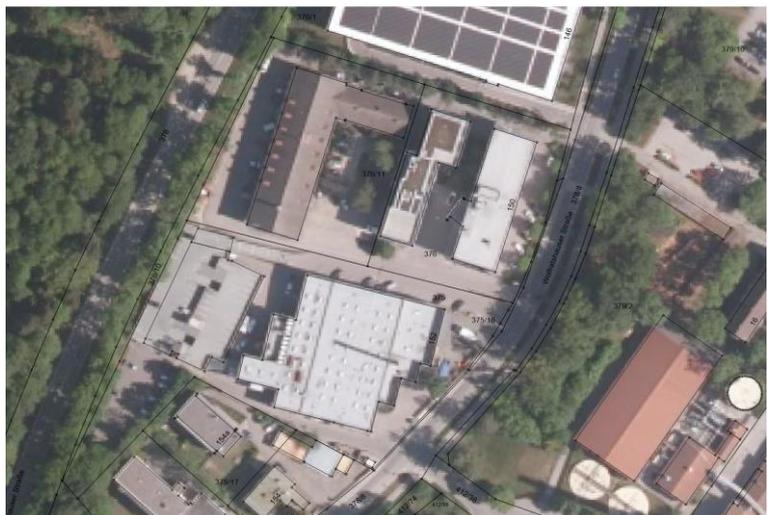


Gemeinde	<b>Pullach i. Isartal</b> Lkr. München
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ 3. Änderung
Entwurfsverfasser Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	par terre GmbH & Co. KG Bavariastraße 6 b, 80336 München
Vorhabenträgerin	Frau Evi Brandl, vertreten durch die BVG Verwaltung GmbH & Co. KG, Hofmannstraße 9, 81379 München
Planung	<b>PV</b> 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 <span style="float: right;">QS: Goe</span>
Aktenzeichen	PUL 2-55
Plandatum	29.04.2020 <b>Änderungen sind markiert</b> 26.11.2019 (Entwurf) 25.06.2019 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
	2.1 Landes- und Regionalplan.....	4
	2.2 Flächennutzungsplan .....	5
	2.3 Bebauungsplan Nr. 29.....	6
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>8</b>
	3.1 Lage und Nutzung .....	8
	3.2 Boden.....	9
	3.3 Denkmäler.....	10
	3.4 Wasser.....	10
	3.5 Störfallbetrieb .....	10
	3.6 Bauverbotszone der Bundesstraße 11 .....	10
<b>4.</b>	<b>Vorhaben</b> .....	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>13</b>
	5.1 Geltungsbereich .....	13
	5.2 Art der baulichen Nutzung .....	14
	5.3 Maß der baulichen Nutzung .....	15
	5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen .....	17
	5.5 Bauliche Gestaltung .....	17
	5.6 Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Stellplätze und Erschließung.....	18
	5.7 Grünordnung und Artenschutz .....	19
	5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	20
	5.9 Immissionsschutz.....	20
	5.10 Flächenbilanz .....	22
	<b>Anlagen</b> .....	<b>22</b>

## 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 werden mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 geschaffen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landes- und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand vom 01.01.2020) 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).*

*Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,*

*- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*

*- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*

*der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (LEP 5.3.3 Z).*

#### Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung

Gemäß Karte 1 – Raumstruktur – des Regionalplans München ist die Gemeinde Pullach i. Isartal als Grundzentrum ausgewiesen. Alternative geeignete städtebaulich integrierte Standorte zur Realisierung des Vorhabens liegen nicht vor (s. Anlage 2).

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 und begrenzen die zulässige Verkaufsfläche auf 3.600 m<sup>2</sup> für einen Einzelhandelsbetrieb sowie auf 400 m<sup>2</sup> für einen Getränkemarkt. 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 weiteren zulässigen Konzessionäre liegen mit Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 100 m<sup>2</sup> pro Betrieb unterhalb der landesplanerischen Relevanzschwelle. Die Neuerrichtung des AEZ ist zur Umsetzung eines zukunftsorientierten und damit konkurrenzfähigen Einzelhandelskonzepts erforderlich.

## 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 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt. Im Westen entlang der Bundesstraße 11 ist die Anbauverbotszone nachrichtlich übernommen, dort ist Straßenbegleitgrün dargestellt. An der Wolfratshauer Straße im Osten des Plangebiets sind straßenbegleitende Einzelbäume als Strukturelemente dargestellt.

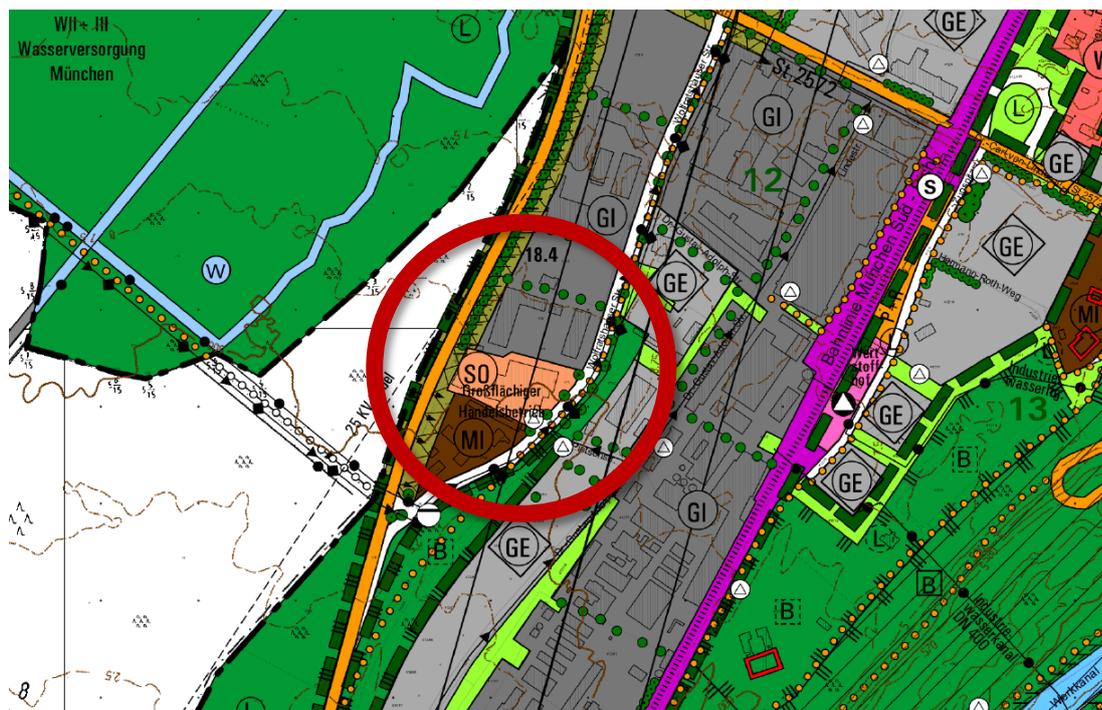


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

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 beginnt erst weiter südlich.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan, das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB ist eingehalten.

### 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 m<sup>2</sup> (Einzelhandelsbetrieb: 3.600 m<sup>2</sup>; Getränkemarkt 400 m<sup>2</sup>) 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.

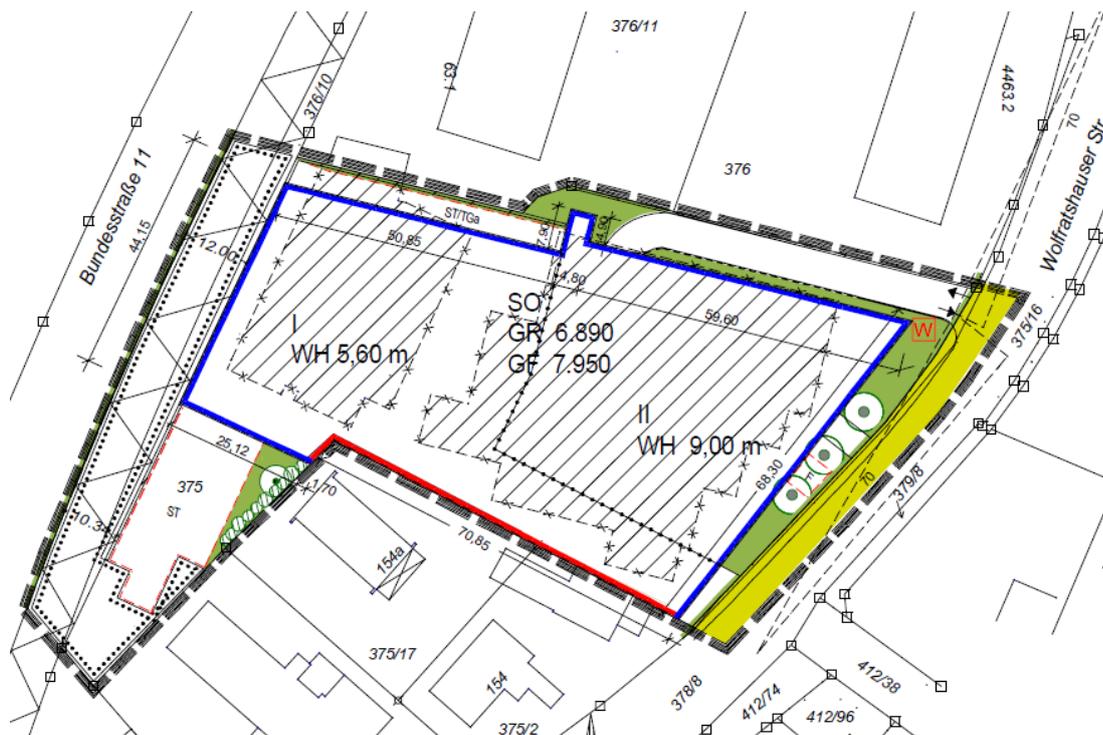


Abb. 2 Planzeichnung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ i.d.F.v. 09.07.2007

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 wurden mit den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nr. 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.

### 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) ist 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 ca. 599 m ü NHN auf einer Distanz von ca. 120 m um ca. einen Meter ab.

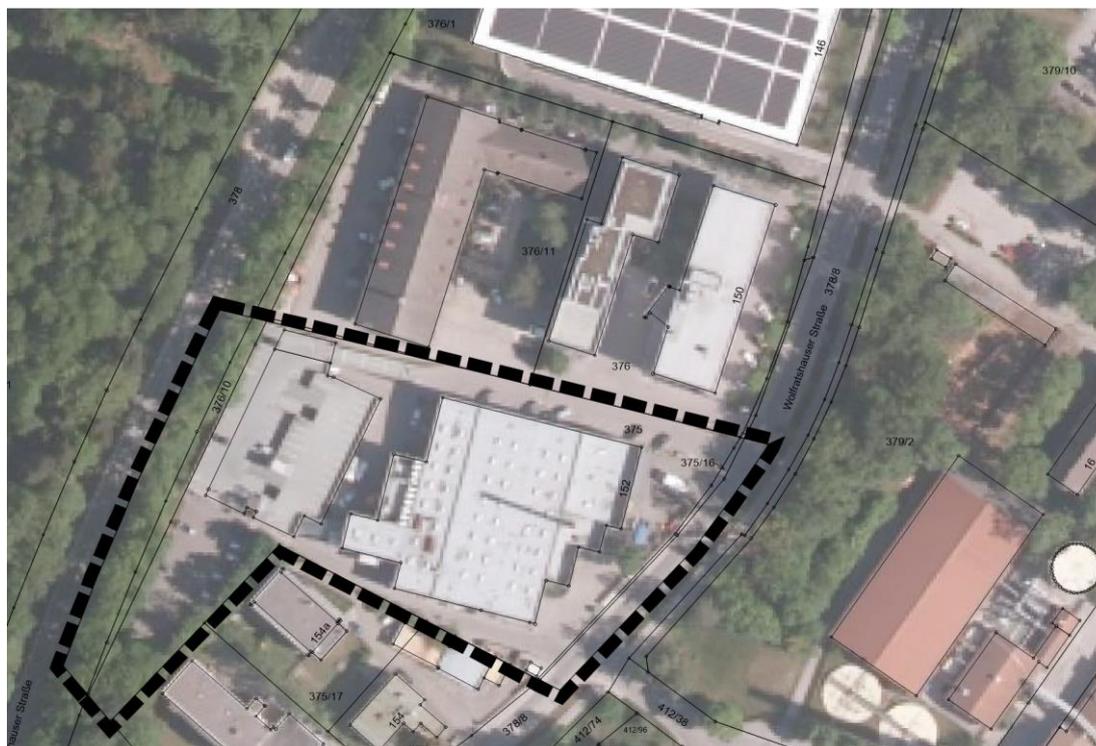


Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

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.

Gemäß Geotechnisches Gutachten vom 25.09.2019 (s. Anlage 3) wurden bei den angetroffenen Auffüllungen entsorgungstechnisch relevante Schadstoffanreicherungen nachgewiesen. Eine fachtechnische Aushubüberwachung ist erforderlich. Das im Zuge des Aushubs anfallende sensorisch auffällige Material ist vollständig zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken aufzuhalten. Alternativ ist bei Aushubüberwachung mit niedriger Belastung mit Schadstoffen eine Schurfbeprobung (In-situ-Beprobung) ausreichend. Der Entsorgungsweg des Materials ist zu klären.

Eine technische Kampfmittelsondierung des Grundstücks ist zwingend durch einen vom bayerischen Staatsministerium zertifizierten Kampfmittelsuchdienst durchzuführen.

### 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.

Gemäß Geotechnisches Gutachten vom 25.09.2019 (s. Anlage 3) ist eine Wasserdurchlässigkeit ( $k_f$ -Wert) kleiner  $1 \times 10^{-4}$  m/s zu erwarten. Eine Versickerung von gesammeltem Regenwasser darf aufgrund der Altlastensituation nicht in den künstlich aufgefüllten Böden erfolgen. Die Böden sind daher im Bereich geplanter Sickeranlagen vollständig gegen nachweislich nicht verunreinigten Kiessand auszutauschen.

### 3.5 Störfallbetrieb

Das südlich und östlich zum Plangebiet benachbarte Unternehmen United Initiators ist als Störfallbetrieb klassifiziert. Das Vorhaben liegt jedoch außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands. Den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 lit. j BauGB i.V.m. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wird somit Rechnung getragen: von schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Gebiete der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 (sog. öffentlich genutzte Gebäude) können somit so weit wie möglich vermieden werden. Aufgrund der Einhaltung bzw. Überschreitung der angemessenen Sicherheitsabstände kann davon ausgegangen werden, dass mit planerischen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von schweren Unfällen soweit wie möglich zu begrenzen und dem Schutzziel des § 50 BImSchG entsprochen wurde. Auf die Ausführung im Umweltbericht (s. Punkt 2.2) wird verwiesen.

### 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.

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

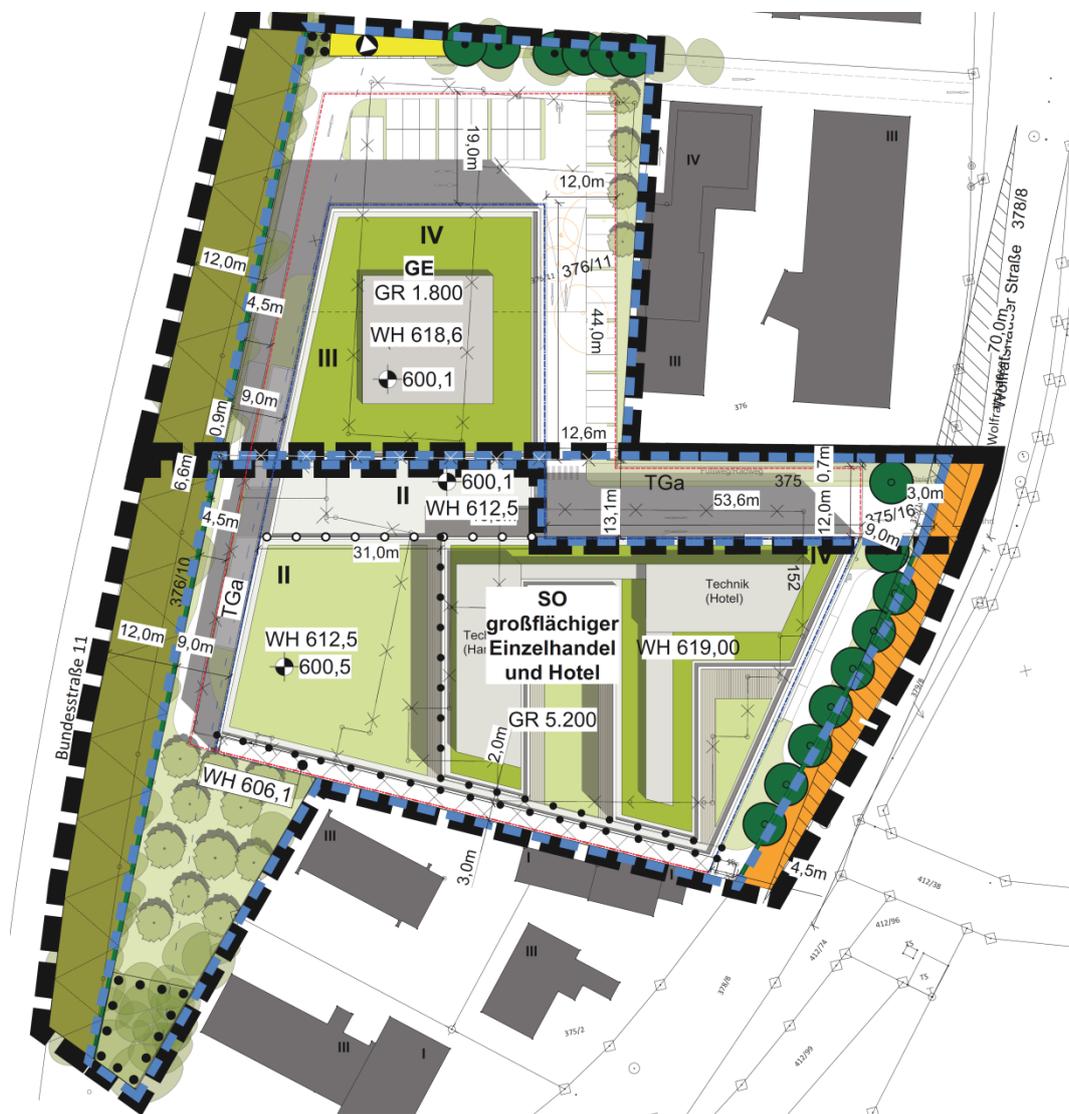


Abb. 5 Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit Überlagerung der Planzeichnung des Bebauungsplans, Quelle: par terre GmbH & Co. KG, München

Für die beiden Teilbereiche ist eine gemeinsame Erschließung von der Wolfratshausener 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. **Grundsätzlich kann der ausfahrende Lieferverkehr jedoch auch über die gemeinsamen Erschließungsflächen der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 erfolgen.**

Da das Grundstück FI.Nr. 376/11 nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist beabsichtigt, die Grundstücke FI.Nr. 375 (3. Änderung) und 376/11 zu verschmelzen. Diese Verpflichtung wird mit dem Durchführungsvertrag gesichert. Aufgrund der Art des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist diese Absicht ausreichend für die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung der Vorhaben der 3. und 4. Änderung. Ohne Verschmelzung könnten die Vorhaben nicht in derartiger Art und Weise umgesetzt werden.

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.



Abb. 6 Kombinierte Planzeichnung 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29, ohne Maßstab, Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

## 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 (bzgl. der zulässigen Verkaufsflächen) der 1. Änderung, welche unverändert fortgelten.

### 5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 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 m<sup>2</sup>.

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.

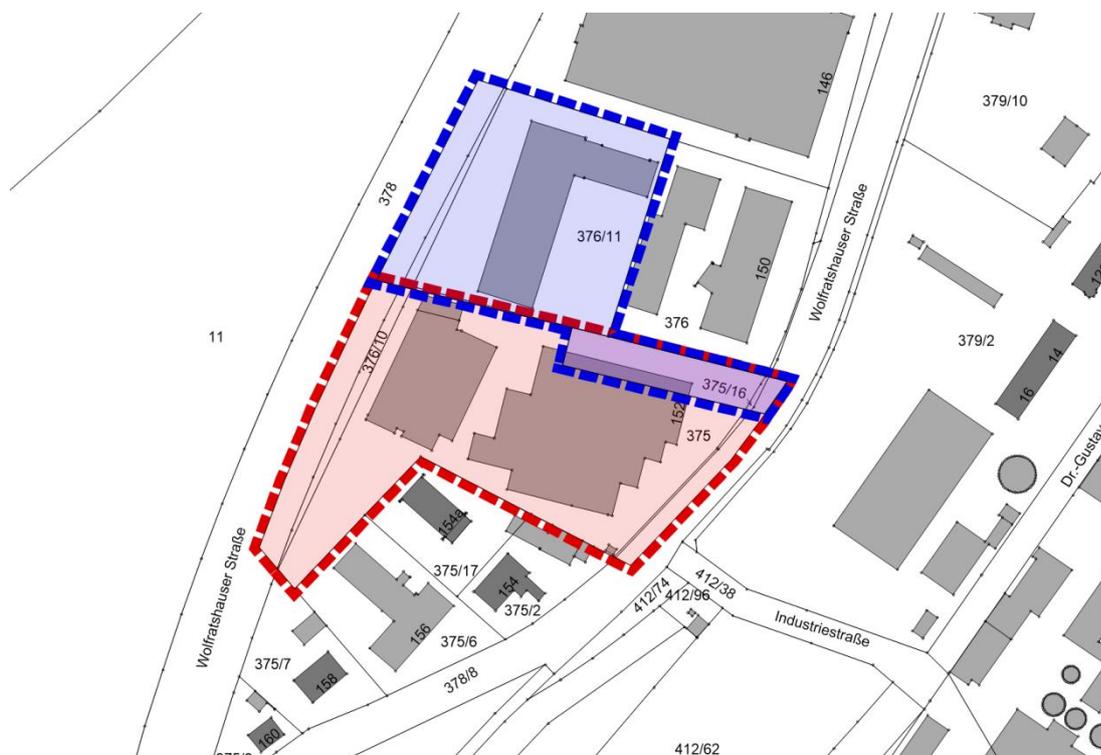


Abb. 7 Überlappende Änderungsbereiche der 3. (rote Umrandung) und 4. Änderung (blaue Umrandung) des Bebauungsplans Nr. 29, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

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.

Ergänzend ist festzustellen, dass im Bereich der überlappenden Geltungsbereiche der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 die Festsetzungen in jeder Änderung aufgeführt sind. Es kommt daher zu gewissen Doppelungen, dies betrifft u.a. Stellplätze, Bäume, Werbeanlagen.

## 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 132 Zimmer
- Lebensmittelvollsortimenter, ergänzendes Angebot durch Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden (sog. Konzessionäre; begrenzt auf unter 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb)

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.

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 und begrenzen die zulässige Verkaufsfläche auf 3.600 m<sup>2</sup> für einen Einzelhandelsbetrieb sowie auf 400 m<sup>2</sup> für einen Getränkemarkt. Das Vorhaben erreicht somit die Großflächigkeit, die Ziele des Landesentwicklungsprogramms 5.3.1 und 5.3.2 sind zu beachten. 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 weiteren zulässigen Konzessionäre liegen mit Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 100 m<sup>2</sup> pro Betrieb unterhalb der landesplanerischen Relevanzschwelle. 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 m<sup>2</sup> 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.Nr. 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. Die Überschreitung einer GRZ von 0,8 im Sinne der Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sowie der GRZ-Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch die dauerhafte Erhaltung und Entwicklung des vorhandenen Versorgungsstandortes im Rahmen einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung begründet. Mit der Konzentration der beiden Vorhaben der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ergeben sich Synergieeffekte, beispielsweise mit einer gemeinsamen Parkplatznutzung. Die Überschreitung der Kappungsgrenze an diesem Standort führt im Gegensatz zu einer Verlagerung der Vorhaben zu einer insgesamt geringeren Versiegelung von Flächen, zumal die Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden Versiegelung bereits überwiegend verloren gegangen sind.

Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung (Hotel) auf den Ebenen 2 und 3 im östlichen Teil des Gebäudes ist eine Geschossfläche festgesetzt. Damit wird das dort mögliche Bauvolumen begrenzt. Die Kubatur des Aufbaus ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

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.

Die geplante gestaffelte Höhenentwicklung zur südlich benachbarten Bebauung gestaltet sich wie folgt (die genannten Wandhöhen ergeben sich aus der max. zulässige Differenz zwischen festgesetzter max. Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und max. zulässiger Wandhöhe):

- Von der Grundstücksgrenze bis zu einem Abstand von 3,0 m ist eine Wandhöhe von 5,6 m zulässig.
- Ab einer Entfernung von 3,0 m ist eine Wandhöhe von 12,0 m zulässig. Dies stellt den Bereich des 2-geschossigen Gebäudeteils des Einkaufsmarktes sowie des Erschließungsbereichs dar.
- Im östlichen Teil erfolgt ein 4-geschossiger Hotel-Aufbau mit einer zulässigen Wandhöhe von 18,5 m, die Entfernung zur südlichen Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5,0 m

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Fl.Nr. 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.

Die anschließende gestaffelte Höhenentwicklung stellt gegenüber der 1. Änderung eine deutliche Erhöhung der zulässigen Wandhöhen dar. Für die südlich gelegene Bebauung ist gemäß des Bebauungsplans Nr. 29 i.d.F.v. 13.09.1983 ein Mischgebiet sowie offene und geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind dort bei offener Bauweise einzuhalten. Im Bestand befinden sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 375/2 eingeschossige Nebenanlagen direkt an der Grenze zum Plangebiet sowie ein Wohngebäude mit einer Entfernung von mindestens ca. 15,5 m zum Geltungsbereich. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 357/17 befindet sich ein weiteres Wohngebäude, welches im Norden eine Entfernung zum Geltungsbereich von ca. 6,0 m und im Südosten eine Entfernung von ca. 11,5 m aufweist.

Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der südlich angrenzenden Bebauung findet durch die Staffelung der Höhe nicht statt. Die nach Bayerischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen von 0,25 H, wobei das Sondergebiet wie ein Gewerbegebiet gewertet wird, wären bei einer zulässigen Wandhöhe von 12,0 m in einer Entfernung von 3,0 m bzw. bei 20,0 m in einer Entfernung von 5,0 m Entfernung zur Grundstücksgrenze eingehalten. Zudem sind angemessene Abstände zur Bestandsbebauung eingehalten: zum 12 m hohen Gebäudeteil des Vorhabens sind für das Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 375/2 mindestens 18,5 m und für das Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 357/17 ca. 9,0 m bis 14,5 m eingehalten.

Des Weiteren liegt das Vorhaben nördlich der Bestandsbebauung, eine Verschattung der Bestandsgebäude findet daher nicht bzw. nur geringfügig statt. Eine verminderte diffuse Lichteinstrahlung ist anzunehmen. Dahingehend ist jedoch zu erwähnen, dass sich die Hauptorientierung der Wohnungen des nächstgelegenen Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 375/17 nach Südwesten befinden. Von einer Beeinträchtigung der Belüftung wird nicht ausgegangen.

Mit der Erhöhung der zulässigen Wandhöhen kommt es daher nicht zu einer deutlichen Beeinträchtigung von Belichtung und Belüftung der südlich liegenden Bebauung. Eine verträglichere Wirkung der Grenzbebauung wird mittels festgesetzter Fassadenbegrünung sowie dem Ausschluss von Werbeanlagen an Süd- bzw. Südwestfassaden erreicht.

Aufgrund der Anforderungen der geplanten Nutzung wird eine Überschreitungsmöglichkeit der Wandhöhe für technische Anlagen bzw. Geschosse die ausschließlich zur Unterbringung von Anlagen der Haustechnik genutzt werden (Technik-Geschosse) eingeräumt. Zur Minderung der optischen Wirkung der Wandhöhe wird ein Rücksprung von Technik-Geschossen festgesetzt.

#### 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

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 nur im nördlichen Teil des Baufensters~~ angeordnet. ~~Im südlichen Bereich ist eine Grenzbebauung festgesetzt. Bzgl. der Abstandsflächen wird gemäß der vorhandenen baulichen Prägung das Sondergebiet wie ein Gewerbegebiet gewertet; Abstandsflächentiefen von 0,25 H sind dort einzuhalten. Mittels Baugrenzen und Wandhöhen werden die Anforderungen an~~ Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ~~werden somit~~ gewährleistet. Das Baufenster wird im Norden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans fortgeführt. Da das Vorhaben der 3. Änderung in Verbindung mit dem Vorhaben der 4. Änderung steht, sollen die Grundstücke Fl.Nr. 375 und 376/11 miteinander verschmolzen werden. Im Hinblick auf die geplante Bebauung über die Geltungsbereichsgrenzen der 3. und 4. Änderung sowie der bisherigen Grundstücksgrenzen hinweg, sind daher keine Abstandsflächen einzuhalten, zumal sich beide Flurstücke im Eigentum einer Person befinden ~~und diese verschmolzen werden.~~

Im Rahmen der 1. Änderung wurde mit den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nr. 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. Daher gilt eine abweichende Bauweise. Da das Einkaufszentrum nordseitig an die Grundstücke Fl.Nr. 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 Wolfratshäuser 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. Die dort vorhandenen Bäume unterliegen der Verkehrssicherungspflicht, sind jedoch als Struktur zu erhalten. Mit der gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten internen Erschließung mit getrennter Führung von Anliefer- und Kundenverkehr kann die Verkehrssituation verbessert werden. Der ausfahrende Lieferverkehr wird über ein vorhandenes Geh- und Fahrrecht im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 376 abgewickelt. **Grundsätzlich kann der ausfahrende Lieferverkehr jedoch auch über die gemeinsamen Erschließungsflächen der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 erfolgen.**

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung (s. Anlage 4) wurde festgestellt, dass das zu erwartete Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes ohne Ausbaumaßnahmen leistungsfähig abgewickelt werden kann.

~~Da das Vorhaben der 4. Änderung des Bebauungsplans (Drogeriemarkt, Gewerbehof und Fitnessstudio) nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens zu sichern.~~

~~Die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geplante interne Erschließung der beiden Vorhaben, insbesondere die Zuwegung zur Tiefgaragenrampe, welche innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 liegt, wird mittels Geh- und Fahrrechten gewährleistet. Die Regelung erfolgt jedoch außerhalb den Festsetzungen des Bebauungsplans.~~

~~Da das Grundstück Fl.Nr. 376/11 nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist beabsichtigt, die Grundstücke Fl.Nr. 375 (3. Änderung) und 376/11 zu verschmelzen. Diese Verpflichtung wird mit dem Durchführungsvertrag gesichert. Aufgrund der Art des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist diese Absicht ausreichend für die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung der Vorhaben der 3. und 4. Änderung, ohne Verschmelzung könnten die Vorhaben nicht in derartiger Art und Weise umgesetzt 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 gemeinsame Nutzung der Stellplätze beider Vorhaben wird mittels Festsetzung gewährleistet.~~ Aufgrund der beabsichtigten Verschmelzung der Grundstücke Fl.Nr. 375 und 376/11 wird die gemeinsame Nutzung der Stellplätze beider Vorhaben gewährleistet. 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-  
ratshauser Straße wird verlagert. Sie befindet sich nun nördlich des geplanten Ge-  
werbehofes, 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 an-  
zuschließen.

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 Niederschlags-  
wasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schad-  
losen 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 Be-  
trieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu  
beachten.

Gemäß Geotechnisches Gutachten vom 25.09.2019 (s. Anlage 3) ist eine Wasser-  
durchlässigkeit ( $k_f$ -Wert) kleiner  $1 \times 10^{-4}$  m/s zu erwarten. Eine Versickerung von ge-  
sammeltem Regenwasser darf aufgrund der Altlastensituation nicht in den künstlich  
aufgefüllten Böden erfolgen. Die Böden sind daher im Bereich geplanter Sickeran-  
lagen vollständig gegen nachweislich nicht verunreinigten Kiessand auszutauschen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser  
zur Bewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwas-  
sernutzungsanlagen 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 entspre-  
chend als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die bestehenden Einzelbäume sind als  
Struktur zu erhalten. 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-  
ratshauser Straße im Osten zu pflanzen sind. Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine  
rasche Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebiets. Die Festsetzung zur Siche-  
rung des durchwurzelbaren Raums bei Baumpflanzungen trägt zur gesunden Ent-  
wicklung, Langlebigkeit und geringem Pflegeaufwand bei. Des Weiteren ist zur Min-  
derung der Auswirkungen der Grenzbebauung entlang der südlichen Grundstück-  
grenze zur benachbarten Bebauung eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Gegen-  
über 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)*

Gemäß der *Untersuchung der Fauna an und um die Gebäude* bzgl. der Vorhaben der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 durch das Büro für ökologische Gutachten und Tiergesundheit vom 11.11.2019 wurde im Untersuchungsgebiet das Vorhandensein von Zwergfledermäusen und mehreren Vogelarten festgestellt. Unter den Vogelarten befinden sich die Rote-Listen Arten (Bayern und/oder Deutschland) Mehlschwalbe und Mauersegler.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich. Dies umfasst Maßnahmen vor Abriss bzw. Fällung, während der Baumaßnahme sowie während der Betriebsphase. Für die festgestellte Zwergfledermause, Mehlschwalben und Mauersegler sind entsprechende Quartiere aufzuhängen bzw. in den Neubau zu integrieren. Zudem sind spezielle Beleuchtungen während der Bauphase und am Neubau zu verwenden, sofern nicht gänzlich auf eine nächtliche Beleuchtung verzichtet werden kann. Ferner ist der Gebäudeabriss nur zwischen 30. September bis 01. März durchzuführen. Baumfällungen sind außerhalb der Brutzeit (jährlichen Brutsaison vom 01. März bis 30. September) durchzuführen. Die konkreten Maßnahmen sind der *Untersuchung der Fauna an und um die Gebäude* des Büros für ökologische Gutachten und Tiergesundheit vom 11.11.2019 zu entnehmen (s. Anlage 6).

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

### 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**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 18.10.2019 (s. Anlage 5) zur 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 wird die Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Einheiten des Gesamtobjekts (beide Bebauungspläne) in Bezug auf die angrenzende schutzbedürftige Bebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen.

Es werden die erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für das Gesamtobjekt zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm festgelegt.

Des Weiteren wird die Verkehrsgeräuschbelastung an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Hotel, Gewerbehof) aufgrund der umliegenden Straßen (Bundesstraße B 11, Wolfratshauer Straße) ermittelt und beurteilt. Die erforderlichen Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109 werden festgelegt.

Die getroffenen Schallschutzmaßnahmen sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 18.10.2019 (s. Anlage 5) festgesetzt.

#### Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel aufgrund der gewerblichen Nutzungen (großflächiger Einzelhandel AEZ, Hotel, Drogeriemarkt, Gewerbehof, Fitnesscenter) mit den einzuhaltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt folgende Ergebnisse:

An dem nächstgelegenen Bürogebäude im angrenzenden GE-Gebiet (Fl.Nr. 376) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete tags um mindestens ca. 2 dB(A) bis 7 dB(A) unterschritten. Nachts (lauteste Nachtstunde) kommt es zu Überschreitungen von maximal 3 dB(A). Diese Überschreitungen sind jedoch irrelevant, da es sich um ein reines Bürogebäude ohne nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) handelt.

An den nächstgelegenen Wohngebäuden im angrenzenden MI-Gebiet (Fl.Nr. 375/17 und 375/2) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI-Gebiete tags um mindestens ca. 17 dB(A) unterschritten. Nachts (lauteste Nachtstunde) betragen die Unterschreitungen mindestens ca. 4 dB(A) bis 12 dB(A).

Die gemäß TA Lärm zulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Pegelspitzen können an allen hierfür maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden.

Auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Geräuschvorbelastung (u.a. Linde AG, United Initiators, Kleinbetriebe im MI-Gebiet) ist von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten auszugehen.

Zudem ergibt sich durch das Bauvorhaben im Bereich der Wohngebäude (Fl.Nr. 375/17 und 375/2) eine deutliche Verbesserung der schalltechnischen Situation im Vergleich zum derzeit bestehenden AEZ.

Die Kriterien der TA Lärm hinsichtlich des durch das Gesamtobjekt ausgelösten anlagenbezogenen Verkehrs auf der Wolfratshauer Straße werden nicht erfüllt, sodass keine Abwägung organisatorischer Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung erforderlich ist.

#### Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Bundesstraße B 11 und der Wolfratshauer Straße ergeben sich an dem geplanten Hotel Beurteilungspegel von maximal 64 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts an den schallzugewandten Gebäudefassaden.

An dem Gewerbehof mit Fitnesscenter treten an den schallzugewandten Gebäudefassaden Beurteilungspegel von maximal 66 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts auf.

Die für beide Plangebiete zugrunde gelegten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete werden ausschließlich an der Westfassade des Gewerbehofs geringfügig um maximal 2 dB(A) überschritten.

## 5.10 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe
Sondergebiet	8.017 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	493 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün	1.144 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>9.654 m<sup>2</sup></b>
Zulässige Grundfläche (entspricht GR 1: Hauptanlagen)	5.200 m <sup>2</sup> (GRZ 1: 0,65)
<b>Grundflächenzahl gem. VEP (inkl. Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)</b>	<b>GRZ: 0,83 (zulässige GRZ: 0,85)</b>
Mögliche Geschossfläche (inkl. Berücksichtigung des sog. Luftraums gemäß VEP)	ca. 14.200 m <sup>2</sup> (GFZ: 1,78)

Anmerkung: Aufgrund der überlappenden Geltungsbereiche der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 fließen ca. 929 m<sup>2</sup> beider Geltungsbereiche in die Berechnung ein. Dieser Überlappungsbereich ist bei den Nutzungszahlen berücksichtigt.

## Anlagen

- 1) Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 i.d.F.v. 29.04.2020, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München
- 2) Prüfung Alternativer Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte vom 18.09.2019, Gemeinde Pullach i. Isartal
- 3) Geotechnisches Gutachten (Projekt-Nr.: P06361) vom 25.09.2019, Grundbaulabor München GmbH, München
- 4) Verkehrstechnische Untersuchung AEZ Pullach – VBG (Projekt Nr.: 27394.01) vom 07.11.2019, Obermeyer Planen + Beraten GmbH, München
- 5) Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 219083 / 2) vom 18.10.2019, Ingenieurbüro Greiner, Germering
- 6) Untersuchung der Fauna an und um die Gebäude – Bauvorhaben: Handel, Gewerbe- und Hotelneubau; Wolfratshauser Str. 152, Pullach im Isartal auf den Flur-Nr. 376/11 und 375 vom 11.11.2019, Büro für ökologische Gutachten und Tiergesundheit, Weilheim

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

.....

Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin