

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/692/2019

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	26.11.2019	öffentlich

Top Nr. 7

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" auf dem Anwesen Wolfratshäuser 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) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**
- 2) Billigung der Entwurfsfassungen der Bebauungsplanänderung**
- 3) Einleitung des Verfahrens der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Anlagen:

- Anlage 01 - 3-Änd B-Plan 29 - Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden - liegt nur elektronisch vor
- Anlage 02 - BP 29-3 und 29-4 - Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan - Stand 26-11-2019 - liegt nur elektronisch vor
- Anlage 03 - BP 29-3 - Entwurf B-Plan - Planwerk - Stand 26-11-2019 - liegt nur elektronisch vor
- Anlage 04 - BP 29-3 - Entwurf Textliche Festsetzungen - Stand 26-11-2019 - liegt nur elektronisch vor
- Anlage 05 - BP 29-3 - Entwurf Begründung - Stand 26-11-2019 - liegt nur elektronisch vor
- Anlage 06 - BP 29-3 - Entwurf Umweltbericht - Stand 26-11-2019 - liegt nur elektronisch vor
- Anlage 07 - BP 29-3 und 29-4 - Gutachten Schallschutz - Stand 18-10-2019 - liegt nur elektronisch vor
- Anlage 08 - BP 29-3 und 29-4 - Gutachten Baugrund - Stand 25-09-2019 - liegt nur elektronisch vor
- Anlage 09 - BP 29-3 und 29-4 - Gutachten Fauna - Stand 11-11-2019 - liegt nur elektronisch vor
- Anlage 10 - BP 29-3 und 29-4 - Gutachten Verkehr - Stand 07-11-2019 - liegt nur elektronisch vor
- Anlage 11 - BP 29-3 und 29-4 - Konzept AEZ - Stand 26-11-2019 - liegt nur elektronisch vor
- Anlage 12 - BP 29-3 und 29-4 - Kombinierte Darstellung - liegt nur elektronisch vor

Beschlussvorschlag:

- I. Beschlussvorschlag (I):**
Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.
- A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschlussvorschlag (I-1):

Es wird festgestellt, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

B.1.1 Regionaler Planungsverband München (RPV)

(Stellungnahme vom 20.08.2019)

B.1.2 Handwerkskammer für München und Oberbayern

(Stellungnahme vom 26.08.2019)

B.1.3 IHK für München und Oberbayern

(Stellungnahme vom 12.08.2019)

B.1.4 Gemeinde Grünwald

(Stellungnahme vom 19.07.2019)

B.1.5 Wasserwirtschaftsamt München

(Stellungnahme vom 11.07.2019)

B.1.6 Gemeinde Pullach i. Isartal, Abteilung Bautechnik und VBS

(Stellungnahme 16.07.2019)

Beschlussvorschlag (I-2):

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

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

B.2.1 Regierung von Oberbayern

(Stellungnahme vom 19.08.2019)

Die Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern bestätigt, dass mit dem Vorhaben dem Ziel zur vorrangigen Innenentwicklung (3.2 Z) und dem Grundsatz zum Flächensparen (3.1 G) im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Rechnung getragen wird. Zusätzlich wird festgestellt, dass die geplante Hotelnutzung keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit aufweist, ein Raumordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag (I-3):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die geplante Einzelhandelsnutzung mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 4.000 m² wird ein Konflikt mit dem LEP-Ziel

5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) aufgezeigt. Der Konflikt ergibt sich aus der möglichen Überschreitung der zulässigen Kaufkraftabschöpfung bei zahlreichen Einzelhandelsortimenten, insbesondere des Nahversorgungs- und des Innenstadtbedarfs. Ebenso könnte die Zulässigkeit weiterer Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden (sog. Konzessionäre) zu einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration führen. Zur Konfliktlösung wird eine Modifizierung der Festsetzung A 1.1 vorgeschlagen.

Beschlussvorschlag (I-4):

Wie vorgeschlagen wird die Festsetzung A 1.1 angepasst: die maximale Verkaufsfläche von Konzessionären wird auf 100 m² pro Betrieb begrenzt; die Festsetzung einer gesamten Verkaufsfläche wird gestrichen, diese ergibt sich aus den nach wie vor gültigen Festsetzungen 1.1.1 und 1.1.2 der 1. Änderung des Bebauungsplans. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung stehen dem LEP-Ziel 5.3.3 somit nicht mehr entgegen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

B.2.2 Landratsamt München

(Stellungnahmen vom 17.07., 22.07., 25.07. und 10.09.2019)

Abteilung Bauen

1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wurde den Verfahrensunterlagen nicht beigelegt, diese sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beizulegen. Der VEP muss in sich schlüssig sein und darf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht widersprechen. Aus den beigelegten Konzeptplänen sind folgende Punkte zu prüfen:
 - Die im Konzeptplan angegebene Nettofläche Verkauf von 3700 m² stimmt nicht mit der im Bebauungsplan unter A.1.1.1 festgesetzten max. Verkaufsfläche 3600 m² 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.

Beschlussvorschlag (I-5):

Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird den Planunterlagen im nächsten Verfahrensschritt beigelegt. Die bisherig beigelegten Konzeptpläne werden geprüft und bilden die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan.

2. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung der Vorhaben der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 sind die Erschließungsflächen als öffentliche Verkehrsflächen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der erschlossenen Flurnummern zu belastende Flächen festzusetzen. Eigentum oder Miteigentumsanteile an Grundstücken reichen für die Sicherung der Erschließung nicht aus.

Beschlussvorschlag (I-6):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung wird mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht außerhalb des Bebauungsplans geregelt. Die

Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zur konkreten Festlegung der Erschließung des rückwärtigen Grundstücks ist nicht erforderlich, die konkrete Bestimmung der hierfür erforderlichen Flächen obliegt dem Eigentümer des zu belastenden Grundstücks. Zur planungsrechtlichen Sicherstellung der Erschließung des Vorhabens wird textlich festgesetzt, dass ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Hinterlieger einzuräumen ist.

3. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausfahrt des Lieferverkehrs im Norden des Grundstücks über ein vorhandenes Geh- und Fahrrecht sind die Flächen in den Geltungsbereich aufzunehmen und entsprechend festzusetzen.

Beschlussvorschlag (I-7):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Das Geh- und Fahrrecht auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 376 ist bereits entsprechend gesichert, ausfahrender Lieferverkehr ist dort zulässig. Die planungsrechtliche Sicherung ist daher nicht erforderlich, zumal der ausfahrende Lieferverkehr auch auf den internen Erschließungsflächen des Vorhabens der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 erfolgen könnte.

4. Die 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 sind festzusetzen. Darüber hinaus ist die Planzeichnung bzgl. der Lage offener Stellplätze zu ergänzen. Die Anfahrt der offenen Stellplätze, der Stellplätze im Erdgeschoss des Gebäudes bzw. wo die Tiefgaragenrampe liegt, ist festzusetzen.

Beschlussvorschlag (I-8):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Die benannten Punkte sind im verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan bereits umgesetzt und werden dort entsprechend geregelt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Teil des Bebauungsplans. Von zusätzlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird abgesehen.

5. Die geplanten Stellplätze (offene, im Erdgeschoss, in der Tiefgarage) liegen auf verschiedenen Flurnummern und dienen den Vorhaben der 3. und 4. Änderung gemeinsam. Sie sind als Gemeinschaftsanlage mit entsprechender Zuordnungsangabe festzusetzen.

Beschlussvorschlag (I-9):

Der Stellungnahme wird entsprechend gefolgt. Ergänzend zur Festsetzung bzgl. der Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird festgesetzt, dass die Stellplätze für sämtliche Nutzungen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 375 und 376/11 zu gewährleisten sind.

6. Die Vorhaben der 3. und 4. Änderung liegen auf verschiedenen Flurnummern und sollen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden. Die gesetzliche Abstandsflächenregelung müsste dort eingehalten werden. Zur Umsetzung der Planung ist die Grenzbebauung zu regeln (mittels Festsetzung einer Baulinie oder als abweichende Bauweise mit Grenzbebauung).

Beschlussvorschlag (I-10):

Die Abgrenzung der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 erfolgt nicht exakt zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 375 und 376/11, die Geltungsbereichsgrenzen richten sich nach dem geplanten Vorhaben: Die Abgrenzung verläuft dabei südlich der Außenmauer des geplanten Drogeriemarkts. Im Rahmen der Realisierung der Vorhaben der 3. Änderung ist eine Grundstücksverschmelzung der beiden betroffenen Flurstücke geplant, weder die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Grenzbebauung noch die Festsetzung einer Baulinie ist daher erforderlich. Ein Hinweis zur Aufhebung der Grundstücksgrenzen wird daher aufgenommen.

7. Im Süden des Plangebiets ist eine Baulinie festgesetzt, dort ist gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans eine Wandhöhe von 5,6 m zulässig. In 3 m Entfernung zur Grundstücksgrenze ist eine Wandhöhe von 12 m zulässig, dies entspricht einer Verdoppelung der zulässigen Wandhöhe der 1. Änderung. In der Begründung sollte daher die geplante gestaffelte Höhenentwicklung und deren Auswirkungen auf die südlich angrenzenden Grundstücke, in Bezug auf Belichtung und Belüftung, erläutert werden. Die bisherige Begründung reicht nicht aus.

Beschlussvorschlag (I-11):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

8. Im Bereich des Hotels ist eine Wandhöhe von 18,5 m zulässig. In der Begründung (Punkt 5.3) sind abweichende Angaben (18,4 m und 18,8 m) zu finden. Festsetzungen und Begründung sind in Übereinstimmung zu bringen.

Beschlussvorschlag (I-12):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend angepasst. Die unterschiedlichen Wandhöhen ergeben sich aufgrund der variierenden Erdgeschosshöhe gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, im Bebauungsplan ist die festgesetzte Erdgeschosshöhe vereinheitlicht. Die Begründung bezieht sich nun auf die zulässige Wandhöhe. Zusätzlich wird gemäß der Stellungnahme des LRA zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ein Rücksprung von Technikgeschossen gegenüber der Außenkante des darunter liegenden Geschosses unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens entsprechend festgesetzt.

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. Die Festsetzungen sind entsprechend zu ergänzen.

Beschlussvorschlag (I-13):

Die Fläche wird derzeit als Fläche für Stellplätze genutzt und wird im Rahmen der Neuerrichtung des AEZ entsiegelt, dort ist eine Grünfläche mit der Anpflanzung von Gehölzen geplant. Die geplante Nutzung ergibt sich aus dem verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan, dieser ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplans. Eine planzeichnerische Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

10. Die Vermaßungen von Baugrenzen und Abgrenzungslinien sollte überprüft und ggf. ergänzt werden. Es fehlt ein Maß von der östlichsten Abgrenzungslinie zur östlichen schräg verlaufenden Baugrenze.

Beschlussvorschlag (I-14):

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Vermaßungen werden geprüft und entsprechend angepasst.

11. Die Formulierung der Festsetzung A 1.1 steht dem LEP-Ziel 5.3.3 entgegen. Die Festsetzung sowie die Begründung sind entsprechend der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zu ändern. Außerdem sollte entsprechend der Festsetzung beim Planzeichen für das SO noch „großflächiger“ ergänzt werden.

Beschlussvorschlag (I-15):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Festsetzung wird entsprechend der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern geändert. Die in der Planzeichnung aufgeführte Zweckbestimmung des Sondergebiets wird wie vorgeschlagen bzgl. der Großflächigkeit ergänzt.

12. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO können die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschreiten, die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und die GRZ-Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO werden überschritten. Die Begründung ist diesbezüglich zu ergänzen. Die Flächenbilanz der Begründung sollte bzgl. einer Aufzählung der Grundflächen und möglichen Geschossflächen ergänzt werden.

Beschlussvorschlag (I-16):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

13. In Festsetzung A.2.4, 2. Absatz, sollte zur Klarstellung noch ergänzt werden, dass es sich um den „oberen“ Bezugspunkt handelt.

Beschlussvorschlag (I-17):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

14. Bei Festsetzung A.3.1 ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO noch zu ergänzen, dass hier eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt wird.

Beschlussvorschlag (I-18):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

15. Die 3. und 4. Änderung setzen eine Gesamtfläche von 350 m² für Werbeanlagen fest. Es ist zu überprüfen, ob diese Zahl wirklich für die jeweilige Änderung oder für beide Vorhaben zusammen gilt. Die Fläche ist jeweils separat festzusetzen. Zum Schutz der bestehenden Bebauung wird empfohlen, Werbeanlagen an der Südseite auszuschließen.

Beschlussvorschlag (I-19):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Gesamtfläche wird im Bereich der 3. Änderung auf 200 m² reduziert. Die Anzahl der

zulässigen Fahnenmasten wird auf 5 reduziert. Wie vorgeschlagen werden Werbeanlagen an der Südseite zur bestehenden Bebauung ausgeschlossen.

16. Die Gemeinde muss sicherstellen, dass Betroffene 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 bereitgehalten und hierauf im Bebauungsplan hingewiesen wird. Der Hinweis C.11 erfüllt diese Anforderung u.E. nicht.

Beschlussvorschlag (I-20):

Der Stellungnahme wird gefolgt, der Hinweis wird entsprechend ergänzt.

17. Im Hinblick auf den benachbarten Störfallbetrieb muss die Begründung (Punkt 3.5) das Gutachten des TÜV erwähnen bzw. die Ergebnisse wiedergeben. Dieses wird z.Z. erstellt. Auf die Stellungnahme der Fachstelle Immissionsschutz wird verwiesen. Darüber hinaus sind Begründung und Umweltbericht sowie ggf. Festsetzungen bzgl. der anderen erforderlichen Gutachten (Lärmschutzgutachten, Verkehrsgutachten, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung...) zu ergänzen.

Beschlussvorschlag (I-21):

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Ergebnisse des TÜV-Gutachtens werden aufgenommen, die Fachgutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Verkehrsgutachten, schalltechnische Untersuchung, geotechnisches Gutachten) werden den Planunterlagen beigelegt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

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

Beschlussvorschlag (I-22):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen, da die Abgrenzung des Geltungsbereichs zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 375 und 376/11 nicht exakt an der Flurstücksgrenze verläuft, sondern sich nach dem geplanten Vorhaben richtet: Die Abgrenzung verläuft dabei südlich der Außenmauer des geplanten Drogeriemarkts. Die bisherige Formulierung wird beibehalten.

19. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit enthält bereits Angaben zu den verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen. Die Auflistung der im Umweltbericht behandelten Schutzgüter entspricht jedoch nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB. 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.

Beschlussvorschlag (I-23):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Unterlagen nach Themenblöcken zusammengefasst

charakterisieren.

Abteilung Grünordnung

1. Es wird angeregt, die Festsetzungen zur Grünordnung bzgl. vorgeschlagenen Größen des durchwurzelbaren Raums in Abhängigkeit zur Baumgröße zu ergänzen. Die Größen des durchwurzelbaren Raums ergeben sich aus der DIN 18916.

Beschlussvorschlag (I-24):

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Festsetzung zur Pflanzqualität wird bzgl. des Gesamtvolumens des durchwurzelbaren Raums nur für Bäume 1. Wuchsordnung ergänzt, da lediglich Bäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen sind.

2. 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.

Beschlussvorschlag (I-25):

Der Stellungnahme wird gefolgt, ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.

Abteilung Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

1. Die Fertigstellung des Gutachtens vom TÜV bzgl. der Lagererweiterung des Unternehmens United Initiators ist abzuwarten. Daraus ergibt sich, ob das Vorhaben noch außerhalb des Sicherheitsabstandes liegt. Darüber hinaus ist ein Lärmschutzgutachten zu erstellen.

Abwägungsvorschlag:

Das TÜV-Gutachten vom 22.07.2019 (Bericht-Nr.: SVO 2019 060) für das Vorhaben „Umsetzung des neuen Logistikkonzeptes „Big-Wings“ mit neuen Lagerräumen für organische Peroxide sowie Erneuerung und Modernisierung der Versand- und Umschlagslogistik“ kommt zum Ergebnis, dass die Sicherheit des Betriebes und eine ausreichende betriebliche Störfallabwehr gewährleistet ist und die erforderlichen Maßnahmen zur Begrenzung von Störfallauswirkungen getroffen werden. Aus Gründen des Betriebs- und Geschäftsgeheimnisses sind die Gutachteninhalte des Unternehmens United Initiators weder der Gemeinde Pullach i. Isartal noch dem Antragsteller vollumfänglich zugänglich. Aus der Version des Gutachtens für die öffentliche Auslegung im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens des vorgenannten Vorhabens („Big Wings“) ergibt sich jedoch nicht, ob die Vorhaben der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 außerhalb des Sicherheitsabstandes liegt.

In Ergänzung wurde durch einen Sachverständigen des TÜV-Gutachtens elektronisch am 25.09.2019 mitgeteilt, dass die Bestimmung angemessener Sicherheitsabstände

im Rahmen des TÜV-Gutachtens erfolgte. Es ist aus fachtechnischer Sicht festzustellen, dass die angemessenen Sicherheitsabstände, die beim Vorhaben „Big-Wings“ ermittelt wurden, die der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 zugrundeliegenden Planungen nicht erreichen und räumlich somit weit auseinander gelegen sind.

Den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 lit. j BauGB i.V.m. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wird somit Rechnung getragen: von schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Gebiete der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 (sog. öffentlich genutzte Gebäude) können somit so weit wie möglich vermieden werden.

Beschlussvorschlag (I-26):

Der Stellungnahme wird gefolgt. Gemäß Abwägung wird festgestellt, dass angemessene Sicherheitsabstände des Störfallbetriebs der Fa. United Initiators zum Vorhaben eingehalten sind. Die Begründung sowie der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.

Ein Lärmschutzgutachten ist durch das Ingenieurbüro Greiner erstellt, die Planunterlagen werden dahingehend angepasst. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage angehängt.

Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit:

Aufgrund des Vorkommens von ca. 13 Mehlschwalbennestern kann ein Normenkonflikt des Bebauungsplans mit § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Vorschriften sind im Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren zu prüfen.

Auf Ebene des Bebauungsplans sind eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen und CEF-Maßnahmen erforderlich.

Beschlussvorschlag (I-27):

Der Stellungnahme wird gefolgt, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird erstellt und der Begründung als Anlage beigelegt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Die Ausgleichsflächenberechnung ist nachzureichen.

Beschlussvorschlag (I-28):

Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Umweltbericht wird bzgl. der Ausgleichsflächenberechnung ergänzt.

2. Der vorhandene Baum entlang der Wolfratshäuser Str. sollte, wie im aktuell gültigen Bebauungsplan, als „zu erhalten“ festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag (I-29):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Eine Erhaltung des Baumes ist im Hinblick auf die geplante Baumaßnahme nicht möglich. Bei dem zu erhaltenden Baum handelt es sich nicht um einen prägenden und zu erhaltenden Baum, welcher zu erhalten

ist. Eine Ersatzpflanzung ist bereits festgesetzt.

3. Der im aktuell gültigen Bebauungsplan festgesetzte „zu erhaltende Baumbestand“ entlang der Bundesstraße 11 sollte übernommen werden. Die Festsetzung des Gehölzbestandes entlang der Straße lediglich als Straßenbegleitgrün stellt keine ausreichende Sicherung des Gehölzbestands dar.

Beschlussvorschlag (I-30):

Der Baumbestand entlang der Wolfratshauer Straße (Bundesstraße 11) unterliegt der Verkehrssicherungspflicht. Bei Sicherung mittels einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich ein Widerspruch zwischen Erhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Die bestehenden Bäume sollen jedoch als Struktur erhalten werden, die Festsetzung des Straßenbegleitgrüns wird daher entsprechend textlich ergänzt.

B.2.3 Staatliches Bauamt Freising

(Stellungnahme 08.08.2019)

1. Das Staatliche Bauamt Freising stimmt der Reduzierung der Anbauverbotszone von 20 m auf 12 m zu. Die Erschließung des Plangebiets muss über die Gemeindestraße im Osten erfolgen, direkte Zugänge oder Zufahrten zur Bundesstraße 11 sind unzulässig.

Beschlussvorschlag (I-31):

Die Reduzierung der Anbauverbotszone wird zur Kenntnis genommen. Zugänge oder Zufahrten zur Bundesstraße 11 werden durch die Planung nicht vorbereitet.

2. Aufgrund des erwarteten Zuwachses des Ziel- und Quellverkehrs durch das Vorhaben wird zur Beurteilung der Auswirkungen auf das klassifizierte Straßennetz (Einmündungsbereich Wolfratshauer Straße - Bundesstraße 11, südlich des Vorhabens) ein Verkehrsgutachten gefordert.

Beschlussvorschlag (I-32):

Der Stellungnahme wird gefolgt. In ergänzender elektronischer Mitteilung des Staatlichen Bauamts Freising vom 30.09.2019 wurde zusätzlich gefordert, dass auch der Knotenpunkt nördlich des Vorhabens (Staatsstraße 2572 und Wolfratshauer Straße) zu berücksichtigen ist. Ein Verkehrsgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen auf das klassifizierte Straßennetz wird erstellt und zur Begründung als Anlage aufgeführt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

3. Ferner wird auf die von der Bundesstraße 11 ausgehenden Emissionen hingewiesen. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen.

Beschlussvorschlag (I-33):

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B.2.4 Gemeinde Pullach i. Isartal, Abteilung Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

(Stellungnahme 09.08.2019)

Zu 3.1 Schutzgut Boden, 3.2 Schutzgut Fläche u. 3.3 Schutzgut Wasser
Die Abteilung Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz der Gemeinde Pullach i. Isartal stellt eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl des § 19 BauNVO fest. Dahingehend wird angeregt, im Umweltbericht auf die bereits im Bestand nicht mehr vorhandenen wichtigen Bodenfunktionen im Hinblick auf Versiegelung und Flächenverbrauch einzugehen, dies betrifft insbesondere die Filter- und Lebensraumfunktionen. Diese Bodenfunktionen sind in Art und Weise wiederherzustellen, welche dem Anteil der gesetzlich vorgeschriebenen nicht baulich bedeckten Fläche entspricht. Alternativ sind andere Kompensationsmöglichkeiten umzusetzen. Diesbezüglich wird empfohlen, Flachdächer mit Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz extensiv zu begrünen. Weiter wird angeregt, mindestens 10 % der Fassaden in gleichmäßiger Verteilung mittels Kletterhilfen zu begrünen. Der bestehende hohe Versiegelungsgrad stellt keine Maßzahl bzw. keinen Referenzwert für die Festsetzungen des Neubaus dar. Entsprechend der Baunutzungsverordnung sind weitere Entsiegelungs- bzw. bioklimatischen Kompensationsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung) durchzuführen, um u. a. die gesetzlich vorgeschriebene Grundflächenzahl einzuhalten. Die Entsiegelung im südwestlichen Bereich des Flurstücks Nr. 375/0 ist nicht ausreichend. Dahingehend wird zur Erhöhung der unversiegelten Fläche des Gesamtprojektes angeregt, das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 376/10 durch den Vorhabenträger zu erwerben.

Beschlussvorschlag (I-34):

Der Umweltbericht wird wie vorgeschlagen bzgl. der nicht mehr vorhandenen Bodenfunktionen ergänzt.

Eine Erhöhung des unversiegelten Flächenanteils kann nicht erreicht werden, der hohe Versiegelungsgrad ist aufgrund der Anforderungen eines zukunftsorientierten und damit konkurrenzfähigen Einzelhandelskonzepts erforderlich. Ein Erwerb des Grundstücks Fl.-Nr. 376/10 zur Erhöhung des unversiegelten Flächenanteils wird zurückgewiesen, die tatsächlich versiegelten Flächen blieben dadurch unverändert. Auswirkungen würden sich dadurch nur rein rechnerisch ergeben.

Eine Kompensation aufgrund des hohen Versiegelungsgrads ist im Bebauungsplan bereits durch die extensive Begrünung von Flachdächern sowie einer Fassadenbegrünung entlang der festgesetzten Grenzbebauung im Süden des Vorhabens festgesetzt. Weitergehende Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Zu 3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung

Die negativen Auswirkungen von versiegelten und bebauten Flächen auf das Mikroklima werden bestätigt. Ein Ausgleich durch nahegelegene Wälder (Forstenrieder Park) ist aufgrund der ungünstigen Baumartenzusammensetzung (Hauptbaumart Rotfichte) jedoch nicht ausreichend. Die im Rahmen des Vorhabens vorgesehenen Entsiegelungs- und Kompensationsmaßnahmen sollen dahingehend das Bio- und Mikroklima erhalten bzw. verbessern und als sommerlicher Wärmeschutz dienen.

Des Weiteren wird gefordert, die Pflanzqualität der planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu ändern (größer + als heimischer, standortgerechter Laubbaum). Dabei wird auf die arttypischen Standraumansprüche der Bäume im Hinblick auf die Dimensionierung von Pflanzgruben sowie auf vorschriftsmäßige Pflanzabstände zu

Grundstücksgrenzen bzw. Gebäuden hingewiesen.
Die Anzahl der Neupflanzungen wird begrüßt.

Beschlussvorschlag (I-35):

Die im Hinblick auf klimatische Herausforderungen ungünstige Baumartenzusammensetzung des Forstenrieder Park führt nicht dazu, dass die nahegelegenen Wälder keinen ausreichenden Ausgleich des Bio- und Mikroklimas besitzen. Die mikroklimatischen Funktionen von Nadelwäldern wirken auch in den zuletzt häufiger auftretenden milden Wintern. Die festgesetzte Begrünung von Flachdächern sowie die Entsiegelung von Flächen tragen ebenfalls zur Verbesserung des Bio- und Mikroklimas sowie dem sommerlichen Wärmeschutz bei. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. Der vorgeschlagenen Änderung der Pflanzqualität der planzeichnerisch festgesetzten Bäume wird gefolgt. Die erforderlichen durchwurzelbaren Räume werden gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes – Abteilung Grünordnung festgesetzt. Unter Berücksichtigung vorschriftsmäßiger Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen können drei geplante Bäume im nördlichen Teil (östlich des Drogeriemarktes) nicht gepflanzt werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume reduziert sich im Bereich der 4. Änderung daher um drei Bäume. Zur Kompensation werden die drei Bäume zusätzlich im Bereich der 3. Änderung festgesetzt, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird dort entsprechend erhöht.
Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Des Weiteren wird im Rahmen der Beachtung des besonderen Artenschutzes auf das Vorkommen einer Mehlschwalbenkolonie hingewiesen. Ggf. sind auch Sperlinge anzutreffen. Zudem muss vor Beginn der Abrissarbeiten ausgeschlossen werden, dass in und am Gebäude weitere besonders bzw. streng geschützte Tiere – insbesondere Fledermäuse – leben. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den gesamten Planungsraum ist erforderlich. Für die bestehende Mehlschwalbenkolonie sind bei Zerstörung unter Beachtung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Ergebnisse der saP entsprechende Ersatz- bzw. Nistquartiere für Fassadenbrüter in den Neubau zu integrieren und entsprechende Festsetzungen aufzunehmen. Die Bestimmung einer naturschutzfachlichen Umweltbaubegleitung ist zu prüfen.

Beschlussvorschlag (I-36):

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird erstellt und der Begründung als Anlage beigefügt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

Ferner wird für die Verlegung des Containerstandortes die Errichtung eines Unterflursystems angeregt. Dies trägt dem Lärmschutz bei und entspricht dem gemeindlichen Standard bei Neuplanungen.

Beschlussvorschlag

zur 3. und 4. Änderung des B-Plans Nr. 29 (I-37):

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die geplante Errichtung eines Unterflursystems geht bereits aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan hervor.

B.2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme 30.07.2019)

1. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass Telekommunikationsinfrastrukturen vorhanden sind. Die vorhandene Hauszuführung kann nach Kündigung aller Anschlüsse entfernt werden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Ein Lageplan mit den bestehenden Telekommunikationsanlagen ist der Stellungnahme beigefügt.
2. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz sowie bzgl. der Koordinierung mit anderen Leitungsträgern Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens vier Monate vorher schriftlich anzuzeigen ist.
3. Es wird angeregt, eine Festsetzung für Straßen bzw. Gehwege bzgl. der Freihaltung von Trassen zur Unterbringung von Telekommunikationsanlagen aufzunehmen. Eine Kabelschutzanweisung ist der Stellungnahme beigefügt.
4. Es wird darauf hingewiesen, bei Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieses liegt der Stellungnahme bei.

Beschlussvorschlag (I-38):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagene Festsetzung bzgl. der Freihaltung von Trassen zur Unterbringung von Telekommunikationsanlagen in Straßen bzw. Gehwegen wird nicht aufgenommen, da es sich bei den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen um bereits vorhandene Verkehrsflächen handelt.

B.2.6 SWM Services GmbH (Stellungnahme vom 23.08.2019)

Die SWM Services GmbH weist auf vorhandene Erdgasleitungen sowie die ggf. erforderliche Verlegung der Hausanschlüsse hin. Die Verlegung erfordert einen entsprechenden Antrag. Ein Bestandsplan mit den Gasleitungen ist der Stellungnahme beigefügt. Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnenden Gehölzen überpflanzt werden. Geplante Baumaßnahmen erfordern eine örtliche Einweisung.

Beschlussvorschlag (I-39):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

C. Sonstiges

1. Die Geltung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist auf private Flächen begrenzt. Die Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans sollte daher zur Klarstellung aufgenommen werden. Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in die vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung einbezogen werden.

Beschlussvorschlag (I-40):

Die Planunterlagen werden wie vorgeschlagen angepasst.

2. Das Vorhaben umfasst ein Vordach im Bereich zur Wolfratshäuser Straße im Osten bzw. im Bereich der gemeinsamen Erschließung der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29. Der Bebauungsplan berücksichtigte dieses Vordach bisher nicht.

Beschlussvorschlag (I-41):

Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst, eine textliche Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen für das geplante Vordach wird ergänzt.

3. Der zukünftige Betreiber des Hotels steht derzeit noch nicht fest. Zur Eröffnung einer Flexibilität im Hinblick auf erforderliche Zimmergrößen sollte die Zahl der zulässigen Hotelzimmer von 125 auf 132 erhöht werden. Damit könnte die im Bereich des Hotels zulässige Geschossfläche ausgenutzt werden. Eine Erhöhung der Geschossfläche ist damit nicht verbunden.

Beschlussvorschlag (I-42):

Die Planunterlagen werden wie vorgeschlagen angepasst.

- II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage.
- III. Der Gemeinderat nimmt den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Stand vom 26.11.2019 und den überarbeiteten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ (Planwerk, textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht mit Stand vom 26.11.2019) zur Kenntnis und beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Dies beinhaltet auch die verkehrstechnische Untersuchung (Obermeyer Planen und Beraten GmbH, Nr. 27394.01 vom 07.11.2019), die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche / Ingenieurbüro Greiner, Nr. 219083/2 vom 18.10.2019), das geotechnische Gutachten (Grundbaulabor München, Nr. P06361 vom 25.09.2019) und die Untersuchung der Fauna an und um die Gebäude (Dr. Knut Neubeck, Büro für ökologische Gutachten und Tiergesundheit, Nr. 375-376_11_Pullach vom 11.11.2019).

- IV. Zeitpunkt, Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sind ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Hinweis:

- Die Anlagen liegen im Rats- und Bürgerinformationssystem elektronisch verfügbar vor.
- Zudem wird jeder Fraktion ein gedrucktes Exemplar der Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Bisheriger Verfahrensablauf

In der Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2019 (TOP 9) wurde über den Antrag der Vorhabenträgerin beraten, das planerische Konzept vorgestellt und das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" eingeleitet.

In der Sitzung des Gemeinderates am 25.06.2019 (TOP 4) wurden Planänderungen gegenüber dem Konzept vom 26.02.2019 beraten, die Unterlagen zur den Entwurfsfassungen des Bebauungsplanes gebilligt und das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte im Zeitraum vom 15.07. bis 26.08.2019.

1 **Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Über die Stellungnahmen (siehe **Anlage 01** – liegt elektronisch vor) kann die Abwägung vorgenommen werden.

2 **Antrag zur Ergänzung der Nutzung im Bereich des derzeit geplanten „Hotels“**

Anmerkung 1:

Bisher wurde oberhalb der Verkaufsfläche des AEZ Einkaufszentrums im 2. und 3. Obergeschoss ein Hotel geplant und diese Nutzung entsprechend festgesetzt. Wegen Unabwägbarkeiten hinsichtlich der Realisierungsfähigkeit des Hotels und einer größeren Flexibilität des Vorhabens beantragte die Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 10.10.2019 die Festsetzung einer Nutzung als „Hotel“ und/oder als **Bürofläche**. Hierdurch wäre durch geänderte Raumhöhen das Gebäude um 1,5 m höher geworden.

Der Antrag wurde von der Vorhabenträgerin zurückgenommen.

Es bleibt bei der Nutzung „Hotel“ im 2. und 3. Obergeschoss und bei der ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhe.

Anmerkung 2:

Im Zuge der Planerstellung hat sich gezeigt, dass die Kubatur des geplanten Hotels eine variable Anzahl von Zimmern zulässt. Waren ursprünglich 125 Zimmer vorgesehen, könnten bei veränderten Zimmergrößen auch insgesamt 132 Hotelzimmer entstehen. Daher werden im B-Planentwurf nunmehr 132 Zimmer als Obergrenze festgesetzt.

Anmerkung 3:

Gegenüber dem ursprünglichen Plan wird für die Nutzung „Hotel“ im 2. und 3. Obergeschoss das Baufeld flexibler festgesetzt (ein nahezu quadratischer Bauraum gegenüber einem Bauraum der die Gebäudeschenkel abbildet; jeweils bei gleicher Grundfläche).

3 **Billigung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes**

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB liegt der Beschlussvorlage bei (siehe **Anlage 02** – liegt elektronisch vor).

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht liegen bei (siehe **Anlage 03 bis 06** – liegen elektronisch vor).

Zudem liegen zwischenzeitlich Gutachten vor:

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsräusche / Ingenieurbüro Greiner, Nr. 219083/2 vom 18.10.2019 (siehe **Anlage 07** – liegt elektronisch vor)
- Geotechnisches Gutachten, Grundbaulabor München, Nr. P06361 vom 25.09.2019 (siehe **Anlage 08** – liegt elektronisch vor)
- Untersuchung der Fauna an und um die Gebäude, Dr. Knut Neubeck, Büro für ökologische Gutachten und Tiergesundheit, Nr. 375-376_11_Pullach vom 11.11.2019 (siehe **Anlage 09** – liegt elektronisch vor)
- Verkehrstechnische Untersuchung, Obermeyer Planen und Beraten GmbH, Nr. 27394.0 vom 07.11.2019 (siehe **Anlage 10** – liegt elektronisch vor)

Flankierend liegt das Konzept zur Planung des AEZ mit Darstellung der Höhen und der Umgebungsbebauung vor (siehe **Anlage 11** – liegt elektronisch vor) sowie eine kombinierte Darstellung zur 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes vor (siehe **Anlage 12** – liegt elektronisch vor).

4 Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Einarbeitung der Ergebnisse aus der Abwägung kann die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) und die Beteiligung der Behörden eingeleitet werden.

5 Nähe zum Unternehmen United Initiators

Wegen der Nähe der geplanten Baumaßnahmen durch die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 zum Unternehmen United Initiator haben Besprechungen im Landratsamt München und zuletzt telefonische Abstimmungen stattgefunden. Bei einem Termin im Landratsamt München am 26.10.2018 wurde u.a. die Nähe zum Unternehmen United Initiators besprochen. Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde u.a. vom **Sachgebiet Immissionsschutz und staatliches Abfallwesen** mit Schreiben vom 17.07.2019 eine Stellungnahme abgegeben (diese befindet sich u.a. in der **Anlage 1**). Danach gab es mehrere Telefonate in deren Ergebnis eine Stellungnahme des TÜV Süd erwirkt werden konnte und Bedenken gegen die Nähe zu Störfallbetrieb aus immissionsschutz- und baurechtlicher Sicht wohl ausgeräumt werden können (TÜV-Gutachten vom 22.07.2019 und Ergänzung per Mail vom 25.09.2019).

Auszugsweise heißt es in der Mitteilung des **TÜV Süd** vom 25.09.2019 an das Sachgebiet Immissionsschutz und staatliches Abfallwesen:

„(...) nach Mitteilung der Fa. United Initiators sind bauliche Änderungen im AEZ (z.B. Neubau / Anbau) geplant.

Zur geplanten Erhöhung der bisherigen Lagermöglichkeiten für organische Peroxide („Big Wings“) im Betriebsbereich der Fa. United Initiators liegt ein TÜV-Gutachten vom 22.07.2019 (...) vor, bei der auch die angemessenen Sicherheitsabstände in Ergänzung zum „Abstandsgutachten“ vom 30.11.2018 bestimmt wurden.

Es ist aus fachtechnischer Sicht festzustellen, dass die angemessenen Sicherheitsabstände, die beim Vorhaben „Big-Wings“ ermittelt wurden, den Bereich des AEZ nicht erreichen und räumlich somit weit auseinander gelegen sind.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Kind regards
(...)

Niederlassung München
Abteilung Anlagensicherheit
Sicherheit und Störfallvorsorge
www.tuev-sued.de“

Darüber hinaus wurde von der Bauverwaltung am 18.09.2019 Kontakt zum **Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz und Sicherheitsrecht** des Landratsamtes München aufgenommen. Gegenstand des Gespräches war die Nähe der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 zum Unternehmen United Initiators und den Anforderungen von „**Externen Notfallplänen**“ des Katastrophenschutzes und der Feuerwehren. Es wurde vom Sachgebiet dargelegt, dass die Darstellungen von Anforderungen der „Externen Notfallpläne“ mit der Bauleitplanung nichts zu tun haben. Es findet auch (bewusst) keine Einbindung in laufende Bauleitplanverfahren statt. Außerdem ergeben sich aus einem „Externen Notfallplan“ keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Stattdessen muss im „Externen Notfallplan auf geänderte Rahmenbedingungen (z.B. bei den Planungen rund um das AEZ: Evakuierung Märkte, Hotel, Büronutzungen, Fitness-Studio und andere gewerbliche Betriebe) *reagiert* werden. Die im Notfallplan angegebenen Radian u.a. zur Warnung der Bevölkerung oder der Evakuierung von Gebäuden sind nicht deckungsgleich mit Schutzabständen aus dem Immissionsschutzrecht und gehen i.d.R. über diese Schutzabstände hinaus. Somit ist in einem Bauleitplanverfahren zu unterscheiden zwischen

- bauplanungsrechtlicher Beurteilung der Auswirkungen eines Störfallbetriebes und
- erforderlichen brand- und katastrophenschutzrechtlichen Anforderungen („Externer Notfallplan“).

Von Seiten der Verwaltung wurde die Möglichkeit einer gesonderten Beteiligung im weiteren Bauleitplanverfahren angeboten, doch hiervon wird vom Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz und Sicherheitsrecht kein Gebrauch gemacht.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin