

**Beschlussvorlage**

Abt. 5/870/2021

<b>Gremium / Ausschuss</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>28.09.2021</b>	<b>öffentlich</b>

**Top Nr. 7**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Emil-Riedl-Weg" für den Bereich des Anwesens Heilmannstraße 20-22 mit der Flurstücksnummer 151/9 und Teile des Anwesens Emil-Riedl-Weg 6 mit der Flurstücksnummer 118 (tlw.) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) mit der Zweckbestimmung Büro- und Verwaltungsgebäude im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB);**

- 1) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**
- 2) Satzungsbeschluss**

**Anlagen:**

- Anlage 1 - BP 3-2 - Stellungnahmen Erneute Öffentl Auslegung
- Anlage 2 - BP 3-2 - Planwerk - Stand 28-09-2021
- Anlage 3 - BP 3-2 - Textliche Festsetzungen - Stand 28-09-2021
- Anlage 4 - BP 3-2 - Begründung - Stand 28-09-2021

**Beschlussvorschlag:**

**I. Beschlussvorschlag (I):**  
Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (Erneute öffentliche Auslegung) und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 28.06. bis 06.08.2021 zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

**A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (Erneute öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

**Beschlussvorschlag (I-1):**  
Es wird festgestellt, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.

**B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

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

**B.1.1 Regionaler Planungsverband München (RPV)**

(Stellungnahme vom 05.08.2021)

- B.1.2 Staatliches Bauamt Freising**  
(Stellungnahme vom 18.06.2021)
- B.1.3 IHK für München und Oberbayern**  
(Stellungnahme vom 19.07.2021)
- B.1.4 Regierung von Oberbayern**  
(Stellungnahme vom 04.05.2021)
- B 1.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg**  
(Stellungnahme vom 23.06.2021)
- B 1.6 Wasserwirtschaftsamt München**  
(Stellungnahme vom 03.08.2021)
- B 1.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
mit Mail an Landratsamt München**  
(Stellungnahme vom 26.08.2021)
- B 1.8 Handwerkskammer für München und Oberbayern**  
(Stellungnahme vom 03.08.2021)
- B 1.9 Deutsche Telekom Technik GmbH**  
(Stellungnahme vom 09.07.2021)
- B 1.10 Eisenbahnbundesamt**  
(Stellungnahme vom 08.07.2021)
- B 1.11 Erzbischöfliches Ordinariat**  
(Stellungnahme vom 21.06.2021)
- B 1.12 Stadtwerke München Infrastruktur**  
(Stellungnahme vom 17.06.2021)
- B 1.13 Landeshauptstadt München,  
Referat für Stadtplanung und Bodenordnung**  
(Stellungnahme vom 22.07.2021)

**Beschlussvorschlag (I-2):**

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen sind.

**B.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken mit Abwägungserfordernis eingegangen ist.**

- B.2.1 Landratsamt München**  
(Stellungnahmen vom 22.07.2021, 27.07.2021 und 30.07.2021)

**Abteilung Bauen**

1. Unter den Punkt 2.4, 1., 2. und 4. werden redaktionelle Hinweise gegeben und um Überprüfung und Berichtigung bzw. Ergänzung der Planung gebeten.

**Beschlussvorschlag (I-3):**

**Den Anregungen wird gefolgt. Die Überschrift „A Festsetzungen“ wird ergänzt. Der Buchstabe „a“ im Südosten der Planzeichnung wird in den westlichen Bereich des Bauraums verschoben. Die Abgrenzung der Tiefgarage im Norden wird dicker gezeichnet.**

2. Unter Punkt 2.4, 3. wird darauf hingewiesen, dass nach der Rechtsprechung die vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche keinen hinreichend bestimmten unteren Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen darstellt, da nachträglich vorgenommene Geländeänderungen nicht immer nachvollzogen werden können. Es wird daher empfohlen, eine NHN-Kote als unteren Bezugspunkt festzusetzen.

**Beschlussvorschlag (I-4):**

**Der Gemeinde ist bewusst, dass die vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche nicht immer geeignet ist als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen. Dies gilt insbesondere dann, wenn das Gelände nicht eben ist und/ oder bereits Geländeänderungen in größerem Umfang stattgefunden haben. Im vorliegenden Fall handelt es sich aber um ein annähernd ebenes Gelände, bei dem sich problemlos das vorhandene Gelände ermitteln lässt. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass im vorliegenden Fall keine Notwendigkeit besteht, einen unteren Bezugspunkt als NHN-Kote festzusetzen.**

**Abteilung Grünordnung**

1. Es wird angeregt, folgende Festsetzung aufzunehmen:  
„Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht unbedingt für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.“

**Beschlussvorschlag (I-5):**

**Der Anregung wird gefolgt und die vorgeschlagene Festsetzung in die Satzung übernommen. Die Gemeinde betrachtet dies als ergänzende Klarstellung der bislang bereits verfolgten Planungsidee.**

2. Es wird angeregt, Festsetzung 7.3 so zu ergänzen, dass die Gehölze dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und bei Ausfall gleichwertig innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode zu ersetzen sind. Bezüglich der unter Hinweis 19 aufgeführten Artenliste wird angeregt, die Eberesche durch die Elsbeere zu ersetzen, da die Eberesche auf der Münchner Schotterebene nicht gut gedeiht.

Weiter wird umfangreich auf die Voraussetzungen für gute Entwicklung der Gehölze in Zeiten des Klimawandels, auf die Bedeutung eines ausreichenden Wurzelraumes und auf Baumschutzvorrichtungen eingegangen. Die Bestimmungen der einschlägigen DIN 18916 und 18920 werden aufgeführt. Es wird außerdem vorgeschlagen, auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde zu verweisen.

Die Stellungnahme enthält außerdem einen Hinweis auf die korrekte deutsche Schreibweise von Vertretern einer Gattung.

**Beschlussvorschlag (I-6):**

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Satz 2 in Festsetzung 7.3. wird durch folgenden Satz ersetzt: „Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der festgesetzten Pflanzqualität innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode zu ersetzen.“ In Hinweis 19 wird die Eberesche durch die Elsbeere ersetzt.

Die Anregungen zum Wurzelraum und zu Baumschutzmaßnahmen mit den Hinweisen auf die einschlägigen DIN-Vorschriften werden nicht in die Satzung übernommen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass es sich hier um Ausführungsdetails handelt, und die Aufnahme solcher DIN-Vorschriften den Umfang eines Bebauungsplans sprengen würden (Stichwort: schlanker Bebauungsplan).

Auch ein Hinweis auf alle im vorliegenden Fall geltenden Satzungen etc., wie z.B. die Baumschutzverordnung, ist nach Auffassung der Gemeinde nicht sinnvoll. Abgesehen davon wurden die Vorschriften der Baumschutzverordnung in der Planung bereits berücksichtigt.

Nicht nachvollzogen werden kann, warum die Stellungnahme einen Absatz zur korrekten Schreibweise von Gattungsvertretern enthält. Die Bezeichnungen der Bäume entsprechen der gängigen deutschen Schreibweise (siehe Forst- und Baum-Webseiten sowie Wikipedia), welche für einen Bebauungsplan als völlig angemessen erachtet wird.

**Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten**

Es wird angeregt, Hinweise zum Vogelschutz im Bereich von Verglasungen und zum Insektenschutz durch angepasste Leuchtmittel aufzunehmen.

**Beschlussvorschlag (I-7):**

Der Anregung wird gefolgt und folgender Hinweis ergänzt:

„Verglasungen oder großflächige Glaselemente, Fensterbänder etc. müssen dem Vogelschutz Rechnung tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen sind Spiegelungen und Transparenz zu vermeiden. Der aktuelle wissenschaftliche Stand ist bei der Ausführung zu beachten.

Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren zu verwenden. Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.“

**B.2.2 Innovative Energie für Pullach (IEP GmbH)**

(Stellungnahme 15.07.2021)

Es wird angeregt, für alle neu zu errichtenden Gebäude auf dem Gelände der LHI einen Anschluss- und Benutzungszwang gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) an das kommunale Fernwärmenetz zu beschließen. Da es hierfür keine Gesetzesgrundlage gibt, soll hilfsweise eine Festsetzung getroffen werden, nachdem der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird.

**Beschlussvorschlag (I-8):**

Nach Auskunft der LHI ist diese bereits Kunde der IEP und wird auch das neue Gebäude an die Fernwärme anschließen. Nach Abstimmung des Sachverhaltes mit Herrn Mangold (Geschäftsführer der IEP) und Herrn Dr. Most (in der Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender der IEP) und deren Rückmeldungen vom 08.09.2021 kann in diesem Fall auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden. Aus Sicht der Gemeinde entfällt damit die Notwendigkeit im vorliegenden Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung aufzunehmen.

**B.2.3 Bayernwerk Netz GmbH**  
(Stellungnahme 19.07.2021)

Zur elektrischen Erschließung der geplanten Bebauung wird die Erhöhung der Anschlussleistung gegenüber dem Altbestand und damit die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich sein. Es wird darum gebeten, hierfür eine entsprechende Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich eingeplant werden.

Außerdem werden umfangreiche Hinweise zum Kabelschutz und zur Kabelplanung gegeben.

**Beschlussvorschlag (I-9):**

Die Details der elektrischen Erschließung und die Notwendigkeit einer zusätzlichen Trafostation für das neue Gebäude können aus Sicht der Gemeinde zwischen dem Vorhabenträger und der Bayernwerk Netz GmbH direkt abgestimmt werden. Eine Notwendigkeit, im vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche einzuplanen, besteht nach erfolgter Rücksprache mit Herrn Mangold und seiner Rückmeldung vom 08.09.2021 daher in diesem Fall aus Sicht der Gemeinde nicht. Die Hinweise zum Kabelschutz und zur Kabelplanung werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgeordneten Planungsebenen.

- II. Es wird die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage beschlossen.
- III. Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Emil-Riedl-Weg" für den Bereich des Anwesens Heilmannstraße 20-22 mit der Flurstücksnummer 151/9 und Teile des Anwesens Emil-Riedl-Weg 6 mit der Flurstücksnummer 118 (tlw.) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) mit der Zweckbestimmung Büro- und Verwaltungsgebäude, mit den unter Ziffer I) im Rahmen der Abwägung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Planwerk, textliche Festsetzungen und Begründung mit Stand vom 28.09.2021 liegen der Beschlussvorlage bei.
- IV. Die Erste Bürgermeisterin o.V.i.A. wird ermächtigt die erforderlichen Verfahrensvermerke vorzunehmen.
- V. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, schriftlich über das Ergebnis der Abwägung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB zu unterrichten und den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

### **Begründung:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 und die erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.06. bis 06.08.2021.

Nachdem der Gemeinderat die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen (siehe **Anlage 1**) zur Kenntnis genommen und abgewogen hat, kann das Gremium den Satzungsbeschluss fassen.

Die Bestandteile der Satzung des Bebauungsplanes (Planwerk, textliche Festsetzungen, Begründung) stellen die Fassungen mit Stand 28.09.2021 dar und liegen bei (siehe **Anlagen 2, 3 und 4**).



Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin