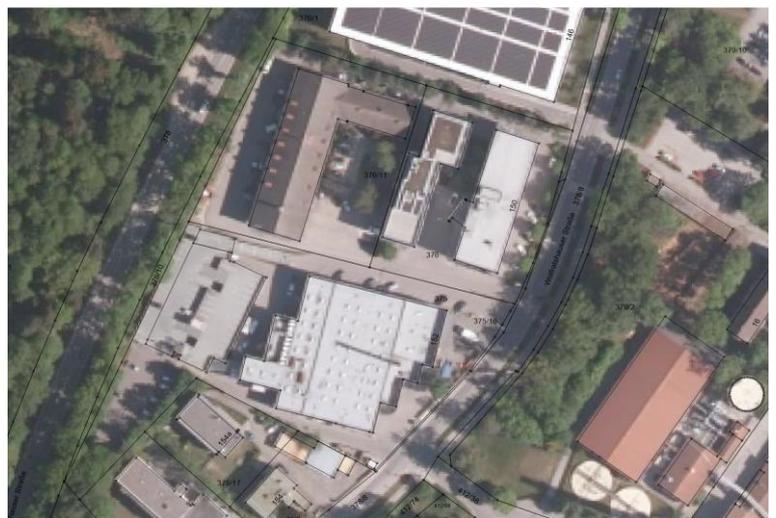


Gemeinde	Pullach i. Isartal Lkr. München
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde- Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ 3. Änderung
Entwurfsverfasser Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	par terre GmbH & Co. KG Bavariastraße 6 b, 80336 München
Vorhabenträger	Frau Evi Brandl, vertreten durch die BVG Verwaltung GmbH & Co. KG, Hofmannstraße 9, 81379 München
Planung	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
Bearbeitung	Berchtold, Praxenthaler QS: Goe
Aktenzeichen	PUL 2-55
Plandatum	25.06.2019 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
	2.1 Landes- und Regionalplan.....	4
	2.2 Flächennutzungsplan	5
	2.3 Bebauungsplan Nr. 29.....	6
3.	Plangebiet	7
	3.1 Lage und Nutzung	7
	3.2 Boden.....	8
	3.3 Denkmäler.....	8
	3.4 Wasser.....	8
	3.5 Störfallbetrieb	9
	3.6 Bauverbotszone der Bundesstraße 11	9
4.	Vorhaben	9
5.	Planinhalte	10
	5.1 Geltungsbereich	10
	5.2 Art der baulichen Nutzung	11
	5.3 Maß der baulichen Nutzung	12
	5.4 Überbaubare Grundstücksfläche	13
	5.5 Bauliche Gestaltung	13
	5.6 Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Stellplätze und Erschließung.....	13
	5.7 Grünordnung und Artenschutz	14
	5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	15
	5.9 Immissionsschutz.....	15
	5.10 Flächenbilanz	15
	Anlagen	16

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers zur Neuerrichtung des Amper Einkaufszentrums (AEZ). Der bestehende Einkaufsmarkt inklusive des Parkplatzangebots weist funktionale Defizite auf, diese werden gegenwärtigen Anforderungen eines Einkaufszentrums nicht gerecht. Diesbezüglich wurde bereits die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F.v. 09.07.2007 als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Die damalige Planung des Neubaus des Amper Einkaufszentrums wurde jedoch nicht umgesetzt. Mit der gegenständlichen Planung wurde das Konzept der Neuerrichtung des AEZ neu gefasst. Neben dem Einkaufszentrum sind im südlichen Bereich ein Hotel und im nördlichen Bereich ein Drogeriemarkt, ein Gewerbehof und ein Fitnesscenter geplant. Die Gemeinde Pullach i. Isartal macht sich diese Planungen zu Eigen und stellt zur Realisierung des Vorhabens die vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderungen 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 auf.

Aufgrund der geplanten Dimensionierung des Vorhabens besteht gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG erfolgt die Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die gegenständliche Bebauungsplanänderung wird daher im Regelverfahren durchgeführt.

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zum Neubau des AEZ, eines Hotels und einer Tiefgarage. Vorhandene Versorgungsstrukturen und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sollen damit dauerhaft gesichert werden. Mit Errichtung eines Hotels werden wirtschaftliche Anforderungen mit der Bereitstellung von Kapazitäten insbesondere für Geschäftsreisende berücksichtigt. Das Plangebiet soll dahingehend städtebaulich geordnet werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen des nördlich liegenden und in Verbindung stehenden Vorhabens des Drogeriemarkts mit Gewerbehof und Fitnesscenter wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 geschaffen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand vom 21.03.2018) und dem Regionalplan München (RPM, Stand vom 01.04.2019, Gesamtfortschreibung) ergeben sich für die Gemeinde Pullach i. Isartal folgende wesentliche Planungsvorgaben. Die entsprechende Berücksichtigung der Vorgaben in der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung wird kurz erläutert.

- *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z).*

Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung

Durch das Vorhaben werden bereits bebaute Flächen überplant, zusätzliche Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen.

- *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 (LEP 5.1 G).*

Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung

Mit Realisierung des Vorhabens werden die strukturellen Voraussetzungen des Nahversorgungs- und Einkaufsstandorts dauerhaft gesichert und durch weitere Nutzungen entsprechend ergänzt.

- *Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1 Z).*
Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen (LEP 5.3.2 Z).

Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung

Gemäß Karte 1 – Raumstruktur – des Regionalplans München ist die Gemeinde Pullach i. Isartal als Grundzentrum ausgewiesen.

Mit der Neuerrichtung des AEZ soll eine Verkaufsfläche von maximal 4.000 m² realisiert werden. Das Vorhaben entspricht im Hinblick auf die geplante Verkaufsfläche den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F.v. 09.07.2007. Diese Festsetzungen gelten unverändert fort. Im Rahmen der 1. Änderung wurden die landesplanerischen Bedenken aufgrund der notwendigen Sicherung des Bestandes von mittelständischen Betrieben und der Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung zurückgestellt. Im Ergebnis stand das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Das nun geplante Vorhaben entspricht diesen Anforderungen. Die Neuerrichtung des AEZ ist zur Umsetzung eines zukunftsorientierten und damit konkurrenzfähigen Einzelhandelskonzepts erforderlich.

2.3 Bebauungsplan Nr. 29

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F.v. 09.07.2007. Die 1. Änderung wurde im Rahmen eines damals geplanten Neubaus des Amper Einkaufszentrums aufgestellt. Das Vorhaben wurde jedoch nicht umgesetzt. Die zentralen bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen werden im Folgenden wiedergegeben:

Das Plangebiet ist als Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb festgesetzt, insgesamt ist eine Verkaufsfläche von 4.000 m² zulässig. Im Rahmen des Verfahrens wurden die landesplanerischen Bedenken aufgrund der notwendigen Sicherung des Bestandes von mittelständischen Betrieben und der Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung zurückgestellt.

Das Baufenster ist neben Baugrenzen durch eine Baulinie entlang der südlichen Grundstücksgrenze definiert. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grund- und eine Geschossfläche sowie durch die Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie Wandhöhen definiert. Entlang der festgesetzten Grenzbebauung zum südlich angrenzenden Grundstück sowie im westlichen Teil ist lediglich ein Geschoss mit einer Wandhöhe von maximal 5,6 m zulässig, im nordöstlichen Teil sind zwei Geschosse mit einer Wandhöhe von 9,0 m zulässig. Im Rahmen der 1. Änderung wurde mit den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nrn. 375/17 und 375/2 vertragliche Regelungen hinsichtlich einer Grenzbebauung getroffen: eine Grenzbebauung ist bei künftigen Neubauabsichten auch auf den südlich angrenzenden Grundstücken vorzusehen. Zudem wurde die Begrünung der Wand vertraglich geregelt.

Darüber hinaus ist entlang der Wolfratshäuser Straße im Osten eine Eingrünung vorgesehen, der Gehölzbestand zur Bundesstraße 11 ist zu erhalten. Ferner sind Festsetzungen zu Werbeanlagen enthalten.

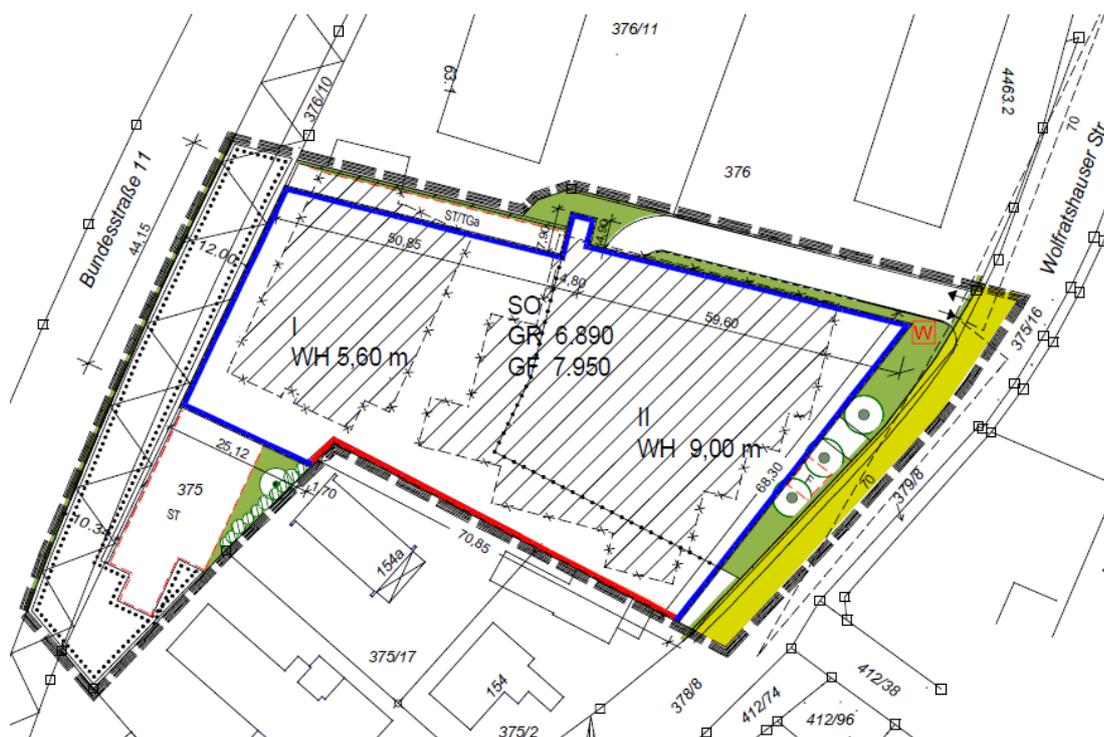


Abb. 2 Planzeichnung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F.v. 09.07.2007

3. Plangebiet

3.1 Lage und Nutzung

Das Plangebiet liegt im Süden des Gemeindegebiets von Pullach i. Isartal zwischen der Bundesstraße 11 und der Wolfratshauer Straße. Die betroffenen Flächen liegen innerhalb des Gewerbegebiets von Höllriegelskreuth. Im Norden und Osten sind gewerbliche Nutzungen vorhanden, im Süden gemischte Nutzung u.a. mit Wohnnutzung. Westlich befinden sich Waldflächen des Forstenrieder Parks. Weitere Flächen mit Gehölzen befinden sich zwischen dem Plangebiet und dem östlich benachbarten Gewerbebetrieb.

Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Im östlichen Teil befindet sich das Amper Einkaufszentrum, im westlichen Teil entlang der Bundesstraße die zugehörigen Stellplätze, welche überwiegend in einem Parkdeck untergebracht sind. Der Kundenanfahrtsverkehr erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, der Abfahrverkehr erfolgt südlich des Gebäudes. Im Osten entlang der Wolfratshauer Straße befindet sich im nördlichen Teil die Anlieferzone des Einkaufsmarktes. Südlich angrenzend ist eine Wertstoffinsel situiert. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Osten über die Wolfratshauer Straße. Zur Bundesstraße ist ein Streifen mit Gehölzen vorhanden, eine direkte Zufahrt ist hier nicht vorhanden. Die technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) sind bereits vorhanden.



Abb. 3 Anlieferzone (links) und Übergang zur südlichen Bebauung (rechts) im Osten des Plangebiets, Ortseinsicht vom 02.04.2019

Das Plangebiet fällt leicht von Südosten nach Westen bzw. Nordwesten ab. Während im Osten an der Wolfratshauer Straße eine Höhe von ca. 600 m ü NHN erreicht wird, fällt das Gelände im Nordwesten an der Bundesstraße 11 auf 599 m ü NHN auf einer Distanz von ca. 120 m um ca. einen Meter ab.

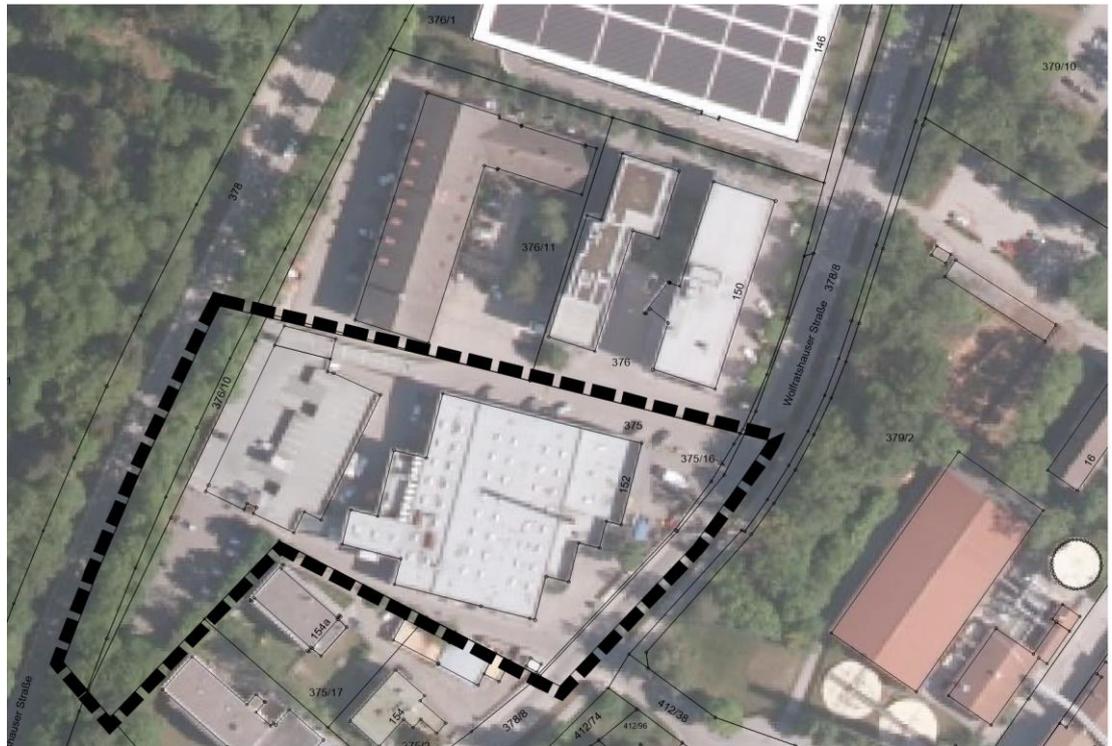


Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

Westlich der Bundesstraße 11 grenzt das Landschaftsschutzgebiet Forstenrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstenrieder Wald (LSG-00114.01) an, von einer Beeinträchtigung der Ziele des Landschaftsschutzgebiets ist nicht auszugehen.

3.2 Boden

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im Bestand bereits versiegelt. Anstehend sind würmeiszeitliche fluviatile Kiese. Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (Maßstab 1:25.000) kommen fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor.

3.3 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen. Baudenkmäler finden sich nicht in der näheren Umgebung.

3.4 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet weder im Umgriff von Überschwemmungsgebieten noch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Trinkwasserschutzgebiete und

Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation nicht zu rechnen.

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 07.06.2019) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Gemäß 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 liegt das Grundwasser ca. 30 m unter Gelände.

3.5 Störfallbetrieb

Das östlich zum Plangebiet benachbarte Unternehmen United Initiators ist als Störfallbetrieb klassifiziert. Das Vorhaben liegt jedoch außerhalb des Sicherheitsabstands. Informationen über mögliche Auswirkungen sowie ggf. sich daraus ergebende Anforderungen sind nicht bekannt.

3.6 Bauverbotszone der Bundesstraße 11

Im Westen des Plangebiets entlang der Bundesstraße 11 ist die Anbauverbotszone einzuhalten. Eine Reduzierung der Anbauverbotszone auf 12 m im Bereich des Vorhabens des Amper Einkaufszentrums erfolgte im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29. Diese reduzierte Anbauverbotszone wird entsprechend übernommen.

4. Vorhaben



Abb. 5 Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 04.06.2019, Quelle: par terre GmbH & Co. KG, München

Die Neuerrichtung des AEZ umfasst im südlichen Teil im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans neben dem Lebensmittelmarkt ein Hotel. Die Hotelnutzung befindet sich auf dem Dach des AEZ im 3. und 4. Geschoss.

Im nördlichen Teil im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans sind ein Drogeriemarkt, ein Gewerbehof sowie ein Fitnessstudio geplant.

Für die beiden Teilbereiche ist eine gemeinsame Erschließung von der Wolfratshäuser Straße im Osten vorgesehen. Ein Erschließungsbereich zwischen Drogeriemarkt und Lebensmittelmarkt ist Kern der internen Erschließung. Der Lieferverkehr wird weitgehend vom Kundenverkehr getrennt. Die Zufahrt erfolgt im Süden des AEZ durch das Gebäude. Mit einer Schleife um das gesamte Vorhaben erfolgt die Ausfahrt des Lieferverkehrs im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 376 über ein vorhandenes Geh- und Fahrrecht.

Neben wenigen offenen Stellplätzen wird der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs im Erdgeschoss der Gebäude bzw. in einer Tiefgarage untergebracht. Eine öffentlich zugängliche Wertstoffinsel befindet sich im Nordwesten des Vorhabens.

5. Planinhalte

Die 3. Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.d.F. vom 13.09.1983 inklusive der 2. Änderung i.d.F. vom 12.06.2007 sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F. vom 09.07.2007, mit Ausnahme der Festsetzungen 1.1.1 und 1.1.2 der 1. Änderung, welche unverändert fortgelten.

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 375 TF, 375/16 TF, 376/10 TF, 378 TF und 378/8 TF, alle Gemarkung Pullach i. Isartal. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.654 m².

Es ist mit der 3. und der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 beabsichtigt in zwei gesonderten vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zwei Vorhaben zu ermöglichen und umzusetzen. Im Bereich der Erschließung greifen diese beiden Vorhaben aber auf die gleichen Flächen und Anlagen zu, die Erschließungsanlagen werden also von den Vorhaben gemeinsam genutzt. Unter anderem im Hinblick auf die benachbarte Lage der beiden Vorhaben und deren jeweilige Wirtschaftlichkeit und hinsichtlich des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist diese gemeinsam genutzte Erschließung auch städtebaulich sinnvoll.

Aus diesem Grunde werden sowohl in der 3. wie auch der 4. Änderung die für die Vorhaben erforderlichen Erschließungsanlagen festgesetzt. Die Festsetzungen der 3. und der 4. Änderung widersprechen sich im Überlappungsbereich nicht. Damit wird gewährleistet, dass jedes Vorhaben für sich alleine „funktioniert“. Die Erschließung wird somit für jedes Vorhaben sichergestellt. Auf diese Art und Weise kann ermöglicht werden, dass das in der 3. Änderung festgesetzte Vorhaben unabhängig von dem in der 4. Änderung festgesetzten Vorhaben (und umgekehrt) durchgeführt werden kann, aber auch, dass die Durchführung beider Vorhaben (gleichzeitig oder nacheinander) möglich ist. Die Umsetzung der Erschließung als Verpflichtung des Vorhabenträgers ist dann in den Durchführungsverträgen in entsprechende Abhän-

gigkeit von dem anderen Vorhaben zu setzen, wobei sichergestellt sein wird, dass entweder der eine oder der andere Vorhabenträger oder beide gemeinsam die Erschließung umsetzen.

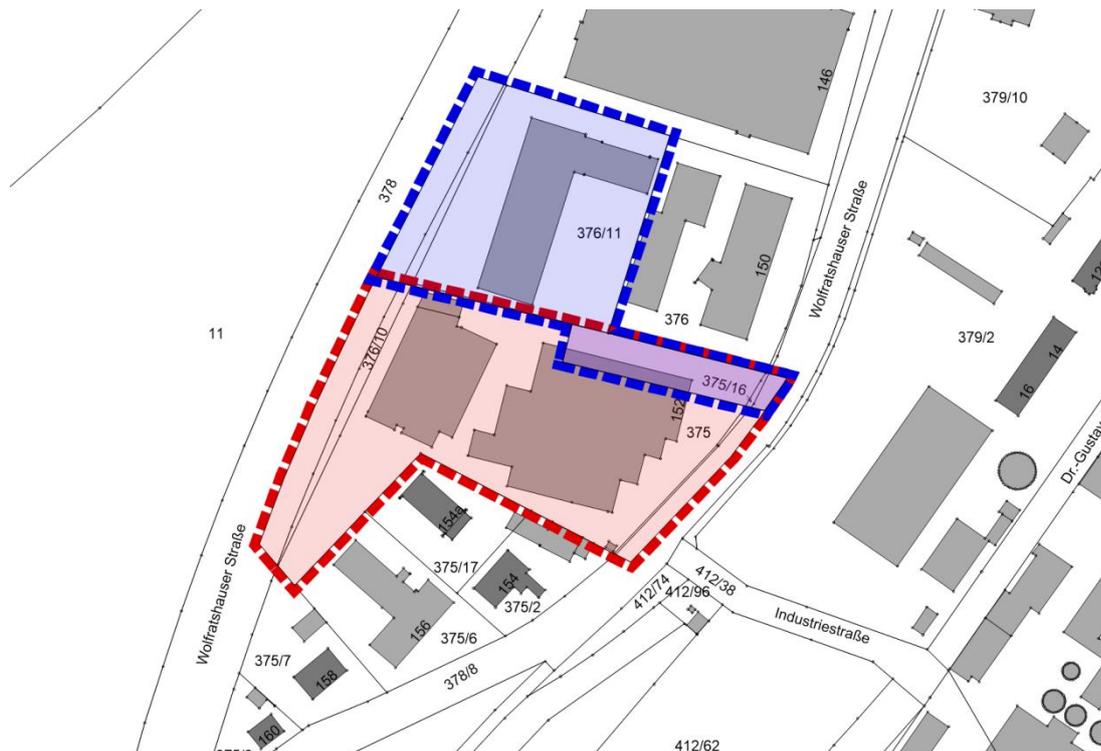


Abb. 6 Überlappende Änderungsbereiche der 3. (rote Umrandung) und 4. Änderung (blaue Umrandung) des Bebauungsplans Nr. 29, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet – SO Einzelhandel und Hotel – gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb und Hotel“ im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt. Um eine standortangepasste Entwicklung zur dauerhaften Sicherung und Stärkung der Nahversorgung zu gewährleisten, sind ausschließlich die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers *BVG Verwaltung GmbH & Co. KG* aus München ist Teil der Satzung. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen.

Folgende Nutzungen mit ihren jeweiligen erforderlichen untergeordneten Nutzungen sind vorgesehen:

- Hotel mit maximal 125 Zimmer
- Lebensmittelvollsortimenter, ergänzendes Angebot durch Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden (sog. Konzessionäre)

Die aufgeführten Ebene 0 bezieht sich dabei auf das Erdgeschoss, Ebene 1 auf das 1., Ebene 2 auf das 2. und Ebene 3 auf das 3. Obergeschoss.

Für den Lebensmittelvollsortimenter gilt eine maximale Verkaufsfläche von 4.000 m². Das Vorhaben erreicht somit die Großflächigkeit, die Ziele des Landesentwicklungsprogramms 5.3.1 und 5.3.2 sind zu beachten.

Das Vorhaben entspricht im Hinblick auf die geplante Verkaufsfläche den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F.v. 09.07.2007. Diese Festsetzungen gelten unverändert fort. Im Rahmen der 1. Änderung wurden die landesplanerischen Bedenken aufgrund der notwendigen Sicherung des Bestandes von mittelständischen Betrieben und der Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung zurückgestellt. Im Ergebnis stand das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Das nun geplante Vorhaben entspricht diesen Anforderungen. Die Neuerrichtung des AEZ ist zur Umsetzung eines zukunftsorientierten und damit konkurrenzfähigen Einzelhandelskonzepts erforderlich.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche (GR) sowie die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO regeln den Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets. Eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit begründet, dass die Neuerrichtung des AEZ zur Umsetzung eines zukunftsorientierten und damit konkurrenzfähigen Einzelhandelskonzepts erforderlich ist. Die vorhandenen Versorgungsstrukturen können damit dauerhaft gesichert und gewährleistet werden. Durch die geplante sowie umgebende Bebauungsstruktur, auch im Hinblick auf den westlich angrenzenden Forstenrieder Park, ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diesbezüglich wird auf die Festsetzungen zur Grünordnung verwiesen.

Die Festsetzungen zur Grundfläche sind aufgrund des verbundenen Vorhabens in Bezug zum nördlich angrenzenden Vorhaben der 4. Änderung des Bebauungsplans zu setzen. Für den südlichen Teil (3. Änderung) ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans eine GR von 6.890 m² festgesetzt worden. Bezogen auf das Baugrundstück entspricht dies einer GRZ von ca. 0,89. Im nördlichen Teil (4. Änderung) gilt gemäß der 2. Änderung bisher eine Grundflächenzahl von max. 0,7 gemäß des Bebauungsplans Nr. 29. Im Bestand weisen die Grundstücke Fl.Nrn. 375 und 376/11 eine Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,87 auf. In Bezug auf das gesamte Baugrundstück der 3. und 4. Änderung ist eine Gesamt-GRZ von ca. 0,89 (zulässige Gesamt-GRZ 3. Änd.: 0,85, zulässige Gesamt-GRZ 4. Änd.: 0,95) zulässig. Dies entspricht der festgesetzten GRZ der 1. Änderung.

Mittels Festsetzung der Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens und einer Wandhöhe wird die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert. Die vorgesehene Höhenentwicklung entspricht den Gebäudehöhen der nördlichen Umgebung. Nach Süden zu etwas niedrigeren Gebäuden ist eine abgestufte Höhenentwicklung vorgesehen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Fl.Nrn. 375/2 und 375/17 muss angebaut werden. Gemäß 1. Änderung des Bebauungsplans gilt dort eine Wandhöhe von maximal 5,6 m. Diese Wandhöhe wird entsprechend zum Schutz der südlich liegenden Bebauung in die 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Im Bereich des 2-geschossigen Gebäudeteils des Einkaufsmarktes sowie des Erschließungsbereichs ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan eine Wandhöhe von ca. 11,8 m bzw. ca. 12,2 m geplant. Für den 4-geschossigen Hotel-Aufbau ist eine Wandhöhe von ca. 18,4 bzw. ca. 18,8 m vorgesehen. Die jeweils variierenden Wandhöhen ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Aufgrund der Anforderungen der geplanten Nutzung wird eine Überschreitungsmöglichkeit der Wandhöhe für technische Anlagen bzw. Technik-Geschosse eingeräumt.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen sowie eine Baulinie festgesetzt. An die Baulinie muss angebaut werden. Dies ergibt sich aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnitts sowie funktionaler Zwänge der geplanten Nutzungen.

Abstandsflächen werden nicht angeordnet. Mittels Baugrenzen und Wandhöhen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Im Rahmen der 1. Änderung wurde mit den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nrn. 375/2 und 375/17 vertragliche Regelungen hinsichtlich einer Grenzbebauung getroffen: eine Grenzbebauung ist bei künftigen Neubauabsichten auch auf den südlich angrenzenden Grundstücken vorzusehen. Zudem wurde die Begrünung der Wand vertraglich geregelt.

An der bisher getroffenen Regelung zur Grenzbebauung wird festgehalten. Da das Einkaufszentrum nordseitig an die Grundstücke Fl.Nrn. 375/2 und 375/17 angrenzt, wird eine direkte Verschattung von Flächen um die dort vorhandenen Wohngebäude nur untergeordnet von Bedeutung sein. Eine verminderte diffuse Lichteinstrahlung ist anzunehmen. Darüber hinaus wird die bisher gemäß 1. Änderung zulässige Wandhöhe an der Grenzbebauung beibehalten, eine Fassadenbegrünung wird festgesetzt. Beeinträchtigungen durch die Grenzbebauung können somit minimiert werden.

5.5 Bauliche Gestaltung

Mit der Festsetzung ausschließlich begrünter Flachdächer wird das städtebauliche Erscheinungsbild des Vorhabens geregelt. Die Dachform entspricht dabei der überwiegenden Dachform der Gebäude in der Umgebung.

Zur Ordnung des städtebaulichen Erscheinungsbilds hinsichtlich Werbeanlagen soll eine unruhige, sehr vielfältige Ansammlung von Werbeanlagen vermeiden werden. Um eine störende Wirkung für die Nachbargrundstücke und in Richtung der freien Landschaft zu verhindern, sind Einschränkungen der Art, der Höhe bzw. Breite, der Größe und der Beleuchtung, sowie des Standorts erforderlich.

5.6 Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Stellplätze und Erschließung

Das Vorhaben liegt im Süden des Gemeindegebiets. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Wolfratshauer Straße im Osten, diese ist entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Westen ist die Anbauverbotszone der Bundesstraße 11 als nachrichtliche Übernahme auf-

geführt, die angrenzenden Flächen mit Bäumen entlang der Straße sind als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Mit der gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten internen Erschließung mit getrennter Führung von Anliefer- und Kundenverkehr kann die Verkehrssituation verbessert werden.

Die Anzahl der Stellplätze wird abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung festgesetzt. Von einer gemeinsamen Parkplatznutzung des Vorhabens der 3. (AEZ mit Hotel) sowie 4. Änderung (Drogeriemarkt, Gewerbehof und Fitnessstudio) des Bebauungsplans Nr. 29 wird ausgegangen, teilweise von einer zeitlich unterschiedlichen Nutzung der Stellplatzflächen der jeweiligen Nutzungen. Die Stellplätze werden gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan überwiegend unterirdisch hergestellt, die erforderlichen Flächen sind entsprechend festgesetzt.

Die im Bestand im Osten des Plangebiets vorhandene Wertstoffinsel an der Wolf- ratshäuser Straße wird verlagert. Sie befindet sich nun nördlich des geplanten Gewerbehofes, welches im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans verwirklicht werden soll. Die öffentliche Zugänglichkeit wird im Durchführungsvertrag gesichert. Die Zuwegung erfolgt über den gemeinsamen Erschließungsbereichs der Vorhaben der 3. und 4. Änderung.

Wasserwirtschaft

Das Vorhaben ist an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

Vom Bauwerber ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Bewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.7 Grünordnung und Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der B 11 werden entsprechend als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Weitere zu erhaltende Gehölze im Süden sind als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine Durchgrünung des Plangebiets erfolgt des Weiteren mittels zu pflanzender Bäume, welche teilweise im Hinblick auf das Ortsbild entlang der Wolf- ratshäuser Straße im Osten zu pflanzen sind. Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine rasche Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebiets. Des Weiteren ist zur Minderung der Auswirkungen der Grenzbebauung entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur benachbarten Bebauung eine Fassadenbegrünung vorge-

sehen. Gegenüber dem Bestand erfolgt zudem im Südwesten eine Entsiegelung von Flächen. Die festgesetzte extensive Dachbegrünung trägt ebenso zur Minimierung des Eingriffs bei.

Die sockellose Ausführung von Einfriedungen sichert die Durchgängigkeit für Kleintiere. Mittels Begrenzung der Abgrabungen bzw. Aufschüttungen wird eine standortangepasste Bebauung an die Topographie gewährleistet.

5.7.2 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Am Objekt Wolfratshäuser Str. 150 (Ostseite) wurden ca. 13 Mehlschwalbennestern festgestellt, sechs Nester wurden wohl 2018 erfolgreich bebrütet.

Vor Abriss des Gebäudes ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Regierung von Oberbayern einzuholen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird im Rahmen des Verfahrens erstellt.

5.8 **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

5.9 **Immissionsschutz**

Gutachten wird im Rahmen des Verfahrens erstellt.

5.10 **Flächenbilanz**

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m ²
Sondergebiet	8.017
Öffentliche Verkehrsfläche	493
Straßenbegleitgrün	1.144
Geltungsbereich	9.654

Anlagen

- 1) Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 i.d.F.v. 25.06.2019, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München

Gemeinde

Pullach i. Isartal, den

.....
Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin