

Gemeinde

Pullach i. Isartal

Lkr. München

Bebauungsplan

Großhesselohe

10. Teiländerung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-46

Bearb.: Schaser / Dörr

Email : c.schaser@pv-muenchen.de
Tel. 089-539802-46

Plandatum

24.03.2015

07.07.2015

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	3
3.	Geltungsbereich	3
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
5.	Planinhalte.....	4
5.1	Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise	4
5.2	Erschließung, ruhender Verkehr	5
5.3	Technische Versorgung.....	5
5.3	Bauliche Gestaltung, Einfriedungen.....	5
5.4	Klimaschutz, Klimaanpassung	5
5.5	Eingriff, Ausgleich, Grünordnung, Artenschutz.....	7
5.6	Immissionsschutz	7
5.7	Altlasten, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Denkmalschutz	8
6.	Alternativen.....	8
7.	Verwirklichung der Planung	8

Teil A BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung sind geänderte Grundstückszuschnitte und die damit einhergehende Möglichkeit der Nachverdichtung in dem Gebiet. Die Baugrenzen der rechtsverbindlichen Planungen (siehe unten) in dem betreffenden Bereich orientieren sich an Grundstücksgrenzen, da angrenzende Bahngrundstücke nicht beeinträchtigt werden sollten. Diese Restriktion ist zwischenzeitlich entfallen, so dass rückwärtige Grundstücksbereiche zum Zwecke der Nachverdichtung genutzt werden könnten. Hierbei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Versiegelung und das Maß der baulichen Nutzung in dem Bereich aus Gründen des Ortsbildes, der Ökologie und der Verkehrsbelastung begrenzt werden

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil „Großhesseloh“ im nördlichen Bereich der „Wettersteinstraße“ zwischen Straße und Bahnstrecke. Östlich grenzen die Gleisanlagen des Bahnhofs „Großhesseloh“ an das Plangebiet an.

Das Plangebiet ist ca. 0,5 ha groß und weitgehend eben. Es umfasst 4 bebaute Wohnbaugrundstücke sowie am östlichen Rand zwei Grundstücke, die bisher im Eigentum der Deutschen Bahn AG waren, mittlerweile aber in Privateigentum übergegangen sind. Nach Auskunft der DB Immobilien per Email vom 22.01.2015 ist eine Freistellung i.S.v. § 23 AEG nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich bereits in der Planungshoheit der Gemeinde.

Zur Straße hin besteht Wohnbebauung (drei Einzelhäuser und ein Doppelhaus). Zur Bahnlinie sind die Grundstücke durch einen Gehölzstreifen mit zum Teil größeren Gehölzen geprägt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 441/25, 441/26, 441/28, 441/44, 441/65 und 441/71.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im **Flächennutzungsplan** ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ sowie am östlichen Plangebietsrand als „Grünfläche“ dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird das komplette Plangebiet als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Auf Grund der sehr kleinteiligen Darstellung der „Grünfläche“ mit einer Breite von weniger als 10m (im Maßstab 1:5.000 weniger als 2mm) und der Tatsache, dass der Flächennutzungspläne nicht den Anspruch auf Parzellenschärfe haben, könnte der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Auf Grund der Stellungnahme des Landratsamtes Mün-

chen vom 07.05.2015 wird dennoch von der Möglichkeit den Flächennutzungsplan im Nachgang des Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Für den Bereich gibt es bereits planungsrechtliche Vorgaben **des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes** Nr. 1 „Großhesselohé“ inkl. der sich auf den Geltungsbe-
reich beziehenden 3. und 4. Änderung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohé“ setzt ein „Reines Wohn-
gebiet“ (WR) fest und schränkt die überbaubaren Grundstücksflächen in Form
durchgehender Baufelder auf Grundlage der bestehenden Grundstücksgrenzen ein.
Er sieht darüber hinaus einen Gehölzstreifen zur Bahn hin vor und beschränkt die
Grundflächenzahl (0,2) und die Geschoßflächenzahl (0,4).

Die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bezieht sich lediglich auf den östlichen
zur Bahn hin orientierten Grundstücksstreifen und setzt vor dem Hintergrund, dass
im Falle sich ändernder Grundstücksverhältnisse Klarheit zum Baurecht bestehen
soll, hier „Private Grünflächen“ fest.

5. Planinhalte

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung beschränkt sich hinsichtlich der Rege-
lungstiefe auf die wesentlichen Vorgaben zum Schutz des Ortsbildes.

5.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise

Als **Art der baulichen Nutzung** wird an der bereits rechtsverbindlichen Festsetzung
„Reines Wohngebiet“ festgehalten. Auch die Umgebung ist Wohnnutzung geprägt.
Eine geringfügige Durchmischung ist durch die Ausnahmetatbestände des § 3
BauNVO nicht ausgeschlossen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist zum einen durch die maximale Grundfläche
definiert, die für die einzelnen Grundstücke festgelegt ist und etwa 20% der Grund-
stücksfläche beträgt. Hierdurch ist eine maßvolle Nachverdichtung möglich. Be-
zugsgröße dieser Regelung sind die aktuellen Grundstücksgrenzen unter der An-
nahme, dass die Grundstücke mit der Flurnummer 441/65 und 441/71 mit den öst-
lich angrenzenden Grundstücken verschmolzen werden. Es werden zwei Möglich-
keiten der Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche eingeräumt. Zum ei-
nen ist dies durch Terrassen und Balkone bis zu einem Wert von 25 % möglich.
Nach der Systematik der BauNVO zählen diese Anlagen grundsätzlich zur Grund-
fläche. Durch die vorliegende Überschreitungsregelung wird erreicht, dass die
Grundfläche sich im Wesentlichen dennoch auf den Hauptbaukörper beschränkt
und diese damit restriktiver festgesetzt werden kann. So sind relativ großzügige Ter-
rassen und Balkone möglich, während den Hauptbaukörpern gleichzeitig engere
Grenzen gesetzt werden. Die Überschreitungsmöglichkeit für Garagen und Stell-
plätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um
50% entspricht der Vorgabe des § 19 Abs. 4 BauNVO. Vor dem Hintergrund, der
Grundstücksgrößen zwischen 1.100 - 1.500 qm sind auch bei Ausschöpfung aller
Überschreitungsmöglichkeiten keine städtebaulichen Missstände zu erwarten. Au-
ßerdem wird in den Festsetzung definiert, dass Zufahrten und sonstige befestigte
Fahrflächen wasserdurchlässig auszubilden Damit ist eine unverhältnismäßige Ver-
dichtung nicht zu erwarten.

Weiterhin wird die Wand- und Firsthöhe der Bebauung auf die absoluten Maße 7,30m bzw. 10,50m begrenzt. Hiermit ist gewährleistet, dass sich die neu hinzukommende Bebauung hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt. Zusätzlich wird die Zahl der Vollgeschoße auf zwei beschränkt.

Es wird die offene **Bauweise**, die als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden kann, festgesetzt. Dies entspricht der Eigenart des städtebaulichen Umfelds. Die durchgehenden Baugrenzen sichern einen städtebaulich erforderlichen Abstand zur Straße bzw. zur Bahnlinie. Um eine zu weitgehende Verdichtung durch zahlreiche Grundstücksteilungen zu verhindern, werden diese unter die Bedingung gestellt, dass ausreichend große Grundstücke verbleiben. Das gleiche Ziel verfolgt die Begrenzung der Wohnungszahl pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte. Weitere Verdichtung führen zu einem Verkehrsaufkommen und einem Stellplatzbedarf, die mit der städtebaulichen Eigenart nicht vereinbar sind.

5.2 Erschließung, ruhender Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bereits bestehende Wettersteinstraße. Rückwärtige Grundstücksbereiche müssen über private Erschließungswege erschlossen werden.

Um zu große städtebaulich nicht einbindbare Stellplatzflächen zu vermeiden, wird geregelt, dass ab einem Stellplatzbedarf von 4 Stellplätzen eine Tiefgarage zu errichten ist.

Garagen sind nur in einem definierten Abstand zur Erschließungsstraße zulässig. Hierdurch wird zum einen erreicht, dass Garagen nicht unmittelbar an der Straße entstehen und zum anderen keine unverhältnismäßig langen internen Erschließungswege erforderlich sind.

5.3 Technische Versorgung

Die infrastrukturellen Einrichtungen sind bereits vollständig vorhanden.

5.3 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

Die Vorgaben zur baulichen Gestaltung regeln im Wesentlichen, dass sich Neubauten in die städtebaulichen Umgebung einzufügen haben. Durch die zulässigen Wand- und Firsthöhen wird die Gefahr städtebaulicher Missstände gering gehalten.

Die Einschränkung der Einfriedungen erfolgt sowohl aus gestalterischen, als auch aus ökologischen Gründen. Optisch oder ökologisch zu stark trennende Elemente sind nicht zulässig.

5.4 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die

Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung</p> <p>(z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen</p>
<p>Extreme Niederschläge</p> <p>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten und Zulässigkeit begrünter Flachdächer für untergeordnete Bauteile, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</p> <p>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Erweiterung des Baurechts im Bestand, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, voraussichtlich überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer S-Bahnhaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung</p> <p>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme</p>

5.5 Eingriff, Ausgleich, Grünordnung, Artenschutz

Eingriff, Ausgleich: Im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist gemäß Abs. 3 Ziffer 1 kein Umweltbericht notwendig. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Grünordnung: Für das Plangebiet sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Die Zahl der neu zu pflanzenden Gehölze ist abhängig von der Zahl der errichteten Gebäude. Die Durchgrünung bringt positive Effekte für das Ortsbild, das Stadtklima, die Artenvielfalt und die menschliche Gesundheit. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild können hierdurch minimiert werden. Gehölzrodungen werden durch Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung ausgeglichen. Durch die Festsetzung des zeitlichen Rahmens für die Pflanzungen und die Pflanzqualität wird eine rasche Begrünung der Bauflächen sichergestellt.

Die Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen minimiert den Funktionsverlust der überbauten Böden hinsichtlich der Versickerungsleistung. Es werden sockelfreie Einfriedungen festgesetzt, um die Kleintierdurchgängigkeit der Grundstücke zu sichern.

Artenschutz: Für die Nachverdichtung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die teilweise Rodung des vorhandenen Baumbestandes zugelassen. Bereits im bisher gültigen Bebauungsplan lagen wesentliche Teile des Baumbestandes innerhalb der überbaubaren Fläche, so dass durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans keine übermäßige Verschlechterung zu erwarten ist.

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind von dem Vorhaben potentielle Sommerquartiere der europarechtlich geschützten Fledermausarten Kleinabendsegler und Braunes Langohr sowie ein Brutplatz der europarechtlich geschützten Saatkrahe betroffen. Um eine Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot) und Nr. 3 (Schadigungsverbot) BNatSchG ausschließen zu können, werden die gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vorgeschlagenen Maßnahmen festgesetzt.

5.6 Immissionsschutz

Von der angrenzenden Bahnlinie wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Die immissionsschutzfachliche Konfliktsituation wurde vom Ingenieurbüro Greiner untersucht (Bericht vom 02.02.2015). Die in der Folge erforderlichen Schutzmaßnahmen sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall) sind aus ortsgestalterischen Gründen nicht umsetzbar. Entsprechend des Gutachtens sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von schalldämmenden Außenbauteilen erforderlich. Für das Plangebiet sind laut Gutachten die Lärmpegelbereiche III und IV maßgeblich. Da der Lärmpegelbereich IV komplett außerhalb der Baugrenze liegt wurde auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

Mögliche Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall wurden durch das Büros imb-dynamik GmbH (Herrsching) untersucht (imb-dynamik-Bericht Nr. B633771 vom 08.06.2015). Im Ergebnis kann je nach konkreter Lage und Ausgestaltung der Baukörper von Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN 4150/2 ausgegangen werden. Das genaue Ausmaß von Beeinträchtigungen hängt jedoch

sehr stark von der genauen Lage und der Ausführung eines Baukörpers ab. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind verbindliche Vorgaben zum Schutz vor Erschütterungen nicht möglich, weswegen auf die mögliche Beeinträchtigung im Bebauungsplan lediglich hingewiesen wird. Das Gutachterbüro empfiehlt nach Aushub von Baugruben die Messung zu wiederholen, da dann auf Grundlage exakterer Werte konkrete Maßnahmen geplant werden können.

5.7 Altlasten, Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Denkmalschutz

Auf Grund des weitreichenden baulichen Bestandes sind keine einschränkenden Vorgaben bekannt.

6. Alternativen

Eine Alternativenprüfung ist nicht erforderlich, da das Planungserfordernis standortgebunden ist.

7. Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Planungsverwirklichung sind nicht erforderlich, da es sich um vollständig erschlossene Privatgrundstücke handelt.

Planfertiger: München, den

.....

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Pullach, den

.....

(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)