

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/067/2015

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	07.07.2015	öffentlich

Top Nr. 6

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe" im Bereich der Wettersteinstraße 22, 24, 24a, 26 und 28 mit den Flurstücksnummern 441/26, 441/25, 441/28, 441/65, 441/44 und 441/71 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB);

1) Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB über die Stellungnahmen aus dem Verfahren der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung)

2) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

Anlage 1 - Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden

Anlage 2 - Entwurf Satzung - PUL246_sat_2015-07-07

Anlage 3 - Entwurf Begründung - PUL246_beg_2015-07-07

Beschlussvorschlag:

I. Beschlussvorschlag (I):

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A.1 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschlussvorschlag (I-1):

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, 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 (Anlage 1).**

B.1.1 Regierung von Oberbayern (Stellungnahme vom 19.05.2015)

- B.1.2** Regionaler Planungsverband München (Stellungnahme vom 19.05.2015)
- B.1.3** Landeshauptstadt München (Stellungnahme vom 27.04.2015)
- B.1.4** Staatliches Bauamt Freising (Stellungnahme vom 13.04.2015)
- B.1.5** Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg (Stellungnahme vom 23.04.2015)
- B.1.6** Handwerkskammer München und Oberbayern (Stellungnahme vom 19.05.2015)
- B.1.7** Erzbischöfliches Ordinariat München, FB Pastoralraumanalyse (Stellungnahme vom 15.05.2015)
- B.1.8** Gemeinde Grünwald (Stellungnahme vom 14.04.2015)
- B.1.9** Gemeinde Baierbrunn (Stellungnahme vom 27.04.2015)
- B.1.10** Isartalverein (Stellungnahme vom 17.04.2015)

Beschlussvorschlag (I-2):

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

B.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen eine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken mit Abwägungserfordernis eingegangen ist (Anlage 1).

**B.2.1 Landratsamt München
Sachgebiet Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft
(Stellungnahme vom 05.05.2015)**

Abstimmungsergebnis:

Das Plangebiet, ausgewiesen als reines Wohngebiet, liegt direkt an der Bahnlinie München Wolfratshausen im Bereich des Bahnhofes.

In der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner wurden an den Fassaden entlang der Schienen Überschreitungen von 62 dB(A)/60 dB(A) tags/nachts auf der Basis von 129 Zugfahrten tags und 33 Zugfahrten nachts ermittelt. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Schallschutzwand) nicht vorgesehen sind, ist aufwändiger passiver Schallschutz, der seinerseits allenfalls eine Notlösung darstellt, erforderlich, der in sehr allgemeiner Form aus dem Gutachten übernommen wurde. Es sollte zumindest eine Grundrissorientierung bzw., wenn die nicht möglich, Wintergärten oder Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer festgeschrieben werden (z.B.: An den schienenzugewandten Fassaden sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig. In Ausnahmefällen sind besagte Fenster zulässig, wenn sie hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (z.B. Wintergarten) liegen. Alternativ sind die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Belüftungsmöglichkeit auszustatten. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Die Wintergärten sind mit versetzt angeordneten Fensterflügeln zu versehen

und in geschlossener Form auszuführen. Eine Erweiterung der Wohnräume in die Wintergärten ist nicht zulässig.).

Auf Grund der Nähe zum Gleiskörper können Erschütterungen und Beeinträchtigungen durch sekundären Luftschall nicht ausgeschlossen werden. Daher ist ein Erschütterungsgutachten zu erstellen, in dem Immissionssituation abgeklärt wird und entsprechende Maßnahmen ausgearbeitet werden, die in die Festsetzungen und Begründung einzuarbeiten sind.

Unter Betrachtung der gesamten Lärmsituation (Schienenverkehrslärm und Erschütterungen bzw. sekundärer Luftschall) wird der Gemeinde Pullach jedoch angeraten, die Planung nochmals zu überdenken und von der Nachverdichtung abzusehen, da bei Überschreitungen von bis 20 dB(A) generell von gesunden Wohnverhältnissen nicht die Rede sein kann, noch dazu wenn in einem Abstand von weniger als 12 m zum Gleiskörper keine Wohnbebauung genehmigt werden soll (Abstand hier: ca. 15 m).

Abwägung:

Zum Thema Lärmschutz:

Die Anregung zum Lärmschutzgutachten und seinen Eingang in den Bebauungsplan wird zum Anlass genommen, die in der Stellungnahme in Betracht gezogenen baulichen Maßnahmen zur Erreichung des festgesetzten Gesamtschalldämm-Maßes in die Hinweise aufzunehmen. Damit erhalten die Bauherren eine Handreichung, welche Maßnahmen sie zum Schutz vor Schienenlärm vorsehen können. Die Festsetzungen unter Ziffer 10 werden gleichwohl als ausreichend erachtet, da sie die technischen Mindestanforderungen an die Bebauung eindeutig definiert.

Zum Thema Erschütterungsschutz:

Mögliche Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall wurden durch das Büro imb-dynamik GmbH (Herrsching) untersucht. An 8 verschiedenen Messpunkten wurden Messungen durchgeführt und die voraussichtliche Belastung anhand unterschiedlicher Gebäudeparameter als Maximalwert prognostiziert. Im Ergebnis wird an einem der 8 Messpunkte (05Z) bei ungünstigen Gebäudeparametern die Anhaltswerte für Misch- und Kerngebiete deutlich überschritten. An allen anderen Messpunkten und auch bei günstigen Gebäudeparametern am Messpunkt 05Z sind die Anhaltswerte gleichwohl deutlich unterschritten. Nach Auskunft des Gutachterbüros hängt das Maß einer eventuellen Beeinträchtigung sehr stark von der genauen Lage und der Ausführung eines Baukörpers ab. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind verbindliche Festsetzungen hierzu nicht sinnvoll. Das Gutachterbüro empfiehlt nach Aushub einer Baugrube die Messung zu wiederholen, da dann auf Grundlage exakterer Werte konkrete Maßnahmen geplant werden können. Diese Empfehlung wird zusammen mit einem Verweis auf die Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregung von der Planung abzusehen wird zu Kenntnis genommen. Anhand der immissionsschutzfachlichen Untersuchungen ist die Eignung des Plangebiets für die vorgesehene Nutzung dargelegt. Die Planung dient dem Ziel der Innenentwicklung und hilft damit in einem größeren Kontext dabei Verkehr zu vermeiden. Aus den genannten Gründen hält die Gemeinde Pullach an der Planung fest.

Beschlussvorschlag (I-3):

**Mit den Anregungen wird entsprechend der Abwägung verfahren.
Die Hinweise zum Bebauungsplan werden ergänzt.**

B.2.2

Landratsamt München

Sachgebiet Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht

(Stellungnahme vom 07.05.2015)

Abstimmungsergebnis:

1. Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht zweifelsfrei hervor, ob auf die mit der 4. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1 Großhesselohe festgesetzte Grünfläche entlang der Bahnlinie nunmehr verzichtet werden soll.

Wird auf die Grünfläche verzichtet, entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplanentwurf nicht vollständig aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, der den östlichen Planbereich als Grünfläche darstellt. Nachdem für den Bebauungsplanentwurf aber das beschleunigte Verfahren durchgeführt wird, kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dies sollte noch in der Begründung erläutert werden.

Soll die Grünfläche erhalten bleiben, empfehlen wir der Gemeinde, aus Gründen der Rechtsklarheit, hierfür entsprechende Festsetzungen in die Satzung aufzunehmen.

2. Nach Ziffer A 7.2 sind bei mehr als vier Stellplätzen diese in Tiefgaragen nachzuweisen. In Ziffer A 3.4 werden nur Regelungen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO getroffen. Aber auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, z. B. Tiefgaragen, werden bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO mitgerechnet. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit ist für diese in Ziffer A 3.4 deshalb noch eine Regelung zu treffen.
3. Zur Vermeidung von Missverständnissen und aus Gründen der Rechtsklarheit empfehlen wir in Ziffer A 4.3 folgende Formulierung zu verwenden: "Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO wird angeordnet."
4. In den Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften Bezug genommen. Verweist eine Festsetzung auf eine DIN-Vorschrift und ergibt sich erst aus dieser Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Betroffenen sich auch vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können. In die Satzung sollte hierzu noch ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden.

Abwägung:

Zu 1.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Von einer verbindlichen Festsetzung einer Grünfläche wird abgesehen. Gleichwohl ist durch die festgesetzten überbaubaren

Grundstücksflächen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Grünordnung davon auszugehen, dass die Privatgrundstücke an ihrer östlichen Grenze einen stark durchgrüntem Charakter erhalten. Der Anregung nach Berichtigung des FNP sowie nach einem Hinweis hierauf in der Begründung wird nachgekommen.

Zu 2.: Die im Entwurf vom 24.03.2015 enthaltene Festsetzung 3.4 ist inhaltlich nicht erforderlich, da grundsätzlich § 19 Abs. 4 BauNVO gilt. Als Hilfestellung für Bauherren wurde diese Regelung in den Bebauungsplan übernommen, wobei § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO „bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche“ versehentlich nicht in den Katalog übernommen wurde. Um diese Fehlerquelle zu vermeiden, wird die Festsetzung 3.4 redaktionell gestrichen.

Zu 3.: Die Festsetzung 4.3 wird wie in der Stellungnahme gefordert klarstellend überarbeitet.

Zu 4.: Der Anregung wird nachgekommen. Die Gemeinde hat Zugriff auf die relevanten DIN-Normen. Diese können in der Gemeinde eingesehen werden. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Beschlussvorschlag (I-4):

Den Anregungen wird nachgekommen. Die Festsetzungen 3.4 und 4.3 werden redaktionell überarbeitet. Der Hinweis auf die DIN Normen sowie die Begründung hinsichtlich des Flächennutzungsplanes werden ergänzt.

**B.2.3 Landratsamt München
Sachgebiet Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und
Grünordnung
(Stellungnahme vom 05.05.2015)**

Abstimmungsergebnis:

Zu 9: Grünordnung und Artenschutz:
Für das Grundstück mit der Flurnummer 441/28 wurde bereits 2014 eine Baugenehmigung mit umfangreichen Baumschutzauflagen und zu erhaltenden Bäumen erteilt. Mit diesem Hintergrund ist zu überlegen, ob zu erhaltender Baumbestand festgesetzt werden soll.

Zu 9.2:
Es wird empfohlen zu ergänzen, dass vorhandener Baum- und Strauchbestand, der erhalten und geschützt wird, angerechnet werden kann. Sicher ist der Erhalt von Bestandspflanzungen meist ökologisch wertvoller, als Rodung und Neupflanzung.

Aufgrund der Verschärfung des Allgemeinen Artenschutzes mit dem neuen BNatSchG aus dem Jahre 2010 empfehlen wir den Hinweis, dass etwaige Rodungen und Rückschnitte außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden müssen (Sperrfrist: 1. März bis 30. September, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Ggf. ist die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

Zusätzlich sollte unter die Hinweise aufgenommen werden, dass die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei

Baumaßnahmen und die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren zu beachten sind.

Unter den Hinweisen sollte zugleich aufgenommen werden, dass die Normen und Richtlinien bei der Gemeinde einsehbar sind.

Abwägung:

Zu 9 Grünordnung und Artenschutz:

Den Erhalt von Bäumen regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach.

Zu 9.2:

Bei Festsetzung 9.2 handelt es sich um zusätzliche Pflanzungen, Minimierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau neuer Gebäude, die den Gehölzbestand auf dem Baugrundstück mehren sollen. Den Erhalt von Bestandspflanzungen regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach.

Beschlussvorschlag (I-5):

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Der Satzungstext wird ergänzt um Hinweise zum Vogelschutz, zum Schutz von Bäumen sowie zur Einsehbarkeit von Richtlinien und Normen.

**B.2.4 Landratsamt München
Sachgebiet Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht
(Stellungnahme vom 27.05.2015)**

Abstimmungsergebnis:

Die SaP wurde aufgrund von Ortseinsichten im Winterhalbjahr erstellt. Es ist nicht sicher auszuschließen, dass Lebensstätten des Kleinabendseglers, des Braunen Langohrs und der Saatkrähe betroffen sind. Da dies ohne Überprüfung zur passenden Zeit nicht möglich ist, ist eine Nachprüfung durch eine fachkundige Person zum rechten Zeitpunkt im Zusammenhang mit dem Bauantrag erforderlich, um den Schutz der besonders und streng geschützten Arten und ihrer Lebensstätten gemäß § 44 BNatSchG zu gewährleisten. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind vorzuschlagen und mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen.

Abwägung:

Beim Plangebiet handelt es sich aufgrund des relativ alten Baumbestandes um ein artenschutzrechtlich sensibles Gebiet. Aus diesem Grund ließ die Gemeinde Pullach eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchführen, um Verstöße gegen den Artenschutz durch das Vorhaben ausschließen zu können.

Die artenschutzrechtliche Prüfung geht dabei von einem Worst-Case-Szenario aus, d.h., dass aufgrund der ungünstigen Jahreszeit, in welcher die Bestandsaufnahmen durchgeführt worden sind, Annahmen über das Vorhandensein geschützter Arten getroffen wurden, sobald sich aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung und der vorhandenen Datengrundlage (Artenschutzkartierung) ein entsprechender Hinweis ergab.

Trotz kritischer Betrachtung können Auswirkungen des Vorhabens, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Saatkrähe führen, ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen der Fledermausarten Kleinabendsegler und Braunes Langohr im Plangebiet konnte aufgrund der Jahreszeit nicht nachgewiesen werden. Einer Worst-Case-Betrachtung entsprechend wird deren Vorkommen jedoch angenommen und es werden entsprechende Maßnahmen zur Abwendung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG festgesetzt (Fledermauskästen als Ersatzquartiere). Die Betroffenheit der Fledermausarten wird also nicht ausgeschlossen, sondern vielmehr angenommen und es werden entsprechende Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sowie zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population getroffen. Die Abschichtung ergab keine Betroffenheit weiterer geschützter Arten durch das Vorhaben.

Falls der Eigentümer des Grundstückes 441/28 die entsprechenden Ersatzquartiere auf seinem Grundstück nicht vorsehen möchte, hat er einen Nachweis darüber zu führen, dass das Vorhandensein des Kleinabendseglers und des Braunen Langohrs ausgeschlossen werden kann. Ansonsten sind die Quartiere vor Genehmigung des Bauantrages nachzuweisen bzw. zu beauftragen.

Beschlussvorschlag (I-6):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

B.2.5 Wasserwirtschaftsamt München (Stellungnahme vom 19.05.2015)

Abstimmungsergebnis:

Zu o.g. Bebauungsplanänderung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Wir bitten aber folgenden Hinweis noch mit in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Abwägung:

Entfällt.

Beschlussvorschlag (I-7):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Aufnahme des Hinweises in den Satzungstext.

B.2.6 Deutsche Telekom

Abstimmungsergebnis:

Im Planungsgebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden.

Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

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

Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Abwägung:

Entfällt.

Beschlussvorschlag (I-8):

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

B.2.7 DB Services Immobilien GmbH
(Stellungnahme vom 19.05.2015)

Abstimmungsergebnis:

1. TÖB-Angelegenheiten

Seitens der DB Netz AG wird der Bauleitplanung grundsätzlich zugestimmt. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschließlich dem digitalem Zugfunk – GSM-R), sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.

2. Immobilienrelevante Angelegenheiten

Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorhanden.

3. Allgemeines

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsverfahren errichtet

werden, ist die Nachbarunterschrift einzuholen.

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Die Deutsche Bahn AG bitten wir bei den weiteren Planungen zu beteiligen. Als Eingangsstelle der DB AG für die Vorgänge Träger Öffentlicher Belange fungiert die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, Tel.: (089) 1308-64 63, Fax: (089)1308-37 23.

Abwägung:

Entfällt.

Beschlussvorschlag (I-9):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

B.2.8 Eisenbahnbundesamt (Stellungnahme vom 18.05.2015)

Abstimmungsergebnis:

Der Begründung des Bebauungsplans ist zu entnehmen, dass sich im Bereich des Geltungsbereiches am östlichen Rand zwei Grundstücke befinden, die bisher im Eigentum der Deutschen Bahn AG sind. Um welche Grundstücke bzw. Flurstücke es sich genau handelt, lässt sich der Begründung nicht entnehmen.

In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass es sich bei diesen beiden Flurstücken voraussichtlich um Betriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes handelt. Diese Flurstücke dürfen zur privaten Bebauung aufgrund des § 38 BauGB erst überplant werden, wenn sie nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Das Flurstück 441/65 wurde mit Bescheid des EBA vom 14.08.2013 nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Nach Ansicht des EBA ist die neue Schall 03 anzuwenden. Der Schallgutachter hat dem Schallgutachten für die von ihm verwendete Software eine Konformitätserklärung des Softwareherstellers beizufügen. Die Konformitätserklärung ist den Erläuterungen zur Anlage 2 der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV), Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), Teil 2; Testaufgaben, Stand 17. April 2015, des BMVI zu entnehmen. Die vom Schallgutachter vorzulegende Konformitätserklärung muss die Konformität unter Bezug auf die Testaufgaben vom 17.04.2015 erklären. Die Erläuterungen zur o.g. Anlage 2 der 16. BImSchV kann im Internet abgerufen werden.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Ich empfehle daher die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (Barthstraße 12, 80339 München) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle nimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die

Abgabe einer gesamthaften Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanung und Bauvorhaben Dritter wahr.

Abwägung:

Zu den Grundstücksverhältnissen:

Bei den beiden Grundstücken handelt es sich um die Fl.-Nrn. 441/25 und 441/65. Entgegen der Aussagen in der Begründung befinden sie sich in Privateigentum. Eine Anfrage bei DB Immobilien hat ergeben, dass keine bahnrechtliche Widmung vorliegt. Per Email vom 22.01.2015 wird mitgeteilt:

„Insofern ist hinsichtlich der drei genannten Flurstücke davon auszugehen, dass sie sich vollumfänglich in der Planungshoheit der Gemeinde befinden. Eine Freistellung i.S.v. § 23 AEG ist nicht erforderlich.“

Insofern sind keine weiteren Verfahren zur Überplanung der genannten Flurstücke erforderlich. Die Begründung wird zur Klarstellung angepasst.

Zum Immissionsschutz:

Das Schallschutzgutachten Nr. 214168 / 2 vom 20.01.2015 wurde vor dem 17. April 2015 erstellt. Daher kann nur auf den Hinweis auf der Seite 5 der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 214168 / 2 vom 20.01.2015 verwiesen werden. Jedoch wurden die Berechnungen in Übereinstimmung mit Punkt 4.3 der Veröffentlichung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ ohne Berücksichtigung des Schienenbonus durchgeführt. Auch liegt mittlerweile eine Konformitätserklärung des Softwareherstellers vor. Diese wird dem Gutachten beigelegt.

Die angeregte Beteiligung der Deutschen Bahn AG ist bereits im Verfahren erfolgt (siehe oben).

Beschlussvorschlag (I-10):

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hinsichtlich der Grundstücksverhältnisse angepasst.

B.2.9

Bayernwerk AG

(Stellungnahme vom 02.06.2015)

Abstimmungsergebnis:

Mit diesem Schreiben und zukünftig erhalten Sie von unserem Unternehmen eine Stellungnahme über alle betroffenen 110-kV-, 20-kV-, 0,4-kV-, Gas- und Fernmeldeanlagen.

Zum Planungsverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet und erfolgt aus der bestehenden Trafostation Nr. 7133 „Sollner Straße“.

Die bestehenden Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes können dem beiliegenden Bestandsplan entnommen werden.

Abwägung:

Entfällt.

Beschlussvorschlag (I-11):

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

B.2.10 SWM Infrastruktur GmbH
(Stellungnahme vom 27.05.2015)

Abstimmungsergebnis:

Unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen sind aus dem Eintrag (grün eingezeichnet) im beiliegenden Bestandplanauszug zu ersehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in der Wettersteinstraße unsere Erdgasversorgungsleitung DN 150 mit Hausanschlussleitungen zu den Anwesen Nr. 24, 26 und 28.

Von der geplanten Nachverdichtung und Änderung der Grundstückszuschnitte haben wir ohne Einwände Kenntnis genommen.

Müssen aufgrund geplanter Baumaßnahmen vorhandene Hausanschlussleitungen den neuen Gegebenheiten angepasst werden, so bitten wir Sie uns die entsprechenden Anträge (die Sie unter www.swm.de erhalten) zuzusenden.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden. Teilen Sie uns bitte den Baubeginn unter der Tel. 089/2361-2139 mit.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu unseren Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.

Schalten Sie uns bitte in das weitere Verfahren mit ein.

Abwägung:

Entfällt.

Beschlussvorschlag (I-12):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Aufnahme der Hinweise in den Satzungstext.

B.2.11 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe München
(Stellungnahme vom 19.05.2015)

Abstimmungsergebnis:

1. Wir fordern den Erhalt der Höhlenbäume.
2. Wir fordern, im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), eine Kartierung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvögel zur Brutzeit.

Abwägung:

- 1) Im Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück 441/28 ein Höhlenbaum, der möglicherweise als Sommerquartier für den Kleinabendsegler und das Braune Langohr dient. Falls eine Rodung im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen erforderlich wird, sind im Vorfeld Ersatzquartiere zu schaffen, um eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen.
- 2) Dauerhafte Nester sind im Plangebiet, mit Ausnahme eines degradierten Brutplatzes der Elster, nicht vorhanden. Die Erfüllung des Schädigungsverbotes kann also ausgeschlossen werden, wenn die Rodung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt wird.

Die Erfüllung des Störungsverbotes kann aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens ausgeschlossen werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Baumaßnahmen auf den vier Grundstücken im Geltungsbereich gleichzeitig stattfinden werden, da konkrete Bauabsichten derzeit teilweise noch nicht einmal vorhanden sind.

Die Erfüllung des Tötungsverbotes kann aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens ausgeschlossen werden (z.B. kein Kollisionsrisiko). Aufwändige Kartierungsarbeiten erübrigen sich folglich.

Beschlussvorschlag (I-13):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext wird ergänzt um Hinweise zum Vogelschutz.

**B.2.12 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 25.05.2015)**

Abstimmungsergebnis:

Mit den hier dargelegten Planänderungen, durch die die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung erhöht werden soll, besteht Einverständnis. Es sind keine städtebaulichen oder ortsplanerischen Einwendungen oder Hindernisse zu erkennen, die gegen eine weitere bauliche Nutzung in diesem Bereich sprächen.

Rein vorsorglich weisen wir allerdings darauf hin, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der angrenzenden Bahntrasse entstehen dürfen. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Abwägung:

Vgl. Ausführungen zur Abwägung unter Ziffer B.2.1 (Stellungnahme des Landratsamtes München, Sachgebiet Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft, vom 08.05.2015 / Beschluss I-3.

Beschlussvorschlag (I-14):

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschlussvorschlag unter Ziffer B.2.1 (Stellungnahme des Landratsamtes München, Sachgebiet Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft, vom 08.05.2015, verwiesen (vgl. Beschluss I-3).

- II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage.
- III. Der Gemeinderat stimmt der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“, Planwerk, textliche Festsetzungen und Begründung mit Stand vom 24.03.2015 / 07.07.2015 zu und beschließt die Bebauungsplanänderung (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) mit den unter Ziffer I) im Rahmen der Abwägung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen als Satzung. Der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. wird ermächtigt die erforderlichen Verfahrensvermerke vorzunehmen.
- V. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - a) 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
 - b) den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 22.04. bis 27.05.2015.

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

Die Satzung und die Begründung (*Anlage 2 und 3*) stellen die Entwurfsfassungen zum Auslegungsverfahren (Stand: 24.03.2015 / 07.07.2015) dar und werden je nach dem Ergebnis der Abwägung überarbeitet.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin