

3. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)"

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es liegen keine Stellungnahmen vor.

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

Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

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

per E-Mail: info@pullach.de; bauverwaltung@pullach.de

Bearbeitet von [REDACTED]	Telefon/Fax +49 89 2176-[REDACTED]	Zimmer 4415	E-Mail [REDACTED]@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen 610-41/2-55 Be/Pr	Ihre Nachricht vom 08.07.2019	Unser Geschäftszeichen 24.2-8291-ML	München, 20.08.2019

**Gemeinde Pullach i. Isartal, Landkreis München;
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-
Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ (vorhabenbezogener Bebauungs-
plan);
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sachverhalt

Die Gemeinde Pullach beabsichtigt mit der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 den Einzelhandelsstandort des AEZ zu modernisieren und zu erweitern, um bestehende Wettbewerbsnachteile auszugleichen. Geplant ist, ein Neubauvorhaben mit erweitertem Umgriff (Fl.-Nrn. 375 und 376/11) zu realisieren. Die Parkplätze sollen sich im Unter- und Erdgeschoss befinden.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (südlicher Teil mit Fl.-Nr. 375 als Kernbereich) soll im 1. Obergeschoss eine Lebensmittel-Einzelhandelsnutzung ergänzt um kleine Dienstleister (Reinigung, Schuh- und Schlüsseldienst, etc.) erfolgen. Darüber hinaus ist für das 2. und 3. Obergeschoss eine Hotelnutzung mit einer Übernachtungskapazität von maximal 125 Zimmern angedacht.

Zu diesem Zweck wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans 29 für den Geltungsbereich gemäß Satzungsentwurf unter A 1.1 ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb und Hotel gemäß § 11 BauNVO“ festgesetzt. Zur Konkretisierung wird dargelegt, dass neben den gemäß Festsetzungen A 1.1.1 bis 1.1.3 zulässigen Nutzungen die dazu erforderlichen untergeordneten Nutzungen (z.B. Anlieferung, Lager, Sozial- und Verwaltungsräume) sowie im

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

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

Internet
www.regierung-oberbayern.de



Rahmen der Nutzung als Lebensmittelvollsortimenter weitere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden (sog. Konzessionäre) als ergänzendes Angebot zulässig sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass eine maximal zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 4.000 m² nicht überschritten werden darf.

Gemäß der Satzung (S. 4, Abs. 1) ersetzt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 innerhalb ihres Geltungsbereiches den bestehenden Bebauungsplan Nr. 29¹, jedoch mit Ausnahme der Festsetzungen A 1.1.1 und 1.1.2 der 1. Änderung, welche unverändert fortgelten und lediglich zur Vollständigkeit in den Festsetzungen zur 3. Änderung aufgeführt werden.

Landesplanerische Bewertung

Gegenstand der nachfolgenden landesplanerischen Bewertung sind die neu vorgenommenen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“.

Siedlungsentwicklung

Gemäß dem Ziel zur vorrangigen Innenentwicklung (3.2 Z) und dem Grundsatz zum Flächensparen (3.1 G) im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind Potenziale im Siedlungsbestand (u.a. durch Nachverdichtung) bevorzugt zu entwickeln. Mit der Modernisierung und Erweiterung des AEZ-Areals ist keine Inanspruchnahme neuer Freiflächen verbunden. Vielmehr kann die Intensivierung der Flächennutzung (insbesondere durch die räumliche Überlagerung von Einzelhandelsbetrieben, Stellplätzen und anderen Nutzungen) dazu beitragen, den Freiraum von Siedlungsdruck zu entlasten und die Neuversiegelung des Bodens zu reduzieren.

Hotel

Der geplanten Hotelnutzung ist in Anbetracht von Lage und Größe offensichtlich keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit zu attestieren. Die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens ist nicht angezeigt. Von der Hotelnutzung sind keine Wirkungen zu erwarten, die aus landesplanerischer Sicht kritisch zu bewerten sind.

Einzelhandel

Die geplante Festsetzung unter Punkt A 1.1 der Satzung, die für die Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich eine Verkaufsfläche maximal 4.000 m² Verkaufsfläche zulässt, steht in Konflikt mit LEP-Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen), da bei dieser Verkaufsflächengröße die zulässige Kaufkraftabschöpfung bei zahlreichen Einzelhandelsortimenten insbesondere des Nahversorgungs- und des Innenstadtbedarfs überschritten werden könnte. Ebenso steht in diesem Zusammenhang die prinzipiell uneingeschränkte Zulässigkeit weiterer Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden (sog. Konzessionäre) als ergänzendes Angebot insbesondere mit Blick auf die Gefahr des Entstehens einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration (vgl. LEP-Ziel 5.3.1) dem LEP-Ziel 5.3.3 entgegen.

Ergebnis

Die neu vorgenommenen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ stehen in der derzeitigen Ausgestaltung der Festsetzung A 1.1 der Satzung dem LEP-Ziel 5.3.3 entgegen.

Um die o.g. Konflikte mit LEP-Ziel 5.3.3 auszuräumen, bestünde aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich die Möglichkeit, die Festsetzung A 1.1 dahingehend zu modifizieren, indem der Absatz „Eine maximal zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 4.000 m² darf nicht überschritten werden“ gestrichen, und der Absatz zur „Zulässigkeit weiterer Dienstleistungs- und Handwerksbe-

¹ Dies betrifft 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.

triebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden (sog. Konzessionäre) als ergänzendes Angebot“ um eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 100 m² pro Betrieb (landesplanerische Relevanzschwelle, vgl. Begründung zu LEP-Ziel 5.3.3) ergänzt wird.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.


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



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

Bauen

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

Ihr Zeichen: 610-41/2-55 Be/Pr
Ihr Schreiben vom: 08.07.2019
Unser Zeichen: 4.1-0003/19/VE
Pullach i. Isartal
München, 10.09.2019

Auskunft erteilt:
Frau [REDACTED]

F-Mail:
[REDACTED]@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-[REDACTED]
Fax: 089 6221-[REDACTED]

Zimmer-Nr.:
F 1.02

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

1. Verfahren der Gemeinde Pullach i. Isartal

Plan Nr. 29

für das Gebiet südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße/ Teil West (1. Teiländerung AEZ), 3. Änderung

in der Fassung vom 25.06.2019

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 26.08.2019

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

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

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

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

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

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

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.4	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>1. Die nach § 12 BauGB für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlichen Vorhaben- und Erschließungspläne wurden den Verfahrensunterlagen nicht beigelegt. Laut Auskunft der Gemeinde werden diese erst im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt und entsprechen voraussichtlich den Konzept-Plänen. Eine abschließende Stellungnahme kann daher erst im nächsten Verfahrensschritt abgegeben werden.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Vorhaben- und Erschließungspläne widerspruchsfrei auf den jeweiligen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, abgestimmt und in sich schlüssig sein müssen.</p> <p>Bei den Konzeptplänen ist uns z.B. folgendes aufgefallen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die im Konzeptplan angegebene Nettofläche Verkauf von 3700m² stimmt nicht mit der im Bebauungsplan unter A.1.1.1 festgesetzten max. Verkaufsfläche 3600m² überein.- Die BGF Flächenangaben auf dem Erdgeschossplan sollten mit den Flächenangaben auf den Plänen der einzelnen Geschosse übereinstimmen.- Die Geschossfläche für das erdgeschossige Parkdeck fehlt u.E. in der Auflistung. <p>2. Wie sich aus den Ausführungen in der Begründung (Punkte 4 und 5.1) ergibt, sollen die beiden Vorhaben über die gleichen Flächen und Anlagen erschlossen werden. Damit jedes Vorhaben für sich alleine „funktioniert“ soll die Erschließung sowohl in der 3. wie auch in der 4. Änderung festgesetzt werden.</p> <p>Die Vorhaben werden auf unterschiedlichen Grundstücken geplant, die nicht alle an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Um die Erschließung planungsrechtlich zu sichern, müssten die Erschließungsflächen entweder als öffentliche Verkehrsflächen oder als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der erschlossenen Flurnummern zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) festgesetzt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das Eigentum oder Miteigentumsanteile an Grundstücken für die Sicherung der Erschließung nicht ausreicht. Die Planzeichnung ist entsprechend zu überarbeiten, bei Regelung über G-F-L-Flächen sind die erforderlichen Planzeichen und Festsetzungen zu ergänzen.</p> <p>3. Aus Punkt 4 der Begründung geht hervor, dass die Ausfahrt des Lieferverkehrs im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 376 über ein vorhandenes Geh- und Fahrrecht erfolgt. Um diese Ausfahrtsflächen für die Zukunft auch planungsrechtlich zu sichern, müsste der Bereich der Ausfahrt auf Fl.Nr. 376 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen und die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt werden.</p>

4. Die in Punkt 4 der Begründung beschriebene Trennung des Lieferverkehrs vom Kundenverkehr, die Zufahrt des Lieferverkehrs im Süden des AEZ durch das Gebäude und die Ausfahrt mit einer Schleife um das gesamte Vorhaben ist aus dem uns vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht erkennbar. Die entsprechenden Flächen müssten in der Planzeichnung noch festgesetzt und die Planzeichen unter den Festsetzungen aufgenommen und erläutert werden.
Aus der Planzeichnung ist ebenfalls nicht ablesbar, wo die geplanten offenen Stellplätze liegen und wie diese sowie die Stellplätze im Erdgeschoss der Gebäude angefahren werden, bzw. wo sich die Tiefgaragenrampen befinden. Auch in dieser Hinsicht muss die Planzeichnung sowie die Festsetzungen ergänzt werden.
5. Da die geplanten Stellplätze (offene, im EG und in der TGa) auf verschiedenen Flurnummern liegen und den beiden Vorhaben (3. und 4. Änderung) gemeinsam dienen sollen (vgl. Punkt 5.6 der Begründung), sind sie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsanlagen mit entsprechender Zuordnungsangabe festzusetzen. Dies ist in der Planzeichnung und unter den Festsetzungen zu ergänzen.
6. Die beiden Vorhaben (3. und 4. Änderung) liegen auf verschiedenen Flurnummern und sollen entsprechend den vorliegenden Konzeptplänen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergeliegt werden. In der Planzeichnung sind die Bau- grenzen jeweils bis zur gemeinsamen Grundstücksgrenze bzw. bis zur Geltungsbereichsgrenze eingezeichnet. Wenn man beide Planungen zusammen betrachtet entsteht so ein gemeinsamer Bauraum. Innerhalb dieses durchgehenden Bau- raums müssten zu den Grundstücksgrenzen jeweils die gesetzlichen Abstandsflä- chenregelungen eingehalten werden. Zur Umsetzung der Planung ist es erforder- lich, dass der Bebauungsplan die Grenzbebauung regelt. Es müsste eine Baulinie festgesetzt bzw. als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO geregelt werden, dass an die Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 376/11 angebaut werden muss bzw. darf. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung.
7. Im Süden des Plangebietes wird, wie in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29, eine Baulinie festgesetzt, an die angebaut werden muss. Unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu den Fl.Nrn. 375/2 und 375/17 lässt der Entwurf der 3. Ände- rung, wie in der 1. Änderung, eine Wandhöhe von 5,6m zu. In 3m Entfernung von der Grundstücksgrenze soll eine Wandhöhe von 12m zugelassen werden. Dies entspricht in diesem Bereich einer Verdoppelung der Wandhöhe gegenüber der 1. Änderung. In der Begründung sollte daher die geplante gestaffelte Höhenentwick- lung und deren Auswirkungen auf die südlich angrenzenden Grundstücke, in Bezug auf Belichtung und Belüftung, erläutert werden. Der Hinweis auf die vertraglichen Regelungen mit den Eigentümern der Fl.Nrn. 375/2 und 375/17 hinsichtlich der Grenzbebauung im Rahmen der 1. Änderung und die Ausführungen in Punkt 5.4 der Begründung reichen hier nicht aus.
8. Nach den Eintragungen in der Planzeichnung ist im Bereich des geplanten Hotels eine Wandhöhe von 18,50m zulässig. In der Begründung, Punkt 5.3, wird dagegen eine Wandhöhe von „ca. 18,4 bzw. ca. 18,8m“ beschrieben. Wir bitten um Überprü- fung; die Festsetzungen und die Aussagen in der Begründung sind in Übereinstim- mung zu bringen.
9. Für die Fläche im südlichen Bereich der Fl.Nr. 375, westlich angrenzend an die Fl.Nr. 375/17 enthält die Planzeichnung keine Eintragungen hinsichtlich der dort geplanten Nutzung. Aus den Konzeptplänen ergibt sich dass dieser Bereich be- grünt und bepflanzt werden soll. Wir bitten daher um Überprüfung und Ergänzung der Festsetzungen.

10. Die Vermaßungen der Baugrenzen und der Abgrenzungslinien sollte überprüft und ggfs. ergänzt werden. U.E. fehlt z.B. ein Maß von der östlichsten Abgrenzungslinie zur östlichen schräg verlaufenden Baugrenze.
11. Die Formulierung der Festsetzung A.1.1 des Bebauungsplanentwurfs steht zum Teil dem LEP-Ziel 5.3.3 entgegen (vgl. Stellungnahme der Reg. v. Obb. v. 20.08.2019). Um die Konflikte auszuräumen, sollte die Festsetzung, wie in der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern empfohlen, geändert werden. Ggfs. müsste auch die Begründung angepasst werden. Außerdem sollte entsprechend der Festsetzung beim Planzeichen für das SO noch „großflächiger“ ergänzt werden.

12. Laut A.2.2 kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden. Somit lässt der Bebauungsplan eine Überschreitung der Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und der GRZ-Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO zu. Die städtebaulichen Gründe für diese Überschreitung sollten noch in Punkt 5.3 der Begründung erläutert werden. Der Verweis auf die bisher im Bereich der 3. und 4. Änderung zulässigen Nutzungszahlen reicht hier u.E. nicht aus, da insbesondere die Überschreitung für die Fl.Nr. 376/11, für sich betrachtet, mit max. 0,95 GRZ, nicht unerheblich ist.

In diesem Zusammenhang sollte in der Flächenbilanz, Punkt 5.10 der Begründung, noch die Aufzählung der Grundfläche und der möglichen Geschossfläche ergänzt werden, damit nachvollzogen werden kann, ob die Obergrenzen des § 17 BauNVO in Bezug auf die GFZ eingehalten werden können.

13. In Festsetzung A.2.4, 2. Absatz, sollte zur Klarstellung noch ergänzt werden, dass es sich um den „oberen“ Bezugspunkt handelt.
14. Bei Festsetzung A.3.1 ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO noch zu ergänzen, dass hier eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt wird.
15. In Festsetzung A.4.2 wird jeweils in der 3. und 4. Änderung für Werbeanlagen eine Gesamtfläche von 350m² festgesetzt. Wir bitten um Überprüfung, ob diese Zahl wirklich für die jeweilige Änderung oder für beide Vorhaben zusammen gilt. Die maximale Fläche muss für das jeweilige Vorhaben separat festgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang empfehlen wir, zum Schutz der bestehenden Bebauung auf den südlich angrenzenden Grundstücken, Werbeanlagen an der Südseite auszuschließen.

16. Hinweis C.11: Im Urteil des BVerwG v. 29.7.2010 – 4 BN 21.10 wurde festgestellt, dass die Gemeinde sicherstellen muss, dass die Betroffenen vom Inhalt der DIN verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Dies kann dadurch erreicht werden, dass die DIN-Vorschrift bei der Gemeinde zur Einsicht bereit gehalten und hierauf im Bebauungsplan hingewiesen wird. Der Hinweis C.11 erfüllt diese Anforderung u.E. nicht. Wir bitten daher um Überprüfung und ggfs. Ergänzung.

17. Im Hinblick auf den benachbarten Störfallbetrieb müsste in Punkt 3.5 der Begründung das Gutachten des TÜV erwähnt werden, welches zur Zeit erstellt wird (vgl. Stellungnahme der Fachstelle Immissionsschutz) bzw. die Ergebnisse des Gutachtens eingearbeitet werden.

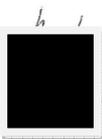
In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Begründung und der Umweltbericht sowie ggfs. die Festsetzungen auch entsprechend der Ergebnisse der anderen erforderlichen Gutachten (Lärmschutzgutachten, Verkehrsgutachten, spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung ...) zu ergänzen sind.

18. In Punkt 5.1 muss bei der Auflistung der Fl.Nrn. statt 375/TF u.E. nur „375“ angeführt werden.

19. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB enthält bereits Angaben zu den verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Auflistung der im Umweltbericht behandelten Schutzgüter nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB entspricht. Die in den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen sind nach Themenblöcken zusammenzufassen und jeweils schlagwortartig zu charakterisieren. Wir bitten dies im nächsten Verfahrensschritt zu beachten.

2.5

Zur Grünordnung, zum Immissionsschutz und Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.



Frau [REDACTED]

Telefon-Durchwahl: 089 6221-[REDACTED]

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebiet 4.1.2.4 - Grünordnung vom 22.07.2019
- 1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.1 – Immissionsschutz vom 17.07.2019
- 1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.3 – Naturschutz vom 25.07.2019



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

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0003/19/VE
Pullach i. Isartal
10.07.2019
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 22.07.2019

Auskunft erteilt:
Frau [REDACTED]

F-Mail: [REDACTED]@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-[REDACTED]
Fax: 089 6221-441601

Zimmer-Nr.:
F 1.62

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

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Gemeinde Pullach i. Isartal

Plan Nr. 29

für das Gebiet südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße/ Teil West (1. Teiländerung AEZ), 3. Änderung

in der Fassung vom 25.06.2019

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: im Amt 19.08.2019 bei der Gemeinde 26.08.2019

2. Stellungnahme

Der Bebauungsplan fällt durch seine kurzen prägnanten Festsetzungen zur Grünordnung positiv auf.

Es könnte unter 6 Grünordnung für die zu pflanzenden Bäume zusätzlich noch sinnvoll Folgendes festgesetzt werden:

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 – 28 m³

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

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

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

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m³
- Obstbäume: 13 – 18 m³

Hintergrundinformationen:

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5 m haben.

Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durchwurzelbaren Raum bieten.

Unter Hinweise könnte unter Grünordnung aufgenommen werden, dass die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung zu beachten sind.

Gez. | 



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

Über die Gruppe 4.1.2.3

an die Gruppe 4.1.1.3

im Hause

**Immissionsschutz und
staatliches Abfallrecht**

Ihr Zeichen: 4.1-0003/19/VE
Ihr Schreiben vom: 10.07.2019

Unser Zeichen: 4.4.1Ma-0003/19/VE
München, 17.07.2019

Auskunft erteilt:
Herr [redacted]

E-Mail: [redacted]@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221- [redacted]
Fax: 089 / 6221 44-1608

Zimmer-Nr.:
F 2.54

1. **Gemeinde Pullach i. Isartal**

<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 29 i.d.F. vom 25.06.2019 (vorhabenbezogen) für den Bereich „südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße/ Teil West (1. Teiländerung AEZ), 3. Änderung“		
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan		
<input type="checkbox"/>	dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs		
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung		
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme: 19.08.2019 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)		

2. **Träger öffentlicher Belange**
Sachgebiet Immissionsschutz

2.1 keine Äußerung

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

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

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

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

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

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Fachliche Informationen:

- Ob das Vorhaben noch außerhalb des Sicherheitsabstandes des Unternehmens United Initiators liegt, ergibt sich aus dem neuen Gutachten vom TÜV für die Lagererweiterung. **Dieses ist abzuwarten.**
- Ein **Lärmschutzgutachten** ist im Rahmen des Verfahrens zu erstellen.



Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

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

Dienstgebäude / Erreichbarkeit
Frankenthaler Str. 5-9
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7
Straßenbahn Linie 17
Bus Linien 54, 139, 144, 147
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF





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

Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten

Referat 4.1
Im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0003/19/VE
Ihr Schreiben vom: 10.07.2019
Unser Zeichen: 4.4.3-
0003/19/Pullach/Ni
München, 25.07.2019

Auskunft erteilt:
Frau [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221- [REDACTED]
Fax: 089 / 6221 44-2616

Zimmer-Nr.:
F 2.15

1. **Gemeinde Pullach i. Isartal**

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 29 – 3. Änderung
für das Gebiet Neubau AEZ und Hotel

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:
19.08.2019

2. **Träger öffentlicher Belange**

2.1 Keine Äußerung

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

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

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

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

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC FBKDEFF

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen Aufgrund des Vorkommens von ca. 13 Mehlschwalbennestern am Bestandsbau kann ein Normenkonflikt des Bebauungsplanes mit § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren ergibt sich aus dem Umstand, dass bei der Realisierung von Vorhaben nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzes verstoßen werden darf. In Form einer Prognose ist es notwendig, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen § 44 Abs. 1 BNatSchG</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Es kann eine abschließende Stellungnahme erst nach Prüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abgegeben werden. Um artenschutzrechtliche Verstöße (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu vermeiden, sind insbesondere CEF-Maßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, die CEF-Maßnahmen frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Regierung von Oberbayern ist bei der Abstimmung der Maßnahmen ggf. hinzuzuziehen. Die saP ist nachzureichen.</p>
2.5	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Ausgleichsflächenberechnung ist nachzureichen.2. Der vorhandene Baum entlang der Wolfratshäuser Str. sollte, wie im aktuell gültigen Bebauungsplan, als „zu erhalten“ festgesetzt werden.3. Der im aktuell gültigen Bebauungsplan festgesetzte „zu erhaltende Baumbestand“ entlang der Bundesstraße 11 sollte in gleichem Umfang wieder als zu erhaltender Baumbestand übernommen werden. Die Festsetzung des Gehölzbestandes entlang der Straße lediglich als Straßenbegleitgrün stellt keine ausreichende Sicherung des Gehölzbestandes dar. <p></p> <p>€ </p> <p><u>Anlagen</u></p>



Planungsverband
Äußerer Wirtschaftsraum München
Arnulfstraße 60

80335 München

Kopie

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
610-41/2-55 Be/Pr
08.07.2019

Unser Zeichen
S2300-4622.0

Bearbeiter, Zimmer-Nr.



München, 08.08.2019

☎ 08161 932 - 
☎ 08161 932 - 

Gemeinde Pullach i. Isartal

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

jeweils Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

uns wurde mit oben genanntem Schreiben die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan), Gemeinde Pullach i. Isartal zur Stellungnahme vorgelegt. Aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Freising kann den Bauleitplänen in der vorliegenden Fassung nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt werden:

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG grundsätzlich für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Nach Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern kann einer Reduzierung der Abstandsfläche zwischen dem äußeren Rand der Fahrbahndecke der Bundesstraße 11 und den neu geplanten Gebäuden auf 12,0 m zugestimmt werden. Weder Ausbauabsichten des Baulasträgers der Bundesstraße noch Sicherheitsaspekte sprechen gegen diese Reduzierung. Die

...

Amtssitz
Staatliches Bauamt Freising
Postfach 1942 85319 Freising
Am Staudengarten 2a 85354 Freising
☎ 08161-932-0
☎ 08161-932-3301

Servicestelle
München
Winzererstraße 43
80797 München
☎ 08161-932-0
☎ 08161-932-3730

E-Mail und Internet

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

auf 12 m reduzierte Anbauverbotszone ist bereits in den Bauleitplänen berücksichtigt.

Die Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über bereits bestehende Zufahrten vorzusehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Bundesstraße 11 sind nicht zulässig.

Durch die Erneuerung des AEZ ist ein weiterer Zuwachs des Ziel- und Quellverkehr über das klassifizierte Straßennetz zu erwarten. Um die Auswirkungen der Erweiterung auf die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der Bundesstraße 11 im südlichen Einmündungsbereich der Wolfratshauer Straße beurteilen zu können, ist die Verkehrserzeugung durch das gemeindliche Vorhaben zu ermitteln und deren Auswirkungen auf diesen Knotenpunkt in einem Verkehrsgutachten darzustellen. Auf Basis des Verkehrsgutachtens sind Varianten der Erschließung zu entwickeln und hinsichtlich ihrer verkehrlichen Eignung und ihrer Auswirkungen auf alle betroffenen Belange zu untersuchen.

Auf die von der Bundesstraße 11 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Mit freundlichen Grüßen


Techn. Amtsrat

...

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

An die Damen und Herren
der/des
Abteilung Bauverwaltung/
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
München/
par terre GmbH & Co. KG

Ansprechpartner/in: Hr. [REDACTED]
Tel.: 089/744744-89
Fax: 089/744744-84
E-Mail: rueckerl@pullach.de

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen: Pullach i. Isartal,
Sg41_1735_19107 09.08.2019

**Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde- Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“, 3. und 4. Änderung;
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB)
Stellungnahme der Abteilung Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der nun folgenden Stellungnahme legt die Abteilung Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Standpunkte zu den bisherigen Ausführungen des Umweltberichts in den o. g. Verfahren dar. Dabei wird im Wesentlichen Bezug auf die unter Punkt 3. genannten Schutzgüter genommen und auf nachfolgende Themen samt Änderungshinweisen im Planungsszenario hingewiesen:

Zu 3.1 Schutzgut Boden, 3.2 Schutzgut Fläche u. 3.3 Schutzgut Wasser

Der aktuelle Versiegelungsgrad bzw. Flächenverbrauch der Bestandsgebäude überschreitet unter Anwendung des § 19 der Baunutzungsverordnung die maximal zulässige Grundflächenzahl bereits erheblich. In Anbetracht dieser Tatsache sind die Bewertungen, dass die Auswirkungen der Planung als gering einzustufen sind, zwar zutreffend, gehen allerdings nicht darauf ein, dass die wichtigsten Funktionen des Bodens in diesem Ausmaß der Versiegelung und des Flächenverbrauches gewissermaßen schon jetzt nicht mehr existieren. Insbesondere die Wasserspeicherung sowie die Filter- und Lebensraumfunktionen sind betroffen. Daher sind diese in der Art und Weise wiederherzustellen, welche dem Anteil der gesetzlich vorgeschriebenen nicht baulich bedeckten Fläche entspricht. Im Hinblick auf die natürlichen Funktionen des Bodens wird gebeten, die Planungen dementsprechend zu kontrollieren, anzupassen und bei einer etwaigen unzulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl andere Kompensationsmöglichkeiten umzusetzen. Aus Sicht unseres Ressorts sind weite Bereiche der Flachdächer, welche nicht mit technischen Einrichtungen belegt sind, sehr gut für extensive Dachbegrünung mit Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz geeignet. Des Weiteren wird dazu geraten, Teile der großflächigen Fassaden in der Größen-

Rathaus
Johann-Bader-Straße 21
82049 Pullach i. Isartal
Tel. 089/744 744-0
Fax 089/744 744-59
info@pullach.de

Öffnungszeiten
Montag-Freitag 08:00–12:00 Uhr
Donnerstag 15:00–18:00 Uhr

Bankverbindungen
Raiffeisenbank München Süd
Postbank München
Commerzbank München
Kreissparkasse München Starnberg
Stadtparkasse München

BLZ
701 694 66
700 100 80
700 400 41
702 501 50
701 500 00

Kto.-Nr.
305600
55652-805
820775500
190560011
24/111338

IBAN
DE91 7016 9466 0000 3056 00
DE47 7001 0080 0055 6528 05
DE59 7004 0041 0820 7755 00
DE34 7025 0150 0190 5600 11
DE66 7015 0000 0024 1113 38

SWIFT-BIC
GENODEF1M03
PBNKDEFF
COBADEFFXXX
BYLADEM1KMS
SSKMDEMM

www.pullach.de

1/3

ordnung von mindestens 10 Prozent zu begrünen. Entsprechende Kletterhilfen sind bei der architektonischen Planung in gleichmäßiger Verteilung zu berücksichtigen.

Zu 3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung

Wir schließen uns der Bewertung an, dass versiegelte und bebaute Flächen negative Auswirkungen auf das Mikroklima haben, an. Im Hinblick auf zukünftige klimatische Herausforderungen ist allerdings der Ausgleich durch die nahegelegenen Wälder im Allgemeinen und im Besonderen aufgrund der ungünstigen Baumartenzusammensetzung des Forstenrieder Parks (Hauptbaumart Rotfichte) nicht mehr ausreichend. Daher sollen die unter 3.1 und 3.2 beschriebenen Entseigelungs- und Kompensationsmaßnahmen das Bio- und Mikroklima erhalten bzw. verbessern und als sommerlicher Wärmeschutz dienen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Baumstandorte sind mit gebietsheimischen und/oder standortsgerechten Baumarten erster Wuchsordnung in der Größe von mindestens 25-30 cm Stammumfang in einem Meter Höhe zu besetzen. Die Dimensionierung der Pflanzgruben ist derart zu gestalten, dass die arttypischen Standraumansprüche des Baumes und der Gehölze zukünftig in vollem Maße erfüllt und die vorschriftsmäßigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen bzw. Gebäuden eingehalten werden.

Zu 3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Besonderes Augenmerk ist aufgrund des Vorkommens einer Mehlschwalbenkolonie auf den Allgemeinen und den Besonderen Artenschutz zu richten. Am 07.08.2019 wurden an der östlichen Längsseite des Bestandsgebäudes mindestens zwei mit Jungvögeln besetzte Nester unter dem Dachvorsprung gesichtet. Weitere fünf Nester befanden sich im Bau bzw. waren alt und unbesetzt. Eine beginnende Besetzung eines weiteren Nestes durch Sperlinge war nicht auszuschließen. Die Niststätten der Mehlschwalben sind ganzjährig geschützt, auch wenn Mehlschwalben Zugvögel sind. Ihre Nester dürfen nicht zerstört oder beschädigt werden, d. h. auch nicht außerhalb der Brutzeit.

Vor Beginn der Abrissarbeiten muss zudem gänzlich ausgeschlossen worden sein, dass in und am Gebäude weitere besonders bzw. streng geschützte Tiere - insbesondere Fledermäuse - leben, welche unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallen. Daher sind die inhaltliche Festsetzung sowie die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Feststellung des vorhandenen Lebensraumpotentials für den gesamten Planungsraum unabdingbar. Die Bestimmung einer naturschutzfachlichen Umweltbaubegleitung ist insbesondere im Hinblick auf die Mehlschwalben zu prüfen.

In Anbetracht der wahrscheinlichen Zerstörung der Mehlschwalbenkolonie sind unter Anwendung der naturschutzfachlichen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Ergebnisse der saP entsprechende Ersatzquartiere für Fassadenbrüter in den Neubau zu integrieren und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Fazit

Der bestehende hohe Versiegelungsgrad stellt nach Meinung unseres Ressorts keine Maßzahl bzw. Referenzwert für die Festsetzungen des Neubaus dar. Entsprechend der Baunutzungsverordnung sind weitere Entseigelungs- bzw. bioklimatischen Kompensationsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung) durchzuführen, um u. a. die gesetzlich vorgeschriebene Grundflächenzahl einzuhalten. Die Entseigelung im südwestlichen Bereich des Flurstücks Nr. 375/0 ist nicht ausreichend.

Ein Erwerb des gemeindlichen Flurstücks Nr. 376/10, einem schmalen Gehölzstreifen zur B11 hin, sollte im Hinblick auf eine Arrondierung sowie eine Erhöhung der unversiegelten Fläche des Gesamtprojektes in Betracht gezogen werden. Für den Fall eines diesbezüglichen Kaufinteresses sollte der Vorhabenträger sich mit der zuständigen Abteilung Finanzen der Gemeindeverwaltung ins Benehmen zu setzen.

Vorab ist unter Beachtung der naturschutzfachlichen Stellungnahme der Genehmigungsbehörde eine saP durchzuführen. Fassadenintegrierte Ersatz- bzw. Nistquartiere sind baulich einzuplanen und umzusetzen.

Die Anzahl der Neupflanzungen werden begrüßt.

Mit dem Bauvorhaben ist die Verlegung eines Containerstandortes verbunden. Bautechnisch bedingt sollte dieser im Bereich des nordöstlichen Parkplatzes angelegt werden. Im Hinblick auf den Lärmschutz der Hotelgäste wird geraten, ein Unterflursystem zu errichten. Diese Form entspricht auch den gemeindlichen Standards im Falle von Neuplanungen.

Wir bitten, die oben genannten Angaben und Inhalte sowie Einwände in die Entwurfsfassung entsprechend aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Deutsche Telekom Technik GmbH
Dingolfinger Str. 1-15, 81673 München

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

Zurück p. Mail an: a.berchtold@pv-muenchen.de

Ihre Referenzen	Az.: 610-41/2-55 Be/Pr, Schreiben vom 08.07.2019, [REDACTED]
Ansprechpartner	T NL Süd, PTI 25, PPB L Projekte/Wegesicherung, A [REDACTED]
Durchwahl	☎ 089 54550 7371 ☒ Mail: [REDACTED]@telekom.de
Datum	30.07.2019
Betrifft	Rückäußerung zur 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29; 3. Änd. (1 Teiländerung AEZ) Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Zur 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 nehmen wir wie folgt Stellung:

Am Rande des Planungsgebiets ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Im Plangebiet befindet sich eine Hauszuführung für die Wolfratshauer Str. 152. Diese Hauszuführung soll, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verbleiben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese Telekommunikationsanlagen problemlos entfernt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.

Hausanschrift	Deutsche Telekom Technik GmbH
Postanschrift	Technische Infrastruktur Niederlassung Süd, Blütenburgstr. 1, 80636 München
Telekontakte	Blütenburgstraße 1, 80636 München
Konto	Telefon +49 921 18-0, Telefax +49 921 18-1119, Internet www.telekom.de
Aufsichtsrat	Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
Geschäftsführung	IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Handelsregister	Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender)
	Walter Goldenits (Vorsitzender, Maria Stettner, Dagmar Völkler-Busch
	Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
	UStIdNr. DE 814645262

Datum 30.07.2019
Empfänger Gemeinde Pullach im Isartal
Blatt 2

Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.
Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

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

**Deutschen Telekom Technik GmbH
PTI 25 Bauherrenberatungsbüro
Blutenburgstr.1
80636 München**

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

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.
Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen:
1 Lageplan
Kabelschutzanweisung

KABELSCHUTZANWEISUNG

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland bei Arbeiten Anderer



Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Die unterirdisch verlegten Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland GmbH, sind ein Bestandteil ihres Telekommunikationsnetzes. Sie können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Telekom Deutschland GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien/-anlagen sind nach Maßgabe der § 317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Telekom Deutschland GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggerarbeiten, Grabenreinigungsarbeiten, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm (in Einzelfällen 40 cm) bis 100 cm ausgelegt; im Trenchingverfahren eingebrachte Anlagen befinden sich ab einer Verlegetiefe von 20 cm (s. Seite 5). Eine abweichende Tiefenlage ist bei Rohren/ Kabelrohrverbänden wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen o.ä. abgedeckt, durch Trassenwarnband aus Kunststoff, durch elektronische Markierer gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenwarnband aus Kunststoff schützen die Telekommunikationslinien/-anlagen jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien/-anlagen aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen¹ der Telekom Deutschland GmbH, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.

¹ Betrieben werden:

- Telekommunikationskabel (Kupferkabel und Glasfaserkabel)
- Telekommunikationskabel mit Fernspeisestromkreisen
- Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen

Stand: 28.06.2017

Seite 1 von 6

Von unbeschädigten Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

Von Erdern und erdfühlig verlegten Kabeln (Kabel mit metallischem Außenmantel) können insbesondere bei Gewitter Gefahren ausgehen. Gem. DIN VDE 0105 Teil 100, Abschnitt 6.1.2 Wetterbedingungen, sollen bei Gewitter die Arbeiten an diesen Anlagen eingestellt werden.

Glasfaserkabel sind auf der Kabelaußenhülle mit einem  gekennzeichnet. Hier kann es bei einem direkten Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Schädigung des Auges kommen. Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen gilt immer:

Alle Arbeiter müssen sich aus dem Gefahrenbereich der Kabelbeschädigung entfernen. Die Telekom Deutschland GmbH ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu benachrichtigen, damit der Schaden behoben werden kann.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb entweder über das Internet unter der Adresse <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder bei der für das Leitungsnetz zuständigen Niederlassung (Telekontakt: 0800/3301000) festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können.

Teilweise sind Telekommunikationslinien/-anlagen metallfrei ausgeführt und mit elektronischen Markierern gekennzeichnet. Diese Markierer (Frequenzen der passiven Schwingkreise gemäß 3M-Industriestandard 101,4 kHz) sind im Lageplan mit  dargestellt und mit geeigneten marktüblichen Ortungsgeräten sicher zu lokalisieren.

4. Sind Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden, so ist die Aufnahme der Arbeiten der zuständigen Niederlassung rechtzeitig vorher schriftlich, in eiligen Fällen telefonisch voraus, mitzuteilen, damit - wenn nötig, durch Beauftragte an Ort und Stelle - nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können.

5. Jede unbeabsichtigte Freilegung von Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH ist der zuständigen Niederlassung unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden.

Ist ein direkter Ansprechpartner nicht bekannt, so kann eine Schadensmeldung auch unter 0800/3301000 oder online https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/static-content/doc/Kabelschaeden_melden.pdf gemeldet werden.

Freigelegte Telekommunikationslinien/-anlagen sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH einzustellen.

6. Bei Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von 10 cm über der Telekommunikationslinie/-anlage in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagrecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationslinien/-anlagen nur eingetrieben werden, wenn sie mit einem fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind, um ein zu tiefes Eindringen zu verhindern und damit eine Beschädigung der Telekommunikationslinien/-anlagen sicher auszuschließen. Da mit Ausweichungen der Lage oder mit breiteren Kabelrohrverbänden gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der Telekommunikationslinie/-anlage zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Telekommunikationslinien/-anlagen ist ein solcher Abstand zu wahren, dass eine Beschädigung der Telekommunikationslinie/-anlage ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss

der Verlauf der Telekommunikationslinie/-anlage durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschläge ermittelt werden.

7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhle des Kabelauflagers einzufüllen und fest zu stampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinfullen nicht eignet, ist Sand einzubauen. Durch Feststampfen steinigem Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlassen, um die Telekommunikationslinien/-anlagen herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Telekommunikationslinien/-anlagen nicht beschädigt werden.

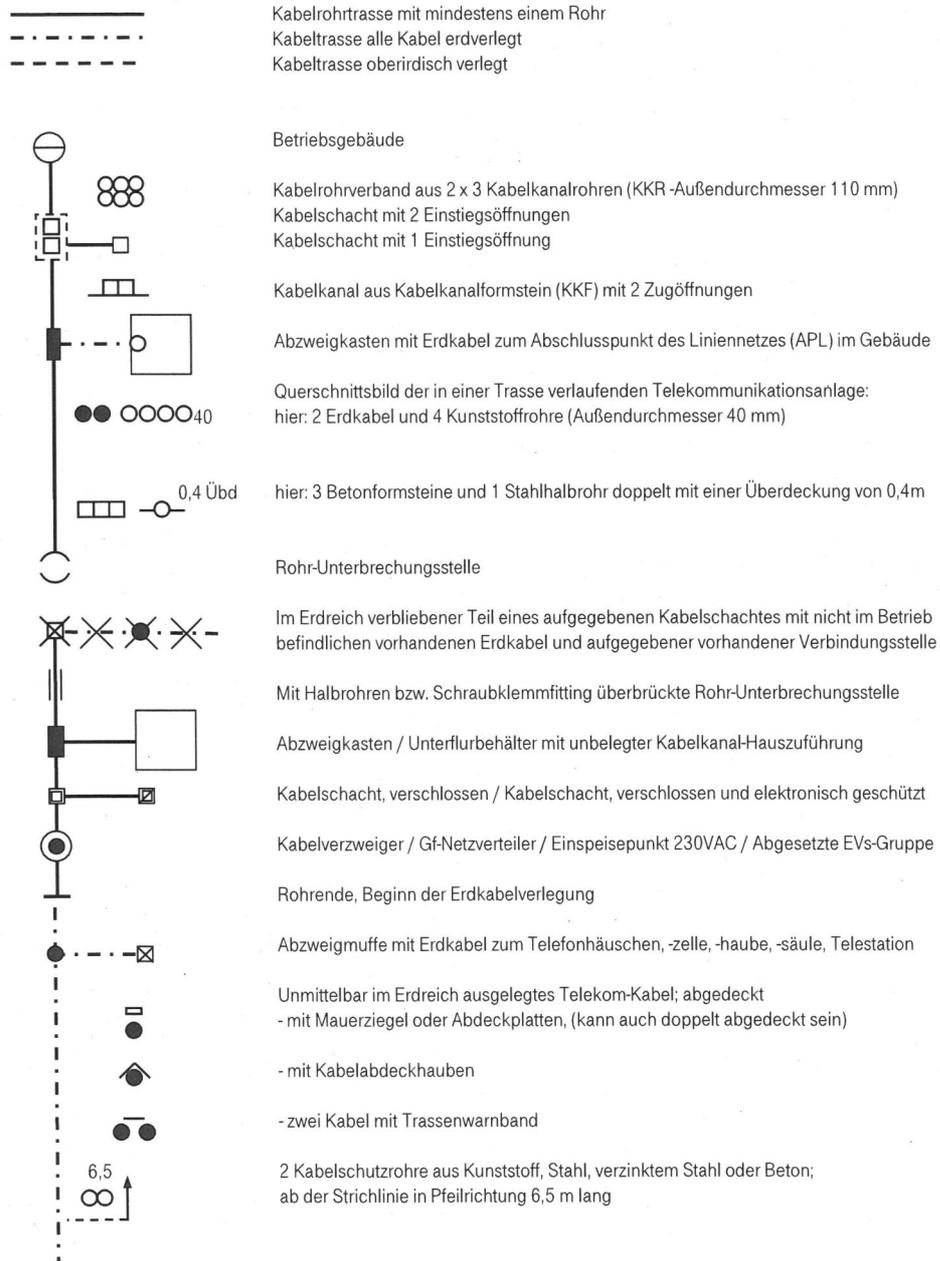
9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von der Person verursachten Schäden an Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der Beauftragte der Telekom Deutschland GmbH hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.

ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHEN UND ABKÜRZUNGEN IN DEN LAGE-PLÄNEN DER TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH

Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Stand: 28.06.2017



Stand: 28.06.2017

Seite 4 von 6

	Kabelmarke (aus Kunststoff) oder Kabelmerkstein (aus Beton)
	Kabelmarke mit elektronischem Markierer
	elektronischer Markierer ohne Kabelmarke (unterirdisch verlegt)
	Kennzeichnung der Einmessachse durch eine Strichlinie, auf die alle Abstand-Maße zum Kabelverband (Kabel Nr. 4 bis 6) bezogen sind.
	Hinweis auf Gefährdung durch Fernspeisung, soweit der Grenzwert nach VDE 800, Teil 3 überschritten wird und Ortsspeisung mit 230 V(AC)/400V(DC)
	Schirmleiter über Erdkabel
	- Fremdes Starkstromkabel / fremdes Telekomkabel (+Text)
	- Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe (Gas, Wasser, Erdöl, Fernheizung)
	Erder aus Kupferseil / verzinktem Stahldraht als Oberflächenerder
	Oberflächenerder mit abschließendem Tiefenerder (Erdungsstab)
	Korr Meßp Korrosionsschutzeinrichtung / Potentialmess- oder -abgleichpunkt in EVz-Säule
	EMP Erdkabelmesspunkt
	über Stichkabel angeschlossene Wannenmuffe mit ZWR in direkter Nähe an einer Muffe / BK-Verstärkergehäuse
	Muffe mit über Stichkabel angeschlossener Wannenmuffe mit ZWR in >2m Entfernung zu einer VS
	M Mast, Beginn der Luftkabelverlegung
	Abschlusspunkt des Liniennetzes (APL) Kupfer
	Glasfaser-Abschlusspunkt (Gf-AP)
	Kabel mit Verlegepflug eingepflügt
	Rohr mit Verlegepflug eingepflügt
	Rohr mit Spülbohrverfahren eingebracht
	Rohr mit Bodenverdrängung eingebracht
	Rohr/SNRV mit Mikro trenching eingebracht
	Rohr/SNRV mit Mini trenching eingebracht
	Rohr/SNRV mit Makro trenching eingebracht

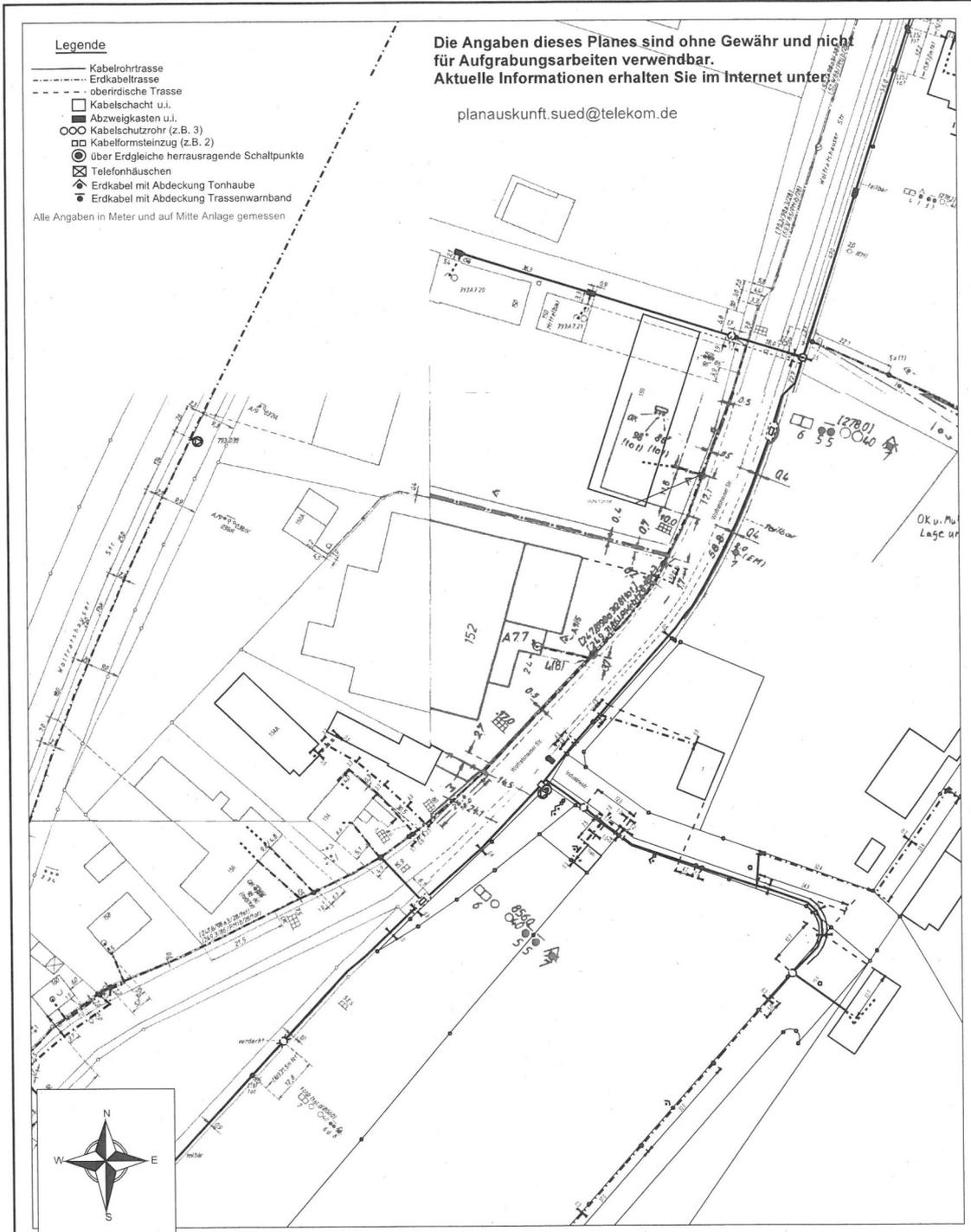
Telekommunikationslinien/-anlagen werden als Einstrichdarstellung im Lageplan dargestellt. Der tatsächliche Umfang der Anlage ist der Legende (Querschnittsdarstellung) zu entnehmen.

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationslinien/-anlagen. Einmessungen an Kabelrohrverbänden beziehen sich auf die Mitte der Kabelschacht-Abdeckung. Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Telekommunikationslinien/-anlagen kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen, Rohrunterbrechungen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen! Im Bereich der Kabeleinführungen von Multifunktionsgehäusen, Kabelverzweigern und sonstigen Verteileinrichtungen ist besondere Vorsicht geboten.

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationslinien/-anlagen vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Süd				
PTI	München				
ONB	München		AsB	793	
Bemerkung:			VsB	89H	
			Name	PTI 25 PBLZ	
			Datum	30.07.2019	
			Sicht	Lageplan	
			Maßstab	1:1000	
			Blatt	1	

SWM Infrastruktur Region

Ein Unternehmen
der Stadtwerke München / **SW//M**

SWM Infrastruktur Region GmbH / 80287 München

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Herr Andreas Berchtold
Arnulfstr. 60
80335 München

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

Ansprechpartner

Öffentlich-rechtliche Verfahren
Telefon: +49 89 2361-6132
Fax: +49 89 2361-706132
@swm.de
Kassenstätt 186311

23. Aug. 2019

3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Str“ jeweils Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage : Bestandsplanauszug Erdgas

Sehr geehrter Herr Bertold,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 08.07.2019 zu dem wir wie folgt Stellung nehmen.

Im beiliegenden Bestandsplanauszug Erdgas sind unsere Versorgungsanlagen grün dargestellt.

Vor Beginn der Bauarbeiten müssen eventuell die Erdgas Hausanschlüsse den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Die entsprechenden Anträge sind auf unserer Homepage unter www.swm.de erhältlich.

Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München Tel.-Nr. 089/2361-2139 begonnen werden.

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

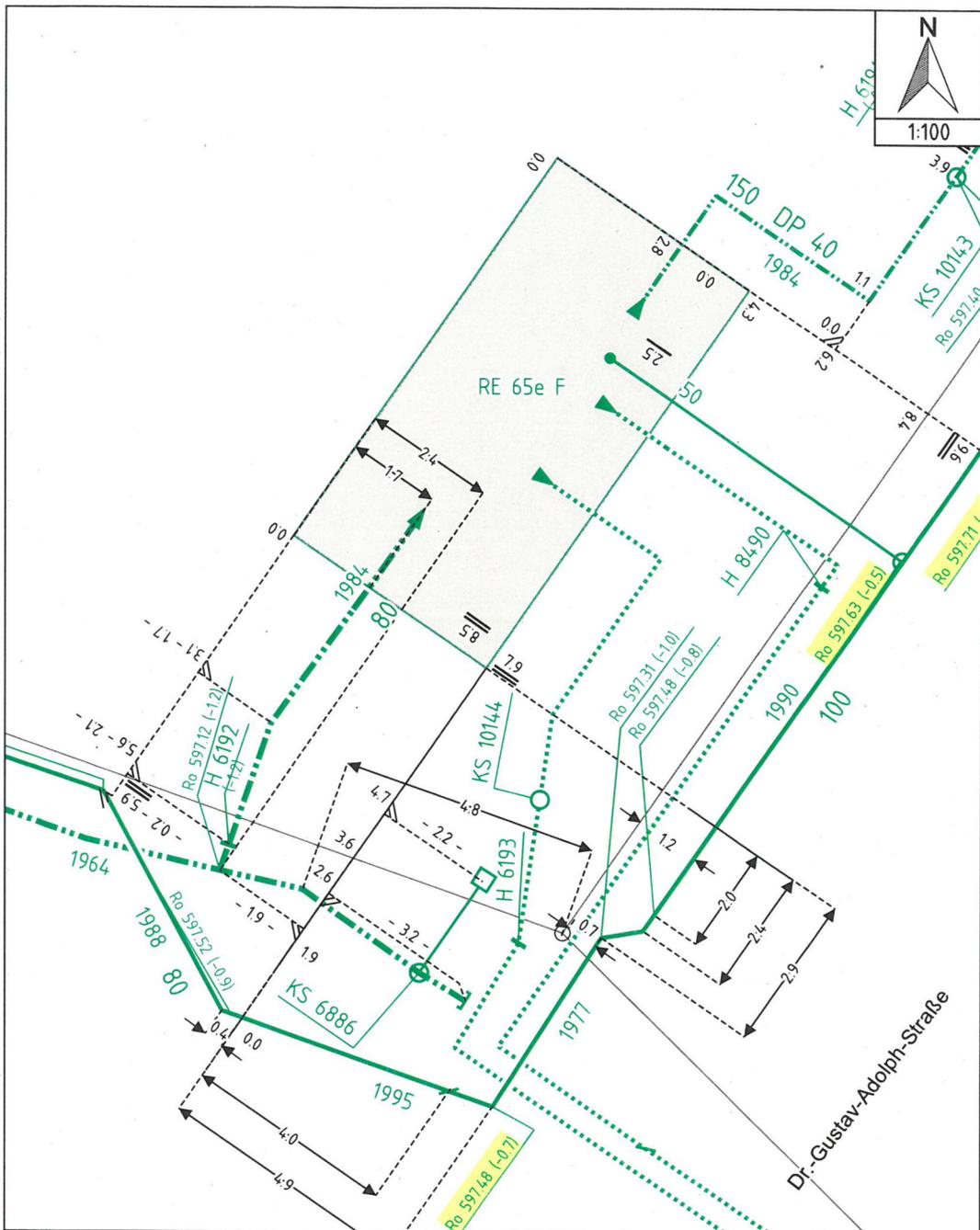
Mit freundlichen Grüßen

Öffentlich-rechtliche Verfahren

Geschäftsführung
Dr. Jörg Ochs
Franziska Buchard-Seidl

Sitz: München
Emmy-Noether-Straße 2
80992 München
Telefon: +49 89 2361-0
Amtsgericht München HRB 160 281
USt-IdNr.: DE245887064
Gläubiger-ID: DE101400000030247

Bankverbindung
Postbank München
BIC PBNKDEFFXXX
IBAN DE79 7001 0080 0004 1008 03



Gemeinde(n): Forstenrieder Park, Pullach ilsartal

Betroffene Sparte: Gas

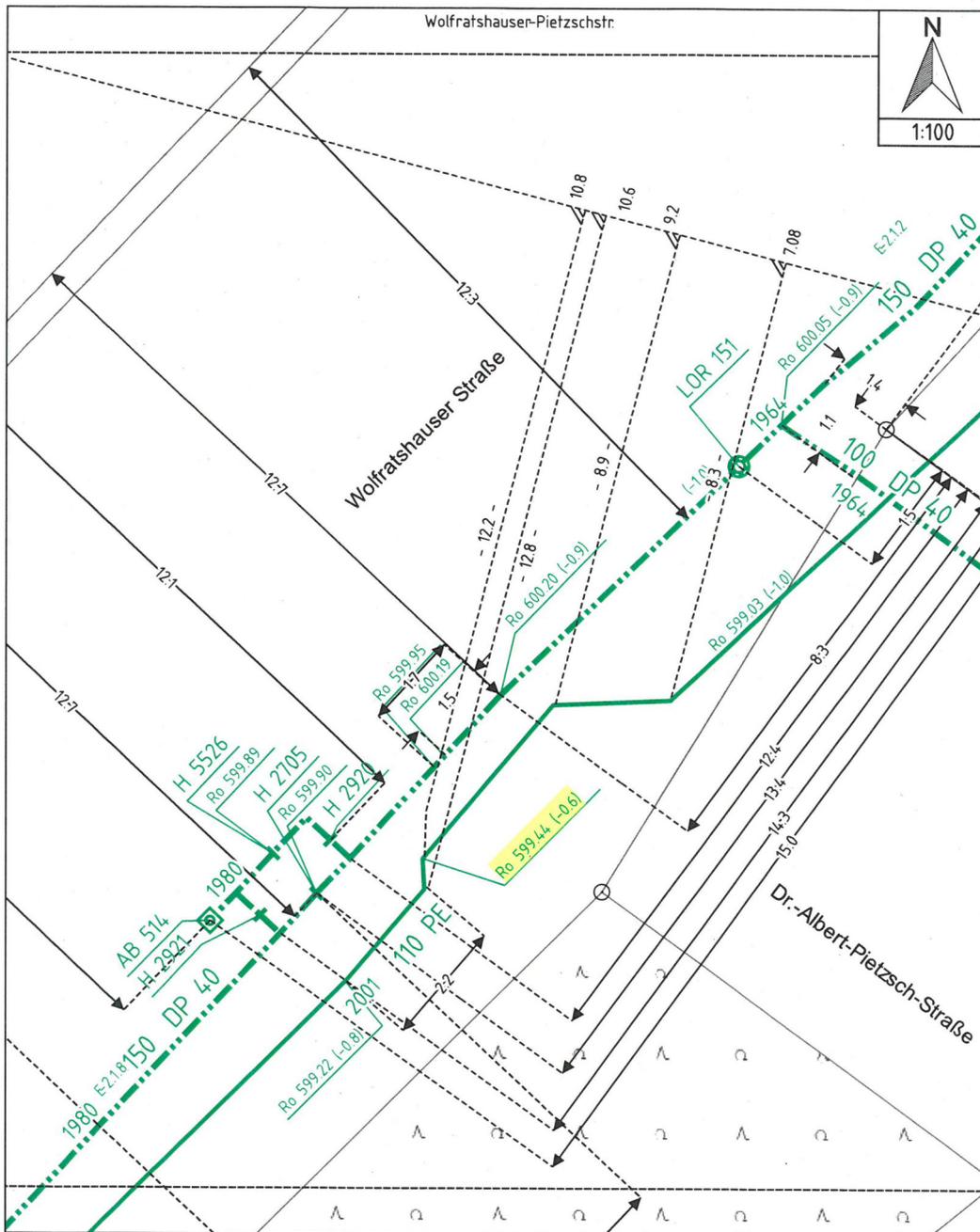
RE 65e F

Quellen: Netzinformationssystem der SWM,
LH München - Kommunalreferat - GeodatenService,
Bayerische Vermessungsverwaltung, OpenStreetMap

Blattnummer: S.W5320-1

Plotdatum: 17.07.2019

Freistellungsvermerk: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbebewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o.ä.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserstellung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Mäßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind in den Plänen nicht dargestellt, können u. U. in der Örtlichkeit vorhanden sein.



Gemeinde(n): Forstenrieder Park, Pullach i. Isartal

Betroffene Sparte: Gas

Wolftratshäuser-Pietzschstr.

Quellen: Netzinformationssystem der SWM,
LH München - Kommunalleferat - GeodatenService,
Bayerische Vermessungsverwaltung, OpenStreetMap

Blattnummer: S.W5.3.20-1

Plotdatum: 17.07.2019

Freistellungsvermerk: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (örtung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunfterteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Mäßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind in den Plänen nicht dargestellt, können u. U. in der Örtlichkeit vorhanden sein.

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

Weiß, Jürgen

Von: rpv-m <rpv-m@pv-muenchen.de>
Gesendet: Dienstag, 20. August 2019 12:13
An: [REDACTED] Bauverwaltung
Betreff: Gemeinde Pullach I. Isartal, Landkreis München; 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ" (vorhabenbezogener Bebauungsplan); Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

i. A. [REDACTED]
Assistenz Geschäftsführung

—
RPV | Regionaler Planungsverband München
Arnulfstraße 60, 80335 München
Telefon +49 89 539 802-22
rpv-m@pv-muenchen.de
www.region-muenchen.com

Hinweis: Sollten Sie künftig keine Informationen mehr per E-Mail von uns erhalten wollen, geben Sie uns bitte kurz per Mail an datenschutz@pv-muenchen.de Bescheid. Dann löschen wir Ihre Adresse aus unseren Verteilern.



Handwerkskammer für München und Oberbayern - Postfach 34 01 38 - 80098 München

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

Gemeinde Pullach i. Isartal
29. Aug. 2019
eingegangen

Landespolitik
Kommunalpolitik
Verkehr

Gemeinde Pullach i. Isartal
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße/ Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr. Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan) jeweils Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

26. August 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Ansprechpartner:

Die Gemeinde Pullach i. Isartal möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung des Amper Einkaufszentrums, die Neuerrichtung eines Hotels sowie eines Drogeriemarktes, Gewerbehofs und Fitnesscenters schaffen.

Telefon 089 5119-217

Telefax 089 5119-305

@hwk-muenchen.de

Es bestehen seitens der Handwerkskammer für München und Oberbayern keine Einwände oder Anmerkungen.

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

Mit freundlichen Grüßen

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



Referentin

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0500 1022 70
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

+++ Das neue Kursprogramm ist da! Reinklicken, durchschauen und sich gleich einen Platz sichern: www.hwk-muenchen.de/kursprogramm +++

DAS HANDEWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.

Weiß, Jürgen

Von: [REDACTED]@muenchen.ihk.de
Gesendet: Montag, 12. August 2019 11:32
An: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zu 3. Änderung (1. Teiländerung AEZ) Bebauungsplan



Sehr geehrter Herr Berchtold,

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es grundsätzlich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben vorhandene Versorgungsstrukturen aufgewertet und erweitert werden sollen. Auch die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Plangebiet ist positiv zu bewerten.

Freundliche Grüße,

i.A. [REDACTED]

[REDACTED]
IHK für München und Oberbayern
\$data.get("strasse")
\$data.get("plz") München
Tel: 089-5116-2066

Weiß, Jürgen

Von: [REDACTED]@muenchen.ihk.de
Gesendet: Montag, 15. Juli 2019 16:10
An: [REDACTED]@muenchen.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zur 4. Änderung des Bebauungsplans Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße/Teil West



Sehr geehrter Herr Berchtold,

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es grundsätzlich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben Versorgungsstrukturen dauerhaft gesichert und aufgewertet werden sollen.

Angesichts der Ansiedlung eines Discounters nördlich des AEZ, erscheint eine Berücksichtigung des Zieles 5.3.3 angebracht.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Freundliche Grüße

[REDACTED]
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
Tel: 089-5116-1704

Weiß, Jürgen

Von: [REDACTED]@gemeinde-gruenwald.de>
Gesendet: Freitag, 19. Juli 2019 11:13
An: [REDACTED]@pv-muenchen.de
Betreff: Vorhabenbezogene Bebauungspläne Nr. 29 der Gemeinde Pullach im Isartal

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 08.07.2019, Az. 610-41/2-55 Be / Pr mit dem Sie uns an den Bauleitverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligen.

Seitens der Gemeinde Grünwald werden keine Anregungen oder Einwände vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Verwaltungsangestellte
Bauamt



Gemeindeverwaltung Grünwald

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

Gemeinde Grünwald

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

Parteiverkehr/Öffnungszeiten:

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

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



WWA München - Heistrae 128 - 80797 München

Geschäftsstelle des Planungsverbandes
uerer Wirtschaftsraum München
Amulfstrae 60, 3. OG
80335 München

Ihre Nachricht
08.07.2019
610-41/2-55 Be / Pr

Unser Zeichen
2-4622-ML 21-16222/2019

Bearbeitung +49 (89) 21233 1

Datum
11.07.2019

Gemeinde Pullach i. Isartal

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße /
Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße /
Teil West“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan),
jeweils Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorgesehenen Änderungen des o. g. Bebauungsplans bestehen aus was-
serwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Gren

gez.

B 
Bauoberrat



Weiß, Jürgen

Von:

[REDACTED]
Dienstä. 16. Juli 2019 14:55

Gesendet:

An:

Cc:

Betreff:

[REDACTED]
AW: Beteiligung Fachabteilungen / AEZ / 3 und 4 Änderung des B-Planes
Nr. 29 zur Neuerrichtung des AEZ mit Hotel, Drogerie, Fitness-Studio und
Gewerbehof - Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Hallo Herr Weiß,

von Seite der Abteilung Bautechnik und der VBS bestehen keine Einwände gegen das Bebauungsplanverfahren.

Hinweis: Das Gebäude des AEZ wurde vor seiner Nutzung als Einkaufsmarkt als Galvanisierungsbetrieb errichtet und genutzt. Man kann davon ausgehen, dass bei den Aushubarbeiten auf verschieden kontaminiertes Material gestoßen wird. Vielleicht wäre ein Hinweis im Verfahren angebracht.

Mit freundliche Grüßen

[REDACTED]
Dipl. Ing. (FH)

Leiter Abteilung Bautechnik

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

Tel. +49 89 744 744 – 43

Fax. +49 89 744 744 – 69

E-Mail: kotzur@pullach.de

Internet: www.pullach.de

Stellungnahme der Vorhabenträgerin

Anmerkung:

- Die Stellungnahme der Vorhabensträgerin vom 10.10.2019 mit dem Antrag über die Flexibilität der Nutzung von „Hotel“ in „Hotel oder Büro- und Verwaltungsflächen“ wurde zurückgenommen.
- Der Planung liegt ausschließlich die Nutzung als „Hotel“ im 2. und 3. OG zugrunde.