

Beschlussvorlage

Abt. 5/116/2015

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	20.10.2015	öffentlich

Top Nr. 4

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Hans-Keis-Straße" zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Hans-Keis-Straße zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 24/26 und 28/30/32 (Fl.-Nr. 170/12 und 170/13) durch die Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB);

1) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

2) Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Anlagen:

Anlage 1 - B-Plan 40 - Stellungnahmen aus Beteiligungsverfahren

Anlage 2 - B-Plan 40 - Änderungen gegenüber Entwurfsfassung 05-05-2015

Anlage 3 - B-Plan 40 - Entwurf B-Plan u Textl Festsetz_2015-09-29

Anlage 4 - B-Plan 40 - Begründung_2015-09-29

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 Herr Zacherl
(Stellungnahme zur Niederschrift vom 17.06.2015)

Abstimmungsergebnis:**1) Gestaltung der Tiefgaragenabfahrt**

Die geplante TG-Abfahrt befindet sich in ca. 10 m Entfernung vom Balkon. Sollte eine Einhausung der TG-Abfahrt erfolgen, so wird vorgeschlagen, diese möglichst transparent zu gestalten. Ansonsten könnte man die Abfahrt auch ohne Einhausung errichten und die Rampe beheizen.

2) Oberirdische Stellplätze

Der B-Planentwurf sieht nördlich der TG-Abfahrt einen Bereich für

oberirdische Stellplätze vor. Im Konzept des Architekten (Info-Veranstaltung) werden hier z.Z. 3 Stellplätze geplant. Neben der Versiegelung von Fläche u.a. vor dem Wohnhaus Nr. 32 wird die „Verhältnismäßigkeit“ der 3 ST in Relation zu der Anzahl der ST in der TG kritisch hinterfragt. Herr Zacherl wendet sich aber nicht pauschal gegen die oberirdischen Stellplätze.

Abwägung:

Zu 1.: Aus gestalterischen Gesichtspunkten kann der Einwand nachvollzogen werden. Für die Tiefgaragenabfahrt ist jedoch aus Gründen des Schallschutzes vor allem im Sinne der Nachbarn eine Einhausung erforderlich. Diese Einhausung kann ihre Wirkung nur entfalten, wenn sie eine gewisse Masse hat. Einer transparenten Ausführung steht der Zweck des Schallschutzes entgegen.

Zu 2.: Auch der Einwand zu den oberirdischen Stellplätzen kann aus gestalterischen Gesichtspunkten nachvollzogen werden. Obwohl eine Tiefgarage für alle nachzuweisenden Stellplätze errichtet wird, wird es für Besucherverkehr als erforderlich erachtet im geringen Umfang auch zukünftig oberirdische Stellplätze anzubieten. Statt der bisher vorgesehenen 9 Stellplätze werden jedoch zukünftig nur noch 3 oberirdische Stellplätze errichtet.

Beschlussvorschlag (I-1):

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die oberirdischen Stellplätze werden in ihrem Umfang reduziert.

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 29.06.2015)
- B.1.2** Regionaler Planungsverband München (Stellungnahme vom 30.06.2015)
- B.1.3** Landeshauptstadt München (Stellungnahme vom 02.07.2015)
- B.1.4** Staatliches Bauamt Freising (Stellungnahme vom 18.06.2015)
- B.1.5** Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg (Stellungnahme vom 06.07.2015)
- B.1.6** Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (Stellungnahme vom 16.07.2015)
- B.1.7** Erzbischöfliches Ordinariat München, FB Pastoralraumanalyse (Stellungnahme vom 02.07.2015)
- B.1.8** Gemeinde Grünwald (Stellungnahme vom 19.06.2015)

- B.1.9** Gemeinde Baierbrunn (Stellungnahme vom 29.06.2015)
- B.1.10** Isartalverein (Stellungnahme vom 24.06.2015)
- B 1.11** Landratsamt München, Sachgebiet 8.2 - Tiefbau, kommunale Abfallwirtschaft und Grünordnung (Stellungnahme vom 19.06.2015)
- B 1.12** SWM Infrastruktur Region GmbH (Stellungnahme vom 23.06.2015)

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 29.06.2015)**

Abstimmungsergebnis:

Fachliche Informationen:

- Das schalltechnische Gutachten Bericht Nr. 214168/2 vom 20.01.2015 des Ingenieurbüros Greiner ist bezüglich der Situierung der Wohnbaukörper zu aktualisieren. Für die Berechnungen des Schienenlärms ist die neue Schall 03 anzuwenden. Die geplanten Gebäude sind möglichst als Riegelbebauung zu planen um den Schienenverkehrslärm weitgehend abzuschirmen.
- Die Wohnbebauung muss mindestens 12 m vom Gleis entfernt sein.
- Die Tiefgaragenausfahrt ist als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämmmaß (Rw') von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (Mindestschallabsorptionskoeffizient 0,6 bei 500 Hz), letzteres kann z. B. durch anbringen von Rauputz erreicht werden.

Hinweise:

- Die Tiefgaragenentlüftungsanlage und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmer Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungs isoliert aufzustellen.
- Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.
- Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

- Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragenein- und Ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig).
- Ohne gutachterliche Prüfung ist eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage nicht zulässig.
- Tiefgaragenausfahrten sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

Abwägung:

- Zur Situierung der Baukörper: Im vorliegenden Fall wurden die Berechnungen innerhalb des Bebauungsplangebietes bei freier Schallausbreitung durchgeführt und hierauf basierend die Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 genannt und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Eine erneute Berechnung unter Berücksichtigung der Situierung der Baukörper ist aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich, zumal unter den Hinweis des Bebauungsplanes folgender Passus aufgenommen wurde:

„Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU 08/2007 – Ref. 26) sollte die Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Gebäuden bzw. Räumen im Rahmen der Werkplanung daher nach dem genauen Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 durchgeführt werden.“

In diesem Zuge kann somit eine fassadengenaue Berechnung der Schallimmissionen und Ausarbeitung der Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Zur Anwendung der Schall03: Zu den Auswirkungen des Wegfalls des Schienenbonus heißt es in einer Veröffentlichung Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 unter anderem:

... Dieser sog. Schienenbonus wird aufgrund des 11. Gesetzes zur Änderung des BImSchG vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943) ab dem 01.01.2015 und für Straßenbahnen ab dem 01.01.2019 entfallen.

Diese Regelungen finden keine unmittelbare Anwendung auf die Bauleitplanung. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002), die Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung gibt, berücksichtigt jedoch generell bei der Abschätzung des Lärmbeurteilungspegels von Schienenverkehr dessen geringere Störwirkung mit einem Abschlag von 5 dB(A), vgl. Nr. 7.2 i.V.m. Anhang A 3 der DIN 18005-1.

Aufgrund des Wegfalls des Schienenbonus für den Bau oder die wesentliche Änderung von Eisenbahnen, Magnetschwebbahnen und Straßenbahnen ist zu erwarten, dass das Deutsche Institut für Normung e.V. die DIN 18005 an die veränderte

Rechtslage des Bundesimmissionsschutzrechts anpassen wird. Angesichts der Dauer eines solchen Änderungsverfahrens und des Fehlens einer Übergangsregelung im 11. Gesetz zur Änderung des BImSchG erscheinen daher folgende Hinweise für die Bauleitplanung angezeigt:

- Legt die Gemeinde bei ihrer Abwägung als technische Regel die 16. BImSchV zugrunde, kann sie den sog. Schienenbonus ab dem 01.01.2015 nicht mehr ohne weiteres berücksichtigen.
- Zum Stichtag bereits rechtswirksame Planungen bleiben hierdurch grundsätzlich unberührt; ein Anspruch auf Anpassung der Bauleitplanung besteht im Grundsatz nicht. Die Änderung des BImSchG ordnet gerade keine Rückwirkung an. Das Gleiche muss für die Bauleitplanung gelten. Im Übrigen besteht im Regelfall kein Anspruch des Einzelnen auf Änderung von Bauleitplänen, § 1 Abs. 3 Satz 2.
- Zum Stichtag laufende oder künftige Bauleitplanverfahren müssen den Wegfall des sog. Schienenbonus berücksichtigen. Dies betrifft Bauleitpläne, die zum Stichtag noch nicht wirksam, d. h. bekannt gemacht, sind. Da gemeindliche Bauleitplanungen häufig längere Zeiträume in Anspruch nehmen und sich der Zeitpunkt der Bekanntmachung nicht immer sicher im Voraus planen lässt, sollten derzeit laufende gemeindliche Planungen, um insoweit rechtssicher ausgestaltet zu sein, bereits jetzt Folgendes berücksichtigen:
- In die gemeindliche Abwägung über den Bauleitplan gem. § 1 Abs. 7 sollte als Beurteilungsmaßstab für den Lärm auch derjenige Pegel eingestellt werden, der sich ohne Anwendung des Schienenbonus ergibt. Ob sich die Gemeinde dann (in einem zweiten Schritt) über diesen niedrigeren Wert hinwegsetzt, ist der Abwägung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls, insbesondere der örtlichen Gegebenheiten, zugänglich. Sofern die Immissionen jedoch ein Ausmaß erreichen, das eine Gesundheits- oder Eigentumsverletzung (Art. 2 Abs. 2 Satz 1, Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) befürchten lässt, was jedenfalls bei Werten unter 70 db (A) tags und 60 db (A) nachts nicht anzunehmen ist, ist die Grenze der gemeindlichen Abwägung erreicht.

Wie aus dem Hinweis unter Punkt 4 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 214168 / 2 vom 20.01.2015 ersichtlich ist, war zum Zeitpunkt der schalltechnischen Untersuchung eine Berechnung nach der neuen Schall 03 noch nicht möglich.

Zum einen wurden die erforderlichen Eingabedaten von der Deutschen Bahn nur unter Vorbehalt abgegeben, da zur Verfahrensweise der Datenaufbereitung keine Abstimmung mit dem Eisenbahnbundesamt (EBA) bzw. dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) möglich war. Zum Anderen war die Schall 03-2012 zu diesem Zeitpunkt noch nicht qualitätssicherbar in die akustischen Berechnungsprogramme implementiert.

Da im vorliegenden Fall die Berechnungen ohnehin ohne Berücksichtigung des Schienenbonus durchgeführt wurden, ist unseres Erachtens eine Neuberechnung nicht erforderlich, zumal voraussichtlich bei einer Neuberechnung nach der neuen Schall 03-2014 mit keinen maßgebenden abweichenden Schallimmissionen zu rechnen wäre.

Zur Bauweise als Riegelbebauung: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Hierzu bestehen grundsätzlich keine Einwände. Dem Vorhaben liegt gleichwohl ein konkretes architektonisches Konzept zu Grunde. Grundstückszuschnitt und Nachbarbebauung lassen keine wesentlich abweichende Bebauung zu.

- Zum Abstand der Wohnbebauung zu den Gleisen: Dieser Abstand liegt bei deutlich über 12 m.
- Zur Bauweise der Tiefgaragenausfahrt: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Tiefgaragenabfahrt wird entsprechend geplant.
- Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung dieser Vorgaben wird Gegenstand der architektonischen Planung sein.

Beschlussvorschlag (I-3):

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung

B.2.2

**Landratsamt München
Sachgebiet Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht
(Stellungnahme vom 17.07.2015)**

Abstimmungsergebnis:

1. Ziffer A 3.1: Der Bauraum erstreckt sich im Plangebiet über mehrere Buchgrundstücke (Flurnummer 170/12 und 170/13), für die eine gemeinsame absolute Grundfläche festgesetzt wurde. Die räumliche Bezugsgröße für die zulässige Grundfläche ist allein das Baugrundstück. Nach ständiger Rechtsprechung ist das Baugrundstück grundsätzlich mit dem Buchgrundstück gleichzusetzen. Die hier vorgenommene einheitliche Festsetzung der Grundfläche für ein gesamtes Baugebiet, das aus mehreren Buchgrundstücken besteht, ist in der Baunutzungsverordnung nicht vorgesehen und deshalb unzulässig. Die zulässige Grundfläche ist den einzelnen betroffenen Grundstücken nicht eindeutig zuordenbar, es sei denn, durch Festsetzung werden die Flurnummern als ein Bauland festgesetzt. Wir bitten daher um Überprüfung und Überarbeitung der Festsetzung.

2. Ziffer A 3.2 und A 3.4: Aus der Formulierung in Ziffer A 3.2 geht nicht klar hervor, ob der Wert von 1750 qm nur die Grundfläche der Tiefgarage beinhaltet, die außerhalb des Hauptgebäudes liegt, oder ob der Wert von 1750 qm auch das Hauptgebäude berücksichtigt. Die Festsetzung ist diesbezüglich eindeutiger zu formulieren. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Grundfläche der Tiefgarage, die unter dem Hauptgebäude errichtet wird bzw. die noch in den Grenzen der

Grundfläche der Hauptanlage liegt, nicht im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen ist. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die Gemeinde im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen treffen. Die Ermächtigung bezieht sich auf die in Satz 2 für Überschreitungen angegebene Obergrenze von 50 v. H. und die Kappungsgrenze. Falls im vorliegenden Fall durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die Kappungsgrenze überschritten wird, sind hierfür in der Begründung noch die städtebaulichen Gründe anzugeben. Im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 BauNVO sind hierbei die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund- und Boden, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen, zu berücksichtigen.

3. Ziffer A 3.5: In Satz 2 der Festsetzung ist statt den Begriffen "Obergeschoss" bzw. "Geschoss" der Begriff "Vollgeschoss" zu verwenden. Nachdem der Begründung keine Flächenbilanz beiliegt, kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden, ob die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO hinsichtlich der Geschossflächenzahl eingehalten wird. Für das allgemeine Wohngebiet gilt eine Obergrenze von 1,2 GFZ; diese Obergrenze ist einzuhalten. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sind auch einzuhalten, wenn das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt. Die Obergrenze kann nur unter den in § 17 Abs. 2 genannten Gründen überschritten werden. Hierzu sind in die Begründung noch entsprechende Darlegungen aufzunehmen.

4. Ziffer A 3.6 Abs. 3: Für die Überschreitung der zulässigen Wandhöhe durch untergeordnete Bauteile ist noch eine Obergrenze anzugeben und die Formulierung "z. B." herauszunehmen, sonst ist die Festsetzung rechtlich zu unbestimmt.

5. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit ist bei Ziffer A 4.1 noch eine Aussage bzgl. der Balkone aufzunehmen (dürfen diese die Baugrenze ebenfalls überschreiten?).

6. Der Abstand der Baugrenzen (Ziffer A 4.1) zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zu den Grundstücksgrenzen ist noch vollständig zu vermaßen, sonst ist die Lage der überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück nicht ausreichend bestimmt. Das gilt auch für die überbaubaren Flächen für die Stellplätze und die Tiefgarage. Nachdem es sich hier zum Teil um einen gerundeten Bauraum handelt, sind außerdem Radianangaben notwendig.

7. Ziffer A 4.3 sollte aus Rechtssicherheitsgründen wie folgt formuliert werden: „Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.“. Aus den uns vorliegenden Unterlagen kann nicht zweifelsfrei abgelesen werden, ob die Abstandsflächen tatsächlich eingehalten werden können. Um nochmalige Überprüfung wird gebeten; gegebenenfalls sollte auf die Festsetzung der Abstandsflächentiefen nach der BayBO verzichtet werden.

8. Für die öffentliche Verkehrsfläche ist in die Satzung bei Ziffer A 6 noch ein Planzeichen aufzunehmen, sonst entfaltet die Darstellung in der Satzung keine rechtliche Wirkung.

9. Die Tiefgarage und die oberirdischen Stellplätze dienen offensichtlich

auch dem Stellplatznachweis der angrenzenden Wohnbebauung, also dem Stellplatznachweis mehrerer Baugrundstücke. Die Tiefgarage und die Stellplätze sind deshalb noch als Gemeinschaftsanlagen mit entsprechender Zuordnungsangabe festzusetzen.

10. Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage und zu den Stellplätzen sollte in der Planzeichnung noch eingetragen und in die Satzung hierfür das entsprechende Planzeichen aufgenommen werden.

Abwägung:

- Zu 1: Der Vorhabenträger beabsichtigt die beiden Grundstücke zu verschmelzen. Die Grundfläche würde sich dadurch dauerhaft auf ein Grundstück beziehen. Der Bebauungsplan sollte um einen entsprechenden Hinweis ergänzt werden.
- Zu 2.: Festsetzung 3.2 sprach hinsichtlich der Überschreitung von einem „Gesamtwert“ von 1.750 m². Dies umfasst auch das Hauptgebäude. In der Begründung ist dies entsprechend erläutert. Auf der geänderten Planung des Vorhabenträgers wurde die Tiefgarage um etwa 150 qm vergrößert. So dass nun der „Gesamtwert“ 1.900 m² beträgt. Im Gegenzug kann auf 6 oberirdische Stellplätze verzichtet werden, so dass die in Festsetzung 3.4 geregelte Überschreitungsmöglichkeit von 300 m² reduziert werden kann. Zur Klarstellung wird die Formulierung der Festsetzung angepasst. Die max. zulässige Grundfläche inklusive aller Überschreitungsmöglichkeiten beträgt 0,80. In der Begründung werden die besonderen städtebaulichen Gründe, die diese Baudichte rechtfertigen ergänzt.
- Zu 3.: Das Vorhaben umfasst 5 Vollgeschoße. Festsetzung 3.5 ist deswegen klarstellend zu überarbeiten. Die Geschoßflächenzahl, die sich hieraus implizit ergibt, liegt knapp unter 1,20. Eine spezielle städtebauliche Begründung nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist folglich nicht erforderlich.
- Zu 4.: Der Anregung wird nachgekommen. Festsetzung 3.6 kann entsprechend der Anregung ergänzt werden, so dass die Möglichkeiten der Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe beschränkt und nur für konkrete Anlagen möglich ist. Da die beispielhafte Aufzählung entfällt, wird der Katalog der Anlagen, die die Wandhöhe überschreiten dürfen, länger. Es wird deswegen angeregt, die Überschreitungsregelung für einzelne Anlagen zu differenzieren.
- Zu 5.: Die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze um 2 m soll auch für Balkons gegeben sein. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.
- Zu 6.: Die Bemaßungen können grundsätzlich erweitert werden. Nicht möglich ist jedoch die Bemaßung der Baugrenze im runden Bereich durch Kurvenradien, da es sich nicht um einen regulären Kreisradius handelt. Gleichwohl werden auch hier Maße zu den Grundstücksgrenzen mit aufgenommen. Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die Planzeichnung grundsätzlich hinreichend bestimmt. Die Planzeichnung liegt im Maßstab 1:1.000 vor und kann gerne

digital zur Verfügung gestellt werden.

- Zu 7.: Festsetzung 4.3 hat fast wortwörtlich bereits die geforderte Formulierung. Lediglich der Zusatz „zur Einhaltung der Abstandsflächen“ wurde ergänzt. Die Abstandsflächen wurden durch den Architekten geprüft. Das Bauvorhaben ist unter Berücksichtigung der Abstandsflächen geplant. An der Festsetzung der Abstandsflächentiefen nach BayBO wird folglich festgehalten.
- Zu 8.: In der Satzung wird das Planzeichen für Verkehrsflächen ergänzt.
- Zu 9.: Da angestrebt wird, die beiden Grundstücke 170/12 und 170/13 zu verschmelzen, dient die zukünftige Tiefgarage alleine dem Stellplatzbedarf verschiedener Hauptgebäude des neuen gemeinsamen Grundstücks. Gemeinschaftsanlagen dienen jedoch per Definition solche Nebenanlagen die für mehrere Hauptanlagen auf verschiedenen Baugrundstücken dienen. Aus den genannten Gründen wird empfohlen es bei der Festsetzung der Nebenanlage zu belassen. Aus der besonderen räumliche Lage heraus, sollte die Festsetzung um die Anmerkung ergänzt werden, dass die Tiefgarage nicht nur dem Stellplatzbedarf des projektieren neuen Wohngebäudes dient, sondern auch dem der angrenzenden Wohngebäude auf den zukünftig verschmolzenen Grundstücken 170/12 und 170/13.
- Zu 10.: Aus der Planzeichnung ergibt sich grundsätzlich bereits im ausgelegten Entwurf der Bereich, in dem die Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehen wird. Die Rampe zeichnet sich in ihren Umrissen ab. Es handelt sich um den gleichen Bereich, der auch als Zufahrt zu den Stellplätzen dienen.

Beschlussvorschlag (I-4):

- Zu 1.: Die Flurgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 170/12 und 170/13 wird im Bebauungsplan als aufzuhebend gekennzeichnet.**
- Zu 2.: Die Festsetzungen, welche die Überschreitung der Grundfläche regeln, werden überarbeitet. Die Obergrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO werden gerade noch eingehalten. Es wird eine Begründung für den hohen Versiegelungsgrad im Bebauungsplan ergänzt.**
- Zu 3.: Die Festsetzung 3.5 wird klarstellend überarbeitet.**
- Zu 4.: Das maximale Maß der Überschreitung der Wandhöhe wird maximal beschränkt und das „z.B.“ gestrichen. Um alle möglichen Anlagen zu berücksichtigen umfasst der Katalog zukünftig: Aufzugsschächte (max. 2 m), Kamine (max. 2 m), Antennen (max. 2 m), Treppenhäuser (max. 2,0 m), Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (max. 1,2 m), Geländer (max. 1,2 m) und Hochbeete (max. 1,2 m).**
- Zu 5.: Festsetzung 4.1 und die Begründung hierzu werden entsprechend der Abwägung überarbeitet.**

- Zu 6.:** Die Bemaßungen werden ergänzt. Eine Bemaßung des runden Gebäudeteils ist auf Grund des unregelmäßigen Kurvenradius nicht möglich.
- Zu 7.:** An der gewählten Formulierung und der Geltung der Abstandsflächen nach Art 6. Abs. 5 Satz 1 und 2 wird festgehalten.
- Zu 8.:** Der Anregung wird nachgekommen und die Satzung um die Verkehrsflächen ergänzt.
- Zu 9.:** Der Anregung wird nachgekommen und die Tiefgarage zukünftig als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.
- Zu 10.:** In die Satzung wird eine Festsetzung zu einem Einfahrtbereich aufgenommen. Zu- und Abfahrten werden nur noch in dem markierten Bereich zulässig sein.

B.2.3 Wasserwirtschaftsamt München
(Stellungnahme vom 15.07.2015)

Abstimmungsergebnis:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen zu o.g. Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einwände.

Wir bitten jedoch folgenden Hinweis 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:

Das grundsätzliche Einverständnis wird zur Kenntnis genommen. Der angeregte Hinweis kann in den Bebauungsplan übernommen werden.

Beschlussvorschlag (I-5):

Die Hinweise des Bebauungsplanes werden entsprechend der Anregung ergänzt.

B.2.4 Eisenbahnbundesamt
(Stellungnahme vom 01.07.2015)

Abstimmungsergebnis:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEWG) berühren.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt die Bahnstrecke 5507 München - Wolfratshausen. Generell erscheint mir eine solche heranrückende Bauleitplanung an die Bahnstrecke mit dem offensichtlichen Konfliktpotenzial in schall- und erschütterungstechnischer Hinsicht mehr als fragwürdig. Für die Bewohner des neuen Gebäudes selbst wird "sehenden Auges" eine immissionstechnisch unzureichende Situation provoziert.

Es ist nicht Aufgabe des Eisenbahn-Bundesamtes, die Lärmschutz-Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu treffen, bei welcher eine Abwägung hin zu lediglich einer entsprechenden Grundrissorientierung schützenswerter Raumnutzungen bzw. sonstigen passiven Lärmschutzmaßnahmen wie etwa Schallschutzfenster (leider) gängige Praxis ist. Zur Verbesserung der Lärmsituation insgesamt könnte in Abstimmung mit der DB AG aber auch geprüft werden, ob ggf. aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) mit möglichst geringem Abstand zur Bahnstrecke möglich wären.

Ansonsten kann ich nur darauf verweisen, dass die notwendigen Schutzmaßnahmen vor Schall- und insbesondere auch Erschütterungsimmissionen entsprechend der Festsetzungen in der Bauleitplanung im Rahmen der Ausführungsplanung auf eigene Kosten der Gemeinde oder der Baubewerber vorzusehen sind.

Bitte beachten Sie daher die nachfolgenden Hinweise.

Die aus dem Eisenbahnbetrieb der Bahnstrecke resultierenden Immissionsbelastungen sind als "Bestand" hinzunehmen bzw. es sind gegebenenfalls erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Primärschall, Sekundärschall und Erschütterungen festzusetzen.

Zudem können - physikalisch bedingt - im Nahbereich einer elektrifizierten Bahnstrecke die elektrischen und magnetischen Felder der Bahn Oberleitung unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o. ä.) verursachen.

Den Unterlagen konnte ich entnehmen, dass Sie bereits die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als Träger öffentlicher Planungen beteiligen.

Abwägung:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine immissionsschutzfachliche Untersuchung durchgeführt, die zum Ergebnis gelangt, dass durch Umsetzung diverser passiver Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden können. Das Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes München ist mit diesem Vorgehen dem Grunde nach einverstanden. Im Rahmen der Bauleitplanung sind grundsätzlich aktive Maßnahmen zum Immissionsschutz bevorzugt zu prüfen. Aus städtebaulichen Gründen hat sich die Gemeinde Pullach gegen die Errichtung einer Lärmschutzwand / eines Walls entschieden.

Zum Thema Erschütterungsschutz wurde in vergleichbarer Lage etwa 1km nördlich am S-Bahnhof Großhesselohe für die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großhesselohe“ eine Untersuchung zu den Erschütterungen erarbeitet. Dort wurden bis auf die Ausnahme eines Messpunktes die einschlägigen Richtwerte deutlich unterschritten. Gleichwohl wurde gutachterlich empfohlen eine entsprechende Messung in der Baugrube nachzuholen, da hierdurch konkretere

Werte ermittelt und entsprechende Maßnahmen empfohlen werden können. Diese Empfehlung wurde hinweislich in den Bebauungsplan übernommen. Für den vorliegenden Fall ist zu berichten, dass der planende Architekt einen Statiker zu Rate gezogen hat. Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes und der Tatsache, dass das Gebäude großflächig durch eine Tiefgarage unterbaut wird, sei voraussichtlich mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen. Gleichwohl wird analog zu o.g. Fall empfohlen in den Bebauungsplan auf möglich Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und eine empfohlene Messung in der Baugrube hinzuweisen.

Beschlussvorschlag (I-6):

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Bebauungsplan werden um mögliche Beeinträchtigungen durch Schall- und Erschütterungsemissionen sowie durch die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnüberleitung ergänzt.

B.2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 13.07.2015)

Abstimmungsergebnis:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das o.g. Bauvorhaben befindet sich in einem Gebiet, das nach gegenwärtigem Forschungsstand vor mindestens 2500 Jahren als Bestattungsplatz genutzt wurde. Hierbei handelt es sich um die Nähe zum Bodendenkmal D-I-7935-0099 "Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, daraus Funde der Hallstattzeit". Die Grabhügel sind dafür bekannt auf einer größeren Fläche in kleinen Gruppen aufzutreten. Das heißt, dass sich nach gegenwärtigem Forschungsstand mehrere archäologisch relevante Zeugnisse unmittelbar unter der Oberfläche des o.g. Planungsgebietes befinden können.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVG, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 /Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07,juris 1NVwZ 2008,1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & I BvR 2351108, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. I BauGB (z. B. nach Nummern 2,9,10,11,15,20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Abwägung:

Der Verweis auf das angrenzende Bodendenkmal wird zur Kenntnis genommen. Die Abgrenzung des Bodendenkmals befindet sich in einem Abstand von 120 m zur Baugrenze des geplanten Vorhabens. Deswegen ist es auch nicht im Bebauungsplan dargestellt.

Der Bebauungsplan beinhaltet bereits den Hinweis darauf, dass für alle Bodeneingriffe eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Das entsprechende Verfahren wird parallel zum Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

Beschlussvorschlag (I-7):

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

B.2.6 Handwerkskammer für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 19.06.2015)

Abstimmungsergebnis:

Im Rahmen der o.a. Planungen ist sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen durch die geplante Nachverdichtung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Darauf bitten wir Sie, besonderes Augenmerk zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe ist der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets anstatt einem reinen Wohngebiet, mit der Argumentation der potenziellen Nutzungsmischung gemäß der BauNVO, wird von uns befürwortet.

Abwägung:

Angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten liegen nicht vor. Die Zustimmung zur Festsetzung eines WA wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag (I-8):

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Es erfolgt keine Planänderung.**

C.	Anregung des Architekten des Vorhabenträgers
C.1	Haas + Hansmair Architekten GmbH, Herr Hansmair (Rückmeldung vom 25.08.2015)

Abstimmungsergebnis:

Ich denke, es wäre gut, wenn Sie bei den Höhen jeweils ca 50 cm dazugeben, damit wir etwas Luft haben.

Noch einige Anmerkungen:

- Die Balkone liegen jetzt teilweise über der bestehenden Baugrenze
- In dem Grundriss der TG ist auch ein Flucht-Treppenhaus eingezeichnet (muss das im Plan berücksichtigt werden?)
- Im Schnitt ist die Liftüberfahrt gezeichnet. Die gestrichelte Linie zeigt die Überfahrt, wie sie sich ergeben würde wenn der Lift bis auf das Dach führen würde. Ich denke nicht, dass das kommen wird; sollte das im Bebauungsplan berücksichtigt werden?
- Es ist durchaus denkbar und wünschenswert, dass die Terrassen im EG zumindest in bestimmten Bereichen über die Balkone hinausragen (z. B. kann es sein, dass im EG eine integrative Wohngemeinschaft einzieht die einen größeren Tisch auf die Terrasse stellen können sollte)
- Wir können jetzt in der Tiefgarage genügend Stellplätze (75) erzeugen, so dass meiner Meinung nach im Bereich der TG-Zufahrt keine oberirdischen Stellplätze mehr erforderlich sein sollten
- Die Abstandsflächen können mit der vorliegenden Planung eingehalten werden
- Es ist seitens Herrn Goetz vorgesehen, die beiden Flurstücke (170/12 und 170/13) zu verschmelzen

Abwägung:

Der Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen um 0,50m kann nachgekommen werden. Da über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße sowie durch die Geltung der Abstandsflächen grobe Fehlentwicklungen vermieden werden.

Hinsichtlich der Lage der Balkone wird das jüngste planerische Konzept des Bauherrn (27.08.2015) zu Grunde gelegt. Demnach liegen die Balkone maximal 2 m vor der Fassade. Dies wird über den Bebauungsplan auch so ermöglicht.

Die Festsetzung zur Tiefgarage wird zur Klarstellung um einen Passus ergänzt, wonach ein Flucht-Treppenhaus innerhalb der Umgrenzung zulässig ist.

Bereits im ausgelegten Entwurf wird die Möglichkeit eingeräumt die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Anlage zu überschreiten. Die Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch bestimmte untergeordnete Anlagen wird dahingehend geändert, dass eine Liftüberfahrt zulässig ist.

Die zulässige Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen und Balkons beträgt generell 2 m. Eine generelle Vergrößerung auf 4 m könnte zu großen Versiegelungen führen. Um den beschriebenen Fall des Mehrgenerationenwohnens mit einer größeren Terrassen aber dennoch zu ermöglichen, wird ergänzend geregelt, dass maximal eine Terrasse die Baugrenze um bis 4 m überschreiten darf. Die Breite dieser Terrasse darf maximal 4 m betragen.

Zu den oberirdischen Stellplätzen hat sich seit der gegenständlichen Äußerung eine Änderung bei der Planung des Bauherrn ergeben. Es sind auch zukünftig oberirdische Stellplätze vorgesehen. Jedoch wird deren Anzahl von neun auf drei reduziert. Dies wird zur Abdeckung des Besucherverkehrs auch als sinnvoll erachtet. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen (Umgrenzung und Größe) wird deswegen geändert.

Die Tatsache, dass die Abstandflächen eingehalten werden, wird zur Kenntnis genommen.

Die Flurstücksgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 170/12 und 170/13 wird als aufzuhebend im Bebauungsplan dargestellt. In Festsetzung 3.4 wird die Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von 300 m² auf 400 m² angehoben.

Beschlussvorschlag (I-9):

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zu Gebäudehöhen und deren Überschreitung, zur Überschreitung der Grundfläche, zu Balkonen und Terrassen sowie zu Stellplätzen und der Tiefgarage werden überarbeitet.

- 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 nimmt die Änderungen der Planung (Anlage 2), den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 Hans-Keis-Straße“ (Planwerk und textliche Festsetzungen) und der Begründung mit Stand vom 29.09.2015 (Anlagen 3 und 4) zur Kenntnis und beschließt die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Ferner wird beschlossen, dass Stellungnahmen nur für den geänderten bzw. ergänzten Teil abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf 2 Wochen verkürzt.**
- IV. **Zeitpunkt, Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Träger öffentlicher Belange sind über die erneute öffentliche Auslegung zu benachrichtigen und haben Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.**

Begründung:

Das überarbeitete planerische Konzept des Bauherrn (vom 27.08.2015) hat einige Änderungen an der Vorhabenplanung zum Gegenstand. Zentral ist die leichte Drehung des Gebäudes, die zu einer Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen führt. Ebenfalls geändert ist die Abmessung der Tiefgarage. Die Tiefgarage ist leicht vergrößert und nach Nordosten verschoben, sie überschreitet deswegen den Geltungsbereich, der in der Fassung des Bebauungsplanes vom 05.05.2015, vorgesehen war. Im Gegenzug auf einige bisher vorgesehene oberirdische Stellplätze verzichtet werden. Die entsprechenden Abgrenzungen (Geltungsbereich und Flächen für Nebenanlagen) wurden angepasst. Die übrigen Planänderungen des Vorhabenträgers sind, soweit sie für den Bebauungsplan relevant sind, in der Stellungnahme des Architekten Herrn Hansmair vom 25.08.2015 aufgeführt.

1 Abwägung über Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 15.06. bis 17.07.2015. Über die Stellungnahmen (Anlage 1) kann die Abwägung vorgenommen werden.

2 Erneute Auslegung

Im Rahmen der Detailplanungen haben sich Änderungen ergeben, die eine erneute Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfordern. Die Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber den Planstand 05.05.2015 gehen aus der Anlage 2 hervor.

Den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung liegen als Anlage 3 und 4 bei.

Es ist vorgesehen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Behörden wird auf 2 Wochen verkürzt.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin