

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 26.11.2019  
Beginn der Sitzung: 19:02 Uhr  
Ende der Sitzung: 23:50 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

## **Erste Bürgermeisterin**

Susanna Tausendfreund

## **Mitglieder des Gemeinderates**

Johannes Burges jun.  
Stefan Demmeler  
Renate Grasse  
Wilma Hennevogel  
Sabine Horak  
Arnulf Mallach jun.  
Dr. Walter Mayer  
Angelika Metz  
Dr. Andreas Most  
Fabian Müller-Klug  
Holger Ptacek  
Benno Schroeder  
Johannes Schuster  
Marianne Stöhr  
Wilhelm Wülleitner  
Cornelia Zechmeister

kommt um 19:18 Uhr zu TOP 3 ö

geht um 00:14 Uhr zu TOP 4 nö

kommt um 22:30 Uhr zu TOP 6 ö

## **Schriftführer/in**

Nadjat Moumouni

## **Verwaltung**

Heinrich Klein  
Peter Kotzur  
Tino Schiebe  
Bernhard Rückerl  
Andreas Weber  
Jürgen Weiß

## ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

## **Mitglieder des Gemeinderates**

Dr. Alexander Betz  
Martin Eibeler  
Reinhard Vennekold

entschuldigt  
entschuldigt  
entschuldigt

Caroline Voit

entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO
- 1.1 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 1.2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 05.11.2019
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Gemeinderatsfragestunde
- 4 Umsetzung von Maßnahmen des Aktionsplans der Gemeinde Pullach zum Klimaschutz: Vorstellung des Energieeffizienznetzwerkes und Antrag der GRÜNEN - Fraktion vom 14.11.2019
- 5 Schulentwicklung: Vorstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die Grundschule und Mittelschule
- 6 Freizeitbad Pullach;  
Neubau auf altem Standort gemäß Machbarkeitsstudie
- 7 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" auf dem Anwesen Wolfratshauer 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 Entwurfss Fassungen der Bebauungsplanänderung
  - 3) Einleitung des Verfahrens der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 8 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West, auf dem Anwesen Wolfratshauer Straße 150, umfassend die Fl.-Nr. 376/11 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 375, 375/16, 376/10, 378 und 378/8 durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zum Neubau eines Drogeriemarktes, eines Gewerbehofes und eines Fitness-Studios
  - 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 Entwurfss Fassungen der Bebauungsplanänderung
  - 3) Einleitung des Verfahrens der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 9 Überarbeitung der "Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen"
- 10 Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Richard-Wagner-Straße Süd" für den Bereich des Anwesens Gistelstraße 22 (Fl.-Nrn. 229/3 und 229/93) im beschleunig-

ten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch;  
hier: Erweiterung des Bauraumes durch Verschiebung der rückwärtigen (westlichen)  
Baugrenze zwecks Errichtung eines Doppelhauses im rückwärtigen Grundstücksbe-  
reich

- 11** 1. Satzung zur Änderung der Abfallwirtschaftssatzung
- 12** Kalkulation der Abfallgebühren für den Zeitraum 2020 bis 2022
- 13** Neufassung der Gebührensatzung über die öffentliche Abfallentsorgung
- 14** Sanierung des Kalkofenbergs;  
Beauftragung von Ingenieurleistungen
- 15** Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 16** Allgemeine Bekanntgaben

## Öffentliche Sitzung

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

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

### **TOP 1.1 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung**

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung. Der Gemeinderat ändert auf Wunsch von GR Ptacek die Reihenfolge und behandelt TOP 9ö vor TOP 5ö.

### **TOP 1.2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 05.11.2019**

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 05.11.2019.

### **TOP 2 Bürgerfragestunde**

Herr Manfred Angerer möchte wissen, was genau beim Schwimmbadstüberl gebaut wird und wie sich die Öffnungszeiten vom Restaurant ändern werden.

Bürgermeisterin Tausendfreund informiert, dass derzeit der Innenbereich der Lokalität hergerichtet wird und zeitnah als Kiosk dienen soll. Der Gaststättenbereich wird ebenfalls umgebaut und es wird, wie vorgesehen, auch ein Biergarten eröffnet. Die Eröffnung ist für Frühjahr 2020 angedacht. Die Öffnungszeiten werden zur gegebenen Zeit entsprechend bekanntgegeben.

GR Dr. Mayer hinterfragt, warum kein Bauantrag gestellt wurde.

Herr Kotzur antwortet, dass für diese Baumaßnahmen keine Genehmigung benötigt wird.

Herr Wiese fragt erneut, wie viel Kosten die Gemeinde in den letzten Jahren für die verschiedenen Machbarkeitsstudien insgesamt aufgewendet hat.

Bürgermeisterin Tausendfreund berichtet, dass die Kosten bereits in einer der letzten Gemeinderatssitzung bekanntgegeben wurden. Ein Auszug aus dem Protokoll wird ihm zukommen.

Herr Weiß verliest TOP 14 aus dem Protokoll (GR 08.10.2019): Bürgermeisterin Tausendfreund teilt mit, dass für den Ortsentwicklungsplanprozess die Kosten für die verschiedenen Beratungsfremdleistungen rd. 258.000,00 € betragen. Für die Schulkonzeption sind bisher 50.000,00 € angefallen, die Gesamtkosten werden auf 120.000,00 € geschätzt.

### TOP 3 Gemeinderatsfragestunde

GR Mallach möchte wissen ob die Freischankfläche vor der Bäckerei Rackl durch eine Genehmigung definiert wurde, da die Fläche sehr groß sei und zu Verengung des Gehsteigs führe.

Herr Kotzur erläutert, dass die Fläche vor der Bäckerei zum Gebäude gehöre. Die Bäckerei stellt demnach die Stühle auf das eigene Grundstück, weswegen die Gemeinde nichts unternehmen kann. Sollte die Bestuhlung über das eigene Grundstück hinausragen, wird die Gemeinde dementsprechend abmahnen.

GR Müller-Klug ist ein Fahrzeug der Gemeinde Pullach aufgefallen und vermutet, dass dessen Motor kaputt ist. Er möchte wissen, wie vorgegangen wird und, ob eventuell das Fahrzeug überprüft wird.

Herr Kotzur antwortet, dass die Fahrzeuge normalerweise ordnungsgemäß gewartet werden und bei größeren abgastechnischen Schäden sofort der Sache nachgegangen wird. Das Fahrzeug wird schnellstmöglich geprüft.

GR Müller-Klug fragt, wie mit Leserbriefen im Amtsblatt der Gemeinde Pullach (Isaranzeiger) umgegangen wird und möchte wissen, wer die redaktionelle Verantwortung für den Isaranzeiger trägt.

Bürgermeisterin Tausendfreund erklärt, dass es sich beim Isaranzeiger um ein Druckerzeugnis des Verlags Isar-Druck Grünwald GmbH handle. Die Gemeinde hat einen amtlichen Teil, den Leitartikel und Bekanntmachungen reserviert. Der Rest der Ausgabe wird vom Isardruck befüllt. Es wird also nicht mit der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit im Rathaus abgesprochen welche Beiträge und Leserbriefe abgedruckt werden. Der aktuelle Leserbrief wird zum Anlass genommen Rücksprache mit dem Isardruck zu halten.

GR Ptacek bittet darum, dass die Stellungnahme des VdW Bayern, dem Wirtschaftsprüfern der Wohnungsbaugesellschaft jedem Gemeinderatsmitglied weitergeleitet wird. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Anfrage des Rechnungsprüfungsausschusses zur Auskunftserteilung über die Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal.

Bürgermeisterin Tausendfreund wird das Schreiben den restlichen Gemeinderatsmitgliedern zukommen lassen.

GR Metz möchte wissen, ob zwischenzeitlich schon eine Lösung zu den nächtlichen Lärmproblemen an der Maibaumwiese gefunden wurde. Es haben sich weitere Anwohner über den Lärm beschwert.

Bürgermeisterin Tausendfreund erläutert, dass die Polizei gebeten worden sei, verstärkt Kontrolle zu fahren. Sie selber sei auch vor Ort gewesen und hat die Jugendlichen noch einmal angemahnt wurde auf die Lautstärke zu achten bzw. die Glasflaschen ordnungsgemäß zu entsorgen und kein Müll zu hinterlassen. Es wird weiterhin nach Lösungsvorschlägen gesucht.

**TOP 4 Umsetzung von Maßnahmen des Aktionsplans der Gemeinde Pullach zum Klimaschutz: Vorstellung des Energieeffizienznetzwerkes und Antrag der GRÜNEN - Fraktion vom 14.11.2019**

**Beschluss:**

**Baustein 1:**

Die Verwaltung wird beauftragt, bestehende Beschlüsse zum Klimaschutz beschleunigt umzusetzen und das Energiesparförderprogramm der Gemeinde und die Inhalte der Resolution Agenda 2030 entsprechend weiterzuentwickeln.

**Baustein 2:**

Die Gemeinde Pullach tritt dem kommunalen Energieeffizienznetzwerk gemäß der Förderrichtlinie von Klimaschutzprojekten des Bundes („Kommunalrichtlinie“ vom 01.10.2018) bei.

**Baustein 3:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele in den Folgeantrag der geförderten Stelle des Koordinators/der Koordinatorin für nachhaltige Gemeindeentwicklung inhaltlich einzubringen.

**Baustein 4:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die zum 01.05.2020 genehmigte und geförderte Personalstelle des Klimaschutzmanagers/der Klimaschutzmanagerin auszuschreiben und fristgerecht zu besetzen. Die Stellenbeschreibung ist dabei inhaltlich nach dem Förderprogramm „Klimaschutzkonzepte und Klimaschutzmanagement“ auszurichten.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 5 Schulentwicklung: Vorstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die Grundschule und Mittelschule**

**Beschluss:**

Den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie der Hrycyk Architekten GmbH wird zugestimmt.

1. Grundschule

mit Standort auf den Grundstücken an der Kagerbauerstraße 7 und 9, Gemarkung Pullach, Flur-Nr. 260 und 263/12 (gemäß Beschluss vom 23.07.2019):

Dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie entsprechend dem Raumprogramm, welches in der Gemeinderatssitzung am 19.03.2019 beschlossen wurde, mit

- 22 Klasse in 5 Clustern,
- Ganztage mit Mensa und Küche,
- Zweifach-, optional Dreifachturnhalle und
- erforderlichen Außenflächen

wird inhaltlich zugestimmt.

Das Raumprogramm und weitere zusätzliche gewünschte Gestaltungsanforderungen werden Grundlage des Auslobungstextes für den Architektenwettbewerb oder eines Vergabeverfahrens für die Architektenleistung. Die Festlegung der Kriterien wird dem Gemeinderat zur Abstimmung vorgelegt.

## 2. Mittelschule

Für den Neubau einer Mittelschule wird ein frei wählbares Grundstück mit ca. 30.000 m<sup>2</sup> oder das mögliche Grundstück am Wirthsfeld in Baierbrunn für die Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie zugrunde gelegt.

Die Machbarkeitsstudie für vor genannte Grundstücke ist für die alleinige Beauftragung durch die Gemeinde Pullach i. Isartal nun abgeschlossen. Dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird zugestimmt.

Alle weiteren Planungsschritte und Studien werden zusammen mit den Gemeinden Straßlach-Dingharting, Grünwald, Baierbrunn und Schäftlarn, gemäß dem öffentlich-rechtlichen Vertrag nach Art. 13 Abs. 3 VoSchG, abgestimmt und beauftragt.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 4**

Herr Demmeler erklärt für die WIP Fraktion, sie stimme gegen den Beschluss. Sie seien nicht gegen einen Neubau der Schule, möchten aber, dass vorher die Standortfrage geklärt wird.

<b>TOP 6</b>	<b>Freizeitbad Pullach; Neubau auf altem Standort gemäß Machbarkeitsstudie</b>
--------------	--

### Beschluss:

Das Gutachten des Architekturbüros Jeschke Architektur & Planung GmbH mit den Ergebnissen der Standortuntersuchung zum Neubau des Freizeitbads auf dem Standort des bestehenden Freizeitbads wird dem Gemeinderat zur Kenntnis und als Grundlage zur Entscheidungsfindung vorgestellt.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 15 Nein-Stimmen: 1**

Ohne GR Wülleitner

<b>TOP 7</b>	<b>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</b> <b>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</b> <b>2) Billigung der Entwurfsfassungen der Bebauungsplanänderung</b> <b>3) Einleitung des Verfahrens der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB</b>
--------------	--

### Beschluss:

#### **I. Beschluss (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.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Ptacek**

## **A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

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

### **Beschluss (I-1):**

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

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Ptacek**

## **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)

### **Beschluss (I-2):**

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

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Ptacek**

### **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.

**Beschluss (I-3):**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Ptacek**

Im Hinblick auf die geplante Einzelhandelsnutzung mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 4.000 m<sup>2</sup> 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 Einzelhandelssortimenten, 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.

**Beschluss (I-4):**

**Wie vorgeschlagen wird die Festsetzung A 1.1 angepasst: die maximale Verkaufsfläche von Konzessionären wird auf 100 m<sup>2</sup> 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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 15 Nein-Stimmen: 1**

**Ohne GR Ptacek**

**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 m<sup>2</sup> stimmt nicht mit der im Bebauungsplan unter A.1.1.1 festge-

- setzten max. Verkaufsfläche 3600 m<sup>2</sup> 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.

**Beschluss (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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 15 Nein-Stimmen: 1**

**Ohne GR Ptacek**

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.

**Beschluss (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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Ptacek**

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.

**Beschluss (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 in-**

ternen Erschließungsflächen des Vorhabens der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 erfolgen könnte.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Ptacek**

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.

**Beschluss (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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Ptacek**

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.

**Beschluss (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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Ptacek**

6. Die Vorhaben der 3. und 4. Änderung liegen auf verschiedenen Flurnummern und sollen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergeliegt 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).

**Beschluss (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.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Ptacek**

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.

**Beschluss (I-11):**

**Der Stellungnahme wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Ptacek**

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.

**Beschluss (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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

#### **Ohne GR Ptacek**

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.

#### **Beschluss (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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

#### **Ohne GR Ptacek**

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.

#### **Beschluss (I-14):**

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

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

#### **Ohne GR Ptacek**

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.

#### **Beschluss (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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

#### **Ohne GR Ptacek**

12. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO können die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschreiten, die Kappungs-

grenze 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.

**Beschluss (I-16):**

**Der Stellungnahme wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Ptacek**

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

**Beschluss (I-17):**

**Der Stellungnahme wird gefolgt, die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Ptacek**

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

**Beschluss (I-18):**

**Der Stellungnahme wird gefolgt, die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Ptacek**

15. Die 3. und 4. Änderung setzen eine Gesamtfläche von 350 m<sup>2</sup> 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.

**Beschluss (I-19):**

**Der Stellungnahme wird gefolgt, die Gesamtfläche wird im Bereich der 3. Änderung auf 200 m<sup>2</sup> reduziert. Die Anzahl der zulässigen Fahnenmasten wird auf 5 reduziert. Wie vorgeschlagen werden Werbeanlagen an der Südseite zur bestehenden Bebauung ausgeschlossen.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Ptacek**

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.

**Beschluss (I-20):**

**Der Stellungnahme wird gefolgt, der Hinweis wird entsprechend ergänzt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Ptacek**

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.

**Beschluss (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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Ptacek**

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

**Beschluss (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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Ptacek**

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.

**Beschluss (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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

#### **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.

**Beschluss (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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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.

**Beschluss (I-25):**

**Der Stellungnahme wird gefolgt, ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

#### **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.

**Beschluss (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.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

### **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.

#### **Beschluss (I-27):**

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

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

#### Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Die Ausgleichsflächenberechnung ist nachzureichen.

#### **Beschluss (I-28):**

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

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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

#### **Beschluss (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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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.

#### **Beschluss (I-30):**

**Der Baumbestand entlang der Wolfratshäuser 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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

### **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.

**Beschluss (I-31):**

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

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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.

**Beschluss (I-32):**

**Der Stellungnahme wird gefolgt. In ergänzender elektronischer Mittelung 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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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

**Beschluss (I-33):**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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

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.

**Beschluss (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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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 Standortansprüche der Bäume im Hinblick auf die Dimensionierung von Pflanzgruben sowie auf vorschriftsmäßige Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen bzw. Gebäuden hingewiesen.

Die Anzahl der Neupflanzungen wird begrüßt.

**Beschluss (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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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.

**Beschluss (I-36):**

**Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird erstellt und der Begründung als Anlage beigefügt. Die Planunterlagen wer-**

den entsprechend ergänzt.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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

**Beschluss 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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

#### **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 beigelegt.
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 beigelegt.
4. Es wird darauf hingewiesen, bei Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieses liegt der Stellungnahme bei.

**Beschluss (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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

#### **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.

**Beschluss (I-39):**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

**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.

**Beschluss (I-40):**

**Die Planunterlagen werden wie vorgeschlagen angepasst.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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.

**Beschluss (I-41):**

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

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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.

**Beschluss (I-42):**

**Die Planunterlagen werden wie vorgeschlagen angepasst.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

- 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 Verkehrsräusche / 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.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 8</b>	<b>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West,, auf dem Anwesen Wolfratshauer Straße 150, umfassend die Fl.-Nr. 376/11 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 375, 375/16, 376/10, 378 und 378/8 durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zum Neubau eines Drogeriemarktes, eines Gewerbehofes und eines Fitness-Studios</b> <b>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</b> <b>2) Billigung der Entwurfsfassungen der Bebauungsplanänderung</b> <b>3) Einleitung des Verfahrens der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB</b>
--------------	---

### **Beschluss:**

**I. Beschluss (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.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Grasse**

## **A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

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

### **Beschluss (I-1):**

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

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Grasse**

## **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 Gemeinde Grünwald**

(Stellungnahme vom 19.07.2019)

#### **B.1.4 Wasserwirtschaftsamt München**

(Stellungnahme vom 11.07.2019)

#### **B.1.5 Gemeinde Pullach i. Isartal, Abteilung Bautechnik und VBS**

(Stellungnahme 16.07.2019)

### **Beschluss (I-2):**

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

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Grasse**

### **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.

**Beschluss (I-3):**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 14 Nein-Stimmen: 2**

**Ohne GR Grasse**

Es wird festgestellt, dass im geplanten Gewerbegebiet kleinflächiger Einzelhandel uneingeschränkt zulässig ist. Dahingehend besteht i.V.m. mit den Festsetzungen der südlich liegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 (AEZ mit Hotel) mit der Ansiedlung mindestens eines Einzelhandelsmarkts mit einer Verkaufsfläche von über 100 m<sup>2</sup> die Möglichkeit, dass eine Einzelhandelsagglomeration vorliegt.

Da die Gemeinde Pullach i. Isartal gemäß Regionalplan der Region München (RP 14) als Grundzentrum bestimmt ist, sind Einzelhandelsgroßprojekte mit Sortimenten des Nahversorgungs- sowie des Innenstadtbedarfs jedoch grundsätzlich geeignet.

Geeignete Festsetzungen sind zu treffen, die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen. Es wird empfohlen, die Zulässigkeit insbesondere von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs gemäß LEP-Anlage 2 im Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung entweder auszuschließen oder auf eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> pro Betrieb zu begrenzen.

**Beschluss (I-4):**

**Wie vorgeschlagen wird die Festsetzung A 1 angepasst: je Einzelhandelsbetrieb wird die maximale Verkaufsfläche für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs auf 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Mit den geplanten Vorhaben der 3. und 4. Änderung entsteht jedoch bereits eine Einzelhandelsagglomeration, welche gemäß telefonischer Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern aufgrund der Sortimentsbeschränkung im Bereich der 4. Änderung jedoch vertretbar ist, die Eignung der Gemeinde als Grundzentrum ist dafür grundsätzlich gegeben. Die Begründung wird entsprechend angepasst.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 3**

**Ohne GR Grasse**

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 stellen topographische Rahmenbedingungen einen stark limitierenden Faktor bei der Identifizierung städtebaulich integrierter Flächen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes dar. Ein Nachweis ist dahingehend zu erbringen, dass in der Gemeinde Pullach i. Isartal kein städtebaulich integrierter Standort vorhanden ist.

**Beschluss (I-5):**

**Wie vorgeschlagen wird ein Nachweis erbracht, dass keine weiteren städtebaulich integrierten Flächen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes i.V.m. dem Vorhaben der 3. Ände-**

zung im Gemeindegebiet vorhanden sind. Die Prüfung wird der Begründung als Anhang aufgeführt.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 3**

**Ohne GR Grasse**

Es wird angeregt, auf eine qualitative Verbesserung der ÖPNV-Anbindung hinzuwirken.

**Beschluss (I-6):**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Pullach i. Isartal wird sich dafür einsetzen, dass die ÖPNV-Anbindung des Gewerbe- und Industriegebiets (und somit auch das AEZ-Einkaufszentrum) qualitativ verbessert wird.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Grasse**

**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 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.

**Beschluss (I-7):**

**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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Grasse**

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 Miteigen-

tumsanteile an Grundstücken reichen für die Sicherung der Erschließung nicht aus.

**Beschluss (I-8):**

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.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**Ohne GR Grasse**

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.

**Beschluss (I-9):**

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.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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.

**Beschluss (I-10):**

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.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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.

**Beschluss (I-11):**

**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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

6. Die Vorhaben der 3. und 4. Änderung liegen auf verschiedenen Flurnummern und sollen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelassen 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).

**Beschluss (I-12):**

**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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

7. 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.

**Beschluss (I-13):**

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

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

8. Es ist eine Wandhöhe von 18,5 m zulässig. In der Begründung (Punkt 5.3) sind abweichende Angaben (18 m und 18,9 m) zu finden. Festsetzungen und Begründung sind in Übereinstimmung zu bringen.

**Beschluss (I-14):**

**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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

9. Im festgesetzten Gewerbegebiet ist kleinflächiger Einzelhandel uneingeschränkt zulässig. Die Festsetzung sowie die Begründung sind entsprechend der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zu ändern. Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ist auszuschließen.

**Beschluss (I-15):**

**Der Stellungnahme wird gefolgt, die Festsetzung wird entsprechend der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern geändert.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

10. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO können die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 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.

**Beschluss (I-16):**

**Der Stellungnahme wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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

**Beschluss (I-17):**

**Der Stellungnahme wird gefolgt, die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

12. Es wird empfohlen, für Technikgeschosse einen Rücksprung von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses festzusetzen.

**Beschluss (I-18):**

**Der Stellungnahme wird gefolgt, ein Rücksprung von Technikgeschossen gegenüber der Außenkante des darunter liegenden Geschosses wird entsprechend festgesetzt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

13. Die 3. und 4. Änderung setzten eine Gesamtfläche von 350 m<sup>2</sup> 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.

**Beschluss (I-19):**

**Der Stellungnahme wird gefolgt, die Gesamtfläche wird im Bereich der 4. Änderung auf 150 m<sup>2</sup> reduziert. Die Anzahl der zulässigen Fahnenmasten wird auf 5 reduziert.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

14. 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.

**Beschluss (I-20):**

**Der Stellungnahme wird gefolgt, der Hinweis wird entsprechend ergänzt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

15. 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.

**Beschluss (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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

16. 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.

**Beschluss (I-22):**

**Die Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird gemäß den einschlägigen Anforderungen zur Erfüllung der Anstoßwirkung bzgl. der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen ergänzt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

**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.

**Beschluss (I-23):**

**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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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.

**Beschluss (I-24):**

**Der Stellungnahme wird gefolgt, ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

**Abteilung Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht**

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 Um-**

schlagslogistik“ 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 liegen 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.

**Beschluss (I-25):**

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.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

**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.

**Beschluss (I-26):**

**Der Stellungnahme wird gefolgt, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird erstellt und wird der Begründung als Anlage beigefügt. Die Hinweise des Satzungstexts, die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

**Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:**

1. Aufgrund der Erhöhung der GRZ von bisher 0,7 auf 0,87 kommt es zu einer höheren zulässigen Versiegelung. Die Ausgleichsflächenberechnung ist nachzureichen.

**Beschluss (I-27):**

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

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

2. Die vorhandene private Grünfläche entlang der Bundesstraße 11 sollte, wie im aktuell gültigen Bebauungsplan, als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt werden. Die Festsetzung des Gehölzbestandes entlang der Straße lediglich als Straßenbegleitgrün stellt keine ausreichende Sicherung des Gehölzbestands dar.

**Beschluss (I-28):**

**Der Baumbestand auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 376/10 und 378 entlang der Wolfratshauser 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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

3. Die im aktuell gültigen Bebauungsplan festgesetzten „schützenswerte, zu erhaltende Bäume“ sollten einzeln als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden. Die flächige Festsetzung des Gehölzbestandes scheint nicht ausreichend breit, um den Erhalt der Bäume sicherzustellen.

**Beschluss (I-29):**

**Der Stellungnahme wird gefolgt, vorhandene Bäume östlich der Versorgungsfläche werden als einzelne zu erhaltende Bäume festgesetzt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

### **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.

#### **Beschluss (I-30):**

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

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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.

#### **Beschluss (I-31):**

**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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 1**

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

#### **Beschluss (I-32):**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

### **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 ange-regt, 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 Neu-baus dar. Entsprechend der Baunutzungsverordnung sind weitere Entsie-gelungs- bzw. bioklimatischen Kompensationsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung) durchzuführen, um u. a. die gesetzlich vorgeschrie-bene 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.

**Beschluss (I-33):**

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

**Eine Erhöhung des unversiegelten Flächenanteils kann nicht er-reicht werden, der hohe Versiegelungsgrad ist aufgrund der An-forderungen eines zukunftsorientierten und damit konkurrenzfä-higen 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 festgesetzt. Als zusätzliche Minimierungsmaß-nahme wird festgesetzt, dass Sträucher mit entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen sind. Diese sind teilweise entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zu pflanzen. Eine Unter-pflanzung der dort zu erhaltenden Bäume kann somit erreicht werden.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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 Wäl-der (Forstenrieder Park) ist aufgrund der ungünstigen Baumartenzusam-mensetzung (Hauptbaumart Rotfichte) jedoch nicht ausreichend. Die im Rahmen des Vorhabens vorgesehenen Entsiegelungs- und Kompensati-onsmaßnahmen sollen dahingehend das Bio- und Mikroklima erhalten bzw. verbessern und als sommerlicher Wärmeschutz dienen.

Des Weiteren wird gefordert, die Pflanzqualität der planzeichnerisch fest-gesetzten 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.

**Beschluss (I-34):**

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.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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 Umweltbauleitung ist zu prüfen.

**Beschluss (I-35):**

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

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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

**Beschluss zur 3. und 4 Änderung des B-Plans Nr. 29 (I-36):**

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

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

**B.2.5 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**  
(Stellungnahme 15.07.2019)

Die Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern weist auf eine Berücksichtigung des Zieles 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms hin.

**Beschluss (I-37):**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben ist mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt, das Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird nicht beeinträchtigt. Eine Überschreitung der zulässigen Kaufkraftabschöpfung wird mittels Festsetzungen der Bebauungsplanänderung vermieden.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

**B.2.6 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 beigelegt.
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 beigelegt.
4. Es wird darauf hingewiesen, bei Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieses liegt der Stellungnahme bei.

**Beschluss (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.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

#### **B.2.7 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 beigelegt. Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Geplante Baumaßnahmen erfordern eine örtliche Einweisung.

**Beschluss (I-39):**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

#### **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.

**Beschluss (I-40):**

**Die Planunterlagen werden wie vorgeschlagen angepasst.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

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.

**Beschluss (I-41):**

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

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

- 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ (Planwerk mit Stand 05.11.2019, textliche Festsetzungen mit Stand 05.11.2019, Begründung mit Stand 26.11.2019 und Umweltbericht mit Stand vom 05.11.2019) 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 Verkehrsräusche / 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.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 9</b>	<b>Überarbeitung der "Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen"</b>
--------------	--

Die Stellplatzsatzung wird in folgenden Punkten überarbeitet:

<b>1</b>	<b>§ 2 Nachweispflicht, hier § 2 Abs. 2</b>
----------	---

**1.2 Fassung der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:**

„ (...) Als Stellplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Sinne dieser Satzung gelten Stellplätze und Garagen nach Art. 47 BayBO einschließlich Carports. Flächen vor Garagen bzw. Carports i.S.d. Satzes 1 gelten nicht als Stellplätze, es sei denn, diese Satzung regelt etwas anderes. (...)“

**Beschluss (Alternative 2):**

**Der Gemeinderat beschließt die überarbeitete Fassung (Nr. 1.2) des § 2 Abs. 2 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 15 Nein-Stimmen: 1**

## 2 § 3 Umfang der Nachweispflicht, hier: § 3 Abs. 1 – *Neubauvorhaben*

### 2.1 Bisherige Fassung:

Bei der **Errichtung von Neubauvorhaben** sind je Wohneinheit bei einer Wohnfläche

Bis	60,00 m <sup>2</sup>		1 Stellplatz,
von	60,01 m <sup>2</sup>	bis 120,00 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze,
von	120,01 m <sup>2</sup>	bis 250,00 m <sup>2</sup>	3 Stellplätze,
über	250,01 m <sup>2</sup>		4 Stellplätze

nachzuweisen.

#### **Beschluss (Alternative 1):**

**Der Gemeinderat beschließt die bisherige Fassung (Nr. 2.1) des § 3 Abs. 1 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 10**

### 2.2 Fassung/Vorschlag der SPD-Fraktion:

Bei der **Errichtung von Neubauvorhaben** sind je Wohneinheit bei einer Wohnfläche

bis	85,00 m <sup>2</sup>		1 Stellplatz,
von	85,01 m <sup>2</sup>	bis 150,00 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze,
von	150,01 m <sup>2</sup>	bis 250,00 m <sup>2</sup>	3 Stellplätze,
über	250,01 m <sup>2</sup>		4 Stellplätze

nachzuweisen.

#### **Beschluss (Alternative 2):**

**Der Gemeinderat beschließt die überarbeitete Fassung (Nr. 2.2) des § 3 Abs. 1 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 6**

## 3 § 3 Umfang der Nachweispflicht, hier: § 3 Abs. 2 – *Änderungen, Umbauten, Erweiterungen*

### 3.2 Fassung/Vorschlag der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:

Bei **Änderungen, Umbauten und Erweiterungen von Wohngebäuden** sind Stellplätze nach den durch die Änderung hervorgerufenen Mehrbedarf nachzuweisen.

Bei einer Erweiterungsfläche einer bestehenden Wohneinheit

Bis	60,00 m <sup>2</sup>	ist		kein Stellplatz	
von	60,01 m <sup>2</sup>	bis	120,00 m <sup>2</sup>	ist	1 Stellplatz,
über	120,01 m <sup>2</sup>	sind			2 Stellplätze

je Wohneinheit nachzuweisen. Werden jedoch Wohneinheiten zusätzlich neu geschaffen, so gelten die Regelungen analog zu Neubauvorhaben gemäß § 2 Abs. 1.

#### **Beschluss (Alternative 2):**

**Der Gemeinderat beschließt die überarbeitete Fassung (Nr. 3.2) des § 3 Abs. 2 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**4 § 3 Umfang der Nachweispflicht, hier: § 3 Abs. 4 - Tiefgarage**

**4.2 Fassung der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:**

Sind bei Neubauvorhaben auf einem Baugrundstück mehr als 4 Stellplätze zu errichten, ist eine Tiefgarage für alle auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätze zu errichten. Sind Besucherstellplätze erforderlich, so sind diese vorzugsweise oberirdisch nachzuweisen.

**Beschluss (Alternative 2):**

**Der Gemeinderat beschließt die überarbeitete Fassung (Nr. 4.2) des § 3 Abs. 4 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**5 § 3 Umfang der Nachweispflicht, hier: § 3, zusätzlicher Abs. 5 – Reduzierung der Kfz-Stellplätze durch Schaffung von Fahrradstellplätzen**

**5.1 Fassung der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:**

Bei Wohnnutzungen kann auf dem dritten bzw. vierten Stellplatz pro Wohneinheit verzichtet werden, wenn in einer überdachten Anlage Abstellmöglichkeiten für Fahrräder unter Beachtung folgender Voraussetzungen geschaffen werden:

- für jeden entfallenden Stellplatz werden mindestens 4 Abstellplätze für Fahrräder geschaffen,
- die Abstellplätze sind auf kürzest möglichem Weg und unmittelbar von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erreichen,
- die Abstellplätze sind stufenlos und allenfalls über eine Rampe mit einer maximalen Steigung von 6 % zu erreichen und
- die Abstellplätze sind mit jeweiligen Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrräder ausgestattet.

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme des hinzugefügten § 3 Abs. 5 (Nr. 5.1) der Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 14 Nein-Stimmen: 2**

**Antrag GR Grasse folgenden Passus mit aufzunehmen:**

**„Die Gemeinde behält sich vor, bei künftigen Bauvorhaben Befreiung auszusprechen, wenn überprüfbare Mobilitätskonzepte vorgelegt werden.“**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 3**

## 6 § 5 Versiegelung und Hinterpflanzung

### 6.2 Vorschlag der SPD-Fraktion und Fassung der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:

- (1) Stellplätze i. S. von Art. 47 Abs. 2 BayBO und Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen.
- (2) Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- (3) Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einer Hecke aus autochthonen Gehölzen zu hinterpflanzen.
- (4) Flachdächer von Garagen sowie deren Wände und Flachdächer von Carports sind mit extensiver (Dach-) Begrünung aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu begrünen.
- (5) Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, erfolgt die Ermittlung getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten. Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden

#### **Beschluss (Alternative 2):**

**Der Gemeinderat beschließt die überarbeitete Fassung (Nr. 6.2) des § 5 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 4**

## 7 § 6 Bestimmungen für Zufahrten

### 7.2 Fassung der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:

- (1) Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie insgesamt eine Breite von 8,00 m je Flurgrundstück, je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte oder je Reiheneinheit nicht überschreiten.
- (2) Zwischen den Garagen, Stellplätzen und Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Stauraum von X m Länge vorhanden sein, der von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ungehindert d.h. ohne Einfriedung und zeitweilig hindernde Anlagen, wie Schranken, Tore o.ä. anfahrbar sein muss.

#### **Beschluss (Alternative 2):**

**Der Gemeinderat beschließt die überarbeitete Fassung (Nr. 7.2) des § 6 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.**

**Zu Abs. 1:**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 14 Nein-Stimmen: 2**

**Zu Abs. 2:**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 0 Nein-Stimmen: 16**

## **8 § 7 Bestimmungen für Garagen**

### **8.2 Vorschlag der SPD-Fraktion und Fassung der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:**

§ 7 Bestimmungen für Garagen, Tiefgaragen und offene Stellplätze

- (1) Werden Garagen beidseitig einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sollen diese mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung gestaltet werden.
- (2) Bei der Errichtung von Neubauvorhaben mit mindestens 3 nachzuweisenden Stellplätzen (vgl. § 3 Abs. 1) kann jeweils der dritte nachzuweisende Stellplatz als offener Stellplatz vor der Einfahrt einer Garage oder eines Carports errichtet werden, wenn die Tiefe der Garagen-/Carport-Vorplatzfläche auf eigenem Grund mindestens 5,00 m beträgt.
- (3) Bei Änderungen, Umbauten und Erweiterungen von Wohngebäuden mit mindestens einem zusätzlich nachzuweisenden Stellplatz (vgl. § 3 Abs. 2) kann der zusätzlich nachzuweisende Stellplatz auf dem Grundstück als offener Stellplatz vor der Einfahrt einer bestehenden Garage oder eines bestehenden Carports errichtet werden, wenn der Bestand bereits mind. 2 Stellplätze aufweist und ein Carport oder eine Einzelgarage vorhanden ist. Die Tiefe der Garagen-/Carport-Vorplatzfläche auf eigenem Grund muss mindestens 5,00 m betragen. Weitere ggf. nachzuweisende Stellplätze müssen einzeln und direkt anfahrbar sein und dürfen sich nicht vor Garagen oder Carports befinden.

**Beschluss (Alternative 2):**

**Der Gemeinderat beschließt die überarbeitete Fassung (Nr. 8.2) des § 7 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 14 Nein-Stimmen: 2**

## **9 § 8 Abstellplätze für Fahrräder**

### **9.3 Fassung der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:**

- (1) Bei wohngenutzten baulichen Anlagen sind Abstellplätze für Fahrräder im Umfang von 100 % der nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Für Gebäude mit weniger als drei Wohneinheiten müssen keine Abstellplätze nachgewiesen werden; die Errichtung von Abstellplätzen wird jedoch empfohlen.
- (2) Für Nicht-Wohnnutzungen sind Abstellplätze für Fahrräder im Umfang von 30 % der nach der Anlage zu dieser Stellplatzsatzung ermittelten Stellplätze nachzuweisen; ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Abstellplätze ein Bruchteil, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.
- (3) Bei Wohnnutzungen soll, bei Nicht-Wohnnutzungen muss die Fläche eines Fahrradabstellplatzes mindestens 1,5 qm aufweisen. Bei Aufstellung von Ordnungssystemen kann die Fläche unterschritten werden, wenn eine benutzer-gerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.
- (4) Die Ermittlung bei unterschiedliche Nutzungsarten erfolgt nach § 3 ein neuer Abs. 5 dieser Satzung.

**Beschluss (Alternative 3):**

**Der Gemeinderat beschließt die überarbeitete Fassung (Nr. 9.3) des § 8 Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 15 Nein-Stimmen: 1**

**10 § 10 Ordnungswidrigkeit, neu hinzugefügt zum Erlass einer bewehrten Satzung**

**Fassung der Verwaltung in Zusammenarbeit mit Herrn RA Beisse:**

**§ 10 Ordnungswidrigkeit**

- (1) Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. Entgegen § 2 i.V.m. § 3 und § 8 dieser Satzung die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder nicht oder nicht in ausreichender Zahl herstellt und bereit hält;
  2. Entgegen § 4 und § 5 der Satzung die Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht mit der erforderlichen Beschaffenheit herstellt;
  3. Entgegen § 4 und § 6 dieser Satzung die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht ausreichend zugänglich macht;
  4. Entgegen § 5 Abs. 4 dieser Satzung Garagen und Carports nicht oder nicht ausreichend begrünt oder die Begrünung nicht erhält.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000.- € belegt werden.

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme des hinzugefügten § 10 (Nr. 10) der Stellplatz- und Garagensatzung wie vorgestellt.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**11 Fertigstellung der Satzung**

**Beschluss:**

**Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Entwurf einer neuen Satzung einzuarbeiten und dem Gemeinderat zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.**

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 10 Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Richard-Wagner-Straße Süd" für den Bereich des Anwesens Gistlstraße 22 (Fl.-Nrn. 229/3 und 229/93) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch; hier: Erweiterung des Bauraumes durch Verschiebung der rückwärtigen (westlichen) Baugrenze zwecks Errichtung eines Doppelhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Beschlussempfehlung des Bauausschusses aus dessen öffentlicher Sitzung am 25.11.2019, TOP 8, zur Kenntnis.

Der Bauausschuss hat dem Gemeinderat empfohlen den Bebauungsplan nicht zu ändern. Der Bauausschuss war der Auffassung, dass es aus städtebaulicher Sicht nicht geboten ist den Bebauungsplan zu ändern, denn das Grundstück ist mit einer anderen Planung jederzeit bebaubar und die Einhaltung des Bebauungsplanes führt auch zu keiner „unbeabsichtigten Härte“. Ob mit einer Alternativplanung die rückwärtige Baugrenze nicht doch geringfügig überschritten werden kann (siehe Gistlstr. 24 und 28a), muss dann in einem erneuten Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

Der Gemeinderat schließt sich der Empfehlung an und beschließt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ für den Bereich des Anwesens Gistlstraße 22 (Fl.-Nrn. 229/3 und 229/93) vom 10.11.2019 nicht stattzugeben und den Bebauungsplan nicht zu ändern.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 7**

**TOP 11 1. Satzung zur Änderung der Abfallwirtschaftssatzung**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erlässt die der Niederschrift beigefügte 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Vermeidung, Wiederverwendung, Verwertung und das Einsammeln und Befördern von Abfällen in der Gemeinde Pullach i. Isartal (Abfallwirtschaftssatzung – AWS).

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 12 Kalkulation der Abfallgebühren für den Zeitraum 2020 bis 2022**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt den Gebühren für die öffentliche Abfallentsorgung im Kalkulationszeitraum 2020 bis 2022 zu. Der Zinssatz für die kalkulatorische Verzinsung des Anlagekapitals im Kalkulationszeitraum 2020 bis 2022 wird auf 2,50 % festgesetzt.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

Ohne GR Zechmeister.

## **TOP 13 Neufassung der Gebührensatzung über die öffentliche Abfallentsorgung**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erlässt die der Niederschrift beigelegte „Gebührensatzung für die öffentliche Abfallentsorgung in der Gemeinde Pullach i. Isartal“.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

Ohne GR Zechmeister.

## **TOP 14 Sanierung des Kalkofenbergs; Beauftragung von Ingenieurleistungen**

### **Beschluss:**

#### **Sicherung der Straße:**

1. Die Machbarkeitsstudie zur Instandsetzung des Kalkofenberges des Ingenieurbüros SSF Ingenieure AG vom 11.06.2019 (ANLAGE 1) wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage der Studie soll eine möglichst wirtschaftliche und umweltverträgliche Instandsetzungsmaßnahme geplant werden.
2. Das Ingenieurbüro SSF Ingenieure AG aus München wird mit der Objekt- und Tragwerksplanung für die Instandsetzung und den Ausbau des Kalkofenberges entsprechend seinem Angebot vom 18.10.2019 (ANLAGE 2) beauftragt.

Grundlage der Beauftragung ist die HOAI in der Fassung von 2013. Die Beauftragung erfolgt abschnittsweise. Es ist jedoch beabsichtigt die gesamte Leistung gemäß dem Angebot zu beauftragen.

Folgende Leistungsbilder werden beauftragt:

#### Ingenieurbauwerke – Honorarzone IV (unten):

„Stützbauwerke mit Verankerung und schwierigen Baugrund, Belastungs- oder Geländeverhältnissen“  
gem. HOAI Anlage 12 (zu § 43 Absatz 5, § 44 Absatz 5).

Leistungsphase 1 - Grundlagenermittlung:

(Die Leistungen wurden bereits im Zuge der Machbarkeitsstudie erbracht)

Leistungsphase 2 – Vorplanung:	9,3%
Leistungsphase 3 - Entwurfsplanung	20,0 %

#### Tragwerksplanung – Honorarzone IV (unten):

„schwierige verankerte Stützwände“

gem. HOAI Anlage 14 (zu § 51 Absatz 6, § 52 Absatz 2).

Leistungsphase 2 – Vorplanung:	9,5%
Leistungsphase 3 - Entwurfsplanung	13,0 %

Die Nebenkosten nach § 14 HOAI werden mit 3 % des Nettohonorars vergütet.

### Sicherung der Böschung oberhalb der Straße:

1. Der Vorentwurf für die Durchführung von Böschungssicherungsmaßnahmen des Baugeologischen Büros Bauer GmbH (ANLAGE 3) wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage des Vorentwurfs soll eine möglichst wirtschaftliche und umweltverträgliche Instandsetzungsmaßnahme geplant werden.  
Die Hangsicherungsmaßnahmen sollen als gemeinsame Maßnahme mit der Sicherung der Straße durchgeführt werden.
2. Das Baugeologische Büro Bauer GmbH (BBB) aus München wird auf Grundlage seines Angebots (ANLAGE 4) mit den Planungsarbeiten Böschungssicherungsarbeiten beauftragt.  
Grundlage der Beauftragung ist die HOAI in der Fassung von 2013. Die Beauftragung erfolgt abschnittsweise.  
Es ist jedoch beabsichtigt die gesamte Leistung gemäß dem Angebot zu beauftragen.  
Zunächst wird die Ausführungsplanung beauftragt.

### Kostensituation:

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme betragen rund 700.000 €. Im Haushalt 2020 sind 500.000 € auf verschiedenen Haushaltsstellen vorgesehen.  
Die überplanmäßigen Haushaltsmittel in Höhe von 200.000 € werden genehmigt.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 15 Nein-Stimmen: 0**

Ohne GR Mallach und GR Burges.

### **TOP 15 Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Herr Weber verliest den Beschluss von TOP 3 der nichtöffentlichen GR-Sitzung vom 08.10.2019:

- a) Der Gemeinderat folgt der Empfehlung des Aufsichtsrats und genehmigt die Gründung einer geeigneten Zweckgesellschaft mit Hälftebeteiligung von IEP und SWM.
- b) Der Gemeinderat delegiert die Genehmigung der dazugehörigen und Stand heute noch nicht final ausgearbeiteten Vertragswerke und Business Pläne an den Aufsichtsrat der IEP.
- c) Der Gemeinderat stellt die für eine Projektfinanzierung am Kapitalmarkt notwendige Risikotranche von bis zu € 17,5 Mio. als Hälfteanteil des Joint Ventures im Zeitraum 2020 bis 2024 in Form von Eigenkapital oder nachrangigen Gesellschafterdarlehen bereit und genehmigt diese in Form von Eigenkapital und Fremdkapital.

### **TOP 16 Allgemeine Bekanntgaben**

Bürgermeisterin Tausendfreund weist auf die Einladung zur Gemeinderatsweihnachtsfeier hin und bittet um baldige Rückmeldung.

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Nadjat Moumouni  
Schriftführerin



## **1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Vermeidung, Wiederverwendung, Verwertung und das Einsammeln und Befördern von Abfällen in der Gemeinde Pullach i. Isartal (Abfallwirtschaftssatzung – AWS)**

Vom

Die Gemeinde Pullach i. Isartal, nachfolgend kurz „Gemeinde“ genannt, erlässt aufgrund

- a) des Art. 5 Abs. 1 Satz 1 des Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes (BayAbfG) in Verbindung mit der Rechtsverordnung des Landkreises München zur Übertragung der Aufgabe „Einsammeln und Befördern von Abfällen“ auf die Städte Garching b. München und Unterschleißheim, die Gemeinden des Landkreises München und den Zweckverband München-Südost (Übertragungsverordnung - ÜVO)

und

- b) des Art. 7 Abs. 1 BayAbfG in Verbindung mit Art. 23, Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO)

folgende Satzung:

### **§ 1**

Die Satzung vom 04.02.2015 wird wie folgt geändert:

§ 17 erhält folgende Fassung:

### **„§ 17**

#### **Häufigkeit und Zeitpunkt der Restmüll-, Bioabfall- und Papierabfuhr im Holsystem**

- (1) Der Restmüll, inklusive Restmüll aus Pflüge-tonnen und Abfälle zur Beseitigung von hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen, wird zweiwöchentlich abgeholt. Für Abfälle zur Beseitigung von hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen sowie für Pflegegroßraumtonnen kann eine wöchentliche Leerung gegen eine zusätzliche Gebühr beantragt werden.
- (2) Die Bioabfälle werden in den Monaten März bis November wöchentlich, in den Monaten Dezember bis Februar zweiwöchentlich abgeholt.
- (3) Die Papierabfälle werden vierwöchentlich abgeholt. Für Papierabfälle kann eine zweiwöchentliche Leerung gegen eine zusätzliche Gebühr beantragt werden.
- (4) Der für die Abholung in den einzelnen Teilen des Gemeindegebietes vorgesehene Wochentag wird von der Gemeinde bekanntgegeben. Fällt der vorgesehene Wochentag auf einen Feiertag, so erfolgt die Abholung in der Regel am folgenden Werktag. Muss der Zeitpunkt der Abholung verlegt werden, wird dies bekanntgegeben.“



## § 2

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pullach i. Isartal, den

Gemeinde Pullach i. Isartal

Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin



## **Gebührensatzung für die öffentliche Abfallentsorgung in der Gemeinde Pullach i. Isartal**

Vom

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt auf Grund der Art. 5, 7 Abs. 2 und 5 des Gesetzes zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Bewirtschaftung von Abfällen in Bayern (Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz - BayAbfG) i. V. m. Art. 1 und 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) sowie aufgrund der Rechtsverordnung des Landkreises München zur Übertragung der Aufgabe „Einsammeln und Befördern von Abfällen“ auf die Städte Garching b. München und Unterschleißheim, die Gemeinden des Landkreises München und den Zweckverband München-Südost (Übertragungsverordnung – ÜVO) folgende Gebührensatzung:

### **§ 1 Gebührenerhebung**

Die Gemeinde Pullach i. Isartal, nachfolgend kurz „Gemeinde“ genannt, erhebt für die Benutzung der öffentlichen Abfallentsorgung Gebühren.

### **§ 2 Gebührensschuldner**

- (1) Gebührensschuldner ist, wer die Abfallentsorgung der Gemeinde bzw. des Landkreises München benutzt.
- (2) Bei der Abfallentsorgung im Bring- und Holsystem gilt der Eigentümer oder der dinglich zur Nutzung Berechtigte der an die Abfallentsorgung der Gemeinde angeschlossenen Grundstücke als Benutzer. Bei der Verwendung von Bio- und Restmüllsäcken ist der Erwerber Gebührensschuldner. Bei der Selbstanlieferung von Abfällen bei den gemeindlichen Entsorgungseinrichtungen gelten der Abfallerzeuger und der Anlieferer als Gebührensschuldner. Die Abfallentsorgung benutzt auch derjenige, dessen unzulässig behandelte, gelagerte oder abgelagerte Abfälle die Gemeinde beseitigt (Art. 31 Abs. 2 BayAbfG).
- (3) Mehrere Benutzer sind Gesamtschuldner. Dies gilt insbesondere für Wohnungs- und Teileigentümer i. S. des Wohnungseigentumsgesetzes. Der Gebührenbescheid über die gesamte Gebührenforderung kann an den Wohnungseigentumsverwalter gerichtet werden. Ebenso haften die beteiligten Eigentümer von Nachbarschaftstonnen (§ 16 Abs. 1 Satz 4 Abfallwirtschaftssatzung - AWS) als Gesamtschuldner.
- (4) Tritt ein Wechsel in der Person des Gebührensschuldners ein, so hat der bisherige Gebührensschuldner die Gebühr bis zum Ende des laufenden Monats zu entrichten.

### **§ 3 Gebührentatbestand**

Eine Gebühr wird für jede Benutzung der Abfallentsorgung der Gemeinde und des Landkreises München erhoben.

### **§ 4 Gebührenmaßstab**

- (1) Die Grundgebühr für die Abfallentsorgung im Bring- und Holsystem bestimmt sich nach der Zahl und dem Fassungsvermögen der zur Verfügung stehenden Restmüllbehältnissen.
- (2) Die Leistungsgebühr für die Abfallentsorgung im Bring- und Holsystem bestimmt sich
  1. bei den Restmüllbehältnissen nach der Zahl und dem Fassungsvermögen der Behältnisse sowie der Zahl der Abfahren,
  2. bei den Restmüllsäcken nach der Anzahl,
  3. bei den angelieferten Wertstoffen nach der Anzahl oder der Menge,
  4. bei der Entsorgung unzulässig behandelter, gelagerter oder abgelagerter Abfälle (§ 2 Abs. 2 Satz 4) nach dem Umfang der anfallenden Entsorgungskosten.
- (3) Soweit Gebührenschuldner eine über das übliche Maß hinausgehende Anzahl von Bioabfallbehältnissen nutzen (§ 16 Abs. 3 Satz 2 AWS), wird eine zusätzliche Gebühr nach der Zahl und dem Fassungsvermögen der Bioabfallbehältnisse erhoben.
- (4) Soweit Gebührenschuldner eine über das übliche Maß hinausgehende Anzahl von Papierabfallbehältnissen nutzen (§ 16 Abs. 4 Satz 3 AWS) oder eine häufigere als die vierwöchentliche Leerung wünschen, wird eine zusätzliche Gebühr nach der Zahl und dem Fassungsvermögen der Papierabfallbehältnisse sowie der Zahl der Abfahren erhoben.
- (5) Die Gebühr für die Leerung von Pflüge-tonnen (§ 16 Abs. 5 Satz 1 AWS) bestimmt sich nach der Zahl und dem Fassungsvermögen der Behältnisse sowie der Zahl der Abfahren.
- (6) Mit Ausnahme der in § 6 ausgewiesenen Gebühren schließt die Gebühr nach Absatz 1 und 2 auch die Gebühren für die Leerung der Bioabfallbehältnisse nach § 16 Abs. 3 Satz 1 AWS, die Leerung der Papierabfallbehältnisse nach § 16 Abs. 4 Satz 1 AWS und alle anderen abfallwirtschaftlichen Maßnahmen ein.

## § 5 Gebührensätze

- (1) Der Gebührensatz für ein Kalenderjahr beträgt für die Abfallentsorgung im Bring- und Holsystem je Behälter bei zweiwöchentlicher Leerung der Restmüllbehältnisse für:

Fassungsvermögen	Grundgebühr	Leistungsgebühr	Gesamtgebühr
60 Liter	80,00 €	79,00 €	<b>159,00 €</b>
80 Liter	80,00 €	105,00 €	<b>185,00 €</b>
120 Liter	80,00 €	157,00 €	<b>237,00 €</b>
240 Liter	160,00 €	314,00 €	<b>474,00 €</b>
770 Liter	514,00 €	1.008,00 €	<b>1.522,00 €</b>
1.100 Liter	734,00 €	1.440,00 €	<b>2.174,00 €</b>

- (2) Der Gebührensatz für ein Kalenderjahr beträgt für die Abfallentsorgung im Bring- und Holsystem je Behälter bei wöchentlicher Leerung der Restmüllbehältnisse für hausmüllähnlichen Gewerbemüll (Abfälle zur Beseitigung) für:

Fassungsvermögen	Grundgebühr	Leistungsgebühr	Gesamtgebühr
120 Liter	80,00 €	314,00 €	<b>394,00 €</b>
240 Liter	160,00 €	628,00 €	<b>788,00 €</b>
770 Liter	514,00 €	2.016,00 €	<b>2.530,00 €</b>
1.100 Liter	734,00 €	2.880,00 €	<b>3.614,00 €</b>

- (3) Der Gebührensatz für ein Kalenderjahr beträgt für eine Pflüge-tonne nach § 4 Abs. 5 je Behälter:

a) bei einer zweiwöchentlichen Leerung		
1. Müllnormtonne	80 Liter	64,00 Euro
2. Müllgroßraumbehälter	1.100 Liter	522,00 Euro
b) bei einer wöchentlichen Leerung		
1. Müllgroßraumbehälter	1.100 Liter	1.027,00 Euro

- (4) Der Gebührensatz für ein Kalenderjahr beträgt für zusätzliche Bioabfallbehältnisse nach § 4 Abs. 3 je Behälter für:

1. Bionormtonne	80 Liter	93,00 Euro
2. Bionormtonne	120 Liter	106,00 Euro
3. Bionormtonne	120 Liter	146,00 Euro

- (5) Der Gebührensatz für ein Kalenderjahr beträgt für Papierabfallbehältnisse bei einer zweiwöchentlichen Leerung nach § 4 Abs. 4 je Behälter für:
- |                    |             |             |
|--------------------|-------------|-------------|
| 1. Papiernormtonne | 120 Liter   | 24,00 Euro  |
| 2. Papiernormtonne | 240 Liter   | 48,00 Euro  |
| 3. Papiernormtonne | 1.100 Liter | 177,00 Euro |
- (6) Der Gebührensatz für ein Kalenderjahr beträgt für zusätzliche Papierabfallbehältnisse nach § 4 Abs. 4 je Behälter für:
- a) bei einer vierwöchentlichen Leerung
- |                    |             |             |
|--------------------|-------------|-------------|
| 1. Papiernormtonne | 120 Liter   | 36,00 Euro  |
| 2. Papiernormtonne | 240 Liter   | 46,00 Euro  |
| 3. Papiernormtonne | 1.100 Liter | 223,00 Euro |
- b) bei einer zweiwöchentlichen Leerung
- |                    |             |             |
|--------------------|-------------|-------------|
| 1. Papiernormtonne | 120 Liter   | 51,00 Euro  |
| 2. Papiernormtonne | 240 Liter   | 62,00 Euro  |
| 3. Papiernormtonne | 1.100 Liter | 381,00 Euro |
- (7) Für Abfälle in gepresster Form wird ein Zuschlag von 50 v.H. der Gebühren erhoben.
- (8) Besteht die Gebührenschuld für weniger als ein Kalenderjahr, so beträgt die Gebühr für jeden Kalendermonat ein Zwölftel der Jahresgebühr. Angefangene Kalendermonate gelten als volle Kalendermonate.
- (9) Die Gebühr für die Abfallentsorgung unter Verwendung von zusätzlichen Restmüllsäcken beträgt für jeden Sack 5,00 Euro. In diesem Betrag ist das Entgelt für die Abfuhr und Entsorgung des in den Restmüllsäcken bereitgestellten Mülls enthalten.
- (10) Die Gebühr für die Abfallentsorgung unter Verwendung von zusätzlichen Bioabfallsäcken beträgt für jeden Sack 3,30 Euro. In diesem Betrag ist das Entgelt für die Abfuhr und Entsorgung des in den Bioabfallsäcken bereitgestellten Bioabfalls enthalten.
- (11) Die Gebühr für einen Asbestsack beträgt je Sack 2,00 Euro. Die Gebühr für Asbestschlauchware beträgt je lfd. Meter 1,00 Euro.
- (12) Die Gebühr für die Entsorgung von unzulässig behandelten, gelagerten oder abgelagerten Abfällen (§ 2 Abs. 2 Satz 4) berechnet sich nach der tatsächlich angefallenen Leistung. Als Verrechnungssatz werden die Entsorgungskosten und die jeweils gültigen Lohn- bzw. Fahrzeugkosten der Gemeinde oder eines von ihr beauftragten Dritten zugrunde gelegt.

**§ 6**  
**Gebühren für die Entsorgung von Wertstoffen,  
Gartenabfällen und Problemmüll**

Für die Entsorgung von Wertstoffen, Gartenabfällen und Problemmüll werden folgende Gebühren erhoben:

- (1) Gebühren für Abfälle aus privaten Haushaltungen von anschlusspflichtigen Grundstücken:
  1. Asbestware ab dem dritten Asbestsack bzw. ab dem dritten 2-Meter-Schlauch:  
7,00 Euro/Sack bzw. 7,00 Euro/2-Meter-Schlauch
  2. Gipskarton sowie Ytong-Steine ab einer über einen Viertel-Kubikmeter hinausgehenden Menge:  
52,00 Euro pro angefangenem Viertel-Kubikmeter
  3. Holz der Kategorie IV, lose, ab dem zweiten angefangenen Kubikmeter:  
7,00 Euro pro angefangenem halben Kubikmeter
  4. Mineralwolle ab dem dritten Sack:  
15,00 Euro/Sack
  5. HBCD-haltiges Dämmmaterial ab einer über einen halben Kubikmeter hinausgehenden Menge:  
8,00 Euro pro halbem Kubikmeter
  6. Gartenabfälle ab dem dritten angefangenen Kubikmeter:  
8,00 Euro pro Kubikmeter
  
- (2) Gebühren für Abfälle aus privaten Haushaltungen von nicht anschlusspflichtigen Grundstücken:  
Für Abfälle aus privaten Haushaltungen von nicht anschlusspflichtigen Grundstücken werden Gebühren in Höhe der tatsächlich anfallenden Kosten erhoben. Die jeweils gültigen Gebühren sind am Wertstoffhof ausgehängt.
  
- (3) Gebühren für Abfälle, die nicht aus privaten Haushaltungen stammen:  
Für Abfälle, die nicht aus privaten Haushaltungen stammen, werden Gebühren in Höhe der tatsächlich anfallenden Kosten erhoben. Die jeweils gültigen Gebührensätze sind am Wertstoffhof ausgehängt.

Hiervon unberücksichtigt bleibt für die Entsorgung von Abfällen, die nicht unter Abs. 1 fallen, ein Freibetrag je Kalenderjahr und vorhandenem eigenem gewerblichem Restmüllbehältnis von:

- |     |  |                                     |
|-----|--|-------------------------------------|
| 1.  | 23,00 € bei einem Restmüllbehältnis von  | 60 Liter                            |
| 2.  | 27,00 € bei einem Restmüllbehältnis von  | 80 Liter                            |
| 3.  | 34,00 € bei einem Restmüllbehältnis von  | 120 Liter (bei zweiwöch. Leerung)   |
| 4.  | 57,00 € bei einem Restmüllbehältnis von  | 120 Liter (bei wöchentl. Leerung)   |
| 5.  | 68,00 € bei einem Restmüllbehältnis von  | 240 Liter (bei zweiwöch. Leerung)   |
| 6.  | 113,00 € bei einem Restmüllbehältnis von | 240 Liter (bei wöchentl. Leerung)   |
| 7.  | 219,00 € bei einem Restmüllbehältnis von | 770 Liter (bei zweiwöch. Leerung)   |
| 8.  | 364,00 € bei einem Restmüllbehältnis von | 770 Liter (bei wöchentl. Leerung)   |
| 9.  | 313,00 € bei einem Restmüllbehältnis von | 1.100 Liter (bei zweiwöch. Leerung) |
| 10. | 520,00 € bei einem Restmüllbehältnis von | 1100 Liter (bei wöchentl. Leerung)  |

Bei der Entsorgung von Abfällen nach Abs. 1 werden jedoch bis zur Ausschöpfung des Freibetrages nur die in Abs. 1 genannten Gebühren für Abfälle aus privaten Haushaltungen erhoben.

## § 7

### Entstehen der Gebührenschuld

- (1) Bei der Abfallentsorgung im Bring- und im Holsystem entsteht die Gebührenschuld am 1. Januar des jeweiligen Kalenderjahres, für später hinzukommende Schuldner erstmals mit Beginn des Monats, in dem der Gebührentatbestand eintritt. Die Gebührenschuld endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Benutzung nach Maßgabe der Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung beendet wird. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn sich die Tonnengrößen gemäß § 5 Abs. 1 bis Abs. 6 ändern.
- (2) Bei der Abfallentsorgung unter Verwendung von zusätzlichen Restmüllsäcken entsteht die Gebührenschuld mit der Abgabe des Sackes an den Besitzer.
- (3) Bei Selbstanlieferung entsteht die Gebührenschuld mit der Übergabe der Abfälle.
- (4) Bei der Entsorgung unzulässig behandelter, gelagerter oder abgelagerter Abfälle (§ 2 Abs. 2 Satz 4) entsteht die Gebührenschuld mit dem Abtransport der Abfälle durch die Gemeinde.

## § 8

### Fälligkeit der Gebührenschuld

- (1) Die Gebühren nach § 5 Abs. 1 bis 7 sind mit der auf das laufende Vierteljahr entfallenden Gebühr am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. jeden Jahres fällig.
- (2) Auf Antrag des Gebührenschuldners können die Gebühren abweichend von Absatz 1 am 1. Juli in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. September des vorangehenden Kalenderjahres gestellt werden. Die beantragte Zahlungsweise bleibt solange maßgebend, bis ihre Änderung beantragt wird; die Änderung muss spätestens bis zum 30. September des vorangehenden Jahres beantragt werden.
- (3) Handelt es sich um das erstmalige Entstehen einer Gebührenschuld, hat der Gebührenschuldner die Gebühren, die sich für einen vorausgegangenen Fälligkeitstag ergeben, innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids zu entrichten.
- (4) Sind die bisher entrichteten Gebühren für vorausgegangene Fälligkeitstage kleiner als die Gebühren, die sich nach dem neuen Gebührenbescheid ergeben, ist der Unterschiedsbetrag innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des neuen Gebührenbescheids zu entrichten. Die Verpflichtung, rückständige Vorauszahlungen schon früher zu entrichten, bleibt unberührt.
- (5) Sind die bisher entrichteten Gebühren für vorausgegangene Fälligkeitstage größer als die Gebühren, die sich nach dem neuen Gebührenbescheid ergeben, wird der Unterschiedsbetrag nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids durch Aufrechnung oder Zurückzahlung ausgeglichen.

- (6) Bei der Abfallentsorgung unter Verwendung von zusätzlichen Bio- oder Restmüllsäcken (§ 2 Abs. 2 Satz 2), bei Selbstanlieferung (§ 2 Abs. 2 Satz 3) und bei der Entsorgung unzulässig behandelter, gelagerter oder abgelagerter Abfälle (§ 2 Abs. 2 Satz 4) wird die Gebühr mit dem Entstehen fällig. Wird die Gebühr durch Bescheid festgesetzt, so wird sie einen Monat nach Zustellung des Gebührenbescheids fällig.

### **§ 9 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt zum 1. Januar 2020 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Gebührensatzung für die öffentliche Abfallentsorgung vom 21. Januar 2015, geändert durch Satzung vom 14. Dezember 2016, außer Kraft.

Pullach i. Isartal, den

Gemeinde Pullach i. Isartal

Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin