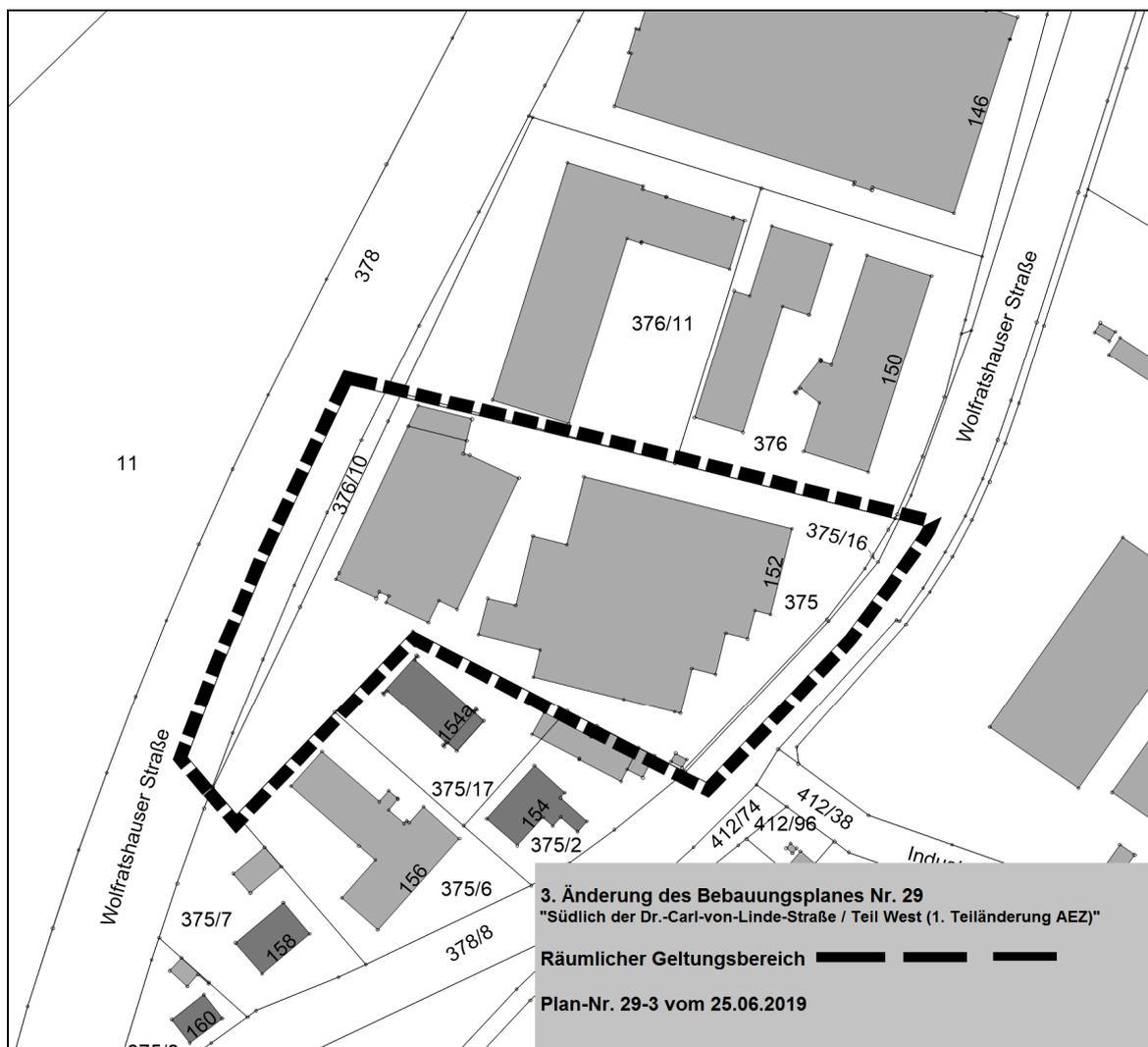




BEKANNTMACHUNG

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" auf dem Anwesen Wolfratshauer Straße 152, umfassend die Fl.-Nr. 375 und Teilflächen von 375/16, 378, 378/8, 376/10 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Neubau des AEZ-Einkaufszentrums, eines Hotels und einer Tiefgarage;
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 26.11.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.





BEKANNTMACHUNG

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Neuerrichtung des AEZ-Einkaufszentrums, eines Hotels und einer Tiefgarage.

Die vom Gemeinderat gebilligte und zur Auslegung bestimmten Entwurfsfassungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Stand: 26.11.2019), des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht (Stand: jeweils 26.11.2019), Gutachten (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung / Verkehrstechnische Untersuchung / Untersuchung der „Fauna rund um die Gebäude“ / Geotechnisches Gutachten) und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom

16.12.2019 bis 31.01.2020

im Rathaus der Gemeinde Pullach i. Isartal, Johann-Bader-Str. 21, 82049 Pullach i. Isartal, in der Abteilung Bauverwaltung während der allgemeinen Dienststunden für jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Einsichtnahme kann während der Dienststunden mit Publikumsverkehr

Montag bis Freitag: 08.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstag: 15.00 bis 18.00 Uhr

oder nach telefonischer Terminvereinbarung mit der Abteilung Bauverwaltung, Frau David unter der Rufnummer 089 744744-42, Herrn Vital unter der Rufnummer 089 744744-41 oder Herrn Weiß unter der Rufnummer 089 744744-40 erfolgen. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind im Internet unter www.pullach.de/service/planen-bauen/aktuelle-bebauungsplanverfahren veröffentlicht.

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)

Nach § 3 Abs. 2 Satz BauGB sind folgende **Arten umweltbezogener Informationen** verfügbar.

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Mensch	Prüfung und Bewertung der vom geplanten Bauvorhaben ausgehenden und auf die Nutzungen des Bauvorhabens einwirkenden Emissionen und Immissionen durch Gewerbe- und Verkehrsgläusche. Formulierungen von



BEKANNTMACHUNG

	<p>Anforderungen an den Schallschutz und Beurteilung der Schutzwürdigkeit in der Nachbarschaft und bei den geplanten Nutzungen. (Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung – Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche, Bericht Nr. 219083/2 vom 18.10.2019)</p> <p>Untersuchung der verkehrlichen Rahmenbedingungen in der Wolfratshäuser Straße, der Bundesstraße B11 und Dr.-Carl-von-Linde-Straße. Ermittlung der maßgebenden Verkehrsbelastungen, Verkehrsabschätzungen durch die neu geplanten Nutzungen im Bereich des AEZ, Prognoseuntersuchung 2030 sowie Kapazitätsbetrachtungen für o.g. Straßen. (Obermeyer Planen & Beraten, Verkehrstechnische Untersuchung AEZ Pullach (BVG), Nr. 27394.01 vom 07.11.2019)</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Beurteilung des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln sowie deren Quartiere und Nistplätze. Naturschutzfachliche Beurteilung der Fauna. Vorschläge zur Umsetzung des Artenschutzes. (Dr. Knut Neubeck, Büro für ökologische Gutachten und Tiergesundheit, Untersuchung der Fauna an und um die Gebäude, vom 11.11.2019)</p>
Boden	<p>Sondierung der geologischen Situation und der Bodenklassifizierung. Untersuchung der Vorbelastungen des Grundstückes durch Altlasten ehemaliger Betriebe. Analyse der Kampfmittelsituation. (Grundbaulabor München, Geotechnisches Gutachten, Projektnr. P06361 vom 25.09.2019)</p>
Wasser	<p>Aussagen zum Grundwassersituation und der Versicherungsfähigkeit von Niederschlagswasser. Gefährdungsabschätzung „Wirkungspfad Boden – Grundwasser“. (Grundbaulabor München, Geotechnisches Gutachten, Projektnr. P06361 vom 25.09.2019)</p>
Luft	k.A.
Klima	k.A.
Landschaft	k.A.
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Aussagen über möglich vorhandene Bodendenkmale. (Grundbaulabor München, Geotechnisches Gutachten, Projektnr. P06361 vom 25.09.2019)</p>

Gegenüber den Planentwürfen vom 25.06.2019 beinhalten die Planentwürfe mit Stand vom 26.11.2019 folgende wesentliche Änderungen/Ergänzungen:

Planzeichnung:

- Aufnahme Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)
- Bauraum Hotel in 2. und 3. Obergeschoss wird geändert
- Ergänzung erforderlicher Bau-Schalldämm-Maße an Gebäudefassaden
- Anpassung Bemaßungen

Festsetzungen:

- Beschränkung Verkaufsfläche von sog. Konzessionären auf 100 m² pro Betrieb
- Streichung der maximal zulässigen Verkaufsfläche (diese ergibt sich aus den nach wie vor



BEKANNTMACHUNG

- gültigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29)
- Erhöhung der Anzahl der maximal zulässigen Zimmer des Hotels (132 statt 125)
 - Festsetzung einer Geschossfläche für die Nutzungen auf den Ebenen 2 und 3
 - Festsetzung eines erforderlichen Rücksprungs von Technik-Geschossen
 - Klarstellung, dass bei festgesetzter Grenzbebauung eine abweichende Bauweise gilt
 - Festsetzung einer Überschreitung der Baugrenzen für ein Vordach
 - Reduzierung der zulässigen Flächen für Werbeanlagen (Flächengröße, Standort) sowie Anzahl freistehender Werbeanlagen
 - Baumbestand innerhalb Straßenbegleitgrün wird als Struktur festgesetzt
 - textliche Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Hinterlieger
 - Ergänzung Zuordnungsangabe der gemeinschaftlich genutzten Stellplätze der 3. und 4. Änderung
 - Detaillierung des Pflanzgebots
 - Erhöhung der Anzahl zu pflanzender Bäume (entsprechende Reduzierung im Bereich der 4. Änderung)
 - Ergänzung Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß schalltechnischer Untersuchung

Die textlichen Änderungen sind in den Planunterlagen gekennzeichnet.

Stellungnahmen können während dieser Frist schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Pullach i. Isartal, 27.11.2019

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Veröffentlichung im Amtsblatt (Isar-Anzeiger):	05.12.2019
Aushang an den Amtstafeln:	06.12.2019 bis 03.01.2020