

Gemeinde

Pullach i. Isartal

Landkreis München

Flächennutzungsplan
mit integriertem Landschaftsplan

Erläuterungen

02.12.2003 (Vorentwurf)

14.09.2004 (Entwurf)

10.05.2005 (Entwurf)

26.07.2005



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Uhlandstraße 5
80336 München

pvm@pv-muenchen.de
www.pv-muenchen.de

1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Pullach im Isartal verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Oberbayern am 25. Februar 1972.

Dieser Flächennutzungsplan ist unterdessen mit sieben Änderungen in verhältnismäßig kleinen Teilflächen fortgeschrieben worden:

- 1. Änderung, wirksam seit 13.03.1981,
- 3. Änderung, wirksam i.d.F. vom 18.06.1996 seit 21.03.1997
- 4. Änderung, wirksam i.d.F. vom 27.02.1996 seit 02.08.1996 (Staatsbahnhof GE und MI)
- 5. Änderung, wirksam i.d.F. vom 14.12.1999 seit 31.03.2000 (Altenpflege-einrichtung)
- 6. Änderung, genehmigt i.d.F. vom 21.09.1999 am 17.01.2000 (Bauhof)
- 7. Änderung, wirksam i.d.F. vom 07.11.2000 seit 09.02.2001 (Sport und Spiel)
- 8. Änderung, wirksam i.d.F. vom 27.11.2001 seit 17.05.2002 (Feuerwehr).

Die rechtsverbindlichen Änderungen sind in die hier vorliegende Neufassung eingearbeitet.

In die Neufassung des Flächennutzungsplanes sind folgende nachrichtliche Übernahmen eingetragen:

- Landschaftsschutzgebietsgrenze aus der Verordnung des Bezirkes von Oberbayern vom 18. Februar 1986,
- Bannwaldgrenzen: Bannwaldverordnung vom 1.11.1986 (Isarhangwälder) und Bannwaldverordnung vom 16.1.1989 (Forstenrieder Park)
- Biotopkartierung einschließlich Flussauenkartierung
- Landschaftspflegerischer Begleitplan Isar nördlicher Bereich bis Großhesselohrer Wehr
- FFH-Fläche Oberes Isartal 8034-371.02, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 04.08.2000
- Bau- und Bodendenkmäler
- Geänderte Wasserschutzgebiete

Unabhängig davon verfügt die Gemeinde Pullach im Isartal über einen Landschaftsplan (Büro W. Blendermann, Eurasburg) vom Februar 1991, in dem Schutzgebiete, Landschaftsbestandteile sowie Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen dargestellt sind. Dieser Landschaftsplan ist in seinen wesentlichen Aussagen in die Neufassung des Flächennutzungsplans integriert worden.

Im Zuge der Aufstellung dieses Flächennutzungsplans wurden vom Gemeinderat eine Reihe von Änderungen beschlossen, die während des Aufstellungsverfahrens durch entsprechende Ordnungspunkte in der Plandarstellung kenntlich gemacht waren. In der nun vorliegenden Fassung des Flächennutzungsplans sind die Ordnungspunkte in der Planzeichnung nicht mehr enthalten. Sie wurden in eine Beikarte übernommen, die diesen Erläuterungen beiliegt. Damit sind die in den Erläuterungen beschriebenen Einzeländerungen weiterhin einfach zuzuordnen.

2 Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Die Gemeinde Pullach im Isartal ist Siedlungsschwerpunkt im Stadt-Umlandbereich München, sie liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung München – Wolfrathausen/Geretsried – Penzberg.

Der Regionale Grünzug „Isartal“ als überregionale Klimaachse im gleichnamigen Landschaftsraum begrenzt die Gemeinde im Osten, er wird zudem teilweise überlagert von dem FFH-Gebiet „Oberes Isartal“ (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie zum Schutz des europäischen Biotopverbundnetzes Natura 2000).

Die Wälder westlich und südlich von Pullach sind als Erholungswald Intensitätsstufe 1 im Waldfunktionsplan und als Bannwald im verbindlichen Regionalplan (RP Fassung vom 01.08.2002) dargestellt.

Im Forstenrieder Park befindet sich das Wasserschutzgebiet der Gemeinde Pullach.

Die ausgebauten Bundesstraße 11 ist von überregionaler Bedeutung.

3 Angaben zur Gemeinde

Pullach hat derzeit 8.956 (Stand 30.06.2003) Einwohner sowie 5.839 („Gemeindedaten 2001“) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Die Lage zwischen den großen Forsten und dem westlichen Hochufer der Isar sowie unmittelbar im Süden der Grenze zur Landeshauptstadt München prägen entscheidend die städtebauliche Attraktivität und Entwicklung der Gemeinde.

Über drei S-Bahn-Haltestellen der Linie 7, die Bundesstraße 11 und die Staatsstraße 2572 ist Pullach mit den Nachbargemeinden und den großen Erholungs- und Freizeitgebieten des Münchner Südens gut verbunden.

3.1 Wasser und Abwasser

Im Forstenrieder Park stehen der Gemeinde zur dauerhaften Sicherung des Wasserbedarfs 2 Brunnen zur Verfügung.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das gemeindliche Kanalnetz abgeführt und an der nördlichen Gemeindegrenze an die Landeshauptstadt München übergeben. Darüber hinaus besitzt die südlich angrenzende Gemeinde Baierbrunn gemäß vorhandener Zweckvereinbarung ein Durchleitungsrecht für die Entsorgung des dort anfallenden Schmutzwassers.

3.2 Energie und Abfall

Die Stromversorgung erfolgt durch das Netz der E.ON Bayern AG. Gas kann in Teilbereichen der Gemeinde aus dem Versorgungsnetz der Stadtwerke München bezogen werden. (Im Flächennutzungsplan dargestellt sind jeweils die Hauptnetze der Ver- und Entsorgung).

Der Aufbau eines Fernwärmenetzes zur Nutzung der durch die Erschließung der Geothermie gewonnenen Wärme ist geplant.

In der Gemeinde Pullach i. Isartal existiert für die Entsorgung von Abfällen ein umfangreiches Trennsystem. Restmüll, Bioabfälle und teilweise Papier werden im Rah-

men eines Holsystems von durch die Gemeinde beauftragten privaten Unternehmen entsorgt. Die übrigen Abfälle können vom Abfallerzeuger direkt im Rahmen eines Bringsystems über den Wertstoffhof und verschiedene Containerstandplätze entsorgt werden. Daneben existiert unabhängig von der gemeindlichen Entsorgung ein duales System zur Entsorgung von Verpackungen.

3.3 Einrichtungen der Erziehung, Bildung und Kultur

In Pullach gibt es 347 Kindergartenplätze, die sich wie folgt aufschlüsseln, (Stand 30.06.2003):

Kindergarten St. Ansgar	50 Kinder
Kindergarten kath. Pfarramt	50 Kinder
Caritas Heilpädagogische Tagesstätte	18 Kinder
Isarspatzen	75 Kinder
Marga-Müller-Kindergarten	60 Kinder
Montessori-Kindergarten	16 Kinder
Englisch sprachige Preschool	30 Kinder
Kindergarten „Mäuseburg“	48 Kinder

An Schulen sind vorhanden:

eine Grundschule mit 333 Schülern und angeschlossenem Hort sowie eine Hauptschule mit 170 Schülern, ein staatliches Gymnasium mit 613 Schülern sowie die Tagesheimschule der Erzdiözese München-Freising (übergemeindlicher Einzugsbereich) mit Grundschule (376), Realschule (274) und Gymnasium (460) mit insgesamt 1110 Schülern. Hierzu ist anzumerken, dass die Kapazitäten der Schulen derzeit komplett ausgelastet sind. Die Ergänzung einer Hauptschule an der Tagesheimschule ist mittelfristig geplant.

Die Volkshochschule, die Musikschule und das Naturerlebniszentrum des Kreisjugendringes stellen wichtige ergänzende Bildungseinrichtungen dar. Ein gemeindliches Altenheim (am Wiesenweg) mit 129 und das private Seniorenzentrum Haus Georg (an der Münchner Straße) mit 115 Plätzen sind vorhanden.

Sportplätze sind an der Schubert-/Goethestraße sowie an der Margarethenstraße vorhanden.

3.4 Einrichtungen der öffentlichen Hand

Als regional bedeutende Einrichtungen sind zu nennen der Bundesnachrichtendienst und die Jugendherberge Burg Schwaneck.

Die Gemeinde hat 1995 ein neues Bürgerhaus im Ortszentrum am Isarhang errichtet, das sich auch übergemeindlicher Nutzung erfreut.

Die Gemeinde verfügt zudem in ausreichendem Umfang über Rathaus, den kürzlich erweiterten und neu gestalteten Bauhof, ein Freizeitbad, die in der Planung befindliche Vergrößerung der Feuerwehr und einen gemeindlichen Wertstoffhof.

Eine kommunale Tiefgarage am S-Bahn-Halt Pullach wurde im Zusammenhang mit der Errichtung des Bürgerhauses erstellt.

3.5 Altlastenproblematik

Im Bayerischen Altlastenkataster sind drei Flächen in der Gemeinde Pullach aufgeführt (Fl.Nr. 468/T und Fl.Nr. 468, beide Adolf-Wenz-Siedlung sowie Fl.Nr. 228/35

Kiesgrube Wolfratshauer Straße). Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind bei fünf weiteren Flächen Altlasten zu vermuten (Wertstoffhof Pullach; Fl.Nr. 228/67, /66, /71, /128, /150 sowie /158, ehemalige Kiesgrube; Fl.Nr. 461, Staatsbahnhof Großhesselohe; Fl.Nr. 412/4, Bahnübergang Höllriegelskreuth; Fl.Nr. 412 und 416, verfüllter Bombentrichter). Auf Altlastenverdachtsflächen gelten besondere Anforderungen, beispielsweise an Bodeneingriffe oder die Niederschlagswasserbeseitigung.

Aufgrund inzwischen durchgeführter Sanierungen und geänderter Flurnummern stimmen die bisher als Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen bezeichneten Areale vielfach nicht mehr mit der Realität überein. Die Gemeinde Pullach wird daher zusammen mit dem Wasserwirtschaftsamt die Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen neu definieren und diese Ergebnisse dann entsprechend in den Flächennutzungsplan und Bebauungspläne aufnehmen. Da diese Ermittlung einige Zeit in Anspruch nehmen wird, können die Ergebnisse in der hier vorliegenden Neufassung des Flächennutzungsplans noch nicht berücksichtigt werden.

Für die Fl.Nr. 228/66, /67 und /71 der ehemaligen Kiesgrube an der Wolfratshauer Straße gibt es gesicherte Erkenntnisse über vorhandene Altlasten; diese Fläche wird daher im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Aufgrund der historischen Nutzung ist im Bereich des BND-Geländes von einem Verdacht auf Altlasten auszugehen. Auch wenn derzeit keine konkreten Hinweise auf Altlasten vorliegen, wird diese Fläche unter Berücksichtigung ihrer besonderen Nutzung und der damit verbundenen Schwierigkeit konkreter Untersuchungen als Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

4 Aktuelle Zielvorstellungen der Gemeinde

4.1 Grundsätzliche Überlegungen

In der hier vorliegenden Neufassung wird der bisher wirksame Flächennutzungsplan von 1972 erstmals zusammen mit den sieben genehmigten Änderungen dargestellt, in einer Reihe von Bereichen geändert und der 1991 erstellte Landschaftsplan integriert. Insgesamt sind in der Neufassung 22 neue städtebauliche Zielvorstellungen der Gemeinde enthalten (Einzelbeschreibung der nummerierten Änderungen unter 4.2).

Sicherung von Grünverbindungen

Die Änderungen Nummer 6 bis 9 und 12 (rote, eckig gefasste Ziffern 1 und 2 des Landschaftsplans) nehmen die Vorgaben des Regionalplans (Stand 01.08.2002) und ein entsprechendes Ziel des Landschaftsplans auf. Die betreffenden Flächen und damit die Fortführung des Regionalen Grünzuges in den Bereich des Warnberger Feldes mit funktionaler Verknüpfung zu dem als Bannwald festgesetzten Kaltluftentstehungs- bzw. Frischluftproduktionsgebiet des Forstenrieder Parks zu sichern. Sie dienen damit der Sicherung und Freihaltung der Grünzüge mit überörtlicher Bedeutung und stellen zudem Flächen dar, auf denen in Teilbereichen die notwendigen Ausgleichflächen für neue bauliche Maßnahmen bereitgestellt werden können.

Geringer Spielraum städtebaulicher Entwicklung

Die aktuellen Zielvorstellungen spiegeln wider, dass die Gemeinde Pullach nur noch geringe Spielräume für ihre städtebauliche Entwicklung besitzt. So betrifft nur die Änderung Nummer 13 die Neuausweisung einer Baufläche auf einer bisher unbebauten Fläche (Erweiterungsfläche für die Tagesheimschule). Dieser Neuausweisung stehen drei Flächen gegenüber, in denen bisherige Bauflächen zurückgenommen und nun als Grün- oder Waldflächen dargestellt werden (Änderungen Nummer 6, 7 und 9).

Der Großteil der aktuellen Zielvorstellungen berücksichtigt vergangene Umstrukturierungen innerhalb des Siedlungsgebiets bzw. trägt zukünftig geänderten Anforderungen an verschiedene Baugebiete und an Bahnflächen Rechnung.

Berücksichtigung rechtskräftiger Bebauungspläne

Für weite Teile des Siedlungsgebiets von Pullach gibt es rechtskräftige Bebauungspläne, in denen grundsätzlich nach Wohn- und gewerblichen Bereichen unterschieden wird. In den Wohnbereichen erscheint es für die weitere Steuerung der gemeindlichen Entwicklung ausreichend, Wohnbauflächen darzustellen; auf eine Differenzierung in verschiedene Wohngebietstypen wird verzichtet. Im gewerblichen Bereich erfolgt dagegen eine Differenzierung in Gewerbe- und Industriegebiete, da die hiermit beabsichtigte Steuerung unterschiedlicher gewerblicher Vorhaben auch im Flächennutzungsplan als dem Gesamtentwicklungskonzept dargestellt werden soll.

Aufgrund der Nachbarschaft gewerblicher Nutzungen zur Gartenstadt und zu den landschaftlich sensiblen Bereichen des Isartals und der Wälder wurden in die Bebauungspläne zum Teil Emissions- und Nutzungsbeschränkungen aufgenommen. Diese rechtskräftigen Beschränkungen sind ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt.

Gemeinbedarf

Zur Erhaltung von Entwicklungsmöglichkeiten kommt den Gemeinbedarfsflächen eine große Bedeutung zu. Dabei ist insbesondere eine ausgewogene Verteilung innerhalb des Siedlungsgebiets von Bedeutung. In der Gemeinde sind Gemeinbedarfsflächen nur in begrenzter Anzahl vorhanden. Die Ausweisung neuer Gemeinbedarfsflächen ist nur eingeschränkt möglich. Daher wird sehr darauf geachtet, die vorhandenen Flächen nicht zu reduzieren. Grundsätzlich ist die Gemeinde hierbei auch auf die sozialen Träger angewiesen; aus diesem Grund werden z.B. die Kirchen bei dieser sozialen Aufgabe einbezogen.

Einzelhandel

Die Gemeinde verfolgt keine Vergrößerung der Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel. Bei ca. 10.000 Einwohnern hat Pullach bisher zwei große Einkaufsmärkte an der B 11 und zahlreiche kleinere Einzelhandelseinrichtungen im Zentrum des Ortes. Mit den vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen ist der Rahmen für

einen Siedlungsschwerpunkt ausgeschöpft. Eine Erweiterung bedeutet Verkehrszunahmen im Ort, die nicht gewollt sind.

Darüber hinaus sind gewerbliche Bauflächen für den von der Gemeinde angestrebten langfristig stabilen Branchenmix sehr wichtig. Da Pullach keine Möglichkeit hat, neue Bauflächen auszuweisen und der Umfang der Gewerbe- und Industrieflächen nicht abnehmen soll, gibt es keinen Spielraum für weitere Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel.

Für die bisher zwei, künftig drei Einzelhandelsbetriebe an der B 11 – EDEKA + LIDL anstelle des bisher vorhandenen Marktes sowie das AEZ Amper-Einkaufs-Zentrum – werden durch die Neufassung des Flächennutzungsplans keine Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet. Es handelt sich um bestehende Verkaufsflächen, die in Größe und Sortiment weitgehend unverändert bleiben (Verkaufsflächen: EDEKA + LIDL ca. 4.600 qm, Geschossfläche Bestand AEZ ca. 2.300 qm, zusätzliche Verkaufsfläche nach Umbau 325 qm; Sortimente: Lebensmittel, Güter des täglichen Bedarfs und Maler-, Garten-, Auto-, Elektro und Heimwerkerbedarf, sowie beim AEZ zudem weiteres Randsortiment wie Bekleidung, Blumen etc.). Die Ausweisungen werden lediglich an den Bestand angepasst. Neue Auswirkungen auf die Geschäfte in der Ortsmitte sind damit nicht zu erwarten. Eine landesplanerische Überprüfung ist nicht erforderlich.

Sondergebiet Bundesnachrichtendienst

Das Gelände des Bundesnachrichtendienstes (BND) befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Entsprechend der langjährigen Nutzung ist es weiterhin als Sondergebiet dargestellt. Aufgrund der Ungewissheit des Umzuges des BND nach Berlin erscheint die Entwicklung gemeindlicher Zielvorstellungen für eine Folgenutzung in dieser Neufassung des Flächennutzungsplans zum heutigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. In der heutigen Situation ist damit auch nicht absehbar, inwieweit künftig auf Flächen des BND für die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen zurückgegriffen werden kann.

Harmonisierungsgebot

Mit der hier vorliegenden Neufassung des Flächennutzungsplans ist keine Neuschaffung von Gewerbeflächen verbunden. Es werden zwar in Teilbereichen Wohn- oder Mischbauflächen in Gewerbeflächen umgewandelt. Die Darstellungen folgen hier aber nur der tatsächlich stattgefundenen baulichen Entwicklung. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Harmonisierungsgebots nicht gegeben.

Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung, Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen

Da die hier vorliegende Neufassung des Flächennutzungsplans im Prinzip keine neuen baulichen Entwicklungen vorbereitet, wird sich die derzeit absehbare Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung aus den im Bestand vorhandenen Nachverdichtungs- und Umnutzungsspielräumen ergeben. Zu den hieraus zu erwartenden Zahlen können ohne aufwendige Untersuchungen keine gesicherten Angaben gemacht werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die in der Neufassung des Flächennutzungsplans enthaltenen aktuellen Zielvorstellungen der Gemeinde zu ihrer städtebaulichen Entwicklung für die technische und soziale Infrastruktur der Gemeinde keine nennenswerte zusätzliche Belastung bringen. Die Änderungen dienen eher der Ergänzung und Verbesserung der Versorgung.

4.2 Beschreibung der geänderten Ausweisungen (zur Nummerierung siehe beiliegende Karte)

- 1 Die im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche Tennis ausgewiesene Teilfläche in Verlängerung der Bebauung an der Ostseite der Pullacher Straße ist seit langem mit einem Wohnhaus bebaut. Diese Fläche wird wie die angrenzende Bebauung als Wohnbaufläche ausgewiesen.
(Fläche der geänderten Ausweisung: 780 qm)
- 2 Die im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan an der Pullacher Straße auf Höhe der Sollner Straße ausgewiesene Wohnbaufläche wird unterdessen als Heilpädagogische Tagesstätte genutzt und ist als Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) aufgenommen worden.
(Fläche der geänderten Ausweisung: 0,24 ha)
- 3 Die im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesene Fläche des Wöllner Bergls wird als Gemeinbedarfsfläche „Spielplatz für Kinder und Rodelhügel“ ohne Baufläche ausgewiesen. Damit wird berücksichtigt, dass hier bereits ein Spielplatz vorhanden ist und der Hang im Winter zum Rodeln genutzt wird und dass die Gemeinbedarfsflächen in Großhesselohe sehr limitiert sind.
(Fläche der geänderten Ausweisung: Gemeinbedarfsfläche 0,94 ha)
- 4 Die an der Gabelung der Bahntrassen (Abzweig Deisenhofen-Holzkirchen von der Strecke nach Wolfratshausen) im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Bahnanlage ausgewiesene Fläche wird, da sie von der Bahn als entbehrlich ausgesprochen wurde oder noch werden wird, als Grünfläche für Dauerkleingärten mit begleitendem öffentlichen Fußweg – wie schon seit langem genutzt und im Landschaftsplan dargestellt – ausgewiesen. Aufgrund der Nutzung der Kleingärten vorwiegend am Tag erscheint die Lärmbelastung durch die Bahn vertretbar.
(Fläche der geänderten Ausweisung: 0,65 ha)
- 5 Westlich des Isartalbahnhofes in Großhesselohe wird zwischen Bahn, Wetterstein- und Melchiorstraße auf einer im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Bahnanlage ausgewiesenen Fläche ein kleiner öffentlicher Parkplatz neu ausgewiesen.
(Fläche der geänderten Ausweisung: 400 qm)
- 6 Die südlich des Promenadeweges gelegene bewaldete Fläche um den Wasserturm ist im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Sie wird nun als Waldfläche ausgewiesen. Gemäß Landschaftsplan soll der Umbau von Nadelwald in Mischwald mit Saumausbildung gefördert werden. Da eine Änderung der bestehenden Nutzung nicht beabsichtigt ist, wird die Einbeziehung der Fläche in das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet und den Bannwald nicht für erforderlich gehalten.
(Fläche der geänderten Ausweisung: 3,28 ha)
- 7 Die westlich anschließende „Grundelbergwiese“, die im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist, wird teilweise als Waldfläche, teilweise als Grünfläche mit Gehölzbestand ausgewiesen. Auf der in der Bayerischen Biotopkartierung erfassten Fläche finden sich noch Vorkommen besonders seltener Arten (Rote-Liste-Arten) sowie wertvolle Pilzflora. Da eine Änderung der bestehenden Nutzung nicht beabsichtigt ist, wird die Einbeziehung der Fläche in das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet nicht für erforderlich gehalten.

(Fläche der geänderten Ausweisung: 2,98 ha)

- 8** In Verlängerung nach Westen schließt sich ein im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf (Grünfläche) mit nördlich angrenzendem Wald ausgewiesener Bereich an. Dieser Bereich wird weiter als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen; als Nutzungen werden jetzt Schulsport und Geothermie ausgewiesen. Die Waldfläche im nördlichen Teil wird dem Bestand entsprechend etwas vergrößert.

Die Fläche besitzt ökologische Bedeutung als Frischluftschneise und für den Waldverbund. Diese Funktionen erscheinen mit den geplanten Nutzungen vereinbar. Zum einen wird die vorhandene Waldfläche erhalten. Zum anderen wird die Geothermieanlage, mit deren Wärme das Gymnasium und das Freizeitbad sowie naheliegende Wohngebiete versorgt werden sollen, nach der Bohrphase nur einen kleinen Teil der Gemeinbedarfsfläche beanspruchen. Auch die Schulsportanlagen können so dimensioniert werden, dass die Klimafunktion erhalten bleibt und eine naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche gegenüber dem Ist-Zustand (Acker) möglich ist.

(Fläche der geänderten Ausweisung: 2,45 ha)

- 9** Die im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf einer vorhandenen Waldfläche ausgewiesene Wohnbaufläche wird entsprechend des Bestands als Waldfläche ausgewiesen. Da eine Änderung der bestehenden Nutzung nicht beabsichtigt ist, wird die Einbeziehung der Fläche in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet nicht für erforderlich gehalten.

(Fläche der geänderten Ausweisung: 1,34 ha)

- 10** Die östlich der Münchner Straße gelegene Wiesenfläche („Kuhwiese“), im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im Landschaftsplan ist diese Fläche als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen, um das hier vorhandene hohe Potential an Pflanzen- und Tierarten zu sichern (Ziffer 3 rot, eckig gefasst des Landschaftsplans).

Die Gemeinde will hier jedoch die Möglichkeit einer Nutzung an Ergänzungseinrichtungen für die Ordenstätigkeit der Schulschwestern (Altenheim, Betreutes Wohnen, Kinderbetreuung) offen halten. Mit der Darstellung als Gemeinbedarfsfläche ist grundsätzlich eine Herabsetzung des Maßes der Nutzung gegenüber der bisher gültigen Ausweisung verbunden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird dieses näher konkretisiert und ein durchgängiger West-Ost-Grüngürtel gesichert werden.

(Fläche der geänderten Ausweisung: 2,61 ha)

- 11** Eine im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Teilfläche des evangelischen Studienseminars, auf der unterdessen ein Wohngebäude entstanden ist, wird nun entsprechend dem Bestand als Wohnbaufläche ausgewiesen.

(Fläche der geänderten Ausweisung: 0,20 ha)

- 12** Das am nördlichen Ortseingang liegende Warnberger Feld soll gemäß Landschaftsplan als Grünland bzw. extensive Wiese genutzt werden. Zur Siedlungsgliederung und zum Luftaustausch ist diese Fläche im Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet am Kloster Warnberg aus ökologischen und gestalterischen Gründen frei von jeglicher baulicher Entwicklung zu halten. Sie bie-

tet zudem eine der wenigen Möglichkeiten zur Ausbildung von notwendig werdenden Ausgleichsflächen.

Die Fläche wird daher nicht wie im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sondern als Grünfläche ausgewiesen. Die bisherige landwirtschaftliche Bodennutzung ist damit weiterhin uneingeschränkt möglich. Da die neue Ausweisung zur Sicherung der ökologischen Qualität des Warnberger Feldes beiträgt, erscheint eine Einbeziehung der Fläche in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet nicht erforderlich.

(Fläche der geänderten Ausweisung: 5,60 ha)

- 13** Die im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan südlich der Tagesheimschulen des Katholischen Familienbildungswerkes ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche wird für den Gemeinbedarf ausgewiesen, um die notwendig werdende Kapazitätserweiterung der Schule zu sichern. Der südliche Teil soll von Bebauung freigehalten und zur Sicherung des Schulsports der derzeit über 1.100 Schüler als Gemeinbedarfsfläche Sportplatz ausgewiesen werden.
(Fläche der geänderten Ausweisung: 1,51 ha Baufläche + 1,20 ha Grünfläche)
- 14** Eine Teilfläche der Fläche für Bahnanlagen am S-Bahnhof Pullach, die von der Bahn nicht mehr benötigt und von der Gemeinde bereits gekauft wurde, wird gemäß der vorhandenen Nutzung als Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche schließt nördlich an die gemeindliche, begrünte Tiefgarage an.
(Fläche der geänderten Ausweisung: 500 qm)
- 15** Entfallen; die südlich der Tiefgarage ausgewiesene Baufläche für Mischgebiet wird nicht in Fläche für Wohnbaufläche umgewandelt. Auf dieser Fläche wurden in jüngerer Zeit Geschosswohnungen gebaut, die Gemeinde hält aber an einer gemischten Nutzung als Planungsziel fest.
- 16** Entfallen; für eine Vergrößerung der zentralen Gemeinbedarfsfläche auf dem „Schrödergrundstück“ – wie auch im Landschaftsplan vorgeschlagen – konnte kein Einvernehmen erzielt werden.
- 17** Auf der im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarf, Polizei an der Margarethenstraße, ausgewiesenen Fläche ist unterdessen ein Kindergarten eingerichtet worden. Diese Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche, Kindergarten ausgewiesen.
(Fläche der geänderten Ausweisung: 0,23 ha)
- 18** Entfallen; die Änderung einer kleinen Teilfläche des Sondergebietes außerhalb der Mauern des BND am Emil-Riedl-Weg erübrigt sich vor dem Hintergrund der Unsicherheit des Wegzuges nach Berlin.
- 19** Entfallen; die im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan nördlich der Tannenstraße zwischen der B 11 und der Wolfratshauer Straße ausgewiesene Wohnbaufläche wird entsprechend der dort vorhandenen reinen Wohnbebauung weiterhin als Wohnbaufläche ausgewiesen. Den durch die seit langem bestehende südlich angrenzende Einkaufsnutzung entstehenden Emissionskonflikten muss bei der Überplanung dieser Fläche Rechnung getragen werden.
- 20** Die im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet mit Tankstelle ausgewiesene Fläche südlich der Tannenstraße, für die der Landschaftsplan durchgrüntes Gewerbegebiet vorsieht, wird in Sondergebiet Le-

bensmittelmarkt und Tankstelle geändert. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die bestehenden Einrichtungen auf Grundlage des Bestands zeitgemäß erneuert werden können. Die Gemeinde will auf dieser Fläche die Versorgung im Gemeindegebiet mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessern und Kaufkraft in der Gemeinde binden.

Zum Schutz vor Immissionen auf angrenzende Wohngebiete ist eine direkte Zufahrt von der B 11 bereits mit dem Straßenbauamt abgesprochen worden. Die Bebauung der Fläche soll in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden, über den auch eine ansprechende Begrünung des Gebietes gewährleistet werden soll.

(Fläche der geänderten Ausweisung: 1,40 ha)

- 21** Die östlich anschließende im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesene Fläche, auf der sich rein gewerbliche Nutzung entwickelt hat, wird entsprechend des Bestands als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung wird eine Emissionsbeschränkung mit ausgewiesen.

Es handelt sich bei dieser Ausweisung nicht um eine Neuausweisung von Gewerbeflächen, sondern um die Anpassung des Flächennutzungsplans an den Bestand. Die Gemeinde hat derzeit keine städtebaulichen Spielräume, um hier im S-Bahnumfeld die aus landesplanerischer Sicht wünschenswerte Wohnnutzung zu fördern.

(Fläche der geänderten Ausweisung: 1,90 ha)

- 22** Die weiter östlich im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche, die auch rein gewerblich geprägt ist, wird ebenso als emissionsbeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Es handelt sich bei dieser Ausweisung nicht um eine Neuausweisung von Gewerbeflächen, sondern um die Anpassung des Flächennutzungsplans an den Bestand. Die Gemeinde hat derzeit keine städtebaulichen Spielräume, um hier im S-Bahnumfeld die aus landesplanerischer Sicht wünschenswerte Wohnnutzung zu fördern.

(Fläche der geänderten Ausweisung: 1,50 ha)

- 23** Die im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen drei Grundstücke unmittelbar an der südlichen Hochleite in Höllriegelskreuth liegen nach der seit 1986 geltenden Landschaftsschutzgebietsverordnung im Landschaftsschutzgebiet Isartal. Der Landschaftsplan sieht hier Wohnbaufläche mit überwiegend strukturreichen, zu erhaltenden Gärten vor. Die zum Fußweg am Isarhang unmittelbar angrenzenden Flächen sind unterdessen als FFH-Flächen gemeldet. Für die drei Grundstücke wird ein neues Bau- und Nutzungskonzept erarbeitet, dass künftig eine Mischnutzung ermöglichen soll. Die bisher als Wohnbaufläche ausgewiesenen Grundstücke werden daher als Mischgebiet ausgewiesen.

Geändert wird weiter ein Teil der im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Straßenfläche, die im südlichen Teil als Grünfläche dargestellt wird.

Gemäß FFH-Richtlinie ist zu prüfen, ob von der geplanten Nutzung schädliche Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet ausgehen können. Da das FFH-Gebiet durch den bereits bestehenden Josef-Breher-Weg und die einige Meter tiefer verlaufende Staatsstraße 2572 von den betroffenen Grundstücken getrennt ist, ergibt sich bei überschlägiger Betrachtungsweise kein Hinweis

auf eine mögliche Beeinträchtigung. Eine genauere Prüfung der FFH-Verträglichkeit erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

(Fläche der geänderten Ausweisung: 0,17 ha)

- 24** Für den am S-Bahnhof Höllriegelskreuth eingerichteten Wertstoffhof wird eine Erweiterungsfläche nach Süden gesichert. In Absprache mit der Bahn wird diese im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Bahnanlage ausgewiesene Fläche in Gemeinbedarfsfläche, Wertstoffhof, umgewandelt.

(Fläche der geänderten Ausweisung: 0,17 ha)

- 25** Um der Zerschneidung des Gemeindegebiets durch die nord-südlich verlaufende S-Bahn mit höhengleichen Übergängen entgegenzuwirken, strebt die Gemeinde langfristig eine Tieferlegung der S-Bahn im zentralen Bereich an. Damit können die Münchner, die Pater-Rupert-Mayer- und die Jaiserstraße jederzeit durchgängig genutzt und der häufige Fahrzeugrückstau ausgeschaltet werden. Hierdurch könnte auch die uneingeschränkte Zugänglichkeit aller Ortslagen westlich der Bahnlinie durch die Feuerwehr gewährleistet werden. Der Rolle des Radwegverkehrs als nachhaltige technische Infrastruktur zur Entlastung bzw. Vermeidung des motorisierten Verkehrs im Ballungsraum kann hiermit Rechnung getragen werden.

Mit der Einführung des 10-Minutentaktes der S-Bahn und der Verlängerung der S-Bahn nach Geretsried mit drei S-Bahngarnituren wird dieses Ziel für die Gemeinde noch bedeutender.

- 26** Im südlichen Gemeindegebiet zwischen der B 11 und der Wolfratshauer Straße wird das seit ca. 20 Jahren bestehende Amper-Einkaufszentrum (AEZ) als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Diese Fläche war im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Aufgrund der Größe des Marktes ist die Ausweisung als Sondergebiet erforderlich. Eine großflächige Erweiterung ist damit nicht verbunden; lediglich eine zeitgemäße Modernisierung und Sanierung des Marktes ist in naher Zukunft beabsichtigt.

(Fläche der geänderten Ausweisung: 0,62 ha)

- 27** Die Fläche an der Gistelstraße ist im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. In der 3. FNP-Änderung wurde ein Teilbereich als Grünfläche für einen Spielplatz ausgewiesen. Die überwiegend mit Waldbäumen bewachsene und teilweise als Spielplatz genutzte Fläche wird nun wieder zur Gänze als Wohnbaufläche dargestellt. Der Erhalt eines Kinderspielplatzes ist beabsichtigt. Das entsprechende Planzeichen ist im Süden der Änderungsfläche dargestellt, die genaue Lage des Spielplatzes wird sich aber erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ergeben.

(Fläche der geänderten Ausweisung: 0,21 ha)

4.3 Eingriffsregelung

Am 1. Januar 1998 ist das neue Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) in Kraft getreten. Die Anforderungen an die Vermeidung, die Verminderung und den Ausgleich der ökologischen Folgen von Eingriffen, die durch Bauleitpläne vorbereitet werden, sind nun im BauGB geregelt. Die Behandlung der Eingriffsregelung innerhalb der hier vorliegenden Flächennutzungsplanung erfolgt gemäß Bayerischem Leitfa-

Vermeidung erheblicher Auswirkungen durch geringe Neuausweisungen und Rücknahme bestehender Bauflächendarstellungen

Die Gemeinde Pullach liegt zwischen den landschaftlich wertvollen Bereichen des Isartals und des Forstenrieder Parks. Aufgrund dieser Lage ist der Spielraum der Gemeinde für neue bauliche Eingriffe sehr gering. Der vorliegende Flächennutzungsplan enthält daher auch nur zwei bisher unbebaute Flächen, auf denen neue Bauflächen ausgewiesen werden. Hier handelt es sich zum einen um eine Erweiterungsfläche für die Tagesheimschule (Änderungsnummer 13), zum anderen um die bauliche Nutzung eines bisher als Grünfläche dargestellten Waldbereichs an der Gistelstraße (Änderungsnummer 27). Dagegen enthält der neue Flächennutzungsplan eine Reihe von bisherigen Bauflächen, die nun wieder als Grünflächen oder Wald dargestellt sind (Änderungsnummern 6, 7, 9). Durch ihre sehr zurückhaltende Ausweisung neuer Bauflächen, die nicht in besonders sensiblen Bereichen liegen und die Aufhebung einiger bestehender Bauflächenausweisungen hat die Gemeinde dem Vermeidungsgebot deutlich Rechnung getragen.

Flächen, für die ein Ausgleich künftiger Eingriffe erforderlich ist, mit Beurteilung der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß Bayerischem Leitfaden

In der Flächennutzungsplanung sind bei der Eingriffsregelung grundsätzlich alle Bereiche zu berücksichtigen, in denen neue bzw. über das vorhandene Baurecht hinausgehende Bebauungsmöglichkeiten vorbereitet werden.

In der vorliegenden Planung sind das zunächst die beiden oben angesprochenen Bereiche. Die Erweiterungsfläche für die Tagesheimschule (1,51 ha Baufläche und 1,20 ha Sportplatzfläche) wird derzeit als Grünland genutzt und enthält im Norden einen kleineren Gehölzbestand. Die neue Wohnbaufläche an der Gistelstraße (0,21 ha) ist derzeit überwiegend grasbewachsen und als Spielplatz genutzt (Bestand jüngerer Laubbäume). Beide Flächen können insgesamt in die Kategorie I, oberer Wert, eingeordnet werden.

Die Änderungsnummer 8 betrifft eine bisher nur als Grünfläche dargestellt Gemeinbedarfsfläche, auf der mittlerweile die Geothermieanlage steht (hierfür ist kein Ausgleich mehr erforderlich) und auf der auch Schulsportanlagen errichtet werden sollen. Die Schulsportanlagen stellen einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar, ihre Größe lässt sich derzeit nicht genau bestimmen – näherungsweise wird hier von der Hälfte der Fläche ausgegangen (1,25 ha). Die Fläche ist derzeit eine Wiese ohne Gehölze; sie ist Teil einer auch kleinklimatisch wichtigen Grünverbindung vom Isartal nach Westen. Die Fläche ist in die Kategorie I, oberer Wert oder Kategorie II, unterer Wert, einzuordnen; eine genaue Festlegung ist bei der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Die Änderungsnummer 10 betrifft die sog. Kuhwiese. Diese Fläche ist bisher unbebaut und wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die 2,61 ha große Fläche wird derzeit als Grünland genutzt und hat aufgrund der vorkommenden Pflanzen- und Tierarten mittlere naturschutzfachliche Bedeutung; auch diese Fläche hat Funktionen für den Luftaustausch. Sie ist in die Kategorie II, unterer Wert oder oberer Wert einzuordnen; eine genaue Festlegung ist bei der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

In zwei kleinen Bereichen werden bestehende Bahnflächen umgewidmet Änderungsnummer 5, Parkplatz 400 qm; Änderungsnummer 24, Erweiterung Wertstoffhof, 1.700 qm). Die für die Erweiterung Wertstoffhof vorgesehene Fläche ist locker mit Gehölzen bestanden, hier wird wahrscheinlich ein Ausgleich erforderlich werden; die Fläche ist in die Kategorie II, unterer Wert einzuordnen. Der schmale Parkplatz zwischen Bahn,

Straße und Wohngebiet weist aufgrund der großen Randeinflüsse keine naturnahen Strukturen auf. Die Frage eines Ausgleichs ist hier in der Detailplanung zu klären.

Die meisten geänderten Ausweisungen (Änderungsnummern 1, 2, 3, 4, 11, 17, 20, 21, 22, 23 und 26) betreffen Anpassungen innerhalb des Siedlungsgebiets an bereits erfolgte, genehmigte Entwicklungen oder Anpassungen an geplante Umstrukturierungen innerhalb des Bestands. Mit Ausnahme der Entwicklung an der südlichen Hochleite in Höllriegelskreuth (Änderungsnummer 23) bereiten die geänderten Ausweisungen keine Erhöhung des bestehenden Baurechts vor. Für den Bereich an der südlichen Hochleite wird derzeit in Bebauungsplan aufgestellt; hier wird der erforderliche Ausgleich auf den Eingriffsgrundstücken erfolgen.

Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan noch eine unbebaute Wohnbaufläche für die derzeit weder Baurecht durch Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB besteht und auf denen künftige Eingriffe auszugleichen sind: Es handelt sich hier um die Wohnbaufläche an der Gistelstraße (Größe ohne die neue ausgewiesene Fläche – s.o. – 0,6 ha, standortgerecht mit jüngeren Bäumen bewaldet). Die Fläche ist in die Kategorie II, oberer Wert oder Kategorie III, unterer Wert, einzuordnen. Für diesen Bereich wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt.

In der Summe ergeben sich folgende Eingriffsflächen in den verschiedenen Kategorien (in den Fällen, in denen die oben getroffene Einschätzung zwei Kategorien angibt, wird die höhere Kategorie dargestellt):

Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I):	2,91 ha
Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II):	4,03 ha
Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III):	0,6 ha

Auswirkungen des Eingriffs

Durch die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung eines Teils der Eingriffsflächen gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Gemäß Leitfaden wird dabei die Schwere des Eingriffs aus dem voraussichtlichen Maß der baulichen Nutzung abgeleitet. Die in der Gemeinde Pullach dargestellten Bauflächen ohne verbindliches Baurecht sind überwiegend Wohnbauflächen; das Maß der Nutzung wird nicht dargestellt. Entsprechend der bisherigen Baustruktur der Gemeinde ist davon auszugehen, dass das Maß der Nutzung auf den Neubauflächen (einschließlich der Gemeinbedarfsflächen) unter einer GRZ von 0,35 liegen wird. Damit haben die meisten Eingriffsflächen gemäß Leitfaden einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B). Der Eingriff durch die geplanten Sportanlagen ist ebenfalls als Typ B einzustufen.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Gemäß der entsprechenden Matrix des Leitfadens ist bei den Gebieten geringer Bedeutung (Kategorie I) und dem voraussichtlichen niedrigen bis mittleren Nutzungsgrad überwiegend von Kompensationsfaktoren zwischen 0,2 und 0,5 auszugehen, mit denen die Eingriffsflächen zur Ermittlung der Größe der Ausgleichsflächen multipliziert werden; bei den Gebieten mittlerer Bedeutung (Kategorie II) sind Faktoren zwischen 0,5 und 0,8 anzusetzen und bei Gebieten hoher Bedeutung (Kategorie III) der Faktor 1,0 und darüber. Eine genaue Festlegung der Faktoren ist erst in den weiteren Planungsschritten möglich. Ein hoher Anteil an Minderungsmaßnahmen wird sich dabei senkend auf den anzusetzenden Faktor auswirken.

Nicht berücksichtigt werden können hier Entwicklungen innerhalb der Flächen, für die Baurecht besteht. Künftige Nachverdichtungen im Bestand oder Umstrukturierungen

im Bestand können eine Ausgleichspflicht auslösen, die aber aus heutiger Sicht noch nicht abzuschätzen ist.

Überschlägig ist von einem Bedarf an Ausgleichsflächen zwischen 3,3 und 5,9 ha auszugehen.

Lage der Ausgleichsflächen (siehe Anlage zum Erläuterungsbericht)

Die Gemeinde verfügt derzeit über zwei Areale, die als Ausgleichsflächen in Betracht kommen: Der Geothermieplatz und das Wöllner Bergl. Im Bereich des Geothermieplatzes stehen knapp 2,7 ha für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung, im Bereich des Wöllner Bergls ungefähr 1,3 ha. Damit kann die Gemeinde den in der Laufzeit des Flächennutzungsplans anfallenden Ausgleichsbedarf voraussichtlich abdecken, wenn die verbindlichen Bauleitplanungen die Minderungsmöglichkeiten bezüglich der Eingriffsfolgen optimal ausschöpfen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass z.B. im Bereich der Kuhwiese (Änderungsnummer 10) ein Teil der Ausgleichsflächen wahrscheinlich auf diesem Areal angeordnet werden kann.

Die Gemeinde wird sich darüber hinaus bemühen, weitere geeignete Flächen nutzen zu können und dabei die Zielvorstellungen des Landschaftsplans zugrunde legen.

4.4 Flächenbilanz

Die flächenmäßigen Veränderungen der Nutzungen sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt. Da nur die wesentlichen Neudarstellungen aufgeführt sind, ergibt sich in der Gegenüberstellung der Gesamtsummen eine Differenz.

	Zunahme in ha	Abnahme in ha
<i>Bauflächen</i>		
Wohnbaufläche	0,5	5,9
Gemeinbedarf	4,8	0,2
Mischgebiet	0,2	2,5
Gewerbegebiet	3,4	1,4
Sondergebiet	2,0	-
Summe	10,9	10,0
<i>Sonstige Flächen</i>		
Grünfläche und Wald	14,1	0,7
Grünfläche Gemeinbedarf	2,1	6,3
Landwirtschaft	-	8,3
Bahnfläche	-	0,9
Summe	16,2	16,2
Summe gesamt	27,1	26,2

5 Integration des Landschaftsplans

Folgende **Ziele des Landschaftsplans** (rote, eckig gefasste Ziffern) wurden bereits früher in **rechtskräftige Änderungen** umgesetzt:

- Die Fläche nördlich der Margarethenstraße (Ziffer 4) – die Rücknahme der Ausweisung als Wohnbaufläche bzw. Sondergebiet wurde entsprechend dem Be-

stand als öffentliche Grünfläche Sport mit geplantem Landschaftsbestandteil in der 7. Änderung gesichert.

- Die Fläche an der Gistelstraße in Höhe der Römerstraße (Ziffer 5) – die Rücknahme der Ausweisung als Wohnbaufläche und Eintrag des vorhandenen Gehölzbestandes und Ausweisung eines Spielplatzes erfolgte in der 3. Änderung und im Bebauungsplan Nr. 15.
- Der Fläche östlich der Dr.-Gustav-Adolph-Straße (Ziffer 7) Umwandlung der Wohnbaufläche in Gewerbefläche für Labors und Betriebswohnungen sowie Umwandlung der Grünfläche südlich der Fa. Peroxid in Waldfläche (Ziffer 8) wurde in der 3. Änderung Rechnung getragen.
- Aussage der Ziffer 6, den Wald an der Zugspitzstraße mit Ausnahme der Errichtung eines Verwaltungsgebäudes zu erhalten, wurde in der 3. Änderung und im Bebauungsplan Nr. 21 umgesetzt.

Folgende **Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen** auf Flächen mit Nummerierung aus dem Landschaftsplan (grüne Ziffern) wurden in die vorliegende Neufassung des Flächennutzungsplans übernommen:

- 1 Weiterentwicklung des jungen Waldbestandes westlich der Großhesselohrer Straße zu einem Mischbestand mit hohem Laubholzanteil
- 2 Aufbau einer Grünverbindung entlang der Bahnstrecke München – Bad Tölz mit folgenden Zielsetzungen:
 - Aufbau von Sukzessions- und Ruderalflächen
 - Verbesserung von Waldrandbereichen
 - Anpflanzung von Strauchgruppen
- 3 Freihalten der Kiesinseln, die nicht zur Nutzung für Lagerfeuer oder zum Grillen freigegeben sind
- 4 Anlage von Kleingewässern am Hangfuß im Bereich des Hofbrunnhauses
- 5 Pflege des Feuchtwaldbiotopes südlich des Hofbrunnhauses mit dem Ziel:
 - Schaffung eines strukturreichen Waldaufbaus
 - Schaffung verschiedener Biotopbereiche im Wald (Totholz, Hochstauden, Strauchwuchs
 - keine Veränderung des Bachlaufes
- 6 Schaffung eines Waldsaumes (ca. 20 m breit) und eines extensiven Grünlandbereiches auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich der Münchner Straße (Kuhwiese); diese Fläche möchte die Gemeinde als Fläche für Gemeinbedarf sichern.
- 7 Schaffung von reich strukturierten Bereichen entlang des Baches mit bachbegleitenden Gehölzen, Uferstauden und auch offenen Wiesenflächen (teilweise Rodung von Jungwuchs erforderlich). Die Maßnahme ist mit dem Forstamt und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Bannwald; Landschaftsschutzgebiet).

- 8 Pflegemaßnahmen am Isardamm (abschnittweises Roden und Häckseln des Gehölzbewuchses als Maßnahme des Artenschutzes, insbesondere für licht- und wärmebedürftige Tier- und Pflanzenarten)
- 9 Hangrutschungen am Isarhang (z.B. bei Burg Schwaneck)
Die vorhandenen Hangrutschungen sollten der natürlichen Sukzession überlassen bleiben, da sie Lebensräume besonders für Vögel, aber auch Rohbodenbesiedler bieten.
- 10 Erhalt der extensiven Wiesenflächen am Kraftwerk Pullach, keine baulichen Erweiterungen
- 11 Waldflächen des Forstenrieder Parkes
Schaffung verschiedenartiger strukturreicher Waldbestände mit unterschiedlichem Altersaufbau – Laubholzanteil mindestens 40 %
- 12 Industriegebiet und Gewerbegebiet südlich der Carl-von-Linde-Straße
Erarbeitung eines Grünrahmenplanes in Zusammenarbeit mit den Firmen Linde und Peroxid mit den Zielen:
 - stärkere Durchgrünung
 - Schaffung wasserdurchlässiger Beläge, wo dies möglich ist
- 13 Pflege der Orchideenstandorte an den öffentlichen Grünflächen (keine Düngung, jährlich 2-malige Mahd)
- 14 Pflege des Halbtrockenrasens südlich der Grünwalder Brücke durch jährliche Mahd, Vermeidung von Trampelpfaden

Gemeinde: Pullach im Isartal, den

.....
(Dr. Stefan Detig, Erster Bürgermeister)

Anhang 1

Baudenkmäler

Pullach i. Isartal

Badstraße 8

Wohnhaus, dreigeschossig, mit Flachsatteldach nach alpenländischer Art und Balkons, 1892

Bahnhofstraße 10

Ehem. Isartalbahnhof Pullach, zwei Walmdachpavillons, dazwischen erdgeschossige Bahnsteig-halle über drei gusseisernen Stützen, verputzter Bau mit Sichtziegeldekor, um 1890

Burgweg

Mariensäule an der Ecke Heilmannstraße, Ende 19. Jh.

Burgweg 4-6

Burg Schwaneck, romantischer vielgliedriger Bau nach Art einer mittelalterlichen Ritterburg, 1840-42 von Ludwig Schwanthaler für sich selbst erbaut, 1900-02 durch Jakob Heilmann erweitert, Hauskapelle St. Hubertus 1845

Gistlstraße 58

Holzfertighaus, erdgeschossiger Walmdachbau, Mitte der 20er Jahre des 20. Jhs. nach Typen-entwurf von Richard Riemerschmid erbaut

Habenschadenstraße 4 (Seitnerhof)

Ehem. Bauernhaus, Giebelbau mit Putzbandgliederungen, Mitte 19. Jh.

Habenschadenstraße

Sog. Heilig-Geist-Brunnen, Anfang 20. Jh.; bei Nr. 4

Habenschadenstraße 8

Ehem. Bauernhaus, verputzter Traufseitbau, Mitte 19. Jh.

Habenschadenstraße 19

Einfamilienhaus, mit Mansarddach und Zwerchgiebeln, mit Jugendstilelementen, um 1905

Habenschadenstraße 25

Wohnhaus, villenartig, im Jugendstil, mit überstehendem Walmdach und Gauben, großer Eingangsnische, Veranda, Erker, Zwerchhaus, erbaut 1907 von Gebr. Rank, München

Heilmannstraße 4

Wohnhaus, mit Mansarddach, Zwerchhaus, Erker, Veranda, im barockisierenden Jugendstil, um 1905/10

Josef-Breher-Weg

Sog. Jaiserbrünnerl, 1932 errichtet zur Erinnerung an Wilhelm Jaiser

Josef-Breher-Weg

Gabriel-von-Seidl-Denkmal, errichtet 1922

Josef-Heppner-Straße 11

Holzfertighaus, zweigeschossiger Zeltdachbau, Mitte der 20er Jahre des 20. Jhs. nach Typenentwurf von Richard Riemerschmid erbaut;
Letztes, noch unverändert erhaltenes Siedlungshaus der ehemaligen Gartenstadt Pullach.

Kirchplatz 1

Gasthaus Rabenwirt, 22 Fensterachsen langer zweigeschossiger Traufseitbau von besonderer städtebaulicher Bedeutung, um 1850/60, zugehörig ehemaliger Saalbau, an der Ostseite ins Tal vorspringend, mit Mansarddach, neubarock, 1907

Kirchplatz 3

Alte Kath. Pfarrkirche Hl. Geist, spätgotische Anlage, zwischen 1468 und 1488 erbaut, mit Ausstattung, alter Friedhof mit Ummauerung des 18./19.Jhs., schmiedeeiserne Grabkreuze in barocken Formen, 19./20. Jh.

Parkstraße 13

Kath. Pfarrkirche Hl. Geist, 1957 geweiht, in der Werktagkapelle spätgotischer Corpus Christi und Kreuzweg des 18. Jhs.

Wolfratshäuser Straße 30/32

Ehemaliges Berchmanskolleg, jetzt Tagesheimschulen der Erzdiözese München und Freising, monumentale neubarocke Zweiflügelanlage, dreigeschossig mit Mansarddächern, Gauben und Putzgliederungen, um 1925, neubarocke Hauskirche 1925/26

Großhesselohe

Am Wasserturm

Wasserturm, stattliche Anlage mit Bezeichnung „Kgl. Hofbrunnwerke München 1898“

An der Isar 2

Wohnhaus, ehem. Brunnwärterhaus, 1715–1717 von Joseph Effner, Putzbau auf hohem Sockelgeschoss mit Flachsatteldach, um 1763 erweitert

Bahnhofplatz 2

Sog. Staatsbahnhof, zusammenhängende ein- und zweigeschossige Trakte, Backsteingeschlämmt, z.T. verbrettert, mit überstehenden Flachsattel- und Walmdächern

Bahnhofplatz 4 und 5

Zwei gleichartige Wohngebäude, zum Bahnhof gehörig, Backsteinbauten, gegliedert, überstehende Flachsatteldächer, letztes Viertel 19. Jh.

Georg-Kalb-Straße 3

Waldwirtschaft, zweiflügeliger verputzter Walmdachbau, um 1820/30, bildet mit der Dreifaltigkeitskirche eine Baugruppe

Georg-Kalb-Straße 5

Kath. Kirche zur Hl. Dreifaltigkeit, barock, 1698, mit Ausstattung

Georg-Kalb-Straße 7

Klassizistischer schmaler Satteldachbau mit Rundbogenfenstern, ehemals zur Brauerei gehörig, um 1820, (neuerdings mit vergrößerter Wandhöhe, Firma Hermes)

Georg-Kalb-Straße 8

Ehem. Montgelas-Schlößchen, vor 1835 Alte Schwaige des Münchner Hl.-Geist-Spitals. Klassizistischer Ausbau mit zwei Belvederetürmen durch Jean Baptiste Metivier für Maximilian Graf Montgelas

Kreuzeckstraße 23-25

Ehem. Bahnhof Großhesselohe der Isartalbahn, zwei unterschiedlich große Pavillons, dazwischen erdgeschossiger Bahnsteigtrakt, roter und gelber Backstein, erbaut 1891

Eisenbahnbrücke – Brücke der ehemaligen Isartalbahn, um 1890 als dreiteilige Eisenkonstruktion zwischen betonierten Widerlagern errichtet; Teil der 1891 eröffneten Isartalbahnstrecke München – Ebenhausen, westlich Staatsbahnhof Großhesselohe. Fl.Nr. 481 (Gemarkung Pullach i. Isartal).

Hilariastraße 1

Villa, zweigeschossiger Walmdachbau mit über Eck gestelltem Turm, Eingangsvorbau und Veranda, historisierend, 1903/1904 durch den Architekten H. Krefft für den Apotheker Richard Lechner erbaut; Turm mit Zierfachwerk, mit Garten. Fl.Nr. 439/4 (Gem. Pullach).

Höllriegelskreuth

An der Grünwalder Brücke 1

Brückenwirt, Altmünchener Ausflugsgasthaus im Stil eines oberbayerischen Einfirsthofs, von Franz Höllriegel (1794-1858), dem Gründer des Ortes, errichtet

An der Grünwalder Brücke

Marienkapelle, neugotisch 1852 vom Steinmetzmeister Franz Höllriegel errichtet

Feldkreuz mit Betbank

Josef-Breher-Weg 2

Villa, erdgeschossiger Bau mit hohem, abgewalmtem Mansarddach und holzverschalten Giebelseiten, 1912/13 für den Privatgelehrten Dr. Kurt Grelling von dem Architekten Dr. Ing. Gustav von Cube im Reformstil errichtet; mit Bodenerker an der Süd-, Veranden an der Ost- und Westseite; in Hanglage an der ehemaligen Hochleite. Fl.Nr. 416/6.

Josef-Breher-Weg 3

Herrschaftliche Villa, stattlicher zweigeschossiger Mansardwalmdachbau über hohem Sockelgeschoss, mit erdgeschossigem Anbau nach Norden, 1913/14 für Direktor Otto Luppe von dem Architekten Prof. Dr. Ing. Gustav von Cube in klassisierenden Jugendstilformen errichtet; Mittelrisalit der straßenseitigen Fassade durch Lisenen gegliedert und im Dach durch Altane abgeschlossen, Terrasse zur Gartenseite hin; in Hanglage an der ehemaligen Hochleite auf weiträumigem Grundstück. Fl.Nr. 416/3.

Zugspitzstraße 15

Villa Bellemaison des Dichters Carl Sternheim, palaisartige Anlage mit Mansarddach, Stil Louis XVI., von Dr. Gustav von Cube 1908 erbaut, Park mit großem, marmornen Brunnenbecken.

Anhang 2

Bodendenkmäler

A von obertägiger Erhaltung

1 Grabhügelfeld der Hallstattzeit, Höllriegelskreuth

B von untertägiger Erhaltung

2 Zerstörte Grabhügel der Hallstattzeit, Pullach

3 Verebneter Grabhügel unbekannter Zeitstellung, Pullach

4 Depotfund der frühen Urnenfelderzeit, Pullach

5 zerstörte Grabhügel der Hallstattzeit, Schubertstraße, Pullach

6 zerstörte Grabhügel der Hallstattzeit, Pullach

7 Verebnete Grabhügel unbekannter Zeitstellung, Pullach

8 Depotfund der frühen Urnenfelderzeit, Pullach

9 Körpergrab der frühen Bronzezeit, Gistelstraße, Pullach