

Gemeinde

Pullach i. Isartal

Lkr. München

Bebauungsplan

**11. Änderung
Bebauungsplan Nr. 1
Großhesseloh**

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

PUL 2-52

Bearbeiter: Praxenthaler/
Pfanmüller

Plandatum

24.07.2018 (Satzungsbeschluss)
08.05.2018 (3. Entwurf)
06.02.2018 (2. Entwurf)
25.08.2017 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
	2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	3
	2.2 Regionalplan.....	3
	2.3 Flächennutzungsplan.....	3
	2.4 Bebauungspläne.....	4
3.	Plangebiet.....	4
	3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes.....	4
	3.2 Erschließung.....	5
	3.3 Boden	5
	3.4 Flora/Fauna	5
	3.5 Denkmäler	5
4.	Planinhalte.....	6
	4.1 Geltungsbereich.....	6
	4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
	4.3 Erschließung, Garagen	6
	4.4 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen	6
	4.5 Umweltprüfung, Eingriffsregelung, Spezieller Artenschutz, Grünordnung	7
	4.6 Immissionsschutz	8
	4.7 Wasser	8
	4.8 Altlasten Bodenschutz	8
5.	Alternativen	8
	Anlagen	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde von der Gemeinde Pullach i. Isartal mit der Ausarbeitung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ beauftragt.

Anlass der Planung ist die Absicht der Gemeinde Pullach i. Isartal, auf dem Grundstück Pullacher Str. 24, Fl.-Nr. 465, Gemarkung Pullach, einen Anbau mit Tiefgarage an das bestehende Gebäude zu ermöglichen.

Das bestehende Verwaltungsgebäude ist für die gegenwärtigen Anforderungen nicht mehr ausreichend. Um eine Erweiterung am bestehenden Standort und somit eine Innenentwicklung zu ermöglichen, soll das Baurecht auf dem Grundstück erweitert werden. Die Art der Nutzung soll dabei von einem allgemeinen Wohngebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das LEP Bayern stellt die Gemeinde Pullach als Teil des Verdichtungsraumes München dar.

Folgende Ziele und Grundsätze lassen sich auf die Planung anwenden:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Siedlungsstruktur Z 3.2).
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (Wirtschaftsstruktur G 5.1).

2.2 Regionalplan

Laut Regionalplan der Region München ist Pullach i. Isartal ein Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum München. Pullach ist Teil der Entwicklungsachse München – Schäftlarn.

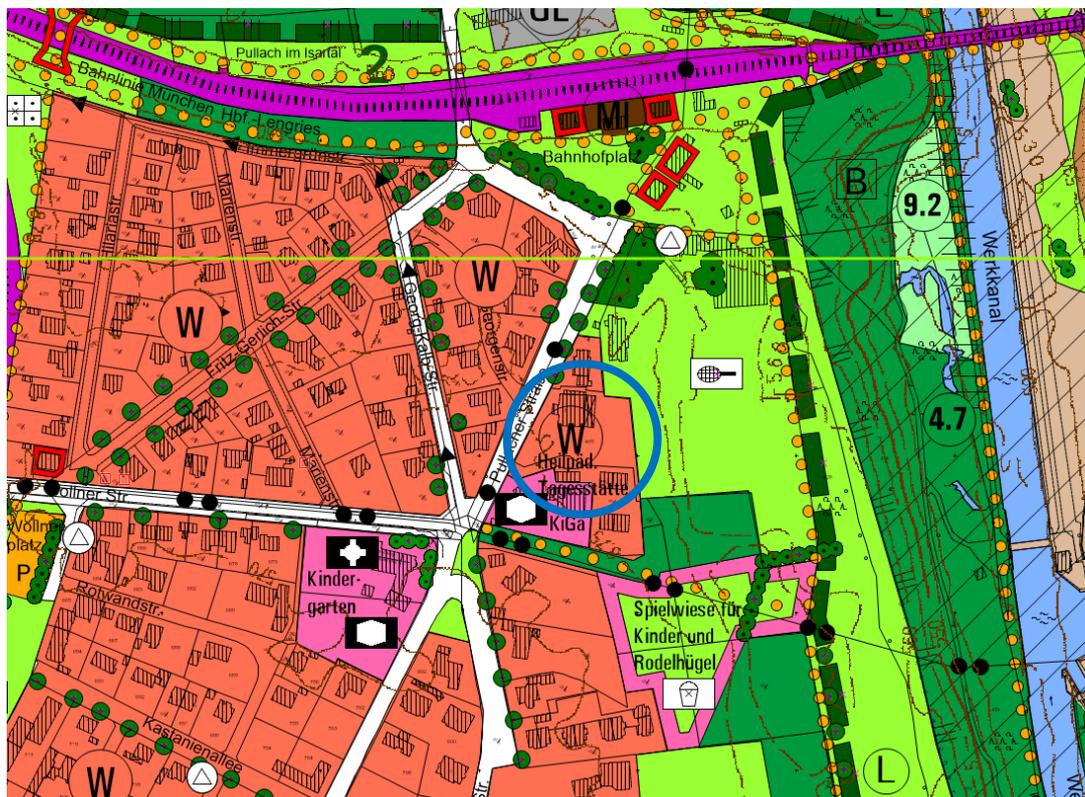
Folgende Ziele und Grundsätze lassen sich auf die Planung anwenden:

- Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden (BII G 1.1).
- Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen (BII G 4.1.1).

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Damit

ist die Änderung des Bebauungsplans nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan auch vor der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP, ohne Maßstab

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da mit der Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung umgesetzt wird. Die zulässige Versiegelung der Grundfläche der Hauptgebäude liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden.

2.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1 Großhesselohe“, in Kraft getreten am 24.02.1978. Dieser Bebauungsplan wurde bereits mehrmals in Teilbereichen geändert, zuletzt am 16.07.2015. Die vorliegende Änderung ist die 11. Änderung des Bebauungsplanes.

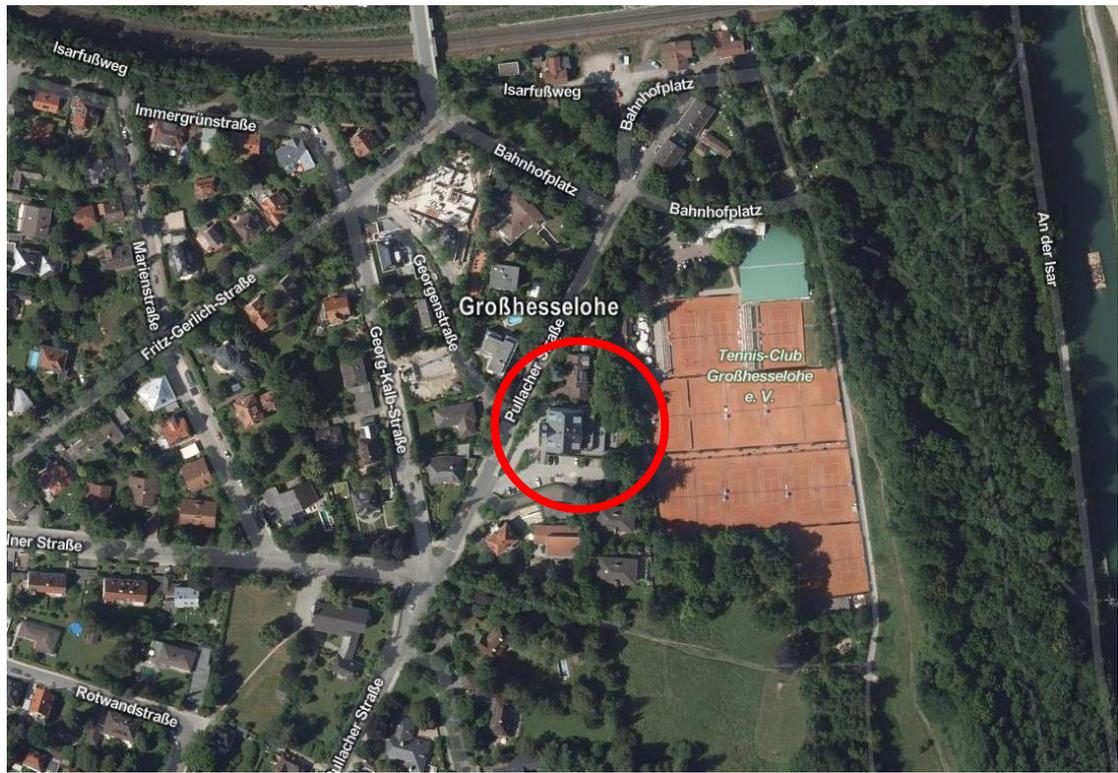
Im rechtswirksamen Bebauungsplan von 1978 ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 festgesetzt.

3. Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich in Großhesselohe an der Pullacher Straße. Im Norden,

Westen und Süden schließt sich ebenfalls Bebauung an. Im Osten liegen Anlagen des Tennis Club Großhesselohede e.V. Das Gebiet ist bereits bebaut. Im östlichen Bereich ist Baumbestand vorhanden. Die Umgebung ist vor allem durch Wohnnutzung geprägt.



Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung – BayernAtlas 22.08.2017

3.2 Erschließung

Das Gebiet wird verkehrlich über die Pullacher Straße erschlossen. Über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück wird die Fl.Nr. 459/2 erschlossen. Das Gebiet ist technisch erschlossen. Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt ebenfalls über die Pullacher Straße.

3.3 Boden

Die Geologische Karte ordnet den Bereich dem „hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter“ zu. Das Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro „Schubert + Bauer GmbH“ vom 13.12.2017, stellte Kiese mit unterschiedlichen Beimengungen als Untergrund fest.

Das Plangebiet ist größtenteils überbaut und versiegelt. Im Osten befindet sich ein Grünstreifen mit Gehölzen.

3.4 Flora/Fauna

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung oder Schutzgebiete des Naturschutzes.

3.5 Denkmäler

Boden- und Baudenkmäler sind im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

4. Planinhalte

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 465, Gemarkung Pullach i. Isartal und weist eine Größe von ca. 3.010 m² auf.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Da sich in der Umgebung ausschließlich Wohnnutzung befindet, wird für die geplante Erweiterung des Bürogebäudes als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Gewerbegebiet sind wie bisher nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Damit soll einerseits die bisherige Büronutzung im Geltungsbereich weiterhin gesichert werden. Mit der Einschränkung auf Büro- und Verwaltung wird sichergestellt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung gewahrt bleiben. Das wurde auch in einem Schallgutachten bestätigt, das diesen Unterlagen als Anhang beiliegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die maximal zulässige Grundfläche bestimmt. Dabei werden für das Bestandsgebäude und den geplanten Neubau unterschiedliche Grundflächen festgesetzt. Überschreitungen durch Nebenanlagen sind bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Die Überschreitung bezieht sich auf das gesamte Grundstück. Die Gesamt-Grundflächenzahl weicht damit von der in Wohngebieten üblichen Grundflächenzahl ab. Da es sich aber hier um eine gewerbliche Nutzung mit entsprechender Anzahl an erforderlichen Stellplätzen handelt, wird die Überschreitung als verträglich angesehen.

Die Kubatur der Gebäude wird außerdem über die Firsthöhe, die Wandhöhe und die Dachneigung definiert. Die Höhe des Anbaus soll die Firsthöhe des Bestandsgebäudes nicht überschreiten, daher werden die Wandhöhen des Anbaus an die Höhe des Bestandsgebäudes angepasst. Damit soll verhindert werden, dass das neue Gebäude die Umgebung dominiert und der Charakter der Umgebung gewahrt bleiben. Außerdem wird das Dachgeschoss des Anbaus als Staffelgeschoss festgesetzt, um eine zu massive Wirkung der Außenwand zu minimieren.

4.3 Erschließung, Garagen

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Pullacher Straße. Das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes 459/2 wird in die Festsetzungen übernommen, um es weiterhin zu sichern. Die Anzahl und der Nachweis von Stellplätzen richtet sich nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Auf dem Grundstück wird unterirdisch ein automatisches Parksystem mit 38 Stellplätzen errichtet. Zur Nutzung des Parksystems wird das Fahrzeug in einem Übergaberaum abgestellt.

4.4 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

Da es sich um ein Gebäude mit rein gewerblicher Nutzung handelt, wird die Zulässigkeit eines Flachdaches als verträglich angesehen, ohne dass damit Flachdächer prägend für die umgebende Wohnbebauung werden. In der näheren Umgebung sind außerdem weitere Gebäude mit Flachdächern zu finden. Walmdächer sollen weiterhin zulässig sein, da sie auf dem Grundstück bereits vorhanden sind und sich

in die umgebende Dachlandschaft einfügen.

Die festgesetzte maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens über der Straßenoberkante ermöglicht den Bauherren eine Sicherung der Gebäude gegenüber kleinräumigen Überflutungen durch Regenwasser.

Die Regelungen zu Einfriedungen des rechtwirksamen Bebauungsplan „Nr. 1 Großhesselohe“ bleiben gültig. Als Zusatz werden Hecken aus Nadelgehölzen, die ebenfalls eine Mauerwirkung erzeugen können, entlang des Straßenraumes nicht zugelassen. Die Höhe von Hecken als Einfriedungen entlang des Straßenraumes wird, wie auch bei anderen Einfriedungen, auf eine maximale Höhe von 1,5 m begrenzt.

4.5 Umweltprüfung, Eingriffsregelung, Spezieller Artenschutz, Grünordnung

Im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- teilweiser Erhalt des Baumbestandes im südöstlichen Teil des Baugrundstückes durch Wahl eines kompakten Baukörpers statt Planung eines länglichen Baukörpers entlang der Südgrenze
- teilweise Verlegung der Stellplätze in die geplante Tiefgarage und damit Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Pflanzung von Bäumen

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Im südlichen und südöstlichen Baumbestand des Plangebietes finden sich gemäß Bestandsaufnahme vom 23.08.2017 zwei Vogelneester und ein Stamm mit mehreren Baumhöhlen. Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand vom 28.08.2017 durchgeführt, deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt wurden.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

4.6 Immissionsschutz

Es wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsprüfung durch das Ingenieurbüro Greiner durchgeführt. Diese Untersuchung vom 16.08.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte tagsüber nicht überschritten werden. Eine Überschreitung während der Nachtzeit wird aufgrund der Betriebsruhe ausgeschlossen. Die schalltechnische Situation wird als unkritisch angesehen, was keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht

4.7 Wasser

Nach Aussage eines Baugrundgutachtens vom Ingenieurbüro „Schubert + Bauer GmbH“ vom 13.12.2017, ist das Grundwasser in einer Tiefe von 20 m unter Geländeoberfläche zu erwarten. Die Versickerung des anstehenden Niederschlagswasser ist laut Gutachten über durchlässige Schichten auf dem Grundstück möglich. Zur Versickerung des Niederschlagswassers werden Versickerungsanlagen wie Sickerdolen genutzt. Generell sind bei der Versickerung von Niederschlagswasser die NWFrei, TRENGW und die Merkblätter DWA-A 138 und DWA-M 153 zu beachten.

4.8 Altlasten Bodenschutz

Altlasten oder Verdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

5. Alternativen

Standortalternativen für den Anbau des Bürogebäudes kommen bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht in Frage. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Anbau an ein bestehendes Gebäude zur Erweiterung eines eingetragenen Gewerbebetriebes. Im Gegensatz zu einem Neubau des gesamten Gebäudekomplexes am unbebauten Ortsrand entspricht das Vorhaben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Anlagen

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV), Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Fachbeitrag Artenschutz (Stand 28.08.2017).

Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe Geräusche) Bericht Nr. 217110/2 vom 16.08.2017.

Gemeinde

Pullach i. Isartal, den

.....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin