Gemeinde	**Pullach i. Isartal** Lkr. München
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ 4. 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 2-56
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 11
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche 12
5.5 Bauliche Gestaltung 12
5.6 Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Stellplätze und Erschließung 12
5.7 Grünordnung und Artenschutz 13
5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung 14
5.9 Immissionsschutz 14
5.10 Flächenbilanz 14

Anlagen 14

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. Isarteil 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 zur Neuerrichtung eines Drogeriemarktes, eines Fitnesscenter, eines Gewerbehofes und einer Tiefgarage. Vorhandene Versorgungsstrukturen sollen durch ein ergänzendes Angebot im Rahmen einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dauerhaft gesichert werden. Zusätzliche Gewerbeflächen für kleinere und mittlere Gewerbetreibende, Handwerker und Dienstleister werden mit der Errichtung eines Gewerbehofes zur wirtschaftlichen Entwicklung bereitgestellt. Das Plangebiet soll dahingehend städtebaulich geordnet werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen des südlich liegenden und in Verbindung stehenden Vorhabens der Neuerrichtung des AEZ mit Hotel werden mit der 3. 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.

Darüber hinaus werden mit Errichtung eines Gewerbehofes die Standortvoraussetzungen für kleine und mittelständische Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe verbessert.

- *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.
Für das südlich gelegene AEZ ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Das dort geplante Vorhaben, für das die 3. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt wird, 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 dort 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, eine maximale Verkaufsfläche von 4.000 m² ist dort zulässig.

Eine Einzelhandels-Agglomeration ist im Hinblick auf den geplanten Drogeriemarkt im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.V.m. der Neuerrichtung des AEZ nicht gegeben.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Pullach i. Isartal, genehmigt mit Bescheid vom 23.01.2006, ist das Plangebiet der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung als Industriegebiet dargestellt. Im Westen entlang der Bundesstraße 11 ist die Anbauverbotszone nachrichtlich übernommen, Straßenbegleitgrün mit vorhandener Schutz- und Leitpflanzung ist dort dargestellt. An der Wolfratshauser Straße im Osten des Plangebiets sind straßenbegleitende Einzelbäume als Strukturelemente dargestellt.

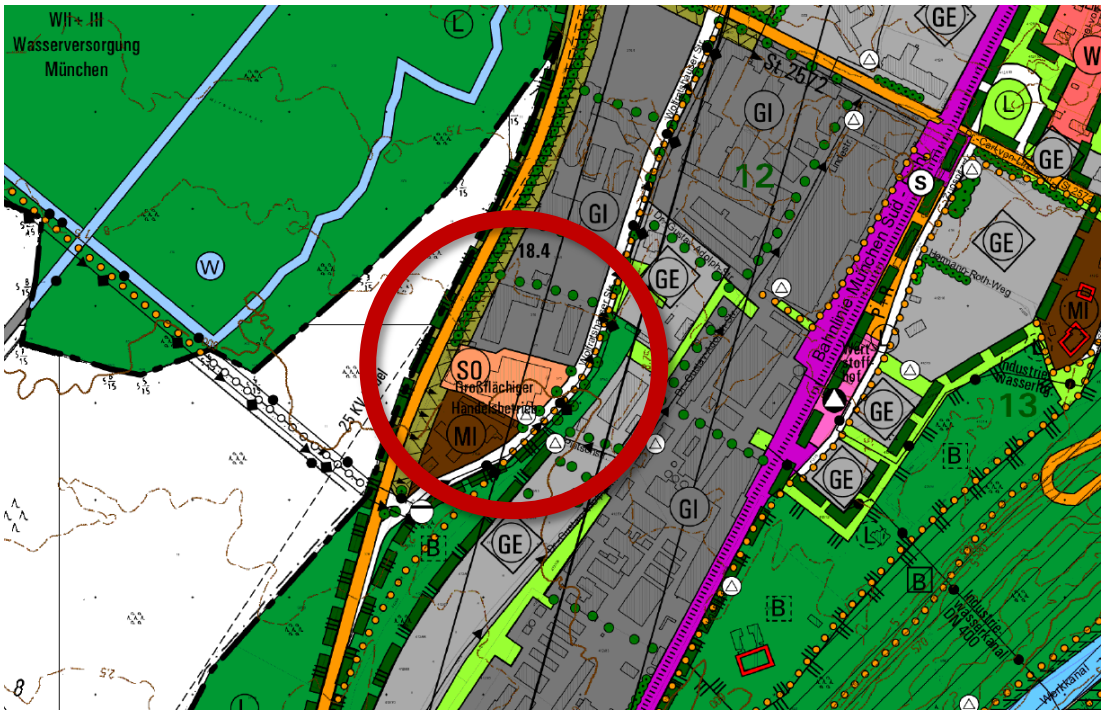


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Nördlich des Plangebiets befinden sich Flächen für Industrie, östlich eines schmalen Waldstreifens (geplanter Bannwald) Flächen für Gewerbe mit eingeschränkter Nutzung und südlich angrenzend gemischt genutzte Flächen. Westlich der Bundesstraße befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Die Bundesstraße stellt zudem die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Forstenrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstenrieder Wald“ (LSG-00114.01) dar. Das im südlichen Teil des geplanten Bannwalds eingezeichnete Landschaftsschutzgebiet durch Verordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding (LSG-00384.01) ist an dieser Stelle nicht vorhanden, das Landschaftsschutzgebiet be-

ginnt erst weiter südlich.

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung setzt analog zur rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.d.F.v. 12.06.2007 ein Gewerbegebiet fest.

2.3 Bebauungsplan Nr. 29

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.d.F.v. 13.09.1983 inklusive 2. Änderung i.d.F.v. 12.06.2007. Die zentralen bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen werden im Folgenden wiedergegeben:

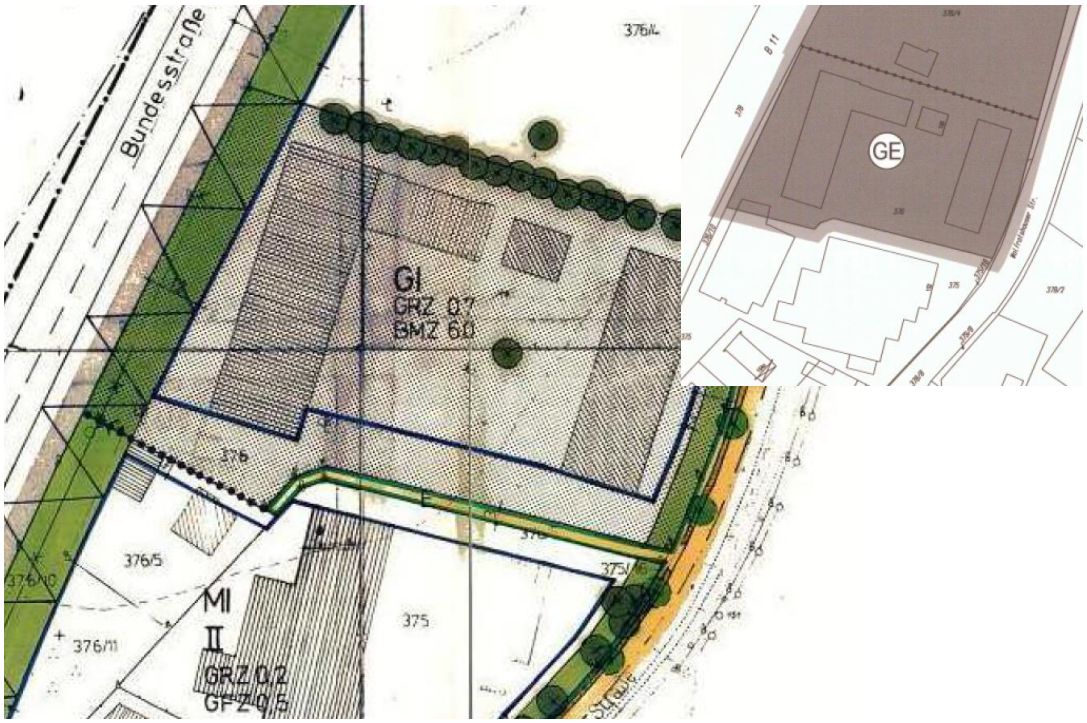


Abb. 2 Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.d.F.v. 13.09.1983 (links) sowie der 2. Änderung i.d.F.v. 12.06.2007 (rechts oben)

Für das Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt, u.a. sind Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Räume für freie Berufe sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels Grundflächenzahl (0,7 für das Plangebiet) sowie einer Baumassenzahl (6,0) begrenzt. Des Weiteren beträgt die maximal zulässige Traufhöhe bzw. Oberkante der Attika höchstens 17,0 m. Es ist offene und geschlossene Bauweise zulässig, bei Grenzbebauung entfallen die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung. Diesbezüglich sind großzügige Baufenster festgesetzt. Zum nördlich angrenzenden Grundstück ist eine Eingrünung eingezeichnet.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Nutzung

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

Im Nordwesten ist ein Gebäude vorhanden. Dort befinden sich unterschiedlich gewerbliche Nutzungen sowie Handwerks- und Dienstleistungsnutzungen.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von Osten über den südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 376. Zusätzlich ist im Norden ein Geh- und Fahrtrecht für Anlieferverkehr vorhanden. Zur Bundesstraße ist ein Streifen mit Gehölzen vorhanden, eine direkte Zufahrt ist hier nicht vorhanden. Weitere Gehölze befinden sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Einzelbäume sind im hofartigen Bereich des Bestandsgebäudes vorhanden.
Die technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) sind bereits vorhanden.



Abb. 3 Bestandsgebäude und Hofsituation mit Baumbestand, Ortseinsicht vom 02.04.2019

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

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.

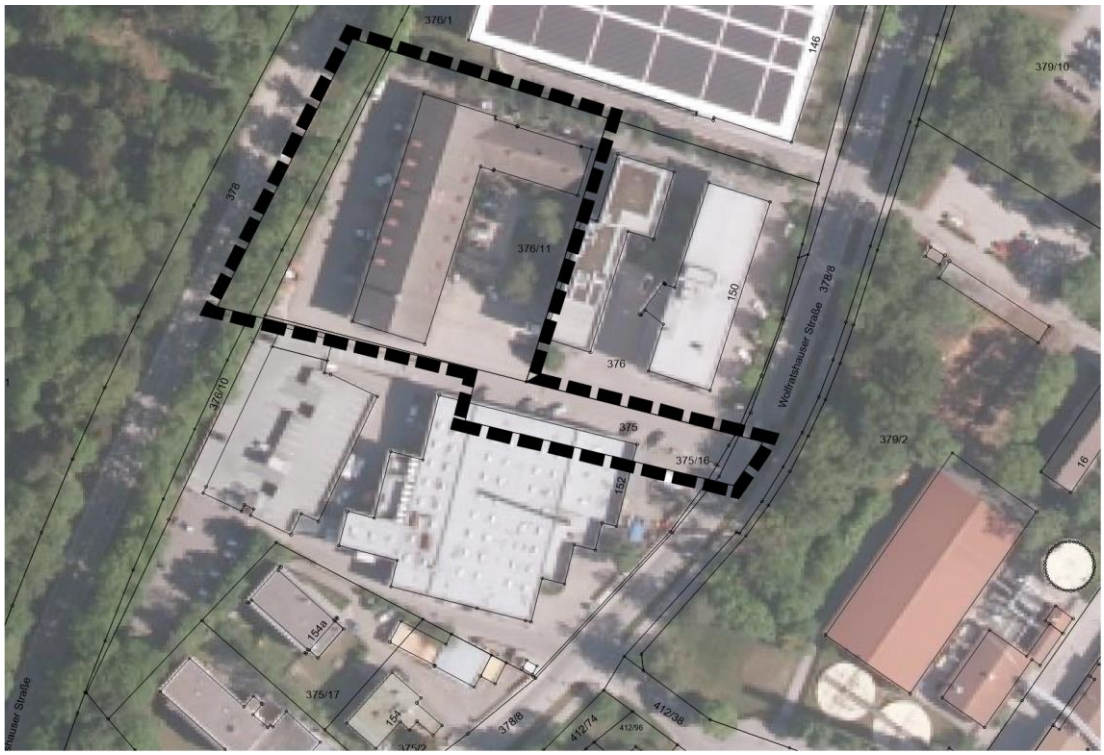


Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

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

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.



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

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

Für die beiden Teilbereiche ist eine gemeinsame Erschließung von der Wolfratshauser 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 Fahrtrecht.

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 4. 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.

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 375 TF, 375/16 TF, 376/10 TF, 376/11, 378 TF und 378/8 TF, alle Gemarkung Pullach i. Isartal. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.254 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 Abhängigkeit von dem anderen Vorhaben zu setzen, wobei sichergestellt sein wird, dass entweder der eine oder der andere Vorhabenträger oder beide gemeinsam die Erschließung umsetzen.

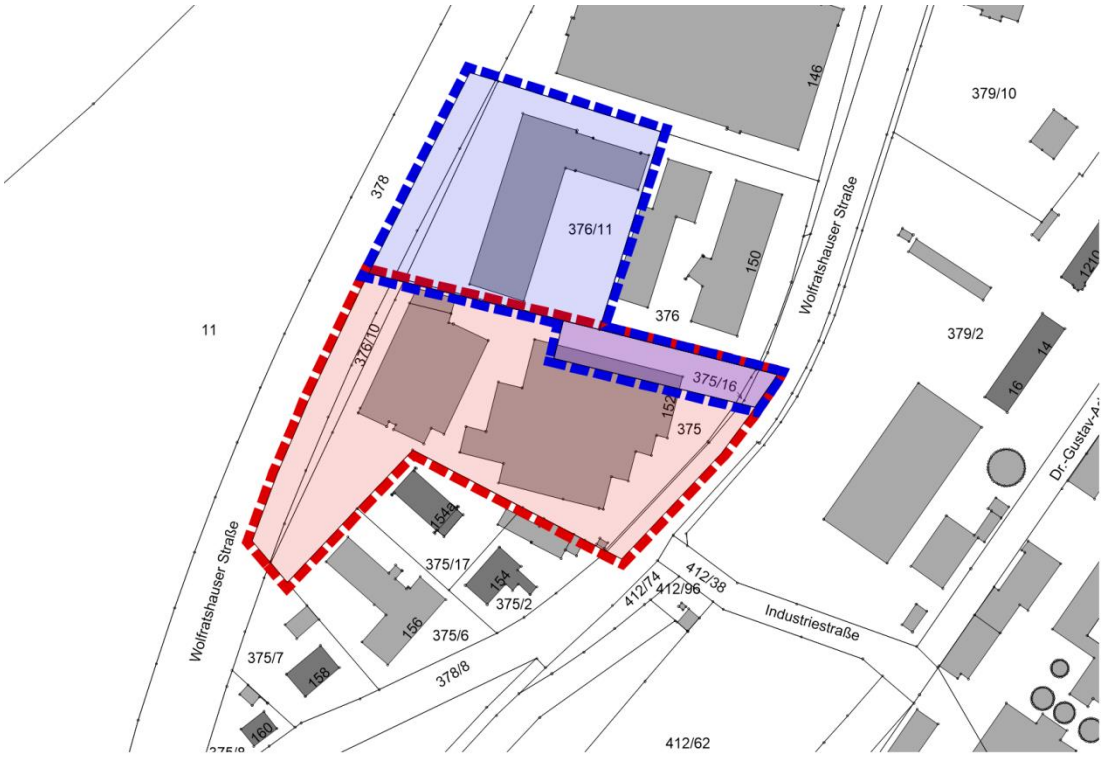


Abb. 6 Überlappende Änderungsbereiche der 3. (rote Umrandung) und 4. Änderung (blaue Umrandung) des Bebauungsplans Nr. 29, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird gemäß der bisher rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten ließen sich städtebaulich nicht in die Umgebung integrieren und werden demzufolge wie in der 2. Änderung ausgeschlossen.

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 südlich angrenzenden Vorhaben der 3. 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. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Wandhöhe von ca. 18,0 m bzw. ca. 18,9 m geplant. Die variierende Wandhöhe ergibt 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 festgesetzt. Abstandsflächen werden nicht angeordnet. Mittels Baugrenzen und Wandhöhen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

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 Wolfratshauser Straße im Osten, diese ist entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Westen ist die Anbauverbotszone der Bundesstraße 11 als nachrichtliche Übernahme aufgeführt, 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 gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geplante interne Erschließung, insbesondere die Zuwegung zur Tiefgaragenrampe, welche innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 liegt, wird mittels Geh- und Fahrtrechten gewährleistet. Die Regelung erfolgt außerhalb den Festsetzungen des Bebauungsplans.

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 Wolfratshauser Straße wird verlagert. Sie befindet sich nun im Norden des Plangebiets, die erforderlichen Flächen sind entsprechend festgesetzt. 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 oberflächig 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 Norden 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 Wolfratshauser Straße im Osten zu pflanzen sind. Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine rasche Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebiets. Des Weitren trägt die festgesetzte extensive Dachbegrünung 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 Wolfratshauser 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 m²
Gewerbegebiet	5.279
Öffentliche Verkehrsfläche	88
Straßenbegleitgrün	820
Versorgungsflächen	67
Geltungsbereich	**6.254**

Anlagen

1) Umweltbericht zur 4. 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