Gemeinde	**Pullach i. Isartal** Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ 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	Praxenthaler QS: Goe
Aktenzeichen	PUL 2-56
Plandatum	25.06.2019 (Vorentwurf)



Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Planung ... 3
1.1 Vorhandenes Planungsrecht ... 4
1.2 Lage des Plangebiets, derzeitige Nutzung, benachbarter Störfallbetrieb ... 4
1.3 Beschreibung des Vorhabens ... 6
1.4 Vorgaben des Umweltschutzes ... 7
1.5 Relevante Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung in der vorliegenden Planung ... 7

2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt ... 8

3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ... 8
3.1 Schutzgut Boden ... 8
3.2 Schutzgut Fläche ... 8
3.3 Schutzgut Wasser ... 9
3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung ... 9
3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt ... 10
3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ... 10
3.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung) ... 10
3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 11
3.9 Wechselwirkungen ... 11

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 11

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ... 11

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten ... 11

7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 12

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) ... 12

9. Zusammenfassung ... 12

1. Ziel der Planung

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.



Abb. 1 Überlappende Änderungsbereiche der 3. (rote Umrandung) und 4. Änderung (blaue Umrandung) des Bebauungsplans Nr. 29, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

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.

1.1 Vorhandenes Planungsrecht

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:

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.

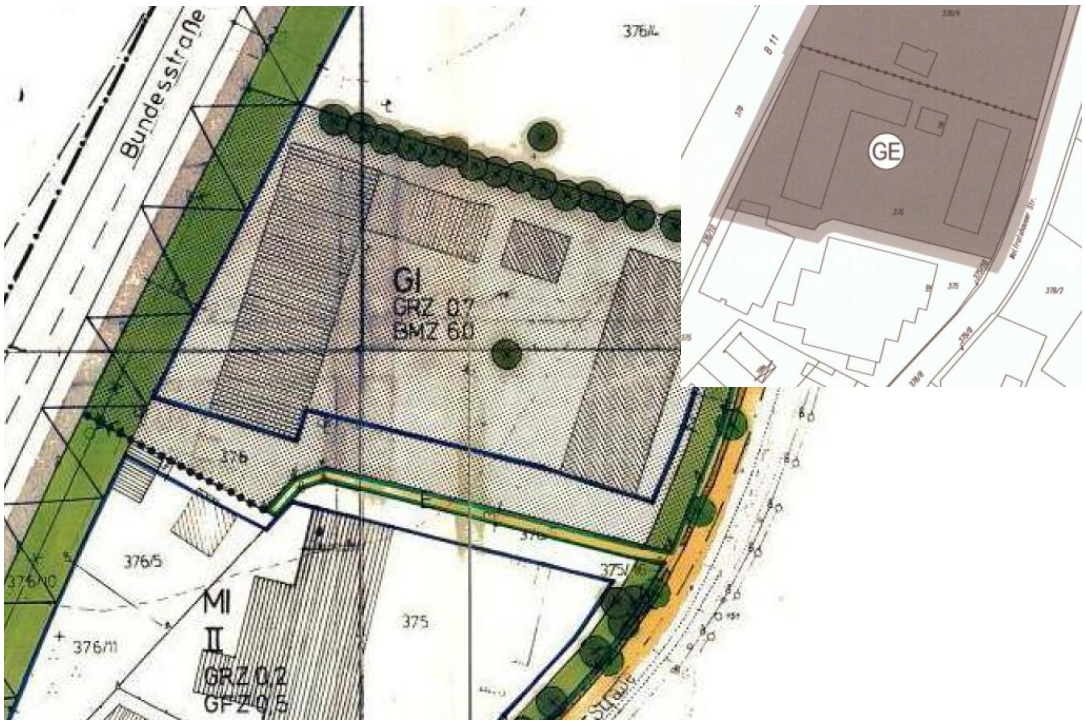


Abb. 2 Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ i.d.F.v. 13.09.1983 (links) sowie der 2. Änderung i.d.F.v. 12.06.2007 (rechts oben)

1.2 Lage des Plangebiets, derzeitige Nutzung, benachbarter Störfallbetrieb

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 und 4 Bestandsgebäude und Hofsituation mit Baumbestand, Ortseinsicht vom 02.04.2019

Das Planungsgebiet 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.

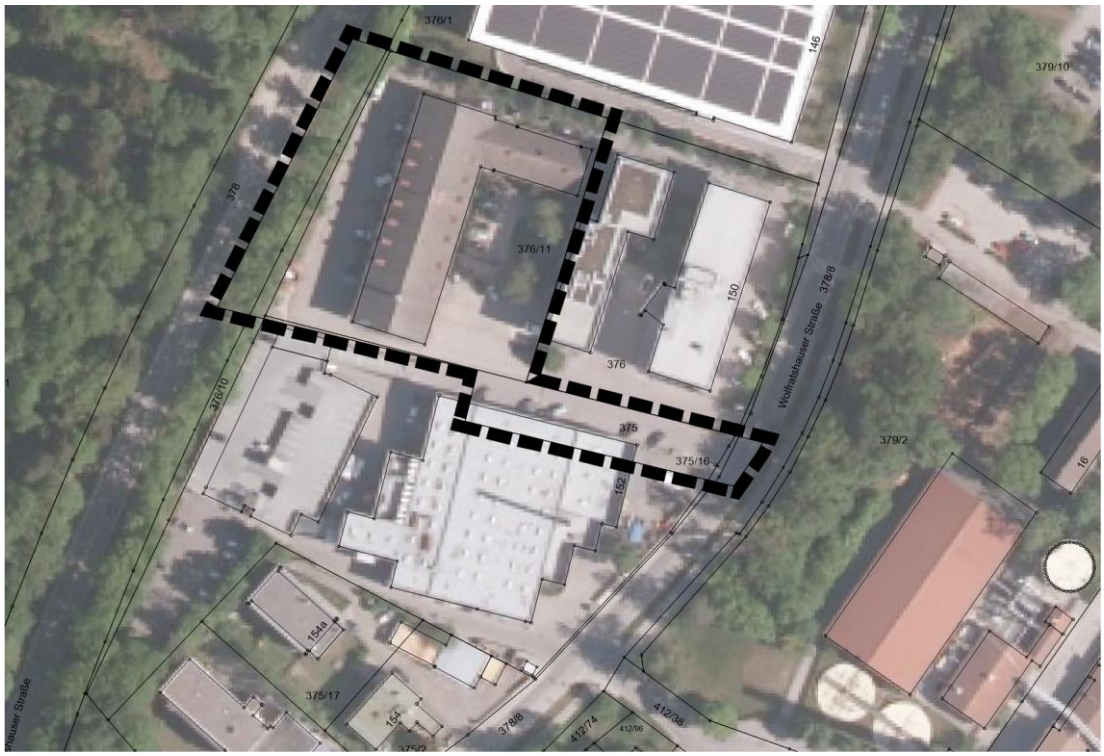


Abb. 5 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

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.

Das östlich des Plangebiets gelegene Unternehmen United Initiators ist als Störfallbetrieb klassifiziert. Das Vorhaben liegt jedoch außerhalb des der Gemeinde bekannten Sicherheitsabstands. Informationen über mögliche Auswirkungen sowie ggf. sich daraus ergebende Anforderungen sind nicht bekannt.

1.3 Beschreibung des Vorhabens

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 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.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m²
Gewerbegebiet	5.279
Öffentliche Verkehrsfläche	88
Straßenbegleitgrün	820
Versorgungsflächen	67
Geltungsbereich	**6.254**



Abb. 6 Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 04.06.2019, Quelle: par terre GmbH & Co. KG, München

1.4 Vorgaben des Umweltschutzes

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

1.5 Relevante Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung in der vorliegenden Planung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand vom 21.03.2018) und dem Regionalplan München (RPM, Stand vom 01.04.2019, Gesamtfortschreibung) ergibt sich für das Vorhaben folgende wesentliche Planungsvorgabe:

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).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung (ausgewiesene FNP-Flächen) vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann. (RPM, 4.1 (Z))

Den hier aufgeführten übergeordneten Zielen wird durch die Weiterentwicklung eines bestehenden Standorts innerhalb des Siedlungsgebiets entsprochen.

2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben. (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?)

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten noch nicht vorliegen.

3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt. (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?)

3.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Beschreibung:

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im Bestand bereits versiegelt. Anstehend sind würmeiszeitliche fluviatile Kiese.

Bewertung:

Im Bereich des Planungsgebiets sind die Bodenfunktionen aufgrund von Versiegelung überwiegend verloren gegangen. Die Auswirkungen der Planung sind daher nur gering.

3.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

Beschreibung:

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im Bestand bereits versiegelt. Bisher unversiegelte oder unzerschnittene Flächen werden nur in geringem Umfang in Anspruch genommen.

Bewertung:

Im Bereich des Planungsgebiets sind die Freiflächenfunktionen aufgrund von Versiegelung überwiegend verloren gegangen. Die Auswirkungen der Planung sind daher nur gering.

3.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich um einen grundwasserfernen Standort.

Da die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend zerstört sind, kann keine Reinigung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone mehr erfolgen.

Bewertung:

Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund ausreichender Abstände zu Grundwasser und Oberflächengewässern grundsätzlich nicht zu erwarten. Der sachgerechten Niederschlagswasserbehandlung kommt aufgrund der fehlenden Reinigung über die belebte Bodenzone besondere Bedeutung zu. Aufgrund der Vorbelastung des Standorts sind die Auswirkungen durch die zusätzlichen Nutzungen gering.

3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

Beschreibung:

Das Plangebiet ist relativ eben. Klimatisch wirksame Elemente, wie z.B. Kaltluftabflussbahnen, befinden sich nicht im Geltungsbereich. Bedeutsame Klimatope oder kleinklimatisch wichtige Grünverbindungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Bewertung:

Versiegelte und bebaute Flächen wirken sich negativ auf das Mikroklima aus, da sie sich bei Sonneneinstrahlung stark erhitzen und hierdurch den bioklimatischen Ausgleich mindern und das Mikroklima verändern.

Das Planungsgebiet liegt in der Nähe großflächiger Waldgebiete und der Isarhangwälder, die eine ausgleichende Funktion übernehmen.

Aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung sind die Auswirkungen durch die zusätzlichen Nutzungen gering.

3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten (saP) noch nicht vorliegen.

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Beschreibung:

Die im Planungsgebiet vorhandene Nutzung entspricht der „üblichen“ Gestaltung von großflächigen Supermarktgebieten.

Bewertung:

Das Planungsgebiet hat keine positive Bedeutung für das Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastungen ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu rechnen. Durch das neue Gestaltungskonzept des Vorhabenträgers kann es zu positiven Veränderungen kommen.

3.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten (Schallschutzgutachten) noch nicht vorliegen.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auch andere Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Bewertung:

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

3.9 Wechselwirkungen

Beschreibung:

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Prognose:

Aufgrund der insgesamt geringen Auswirkungen des Vorhabens ist nicht mit erheblichen Wechselwirkungen zu rechnen.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeit bestehende Nutzung vermutlich weitergeführt. Aufgrund der geringen zusätzlichen Auswirkungen durch die neue Planung hat die Nullvariante weitgehend die gleichen Auswirkungen auf die Schutzgüter wie die bestehende Nutzung.

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten noch nicht vorliegen.

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Grundstücks, die nun weiterentwickelt werden soll, beschränkt sich die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten auf die Optimierung des Vorhabens an diesem Standort.

Im Rahmen der Vorplanung wurden verschiedene Höhenentwicklungen und Abmessungen der Gebäude sowie unterschiedliche Anordnungen und Gestaltungskonzepte für die geplanten Nutzungen erwogen.

Vor allem die für das Ortsbild relevanten Gebäudehöhen und Fassadengestaltungen wurden dabei optimiert.

7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten noch nicht vorliegen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

→ Die Aussagen des Umweltberichts werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt, da derzeit die relevanten Fachgutachten noch nicht vorliegen.

9. Zusammenfassung

→ Die Zusammenfassung des Umweltberichts wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den .....

.....
Erste Bürgermeisterin Susanna Tausendfreund