

**3. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West  
(1. Teiländerung AEZ)"**

**&**

**4. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West"**

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegen folgende **wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen** zur Einsichtnahme vor:

- Landratsamt München, Fachstelle Grünordnung (vom 22.07.2019)
- Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz (vom 17.07.2019)
- Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten (vom 25.07.2019)
- Gemeinde Pullach i. Isartal, Abteilung Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz (vom 09.08.2019)



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung  
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0003/19/VE  
Pullach i. Isartal  
10.07.2019  
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung  
München, 22.07.2019

Auskunft erteilt:  
Frau [REDACTED]

F-Mail: [REDACTED]@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-[REDACTED]  
Fax: 089 6221-441601

Zimmer-Nr.:  
F 1.62

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung**

**1. Verfahren der Gemeinde Pullach i. Isartal**

Plan Nr. 29

für das Gebiet südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße/ Teil West (1. Teiländerung AEZ), 3. Änderung

in der Fassung vom 25.06.2019

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: im Amt 19.08.2019 bei der Gemeinde 26.08.2019

**2. Stellungnahme**

Der Bebauungsplan fällt durch seine kurzen prägnanten Festsetzungen zur Grünordnung positiv auf.

Es könnte unter 6 Grünordnung für die zu pflanzenden Bäume zusätzlich noch sinnvoll Folgendes festgesetzt werden:

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumen für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m<sup>3</sup>
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 – 28 m<sup>3</sup>

Öffnungszeiten  
Mo,Di,Do,Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF

- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m<sup>3</sup>
- Obstbäume: 13 – 18 m<sup>3</sup>

Hintergrundinformationen:

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m<sup>3</sup> sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5 m haben.

Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m<sup>2</sup> aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raum bieten.

Unter Hinweise könnte unter Grünordnung aufgenommen werden, dass die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung zu beachten sind.

Gez. | 



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Über die Gruppe 4.1.2.3

an die Gruppe 4.1.1.3

im Hause

**Immissionsschutz und  
staatliches Abfallrecht**

Ihr Zeichen: 4.1-0003/19/VE  
Ihr Schreiben vom: 10.07.2019  
Unser Zeichen: 4.4.1Ma-0003/19/VE  
München, 17.07.2019

Auskunft erteilt: Herr [redacted] E-Mail: [redacted]@lra-m.bayern.de Tel.: 089 / 6221- [redacted] Fax: 089 / 6221 44-1608 Zimmer-Nr.: F 2.54

1. **Gemeinde Pullach i. Isartal**

<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 29 i.d.F. vom 25.06.2019 (vorhabenbezogen) für den Bereich „südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße/ Teil West (1. Teiländerung AEZ), 3. Änderung“		
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan		
<input type="checkbox"/>	dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs		
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung		
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme: 19.08.2019 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)		

2. **Träger öffentlicher Belange**

**Sachgebiet Immissionsschutz**

2.1  keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5  Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

**Fachliche Informationen:**

- Ob das Vorhaben noch außerhalb des Sicherheitsabstandes des Unternehmens United Initiators liegt, ergibt sich aus dem neuen Gutachten vom TÜV für die Lagererweiterung. **Dieses ist abzuwarten.**
- Ein **Lärmschutzgutachten** ist im Rahmen des Verfahrens zu erstellen.

	<b>Öffnungszeiten</b> Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr und Do. 14:00 – 17:30 Uhr Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.	<b>Dienstgebäude / Erreichbarkeit</b> Frankenthaler Str. 5-9 U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7 Straßenbahn Linie 17 Bus Linien 54, 139, 144, 147 Haltestelle Giesing-Bahnhof	<b>Bankverbindungen</b> KSK München Starnberg Ebersberg (BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109 IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09 SWIFT-BIC BYLADEM1KMS Postbank München (BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804 IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04 SWIFT-BIC PBNKDEFF	
	<b>Telefon</b> 089 6221-0 <b>Telefax</b> 089 6221-2278 <b>Internet</b> www.landkreis-muenchen.de <b>E-Mail</b> poststelle@lra-m.bayern.de			



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Naturschutz, Erholungsgebiete,  
Landwirtschaft und Forsten

Referat 4.1  
Im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0003/19/VE  
Ihr Schreiben vom: 10.07.2019  
Unser Zeichen: 4.4.3-  
0003/19/Pullach/Ni  
München, 25.07.2019

Auskunft erteilt:  
Frau [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221- [REDACTED]  
Fax: 089 / 6221 44-2616

Zimmer-Nr.:  
F 2.15

1. **Gemeinde Pullach i. Isartal**

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 29 – 3. Änderung  
für das Gebiet Neubau AEZ und Hotel

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:  
19.08.2019

2. **Träger öffentlicher Belange**

2.1  Keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Öffnungszeiten  
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC FBKDEFF

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen Aufgrund des Vorkommens von ca. 13 Mehlschwalbennestern am Bestandsbau kann ein Normenkonflikt des Bebauungsplanes mit § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren ergibt sich aus dem Umstand, dass bei der Realisierung von Vorhaben nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzes verstoßen werden darf. In Form einer Prognose ist es notwendig, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde.
	<input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen § 44 Abs. 1 BNatSchG
	<input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)  Es kann eine abschließende Stellungnahme erst nach Prüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abgegeben werden. Um artenschutzrechtliche Verstöße (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu vermeiden, sind insbesondere CEF-Maßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, die CEF-Maßnahmen frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Regierung von Oberbayern ist bei der Abstimmung der Maßnahmen ggf. hinzuzuziehen. Die saP ist nachzureichen.
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  1. Die Ausgleichsflächenberechnung ist nachzureichen.  2. Der vorhandene Baum entlang der Wolfratshäuser Str. sollte, wie im aktuell gültigen Bebauungsplan, als „zu erhalten“ festgesetzt werden.  3. Der im aktuell gültigen Bebauungsplan festgesetzte „zu erhaltende Baumbestand“ entlang der Bundesstraße 11 sollte in gleichem Umfang wieder als zu erhaltender Baumbestand übernommen werden. Die Festsetzung des Gehölzbestandes entlang der Straße lediglich als Straßenbegleitgrün stellt keine ausreichende Sicherung des Gehölzbestandes dar.
	
	☞ 
	<u>Anlagen</u>

Gemeinde Pullach i. Isartal - Postfach 240 - 82043 Pullach i. Isartal

An die Damen und Herren  
der/des  
Abteilung Bauverwaltung/  
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum  
München/  
par terre GmbH & Co. KG

Ansprechpartner/in:  
Tel.:  
Fax:  
E-Mail:



Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:  
Sg41\_1735\_19107

Pullach i. Isartal,  
09.08.2019

**Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde- Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“, 3. und 4. Änderung;  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB)  
Stellungnahme der Abteilung Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der nun folgenden Stellungnahme legt die Abteilung Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Standpunkte zu den bisherigen Ausführungen des Umweltberichts in den o. g. Verfahren dar. Dabei wird im Wesentlichen Bezug auf die unter Punkt 3. genannten Schutzgüter genommen und auf nachfolgende Themen samt Änderungshinweisen im Planungsszenario hingewiesen:

**Zu 3.1 Schutzgut Boden, 3.2 Schutzgut Fläche u. 3.3 Schutzgut Wasser**

Der aktuelle Versiegelungsgrad bzw. Flächenverbrauch der Bestandsgebäude überschreitet unter Anwendung des § 19 der Baunutzungsverordnung die maximal zulässige Grundflächenzahl bereits erheblich. In Anbetracht dieser Tatsache sind die Bewertungen, dass die Auswirkungen der Planung als gering einzustufen sind, zwar zutreffend, gehen allerdings nicht darauf ein, dass die wichtigsten Funktionen des Bodens in diesem Ausmaß der Versiegelung und des Flächenverbrauches gewissermaßen schon jetzt nicht mehr existieren. Insbesondere die Wasserspeicherung sowie die Filter- und Lebensraumfunktionen sind betroffen. Daher sind diese in der Art und Weise wiederherzustellen, welche dem Anteil der gesetzlich vorgeschriebenen nicht baulich bedeckten Fläche entspricht. Im Hinblick auf die natürlichen Funktionen des Bodens wird gebeten, die Planungen dementsprechend zu kontrollieren, anzupassen und bei einer etwaigen unzulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl andere Kompensationsmöglichkeiten umzusetzen. Aus Sicht unseres Ressorts sind weite Bereiche der Flachdächer, welche nicht mit technischen Einrichtungen belegt sind, sehr gut für extensive Dachbegrünung mit Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz geeignet. Des Weiteren wird dazu geraten, Teile der großflächigen Fassaden in der Größen-

**Rathaus**  
Johann-Bader-Straße 21  
82049 Pullach i. Isartal  
Tel. 089/744 744-0  
Fax 089/744 744-59  
info@pullach.de

**Öffnungszeiten**  
Montag-Freitag 08:00–12:00 Uhr  
Donnerstag 15:00–18:00 Uhr

**Bankverbindungen**  
Raiffeisenbank München Süd  
Postbank München  
Commerzbank München  
Kreissparkasse München Starnberg  
Stadtparkasse München

**BLZ**  
701 694 66  
700 100 80  
700 400 41  
702 501 50  
701 500 00

**Kto.-Nr.**  
305600  
55652-805  
820775500  
190560011  
24/111338

**IBAN**  
DE91 7016 9466 0000 3056 00  
DE47 7001 0080 0055 6528 05  
DE59 7004 0041 0820 7755 00  
DE34 7025 0150 0190 5600 11  
DE66 7015 0000 0024 1113 38

**SWIFT-BIC**  
GENODEF1M03  
PBNKDEFF  
COBADEFFXXX  
BYLADEM1KMS  
SSKMDEMM

[www.pullach.de](http://www.pullach.de)

1/3

ordnung von mindestens 10 Prozent zu begrünen. Entsprechende Kletterhilfen sind bei der architektonischen Planung in gleichmäßiger Verteilung zu berücksichtigen.

### **Zu 3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung**

Wir schließen uns der Bewertung an, dass versiegelte und bebaute Flächen negative Auswirkungen auf das Mikroklima haben, an. Im Hinblick auf zukünftige klimatische Herausforderungen ist allerdings der Ausgleich durch die nahegelegenen Wälder im Allgemeinen und im Besonderen aufgrund der ungünstigen Baumartenzusammensetzung des Forstenrieder Parks (Hauptbaumart Rotfichte) nicht mehr ausreichend. Daher sollen die unter 3.1 und 3.2 beschriebenen Entsiegelungs- und Kompensationsmaßnahmen das Bio- und Mikroklima erhalten bzw. verbessern und als sommerlicher Wärmeschutz dienen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Baumstandorte sind mit gebietsheimischen und/oder standortsgerechten Baumarten erster Wuchsordnung in der Größe von mindestens 25-30 cm Stammumfang in einem Meter Höhe zu besetzen. Die Dimensionierung der Pflanzgruben ist derart zu gestalten, dass die arttypischen Standraumansprüche des Baumes und der Gehölze zukünftig in vollem Maße erfüllt und die vorschriftsmäßigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen bzw. Gebäuden eingehalten werden.

### **Zu 3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt**

Besonderes Augenmerk ist aufgrund des Vorkommens einer Mehlschwalbenkolonie auf den Allgemeinen und den Besonderen Artenschutz zu richten. Am 07.08.2019 wurden an der östlichen Längsseite des Bestandsgebäudes mindestens zwei mit Jungvögeln besetzte Nester unter dem Dachvorsprung gesichtet. Weitere fünf Nester befanden sich im Bau bzw. waren alt und unbesetzt. Eine beginnende Besetzung eines weiteren Nestes durch Sperlinge war nicht auszuschließen. Die Niststätten der Mehlschwalben sind ganzjährig geschützt, auch wenn Mehlschwalben Zugvögel sind. Ihre Nester dürfen nicht zerstört oder beschädigt werden, d. h. auch nicht außerhalb der Brutzeit.

Vor Beginn der Abrissarbeiten muss zudem gänzlich ausgeschlossen worden sein, dass in und am Gebäude weitere besonders bzw. streng geschützte Tiere - insbesondere Fledermäuse - leben, welche unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallen. Daher sind die inhaltliche Festsetzung sowie die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Feststellung des vorhandenen Lebensraumpotentials für den gesamten Planungsraum unabdingbar. Die Bestimmung einer naturschutzfachlichen Umweltbaubegleitung ist insbesondere im Hinblick auf die Mehlschwalben zu prüfen.

In Anbetracht der wahrscheinlichen Zerstörung der Mehlschwalbenkolonie sind unter Anwendung der naturschutzfachlichen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Ergebnisse der saP entsprechende Ersatzquartiere für Fassadenbrüter in den Neubau zu integrieren und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

### **Fazit**

Der bestehende hohe Versiegelungsgrad stellt nach Meinung unseres Ressorts keine Maßzahl bzw. Referenzwert für die Festsetzungen des Neubaus dar. Entsprechend der Baunutzungsverordnung sind weitere Entsiegelungs- bzw. bioklimatischen Kompensationsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung) durchzuführen, um u. a. die gesetzlich vorgeschriebene Grundflächenzahl einzuhalten. Die Entsiegelung im südwestlichen Bereich des Flurstücks Nr. 375/0 ist nicht ausreichend.

Ein Erwerb des gemeindlichen Flurstücks Nr. 376/10, einem schmalen Gehölzstreifen zur B11 hin, sollte im Hinblick auf eine Arrondierung sowie eine Erhöhung der unversiegelten Fläche des Gesamtprojektes in Betracht gezogen werden. Für den Fall eines diesbezüglichen Kaufinteresses sollte der Vorhabenträger sich mit der zuständigen Abteilung Finanzen der Gemeindeverwaltung ins Benehmen zu setzen.

Vorab ist unter Beachtung der naturschutzfachlichen Stellungnahme der Genehmigungsbehörde eine saP durchzuführen. Fassadenintegrierte Ersatz- bzw. Nistquartiere sind baulich einzuplanen und umzusetzen.

Die Anzahl der Neupflanzungen werden begrüßt.

Mit dem Bauvorhaben ist die Verlegung eines Containerstandortes verbunden. Bautechnisch bedingt sollte dieser im Bereich des nordöstlichen Parkplatzes angelegt werden. Im Hinblick auf den Lärmschutz der Hotelgäste wird geraten, ein Unterflursystem zu errichten. Diese Form entspricht auch den gemeindlichen Standards im Falle von Neuplanungen.

Wir bitten, die oben genannten Angaben und Inhalte sowie Einwände in die Entwurfsfassung entsprechend aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

