sowie der 2. Änderung i.d.F.v. 12.06.2007 (rechts oben)

1.2 Lage des Plangebiets, derzeitige Nutzung, benachbarter Störfallbetrieb

Das Plangebiet liegt im Süden des Gemeindegebiets von Pullach i. Isartal zwischen der Bundesstraße 11 und der Wolfratshauser Straße. Die betroffenen Flächen liegen innerhalb des Gewerbegebiets von Höllriegelskreuth. Im Norden und Osten sind gewerbliche Nutzungen vorhanden, im Süden befindet sich das Amper Einkaufszentrum. Westlich befinden sich Waldflächen des Forstenrieder Parks. Weitere Flächen mit Gehölzen befinden sich zwischen dem Plangebiet und dem östlich benachbarten Gewerbebetrieb.

Im Nordwesten ist ein Gebäude vorhanden. Dort befinden sich unterschiedlich gewerbliche Nutzungen sowie Handwerks- und Dienstleistungsnutzungen.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von Osten über den südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 376. Zusätzlich ist im Norden ein Geh- und Fahrtrecht für Anlieferverkehr vorhanden. Zur Bundesstraße ist ein Streifen mit Gehölzen vorhanden, eine direkte Zufahrt ist hier nicht vorhanden. Weitere Gehölze befinden sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Einzelbäume sind im hofartigen Bereich des Bestandsgebäudes vorhanden. Die technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) sind bereits vorhanden.

Abb. 3 und 4 Bestandsgebäude und Hofsituation mit Baumbestand, Ortseinsicht vom 02.04.2019

Das Planungsgebiet fällt leicht von Osten nach Westen ab. Während im Osten an der Wolfratshauser Straße eine Höhe von ca. 600 m ü NHN erreicht wird, fällt das Gelände im Westen an der Bundesstraße 11 auf 599 m ü NHN auf einer Distanz von ca. 120 m um ca. einen Meter ab.

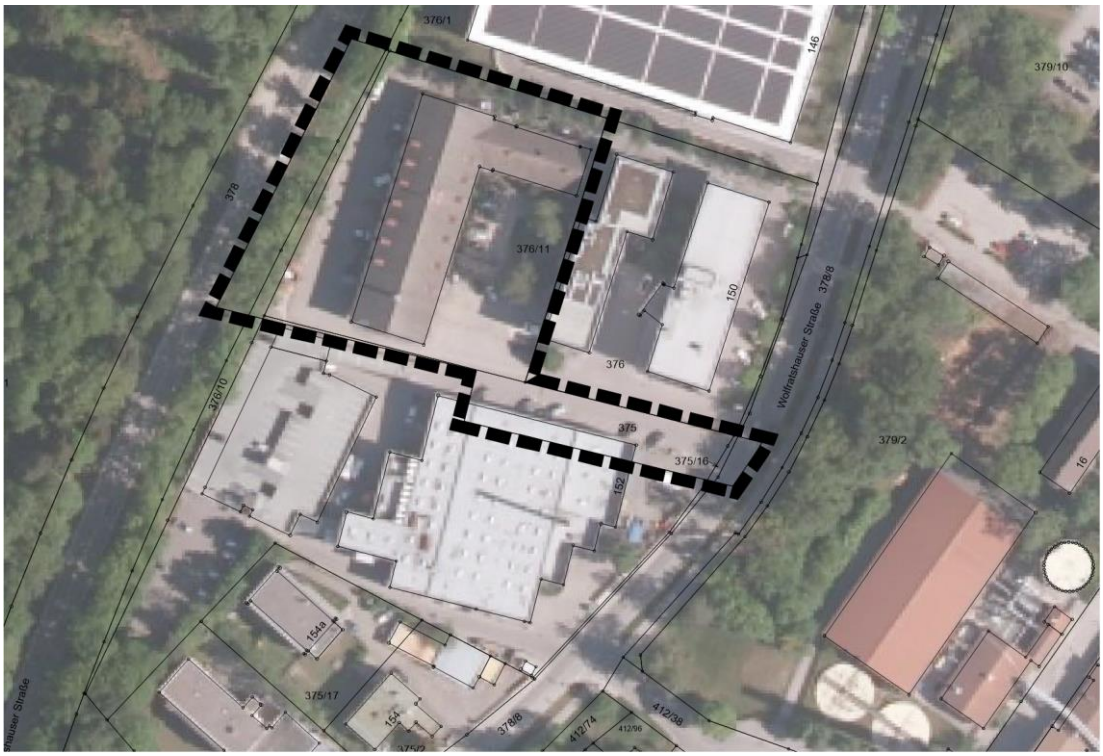


Abb. 5 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

Westlich der Bundesstraße 11 grenzt das Landschaftsschutzgebiet Forstenrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstenrieder Wald (LSG-00114.01) an, von einer Beeinträchtigung der Ziele des Landschaftsschutzgebiets ist nicht auszugehen.

Das östlich des Plangebiets gelegene Unternehmen United Initiators ist als Störfallbetrieb klassifiziert. Das Vorhaben liegt jedoch außerhalb des der Gemeinde bekannten Sicherheitsabstands. Informationen über mögliche Auswirkungen sowie ggf. sich daraus ergebende Anforderungen sind nicht bekannt.

1.3 Beschreibung des Vorhabens

Die Neuerrichtung des AEZ umfasst im südlichen Teil im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans neben dem Lebensmittelmarkt ein Hotel. Die Hotelnutzung befindet sich auf dem Dach des AEZ im 3. und 4. Geschoss.

Im nördlichen Teil im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans sind ein Drogeriemarkt, ein Gewerbehof sowie ein Fitnesstudio geplant.

Für die beiden Teilbereiche ist eine gemeinsame Erschließung von der Wolfratshauser Straße im Osten vorgesehen. Ein Erschließungsbereich zwischen Drogeriemarkt und Lebensmittelmarkt ist Kern der internen Erschließung. Der Lieferverkehr wird weitgehend vom Kundenverkehr getrennt. Die Zufahrt erfolgt im Süden des AEZ durch das Gebäude. Mit einer Schleife um das gesamte Vorhaben erfolgt die Ausfahrt des Lieferverkehrs im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 376 über ein vorhandenes Geh- und Fahrtrecht.

Neben wenigen offenen Stellplätzen wird der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs im Erdgeschoss der Gebäude bzw. in einer Tiefgarage untergebracht. Eine öffentlich zugängliche Wertstoffinsel befindet sich im Nordwesten des Vorhabens.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m²
Gewerbegebiet	5.279
Öffentliche Verkehrsfläche	88
Straßenbegleitgrün	820
Versorgungsflächen	67
Geltungsbereich	**6.254**

Abb. 6 Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 04.06.2019, Quelle: par terre GmbH & Co. KG, München

1.4 Vorgaben des Umweltschutzes

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

1.5 Relevante Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung in der vorliegenden Planung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand vom 21.03.2018) und dem Regionalplan München (RPM, Stand vom 01.04.2019, Gesamtfortschreibung) ergibt sich für das Vorhaben folgende wesentliche Planungsvorgabe:

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung (ausgewiesene FNP-Flächen) vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann. (RPM, 4.1 (Z))

Den hier aufgeführten übergeordneten Zielen wird durch die Weiterentwicklung eines bestehenden Standorts innerhalb des Siedlungsgebiets entsprochen.

2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben. (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?)

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten noch nicht vorliegen.

3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt. (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?)

3.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Beschreibung:

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im Bestand bereits versiegelt. Anstehend sind würmeiszeitliche fluviatile Kiese.

Bewertung:

Im Bereich des Planungsgebiets sind die Bodenfunktionen aufgrund von Versiegelung überwiegend verloren gegangen. Die Auswirkungen der Planung sind daher nur gering.

3.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

Beschreibung:

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im Bestand bereits versiegelt. Bisher unversiegelte oder unzerschnittene Flächen werden nur in geringem Umfang in Anspruch genommen.

Bewertung:

Im Bereich des Planungsgebiets sind die Freiflächenfunktionen aufgrund von Versiegelung überwiegend verloren gegangen. Die Auswirkungen der Planung sind daher nur gering.

3.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich um einen grundwasserfernen Standort.

Da die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend zerstört sind, kann keine Reinigung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone mehr erfolgen.

Bewertung:

Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund ausreichender Abstände zu Grundwasser und Oberflächengewässern grundsätzlich nicht zu erwarten. Der sachgerechten Niederschlagswasserbehandlung kommt aufgrund der fehlenden Reinigung über die belebte Bodenzone besondere Bedeutung zu. Aufgrund der Vorbelastung des Standorts sind die Auswirkungen durch die zusätzlichen Nutzungen gering.

3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

Beschreibung:

Das Plangebiet ist relativ eben. Klimatisch wirksame Elemente, wie z.B. Kaltluftabflussbahnen, befinden sich nicht im Geltungsbereich. Bedeutsame Klimatope oder kleinklimatisch wichtige Grünverbindungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Bewertung:

Versiegelte und bebaute Flächen wirken sich negativ auf das Mikroklima aus, da sie sich bei Sonneneinstrahlung stark erhitzen und hierdurch den bioklimatischen Ausgleich mindern und das Mikroklima verändern.

Das Planungsgebiet liegt in der Nähe großflächiger Waldgebiete und der Isarhangwälder, die eine ausgleichende Funktion übernehmen.

Aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung sind die Auswirkungen durch die zusätzlichen Nutzungen gering.

3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten (saP) noch nicht vorliegen.

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Beschreibung:

Die im Planungsgebiet vorhandene Nutzung entspricht der „üblichen“ Gestaltung von großflächigen Supermarktgebieten.

Bewertung:

Das Planungsgebiet hat keine positive Bedeutung für das Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastungen ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu rechnen. Durch das neue Gestaltungskonzept des Vorhabenträgers kann es zu positiven Veränderungen kommen.

3.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten (Schallschutzgutachten) noch nicht vorliegen.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auch andere Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Bewertung:

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

3.9 Wechselwirkungen

Beschreibung:

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Prognose:

Aufgrund der insgesamt geringen Auswirkungen des Vorhabens ist nicht mit erheblichen Wechselwirkungen zu rechnen.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeit bestehende Nutzung vermutlich weitergeführt. Aufgrund der geringen zusätzlichen Auswirkungen durch die neue Planung hat die Nullvariante weitgehend die gleichen Auswirkungen auf die Schutzgüter wie die bestehende Nutzung.

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten noch nicht vorliegen.

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Grundstücks, die nun weiterentwickelt werden soll, beschränkt sich die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten auf die Optimierung des Vorhabens an diesem Standort.

Im Rahmen der Vorplanung wurden verschiedene Höhenentwicklungen und Abmessungen der Gebäude sowie unterschiedliche Anordnungen und Gestaltungskonzepte für die geplanten Nutzungen erwogen.

Vor allem die für das Ortsbild relevanten Gebäudehöhen und Fassadengestaltungen wurden dabei optimiert.

7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten noch nicht vorliegen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten noch nicht vorliegen.

9. Zusammenfassung

→ Die Zusammenfassung des Umweltberichts wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den .....

.....
Erste Bürgermeisterin Susanna Tausendfreund

TOP Ö 6

Gemeinde Pullach i. Isartal

den 04.06.2019

Finanzverwaltung
Sachbearbeiter: Herr André Schneider

Beschlussvorlage

Abt. 2/181/2019

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**25.06.2019**	**öffentlich**

Top Nr. 6

Zuschussantrag der Pfarrgemeinde Pullach-Großhesselohe

Anlagen:

Zuschuss 2020 Pfarrgemeinde Pullach_nichtoeffentliche Anlage

Beschlussvorschlag:

Im Vorgriff auf den Haushalt 2020 wird dem Pfarrverband Pullach-Großhesselohe ein einmaliger zweckgebundener Investitionszuschuss über maximal 25.000,00 EUR gewährt. Über die tatsächliche Höhe des benötigten Zuschusses ist nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme ein Verwendungsnachweis zu erbringen. Sofern die tatsächlichen Kosten der Sanierung den im Zuschussantrag erwähnten Kostenrahmen unterschreiten, ist der auf die Gemeinde entfallende Kostenanteil im Verhältnis zu den zuvor veranschlagten Gesamtkosten zu senken und anteilig zurückzuzahlen.

Begründung:

Der Pfarrverband Pullach-Großhesselohe beantragt die Gewährung eines einmaligen, zweckgebundenen Investitionszuschusses in Höhe von 25.000,00 EUR. Die Mittel werden für die Sanierung eines Teilbereichs der Friedhofsmauer an der Alten Hl. Geist Kirche benötigt. Für weitere Ausführungen wird auf das nichtöffentliche Antragsschreiben des Pfarrverbands vom 22.05.2019 verwiesen.

Die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahmen wurde der Verwaltung und der Ersten Bürgermeisterin in einem persönlichen Gespräch durch den Pfarrverband dargelegt. Die bisher gebildeten Rückstellungen des Pfarrverbands für den Erhalt der Friedhofsmauer werden durch die Sanierungsmaßnahme vollständig aufgebraucht. Der über die Rückstellungen und den Investitionszuschuss der Gemeinde hinausgehende Finanzierungsbedarf wird aus weiteren Mitteln des Stiftungshaushalts gedeckt.

Der Investitionszuschuss der Gemeinde soll für das Haushaltsjahr 2020 gewährt werden und ist unter der Haushaltsstelle 1.3700.9880 vorzusehen. Die Zwischenfinanzierung bis zum Auszahlungszeitpunkt ist durch den Pfarrverband gesichert.

Nach Abschluss der Renovierungsmaßnahme ist ein Verwendungsnachweis über die tatsächlich entstandenen Kosten zu erbringen. Der Zuschuss der Gemeinde ist in seiner Höhe auf 25.000,00 EUR begrenzt.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

TOP Ö 7

Gemeinde Pullach i. Isartal

den 20.05.2019

Finanzverwaltung
Sachbearbeiter: Herr André Schneider

Beschlussvorlage

Abt. 2/179/2019

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**25.06.2019**	**öffentlich**

Top Nr. 7

Auswirkung der Grundsteuerreform auf das Grundsteueraufkommen

Anlagen:

Antrag FDP Fraktion - Grundsteuerbremse
Staedtetag_Anlage zum RS S 070

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, den für die Grundsteuerermittlung maßgeblichen Hebesatz in der nächsten Haushaltssatzung nach Inkrafttreten der Grundsteuerreform so anzupassen, dass das kommunale Gesamtaufkommen aus der Grundsteuer grundsätzlich (im Rahmen der allgemeinen Inflationsrate) konstant bleibt. Maßgeblich hierfür ist das Gesamtaufkommen aus der Grundsteuer im letzten Haushaltsjahr vor Inkrafttreten der Grundsteuerreform.

Begründung:

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14) entschieden, dass die Vorschriften zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage zur Grundsteuer (Einheitswert) mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes nicht vereinbar sind. Dem Gesetzgeber wurde eine Frist bis zum 31. Dezember 2019 eingeräumt, innerhalb der eine mit den Vorschriften des Grundgesetzes vereinbare Reform der Einheitswertermittlung als Gesetz verabschiedet sein muss. Innerhalb einer weiteren Frist von 5 Jahren müssen die Einheitswerte aller betroffenen Grundstücke auf Basis der neuen Regelungen neu ermittelt werden.

Nach Aussage der am Gesetzgebungsverfahren beteiligten Parteien, soll die Neuberechnung der Einheitswerte nicht zu einer Steuererhöhung innerhalb der Kommunen führen. Wie sich dies realisieren lässt ist derzeit noch ungeklärt. Die FPD-Fraktion beantragt jedoch bereits jetzt eine Aufkommensneutralität auf kommunaler Ebene als freiwillige Selbstverpflichtung zuzusichern.

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt aufgrund des Grundsteuermessbescheides des Finanzamtes München für Körperschaften. Die darin angegebene Steuermesszahl ist für die Berechnung der Grundsteuer der Gemeinde Pullach i. Isartal rechtlich bindend. Der kommunale Einfluss auf das Grundsteueraufkommen beschränkt sich auf die Festsetzung des Grundsteuerhebesatzes in der jährlichen Haushaltssatzung. Ein Einfluss auf der Ebene einzelner Grundstücke ist hingegen nicht gegeben.

Die tatsächliche Entwicklung des Grundsteueraufkommens kann erst nach Inkrafttreten der Reform eingeschätzt werden, sobald Erfahrungswerte aus der Jahresrechnung vorliegen. Anschließend besteht die Möglichkeit, den Hebesatz nach Inkrafttreten der Grundsteuerreform so auszugestalten, dass das Gesamtaufkommen aus der Grundsteuer in künftigen Jahren insgesamt wieder dem Niveau vor Inkrafttreten der Reform entspricht.

Die von der FDP-Fraktion beantragte Begründung von Einzelfällen, in denen die Grundsteuer künftig höher ausfällt, scheidet aus datenschutzrechtlichen Gründen und mangels Einflussmöglichkeit der Kommune aus.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

TOP Ö 7

Freie Demokraten
FDP

Ortsverband Pullach

Pullach, 29.03.2019

Antrag der FDP Fraktion im Gemeinderat Pullach i. Isartal

Grundsteuerbremse einführen - Aufkommensneutralität der Grundsteuer schaffen

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14) entschieden, dass die jahrzehntealten Vorschriften zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage zur Grundsteuer (Einheitswert) mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes nicht vereinbar sind. Dem Gesetzgeber wurde eine Frist bis zum 31. Dezember 2019 eingeräumt, innerhalb der eine mit den Vorschriften des Grundgesetzes vereinbare Reform der Einheitswertermittlung als Gesetz verabschiedet sein muss. Innerhalb einer weiteren Frist von 5 Jahren müssen die ca. 36.000.000 Einheitswerte aller betroffenen Grundstücke auf der Basis der neuen Regelungen neu ermittelt werden. Darüber hinaus dürfte eine zukünftige Verfassungswidrigkeit nur dann ausgeschlossen sein, wenn es in regelmäßigen Abständen, z.B. alle 7 Jahre, im Rahmen einer Hauptfeststellung, zu einer Überprüfung und ggf. auch Anpassung der Einheitswerte kommt. Sollte also bis zum 31. Dezember 2019 kein neues Gesetz in Kraft getreten sein, entfällt die Grundsteuer, und damit die Haupteinnahmequelle der Kommunen, ersatzlos.

Die Freien Demokraten setzen sich im Rahmen der Reform dafür ein, dass die Neuregelung möglichst unbürokratisch erfolgen kann. Der Aufwand für die Bürgerinnen und Bürger, aber auch für die Unternehmen und die Verwaltung muss überschaubar sein. Darüber hinaus wollen wir erreichen, dass die Eigentümer die Bemessungsgrundlage zur Grundsteuer auch nachvollziehen können. Auch dies ist in weiten Fällen heute nicht der Fall. Zentrales Element der Reform muss sein, dass die Grundsteuer auch in Zukunft eine kommunale Steuer mit Hebesatzrecht der Kommunen bleibt. Wegen der Neuberechnung der Einheitswerte wird es zwangsläufig zu Gewinnern und Verlierern der Reform kommen. Politiker aller demokratischen Parteien im Bundestag versichern immer wieder, dass die Neuberechnung der Einheitswerte nicht zu einer Steuererhöhung innerhalb der Kommunen führen dürfe. Dieses Ziel ist jedoch nur zu erreichen, wenn die Kommunen ihren über das Hebesatzrecht bestehenden Einfluss nicht für Steuererhöhungen zu nutzen.

Es gehört zur Aufgabe der Parteien in der Kommunalpolitik, zu beweisen, dass die Versprechen zur Entbürokratisierung, der Vereinfachung des deutschen Steuersystems und der Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform keine reinen Lippenbekenntnisse sind.

Die FDP-Fraktion Pullach beantragt daher:

Im Rahmen einer Selbstverpflichtung zu gewährleisten, dass die Hebesätze nach Inkrafttreten der Reform der Grundsteuer so anzupassen sind, dass das Aufkommen aus der Grundsteuer maximal konstant bleibt und Abweichungen hiervon in Einzelfällen detailliert zu begründen sind.

Johannes Burges Dr. Alexander Betz Martin Eibeler

TOP Ö 7

Ständige Stellvertreterin des Hauptgeschäftsführers

Deutscher Städtetag

An die

- Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister sowie Bürgermeisterinnen und Bürgermeister
- unmittelbaren Mitgliedsstädte DST
- außerordentlichen Mitglieder DST
- Mitglieder des Finanzausschusses DST
- Mitglieder des Finanzausschusses NRW

nachrichtlich:
- Mitgliedsverbände
- Finanzreferentinnen/Finanzreferenten und Finanzdezernentinnen/Finanzdezernenten der Mitgliedsverbände

21.05.2019

Kontakt
Dr. Stefan Ronnecker
stefan.ronnecker@staedtetag.de
Hausvogteiplatz 1
10117 Berlin
Telefon 030 37711-720
Telefax 030 37711-209

Aktenzeichen
20.47.70 D

Dokumenten-Nr.
R 2099

www.staedtetag.de

Reform der Grundsteuer:

Resolutionen des Stadtrates und (Verbände-)Umfragen zur aufkommensneutralen Hebesatzfestlegung bei erstmaliger Anwendung eines neuen Grundsteuerrechts

Kurzüberblick: Die Stadtverwaltungen werden gegenwärtig in bundesweit durchgeführten Umfragen um Positionierungen zu der Frage gebeten, ob die Städte im Zuge der Reform eine aufkommensneutrale Anpassung der Grundsteuer-Hebesätze planen. Außerdem gibt es vermehrt Anträge von Ratsfraktionen, die per Resolution des Rates eine politische Selbstverpflichtung des Stadtrates zu einer aufkommensneutralen Hebesatz-Anpassung im Reform-Zeitpunkt herbeiführen möchten.

Der Städtetag empfiehlt seinen Mitgliedern, sich mit entsprechenden Initiativen aufgeschlossen auseinander zu setzen. Die Städte haben sich seit Beginn der Reform-Debatten stets klar zu dem Ziel bekannt, dass die Reform nicht zu einer versteckten Steuererhöhung führen soll.

Das Rundschreiben gibt Hinweise zur Ausgestaltung etwaiger Resolutionen und zur Beantwortung entsprechender Umfragen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverwaltungen werden gegenwärtig in Verbände-Umfragen (bspw. Haus und Grund) um eine Positionierung zu der Frage gebeten, ob die Städte im Zuge der Reform eine aufkommensneutrale Anpassung der Grundsteuer-Hebesätze planen. Ziel der Umfragen ist offenkundig, die Belastbarkeit der bisherigen Verlautbarungen von Bund und Ländern sowie der kommunalen Spitzenverbände zum Ziel der Aufkommensneutralität auf einzelgemeindlicher Ebene zu hinterfragen und wo immer möglich anzuzweifeln.

Die Städte haben sich seit Beginn der Reform-Debatte immer wieder klar und unmissverständlich zu dem Ziel bekannt, dass die mit der Reform verbundene Neubewertung aller Grundstücke nicht zu einer versteckten Steuererhöhung für die Gesamtheit der Steuerpflichtigen vor Ort führen soll. Die Städte können

dieses Ziel auch tatsächlich erreichen, indem die örtlichen Grundsteuer-Hebesätze entsprechend angepasst werden.

Im gleichen Atemzug haben die Städte aber auch stets darauf hingewiesen, dass sich für die einzelnen Steuerpflichtigen durchaus die individuelle Steuerbelastung verändern kann. Das ist auch gerechtfertigt, weil die aktuelle Bewertung der Grundstücke veraltet ist. Als Folge ist auch die aktuelle Lastenverteilung zwischen den einzelnen Grundstückseigentümern nicht mehr gerechtfertigt. Die Grundstücks-individuellen Belastungs-Veränderungen dienen also dazu, wieder deutlich mehr Steuergerechtigkeit herzustellen.

Unter anderem als Reaktion auf diese Umfragen kommt es gegenwärtig auch vermehrt zu Anträgen von Rats-Fraktionen, die im Wege von Rats-Resolutionen eine politische Selbstverpflichtung der Stadträte zu einer aufkommensneutralen Hebesatz-Anpassung im Reformzeitpunkt herbeiführen möchten.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen hat der Finanzausschuss des Deutschen Städtetages am 16./17. Mai 2019 über den Umgang mit entsprechenden Umfragen und Anträgen diskutiert. Auf Grundlage dieser Diskussion möchte die Hauptgeschäftsstelle den Städten folgende Handlungsempfehlung für den Umgang mit Verbände-Umfragen und Anträgen zu diesem Themenkomplex an die Hand zu geben:

Handlungsempfehlungen

Die Hauptgeschäftsstelle empfiehlt seinen Mitgliedern, sich gegenüber entsprechenden Umfragen und Initiativen aufgeschlossen zu zeigen. Sie bieten eine Chance für ein klares politisches Bekenntnis der Städte zum Reformziel der Aufkommensneutralität. Die besondere Betonung dieses Reformziels ist gerade bei der Grundsteuer-Reform berechtigt, weil es sich in diesem Prozess nicht primär um ein Einnahmen- oder ein Haushaltsziel, sondern um ein Transparenz-Ziel handelt. Die Forderung nach Aufkommensneutralität im Zuge der Grundsteuer-Reform ist im Kern eine Forderung nach ausreichender Transparenz bei den Verantwortlichkeiten der einzelnen politischen Entscheidungsebenen im Reformprozess.

Bund und Länder verantworten als Gesetzgeber gemeinsam die Ausgestaltung der Bemessungsgrundlagen und damit die Belastungsverschiebungen. Die Städte und Gemeinden verantworten demgegenüber durch Ausübung des Hebesatzrechts das Belastungsniveau in der Gemeinde. Sowohl der Gesetzgeber (Bund und Länder) als auch die Steuerpflichtigen haben deshalb ein berechtigtes Interesse, dass möglichst eindeutig erkennbar wird, welche reformbedingten Belastungsveränderungen auf die Modell-Entscheidungen von Bund und Ländern und welche Belastungsveränderungen auf die Hebesatz-Entscheidungen der einzelnen Gemeinde zurückgehen. Die politische Zielvorgabe der Aufkommensneutralität ist also in erster Linie ein Transparenzziel und impliziert damit auch keine politischen Bewertungen über das mittel- oder langfristig richtige Belastungsniveau.

Ein angemessener Transparenz-Grad gegenüber den Steuerpflichtigen wird erreicht, wenn die Gemeinde im Jahr der erstmaligen Erhebung der Grundsteuer nach neuem Recht (voraussichtlich 2025) den Hebesatz so festlegt, dass das prognostizierte Grundsteuer-Aufkommen in etwa dem Aufkommen des Vorjahres (also 2024) entspricht. Entscheidend und auch ausreichend für die Herstellung einer Transparenz der Verantwortlichkeiten ist, dass im Jahr 2025 die Aufkommensneutralität sichergestellt wird. Anpassungen des Hebesatzes in Folgejahren sind demgegenüber unschädlich, da dann die politische Verantwortung für die daraus resultierenden Belastungsveränderungen klar erkennbar dem jeweiligen Stadtrat zugeordnet werden kann.

Abgeleitet aus dem Grundgedanken der Transparenz-Sicherung sollten Positionierungen der Städte zur Frage der Aufkommensneutralität folgende Gesichtspunkte berücksichtigen:

Die Städte sollten sich klar und ohne Relativierungen und Vorbehalte zum politischen Ziel der Aufkommensneutralität der Reform bekennen. Soweit die Frage- bzw. Beschlusstechnik es zulässt, sollten die Städte aber auch die zugrunde liegende Motivation und das zur Umsetzung des Ziels verfügbare Instrumentarium benennen. Schließlich sollten keine falschen Erwartungen bezüglich der Belastungsänderungen im Einzelfall geweckt werden:

- Zentrale Motivation für ein Bekenntnis zum Ziel der Aufkommensneutralität sollte das Transparenzziel sein. Die Reform soll nicht zu einer versteckten Steuererhöhung führen.

- Die Städte sollten zudem benennen, wie sie das Ziel erreichen möchten. Das gemeindliche Hebesatzrecht sollte als die Stellschraube benannt werden, mit der das Ziel erreicht werden soll. Auf diese Weise wird auch deutlich, dass die Städte nur für eine Gesamtaufkommensneutralität in der Gemeinde sorgen können.

- Mit Blick auf die begrenzten Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinden über das Hebesatzrecht ist zudem klarzustellen, dass es im Einzelfall aber sehr wohl zu Belastungsveränderungen kommen kann. Diese Belastungsverschiebungen sind auch gerechtfertigt, da die bisherige Belastungsverteilung wegen veralteter Grundstückswerte nicht mehr allgemeinen Gerechtigkeitsanforderungen genügt.

Darüber hinaus empfiehlt die Hauptgeschäftsstelle den Städten keine zustimmenden Positionierungen vorzunehmen, die Mehrbelastungen auch für jeden einzelnen Grundstückseigentümer bzw. -mieter ausschließen. Dies würde zu erheblichen Steuerausfällen bei der Grundsteuer führen. Da diese Grundsteuer-Ausfälle dann durch die Erhöhung anderer Abgaben (wie z.B. der Gewerbesteuer) kompensiert werden müsste, würde eine solche Maßnahme einzelfallbezogene Mehrbelastungen ohnehin nur zum Schein verhindern. Individuelle Mehrbelastungen würden so nur auf andere Steuerpflichtige bei anderen Steuerarten verlagert.

In Vorlagen für Rats-Petitionen zur Grundsteuer-Reform sollte zudem auf eine Positionierung zu Einzelfragen der Ausgestaltung des Reform-Modells verzichtet werden. Hierfür sprechen vor allem prozessuale Gründe. Die Gesetzentwürfe des Bundesfinanzministeriums vom 9. April 2019 für eine Grundsteuer-Reform erfüllen alle bisher von den kommunalen Spitzenverbänden formulierten Anforderungen an eine Grundsteuer-Reform in ausgewogener Weise. Gleichzeitig ist der verbleibende Zeitrahmen für den fristgerechten Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens inzwischen so eng geworden, dass nur noch diese Gesetzes-Initiative (ggf. mit kleineren Modifikationen) erfolgreich zum Abschluss geführt werden kann. Insoweit besteht für abermalige Grundsatz-Debatten derzeit weder eine Veranlassung, noch gibt es dafür den notwendigen zeitlichen Raum. Daneben droht bei einer Gemeinde-internen Modell-Debatte das Risiko, dass sich am Ende nicht mehr eine ganz breite Mehrheit des Rates hinter eine entsprechende Rats-Resolution zum Ziel der Aufkommensneutralität versammeln kann. Es bedarf aber einer möglichst breiten Zustimmung zum Ziel der Aufkommensneutralität der Grundsteuer-Reform, wenn eine entsprechende Resolution die nötige politische Bindungskraft erzeugen soll.

Aus Sicht der Hauptgeschäftsstelle sollte eine Positionierung zum Ziel der Aufkommensneutralität zudem um folgende Aussagen ergänzend werden, wenn die gewählte Form der Positionierung dies zulässt:

- Die Städte sollten ihre Sorge darüber zum Ausdruck bringen, dass Bund und Länder auch sieben Monate vor Fristablauf noch immer keine Einigung auf ein Reformkonzept für die Grundsteuer erzielt haben. In diesem Zusammenhang kann auch auf die Bedeutung des Grundsteuer-Aufkommens vor Ort hingewiesen werden.

- Die Städte sollten Bund und Länder auffordern, den Reformprozess jetzt mit aller Kraft voran zu bringen. Offen gebliebene Diskussionspunkte müssen im weiteren Gesetzgebungsverfahren geklärt werden, um ein fristgerechtes Inkrafttreten eines Reform-Gesetzes zu gewährleisten.

- Die Städte sollten klarstellen, dass die Verantwortung für eine fristgerechte Reform der Grundsteuer allein bei Bund und Ländern liegt. Daher müssen Bund und Länder vollumfänglich für alle gemeindlichen Steuerausfälle einstehen, die durch weitere Verzögerungen im Gesetzgebungsverfahren entstehen.

Die Eckpunkte der vorstehenden Handlungsempfehlung sind mit dem Deutschen Städte- und Gemeindebund abgestimmt worden.

Mit freundlichen Grüßen

Verena Göppert

TOP Ö 8

Gemeinde Pullach i. Isartal

den 07.06.2019

Bautechnik
Sachbearbeiterin: Frau Birgit Haschka

Beschlussvorlage

Abt. 6/161/2019

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**25.06.2019**	**öffentlich**

Top Nr. 8

Schulentwicklung - Josef-Breher-Mittelschule Pullach:
Überplanung von Flächen in Baierbrunn für die Machbarkeitsstudie

Anlagen:

Grundstücksflächen für eine Mittelschule in Baierbrunn

Beschlussvorschlag:

Die zur Verfügung gestellten Flächen für die Machbarkeitsstudie der Mittelschule Pullach werden um folgende Grundstücksanteile in der Gemeinde Baierbrunn erweitert:
Gemarkung Baierbrunn, Flur-Nr. 87/14, 87/53 und 87/68 (Wirthsfeld), s. Anlage
Die Kosten für die Machbarkeitsstudie auf dem Gemeindegebiet Baierbrunn wie auch in der Ortsmitte in Pullach i. Isartal trägt die Gemeinde Pullach i. Isartal.

Begründung:

Die Josef-Breher-Mittelschule Pullach entspricht mit ihren aktuell vorhandenen Räumen nicht den Anforderungen des Mittelschullehrplans: Der bauliche Zustand der Turnhalle mit Gymnastikraum und des „Schusterbaus“ erfordert einen Neubau. Das Hauptgebäude der Mittelschule ist sanierungsbedürftig und für den Ganztagesbetrieb fehlen die Räume.
Vor diesem Hintergrund wäre ein Ersatzneubau der Mittelschule in Baierbrunn die wirtschaftlichste Lösung, da

- eine Interimslösung für die Mittelschule in Pullach während der Baumaßnahmen nicht erforderlich wäre,
- die für den Schulbetrieb geforderten Freisportflächen wie Rasenspielfeld, Laufbahnen etc. bereits vorhanden sind,
- die Haltestelle der S-Bahn sich in unmittelbarer Nähe befindet und
- der Ortskern der Gemeinde Pullach wiederum zusätzliche Flächen für allgemeine Instituionen wie Volkshochschule, Musikschule, Freizeitstätte etc. zur Verfügung hätte.

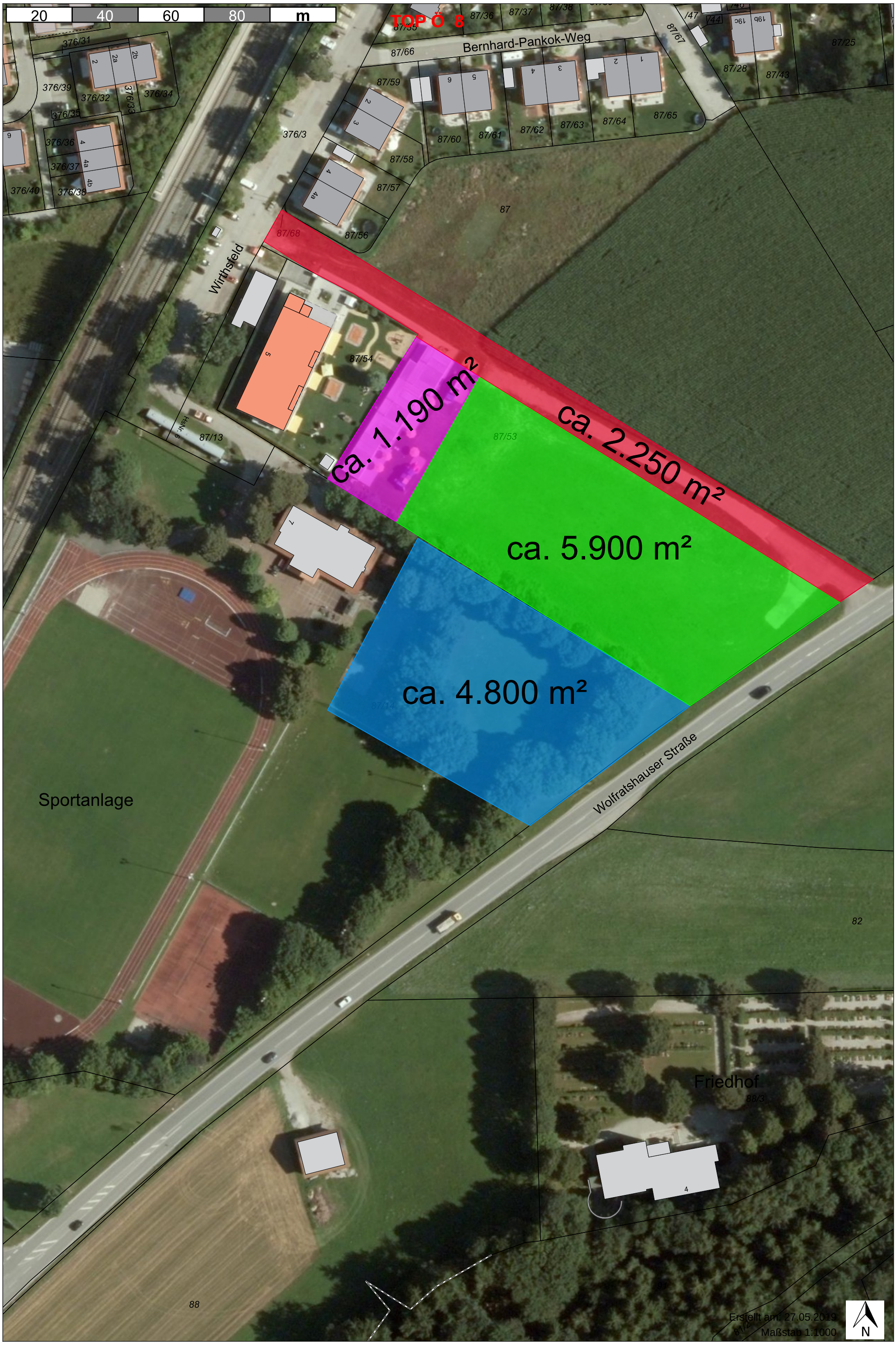
In der Gemeinderatssitzung am 21.05.2019 wurde von Frau Tausendfreund in der öffentlichen Sitzung bekannt gegeben, dass zeitgleich in der Gemeinde Baierbrunn ein Beschluss aus nichtöffentlicher Sitzung bekannt gegeben wird, wonach Baierbrunn zustimmt, dass die Gemeinde Pullach ein geeignetes Grundstück auf Baierbrunner Flur in die Machbarkeitsstudie zum Neubau der Mittelschule mit dem erarbeiteten Raumkonzept aus der Phase 0 einbezieht.

Das gemeindliche Grundstück „Am Wirthsfeld“ Fl.-Nr. 87/53 Gemarkung Baierbrunn hat eine Größe von 9.423 m² (vgl. Anlage)
Laut einem Schreiben von Herrn Kohlert, Bauamtsleiter der Gemeinde Baierbrunn, ist die Gemeinde Baierbrunn bereit für eine Überplanung „Neubau Mittelschule Pullach“, die im

angefügten Lageplan grün markierte Fläche (rd. 5.900 m²) zur Verfügung zu stellen.
Die rot markierte Fläche (rd. 2.250 m²) wird nach bisheriger Vorplanung der Gemeinde Baierbrunn für die Erschließungsstraße benötigt.
Für die Turnhalle kann eine Teilfläche (rd. 4.800 m²) der gemeindlichen Sportanlage (Fl.-Nr. 87/14 Gemarkung Baierbrunn) herangezogen werden. Die Fläche ist im Lageplan blau eingezeichnet.
Sollten die vorstehenden Flächen nicht ausreichen, wäre die Gemeinde Baierbrunn unter Umständen auch bereit die übrigen Fläche (rd. 1.190m²)
des Grundstücks Fl.-Nr. 87/53 Gemarkung Baierbrunn zur Verfügung zu stellen.

In einer Besprechung am 16.05.2019 fand eine allgemeine erste Besprechung mit allen Gemeinden des Schulverbandes (neben Pullach sind dies Grünwald, Straßlach-Dingharting, Schäftlarn und Baierbrunn) zur künftigen baulichen Ausgestaltung der Mittelschule statt.

Cornelia Zechmeister
Zweite Bürgermeisterin


20
40
60
80
m
TOP Ö 8
Bernhard-Pankok-Weg
Wirthsfeld
Wolfratshauser Straße
Sportanlage
Friedhof
ca. 1.190 m²
ca. 2.250 m²
ca. 5.900 m²
ca. 4.800 m²
87/68
87/53
87/54
87/13
87/14
376/3
87
88
88/3
82
Erstellt am: 27.05.2019
Maßstab 1:1000
N

TOP Ö 9

Gemeinde Pullach i. Isartal

den 07.06.2019

Bautechnik
Sachbearbeiterin: Frau Birgit Haschka

Beschlussvorlage

Abt. 6/162/2019

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**25.06.2019**	**öffentlich**

Top Nr. 9

Schulentwicklung - Josef-Breher-Mittelschule Pullach:
Beauftragung des Architekten für die Durchführung einer Machbarkeitsstudie in Baierbrunn

Anlagen:

Honrarangebot der Hrycyk Archtekten GmbH für eine Machbarkeitsstudie in Baierbrunn

Beschlussvorschlag:

Die Hrycyk Architekten GmbH aus München wird auf Grundlage ihres Angebotes vom 05.06.2019 mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für den Neubau einer Mittelschule auf dem von der Gemeinde Baierbrunn zur Verfügung gestellten Grundstücken beauftragt.

Begründung:

In der Gemeinderatssitzung am 29.04.2019 wurde die Hrycyk Architekten GmbH aus München bereits mit der Erstellung von Machbarkeitsstudien für die Erweiterung bzw. für den Neubau der Grund- und Mittelschule in Pullach i. Isartal beauftragt.

Darüber hinaus gestattet die Gemeinde Baierbrunn (vgl. Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung Baierbrunn vom 21.05.2019) der Gemeinde Pullach i. Isartal auf eigene Kosten eine Überplanung der Grundstücke Flur-Nr. 87/14, 87/53 und 87/68, Gemarkung Baierbrunn, im Zuge einer Machbarkeitsstudie für die Mittelschule Pullach durchzuführen.

Der Umfang des Raumprogramms für die Mittelschule wird nun von der Hrycyk Architekten GmbH im Zuge von Machbarkeitsstudien auf den zur Verfügung gestellten Grundstücken in Baierbrunn überprüft.

Bei der Anlage, Honorarangebot der Hrycyk Architekten GmbH, handelt es sich um eine nicht-öffentliche Anlage, da hier konkrete Honorarsummen genannt werden.

Cornelia Zechmeister
Zweite Bürgermeisterin

TOP Ö 10

Gemeinde Pullach i. Isartal

den 25.06.2019

Umweltamt
Sachbearbeiter: Herr Daniel Berger

Beschlussvorlage

Abt. 4/059/2019

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**25.06.2019**	**öffentlich**

Top Nr. 10

Errichtung neuer, landkreisweiter Ladeinfrastruktur für PKW an den Bahnhöfen in Pullach

Anlagen:

Anhang 1_Ergebnisse_gevas Humberg & Partner
Anhang 2_Standorte_Ladesäulen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Pullach errichtet sechs Ladesäulen mit jeweils zwei Ladepunkten à 22 kW Leistung und der anschließenden Einbindung in das Backend-System des Landkreises München.

Die notwendigen finanziellen Mittel werden - abzüglich der bereits vorbeschiedenen Förderung des Freistaates Bayern - bereitgestellt und die Verwaltung mit der Umsetzung des Projektes bis zum 31.03.2020 beauftragt.

Nach einer zweijährigen Testlaufzeit wird die Auslastung der Ladeinfrastruktur im Gemeindegebiet Pullach ausgewertet und ein möglicher Bedarf mit den vom Ingenieurbüro gevas Humberg & Partner vorgeschlagenen Szenario 2 bzw. Szenario 3 abgeglichen.

Begründung:

Im Landkreis München sind lediglich 0,2 Prozent aller KFZ solche mit elektrischem Antrieb. Aktuell existieren 81 öffentliche Ladeeinrichtungen, von denen wiederum nur 48 zu jeder Tages- und Nachtzeit zugänglich sind. Diese Zahlen hat das Landratsamt München zum Anlass genommen, um zu eruieren, wie und wo in den Gemeinden Ausbaupotentiale in Sachen öffentlicher Ladeinfrastruktur bestehen. Daher hat der Landkreis München im Jahr 2018 das Ingenieurbüro gevas Humberg & Partner damit beauftragt, eine landkreisweite Ist-und Bedarfsanalyse auszuarbeiten. Die Ergebnisse dieser Untersuchung beruhen zum einen auf den Daten, welche die Kommunen zur Verfügung gestellt haben und zum anderen auf Vorort-Begehungen durch die Mitarbeiter des Ingenieurbüros. Für Pullach wurden dabei drei Szenarien ausgearbeitet (Siehe Anhang 1). Jedes Szenario hat einen bestimmten Prozentsatz an E-Autos im Gemeindegebiet zum Ziel, welches nach Einschätzung von gevas nur mit einer bestimmten Anzahl an vorhandenen Ladesäulen zu realisieren ist. Im ersten Szenario wird davon ausgegangen, dass 1 % aller PKWs in Pullach Elektrofahrzeuge sind, für deren Ladung vier öffentliche und zwei nicht öffentliche Ladesäulen benötigt werden. Szenario 2 geht von einem E-PKW-Anteil von 5 %, einen öffentlichen Ladesäulenbedarf von acht Stück und einem nicht öffentlichen Ladesäulenbedarf von zwei Stück aus, während Szenario drei 15 % Stromeranteil, 17 öffentliche und fünf nicht öffentliche Ladesäulen vorsieht.
Von Seiten der Abteilung Umwelt wird geraten, Szenario 1 anzustreben und durch

regelmäßiges Monitoring die Akzeptanz und Nachfrage in der Bürgerschaft zu ermitteln. Je nach Bedarf könnte dann ein weiterer Ausbau auf das Niveau von Szenario 2 bzw. 3 erfolgen. Ferner sollen alle Ladesäulen, deren Errichtung im Landkreis München geplant sind, mit derselben Abrechnungs- und Bedienungssoftware (Backend-System) ausgestattet werden. Für die technische Umsetzung und Koordination hat der Landkreis hierzu die Firma Wirelane gewonnen. Ziel dieses einheitlichen Systems ist es, dass Bürger*Innen an allen Ladesäulen im Landkreis jederzeit mit einer einzigen Ladekarte ihren E-PKW laden können und so beispielsweise keine Roaming-Gebühren anfallen. Derzeit haben die Gemeinden im Landkreis unterschiedliche Anbieter von Ladesäulensoftware, was zur Folge hat, dass Bürger*Innen der Gemeinde X in der Gemeinde Y ihr Fahrzeug nicht, oder nur - verbunden mit sehr hohen Roaming-Gebühren - laden können. Durch eine Einheitssoftware werden die Ladezeit verkürzt sowie die Anmeldung und der Ladevorgang vereinfacht. Zudem werden Hemmschwellen, sich einen „Stromer“ anzuschaffen, abgebaut, weil Bürger*Innen ein wachsendes Vertrauen in die Verlässlichkeit der landkreisweiten Ladeinfrastruktur gewinnen werden.
Für die Kommunen erleichtert das Backendsystem eine kilowattstundengenaue Abrechnung je Ladevorgang. Diese ist sowohl für den Bürger transparent und es wird zudem den gesetzlichen Vorschriften der Eichrechtskonformität Genüge getan. Die Verwaltung des Backendsystems kann entweder durch Wirelane oder durch die Kommune selbst ausgeführt werden. Eine Betreuung durch Wirelane ist mit einem Aufpreis in der monatlichen Betreuungspauschale verbunden.
Welche Tarife für jede bei der Ladung bezogene Kilowattstunde abgerechnet werden, richtet sich auch nach dem Ergebnis der aktuell laufenden Stromausschreibung. Die Verwaltung rechnet aktuell grob mit einem Preis von 30 ct/kWh zur Stromabgabe.

Standorte
Der dritte Förderaufruf zum Förderprogramm „Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Bayern“, hatte als Hauptförderkriterium, dass die Ladesäulen entweder an offiziellen P+R Parkplätzen oder solchen, welche diesem Charakter gleichkommen, errichtet werden. In Pullach erfüllen drei Standorte dieses Kriterium: Der Parkplatz nord-östlich vom Bahnhofsgebäude in Großhesselohe, die Tiefgarage in der Münchener Straße und der P+R Parkplatz in Höllriegelskreuth (Siehe Anhang 2).
Die aktuell bestehende Ladesäule in der Tiefgarage müsste ausgetauscht werden, da diese einerseits veraltet ist und andererseits aufgrund mangelnder technischer Ausstattung nicht in das Backendsystem eingebunden werden kann.
Die Flächen des P+R Parkplatzes in Höllriegelskreuth befinden sich im Eigentum der DB AG. Hier laufen bereits Gespräche, ob die Gemeinde Pullach dort generell Ladesäulen errichten darf. Falls dies jedoch von der Bahn abgelehnt wird, würden die drei geplanten Ladesäulen ersatzlos wegfallen.

Kosten

Anschaffungskosten der Ladeinrichtung und Errichtungskosten:	110.000 €
Ausgaben zur Schaffung des Netzanschlusses:	25.000 €
Gesamtausgaben ohne Zuschuss:	135.000 €
Abzüglich Förderzuschuss:	- 48.500 €
Eigenanteil der Gemeinde Pullach:	***86.500 €***

Die geplanten Kosten wurden von der Verwaltung, auf Anraten des Fördergeldgebers, tendenziell etwas höher angesetzt. Es ist also davon auszugehen - sollten die tatsächlichen Kosten für die Errichtung der Ladesäulen niedriger sein - dass auch der Eigenanteil der Gemeinde Pullach am Invest niedriger wird. Gleichzeitig würde sich dann jedoch auch anteilig der Förderzuschuss des Freistaates verringern. Um die Fördergelder vollständig ausbezahlt zu bekommen, müssen alle Arbeiten zum 31.03.2020 umgesetzt sein.
In welchem Ausmaß die Bürger*Innen das neue Ladesäulen Angebot nutzen, ist schwer abzuschätzen. Einzige Richtschnur ist hier die aktuelle Auslastung der bereits bestehenden Ladesäule, an welcher derzeit der Ladestrom noch kostenlos abgegeben wird. Im Folgenden die Verbrauchszahlen der letzten drei Abrechnungsjahre:

Stromverbrauch Ladesäule 2016:	3.830 kWh
Stromverbrauch Ladesäule 2017:	4.411 kWh
Stromverbrauch Ladesäule 2018:	10.830 kWh

Wird von einem zukünftigen Ladestrompreis von 30 ct/kWh und einem jährlichen Verbrauch von 6.357 kWh (Mittelwert der letzten drei Abrechnungsjahre) ausgegangen, so können für die Gemeinde im Durchschnitt jährlich rund 5.700 € erlöst werden. Abzüglich der durchschnittlichen Stromkosten und Netznutzungsgebühren der letzten drei Jahre in Höhe von rund 1.300 €, ergibt sich ein Überschuss von ca. 4.400 € jährlich.
Pro Ladesäule fallen, je nachdem, ob die Gemeinde die Verwaltung der Software komplett übernimmt oder Wirelane damit beauftragt, 10 € bzw. 5 € monatlich. Jährlich also, für alle Ladesäulen und dem Fall, dass Wirelane die Betreuung übernimmt, 720 €. Diese Summe reduziert den Gesamtgüberschuss der Gemeinde Pullach auf 3.680 € jährlich.
Von 3.680 € jährlichem Überschuss ausgehend, amortisiert sich der Gesamtinvest für die Ladesäulen also bei gleichbleibender Stromnachfrage nach rund 23 Jahren. Nicht mit eingeflossen in diese Berechnung sind der Verwaltungsaufwand der Gemeinde, die Kosten für eine eventuell anfallende Beschilderung der Parkflächen und eine weitere, stetige Nachfrage und daraus resultierenden Mehrerlösen an öffentlichen Lademöglichkeiten.

Fazit
Die Bedarfsanalyse der Experten des Ingenieurbüros gevas Humberg & Partner sieht für die Gemeinde Pullach i. Isartal Nachholbedarf, um die Elektromobilität und die dafür notwendige Ladeinfrastruktur auf den Weg zu bringen. Auch lassen die Stromverbräuche aus den letzten drei Jahren an der Stromtankstelle in Pullach Rückschlüsse ziehen, dass der Bedarf an Ladeinfrastruktur im Gemeindegebiet stetig zunimmt.
Die Einbindung in das Backend-System des Landkreises bietet den Vorteil der Vereinheitlichung der Ladevorgänge und Benutzerfreundlichkeit der Technik und durchbricht somit Hemmschwellen für Bürger*Innen, zukünftig auf E-Mobilität zu setzen.
Die Amortisationszeit von rund 23 Jahren mag aus heutiger Sicht sehr lange erscheinen, es ist allerdings davon auszugehen, dass die Nachfrage an öffentlichen Lademöglichkeiten in Pullach weiter steigt, was auch Mehreinnahmen für die Gemeinde und damit eine Verkürzung der Amortisationszeit mit sich bringt. Anlass zu dieser Annahme geben die letzten Verbrauchsdaten der bestehenden Ladesäule, wo eine Verbrauchszunahme von 2017 auf 2018 um den Faktor 2,5 zu verzeichnen war.

Cornelia Zechmeister
Zweite Bürgermeisterin

Szenarienübersicht

TOP O 10

Kommune	Szenario		# vorhandene Ladesäulen		# geplante Ladesäulen	Gesamtanzahl Ladesäulen im Szenario						# Ladesäulen gesamt	
			öffentlich zugänglich	bedingt zugänglich		Wohnen	Arbeit	P+R	Freizeit	Hotels	Einkauf		
Pullach	1	Bedarf durch Nachfragegruppe	2	0	0	1	1	1	1	1	1	6	Bedarf durch Nachfragegruppe
		verortete Bereiche				1	0	1	1	Aufbau LIS durch Eigentümer	Aufbau LIS durch Eigentümer	3	verortete Bereiche
		Begründung Abweichung					bestehende LIS für Pendler gut platziert						
	2	Bedarf durch Nachfragegruppe				4	2	1	1	1	1	10	Bedarf durch Nachfragegruppe
		verortete Bereiche				4	1	1	1	Aufbau LIS durch Eigentümer	Aufbau LIS durch Eigentümer	7	verortete Bereiche
		Begründung Abweichung					bestehende LIS für Pendler gut platziert						
	3	Bedarf durch Nachfragegruppe				8	6	1	2	3	2	22	Bedarf durch Nachfragegruppe
		verortete Bereiche				5	4	1	2	Aufbau LIS durch Eigentümer	Aufbau LIS durch Eigentümer	12	verortete Bereiche
		Begründung Abweichung				räumliche Abdeckung	bestehende LIS für Pendler gut platziert						

E-Ladesäulen Pullach

Vorschlag Stationsname	Gemeinde?	GPS Koordinate x	GPS Koordinate y	ÖPNV?	Ansprechpartner Gemeinde	Anschhluss möglich laut BW?	Termin (KW) Fertigstellung Fundament	Termin (KW) Fertitgstellung Oberfläche
Bahnhof Großhesselohe	ja	48,071449	11,531767	S-Bahnstation, MVG Radstation	Daniel Berger	ja		
P+R Höllriegelskreuth 1	nein	48,043113	11,509819	S-Bahnstation, MVG Radstation	Daniel Berger	ja		
P+R Höllriegelskreuth 2	nein	48,042799	11,509417	S-Bahnstation, MVG Radstation	Daniel Berger	ja		
P+R Höllriegelskreuth 3	nein	48,042313	11,50902	S-Bahnstation, MVG Radstation	Daniel Berger	ja		
Tiefgarage Bahnhof Pullach 1	ja	48,058862	11,522474	S-Bahnstation, MVG Radstation	Daniel Berger	ja		
Tiefgarage Bahnhof Pullach 2	ja	48,059202	11,52222	S-Bahnstation, MVG Radstation	Daniel Berger	ja		