

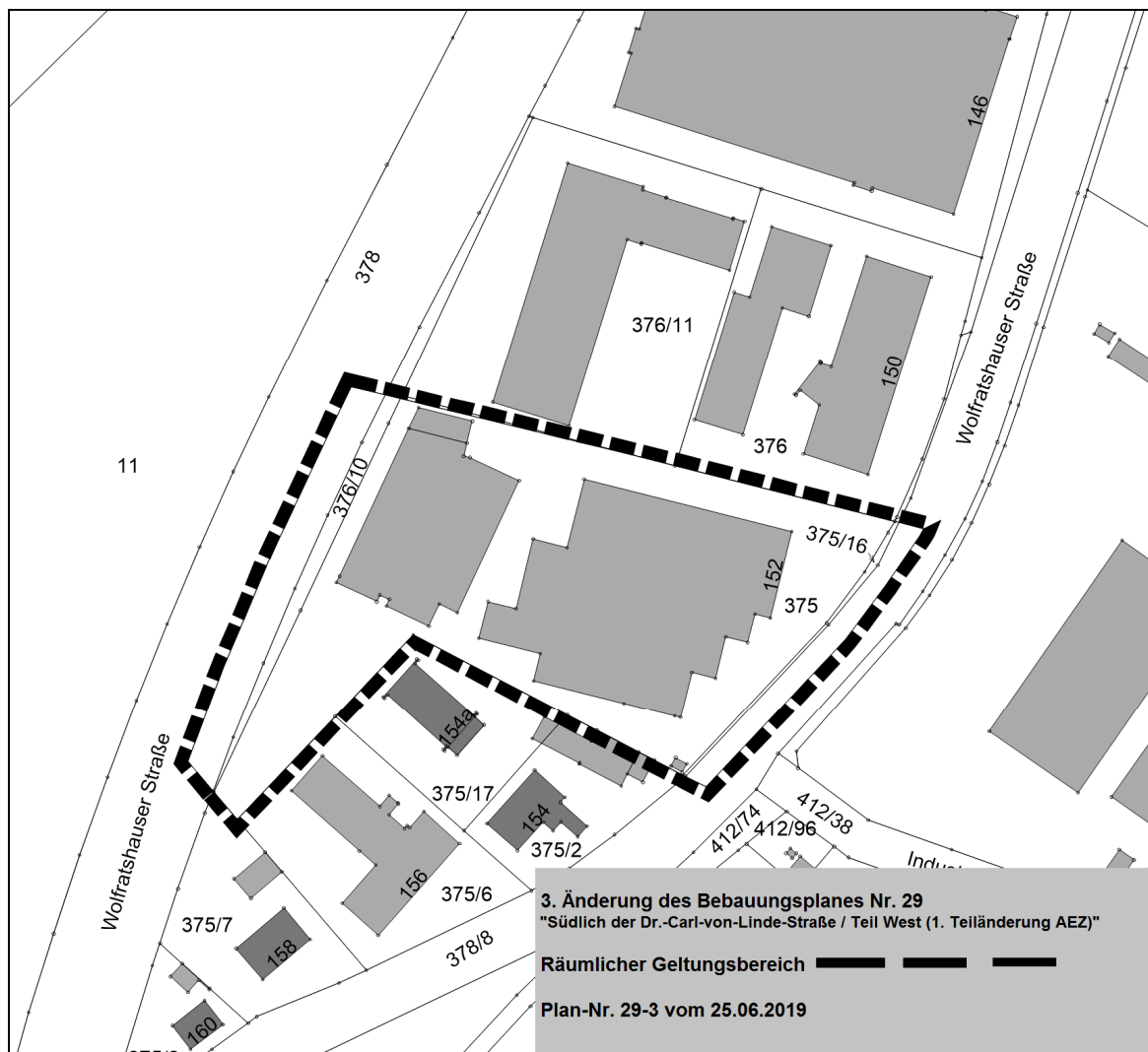


BEKANNTMACHUNG

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

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 26.02.2019 den Beschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst.





GEMEINDE
PULLACH
i. ISARTAL



LANDKREIS MÜNCHEN

BEKANNTMACHUNG

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

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 29.04.2020 wurde die **erneute Auslegung der Planunterlagen und Beteiligung** der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Zudem wurde beschlossen, dass **Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen** abgegeben werden können und die **Dauer der Auslegung** und die **Frist zur Stellungnahme** angemessen verkürzt werden.

Die vom Gemeinderat gebilligten und zur Auslegung bestimmten Entwurfsfassungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Stand: 16.03.2020), des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht (Stand: jeweils 29.04.2020), 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

18.05.2020 bis 16.06.2020

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 auszulegenden Unterlagen sind im Internetauftritt der Gemeinde Pullach i. Isartal unter www.pullach.de/service/planen-bauen/aktuelle-bebauungsplanverfahren veröffentlicht. (*)

(*) Wichtiger Hinweis zur Auslegungsverfahren nach dem BauGB in Zeiten von Beschränkungen durch das COVID-19-Virus

Sollte das Rathaus weiterhin für den Publikumsverkehr geschlossen sein, bestehen folgende Möglichkeiten:

➤ **Einsichtnahme über das Internet**

Die vollständigen Unterlagen sind im Internet einsehbar.

➤ **Persönliche Einsichtnahme im Rathaus**

- Wird Einsichtnahme im Rathaus gewünscht, kann nach telefonischer Absprache ein individueller Termin vereinbart werden.
- Alternativ kann an der Eingangspforte des Rathauses zu den sonst üblichen Öffnungszeiten Einlass begehrt werden.
- Auf die Einhaltung der jeweils gültigen Hygiene-Regelungen wird verwiesen.
- Die Beratung durch Rathausmitarbeiter ist ggf. nur eingeschränkt möglich.

Fragen zur Planung können telefonisch oder per Mail geklärt werden. Anregungen und Bedenken können schriftlich per Post, per Mail (bauverwaltung@pullach.de) oder telefonisch zur Niederschrift abgegeben werden.

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 Anforderungen an den Schallschutz und Beurteilung der Schutzwürdigkeit in der Nachbarschaft und bei den geplanten Nutzungen. (Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung – Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgläusche, Bericht Nr. 219083/2 vom 18.10.2019) 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)
Tiere und Pflanzen	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)
Boden	Sondierung der geologischen Situation und der Bodenklassifizierung.



BEKANNTMACHUNG

	Untersuchung der Vorbelastungen des Grundstückes durch Altlasten ehemaliger Betriebe. Analyse der Kampfmittelsituation. (Grundbaulabor München, Geotechnisches Gutachten, Projektnr. P06361 vom 25.09.2019)
Wasser	Aussagen zum Grundwassersituation und der Versicherungsfähigkeit von Niederschlagswasser. Gefährdungsabschätzung „Wirkungspfad Boden – Grundwasser“. (Grundbaulabor München, Geotechnisches Gutachten, Projektnr. P06361 vom 25.09.2019)
Luft	k.A.
Klima	k.A.
Landschaft	k.A.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Aussagen über möglich vorhandene Bodendenkmale. (Grundbaulabor München, Geotechnisches Gutachten, Projektnr. P06361 vom 25.09.2019)

Gegenüber den Planentwürfen aus der Öffentlichen Auslegung vom 16.12.2019 bis 31.01.2020 beinhalten die neu ausgelegten Planentwürfe folgende Änderungen/Ergänzungen:

Änderungen Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan:

- Vergrößerung des Tiefgaragen-Baufeldes um 0,5 m nach Westen

Änderungen Festsetzungen vorhabenbezogener Bebauungsplan:

- Festsetzung 2.6: ergänzte Definition von Technik-Geschossen
- Festsetzung 3.5 (neu): Ergänzende Anordnung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung für einen Teilbereich mit Bestimmung, dass im Sondergebiet die Abstandsflächentiefe 0,25 H beträgt
- Festsetzung 5.5 entfällt (textliche Festsetzung von grunddienstlich zu sichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Hinterlieger)
- Festsetzung 5.6 Satz 2 entfällt (Zugänglichkeit der Stellplätze für sämtliche Nutzungen der Vorhaben der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans)
- Aufnahme Hinweis bzgl. Kampfmittelsondierung

Änderungen Vorhaben- und Erschließungsplan:

- Reduzierung der textlich festgehaltenen Verkaufsfläche des Amper Einkaufszentrums auf 3.600 m² (von 3.615 m²) (im Plan des 1. Obergeschosses)

Die Änderungen sind in den Planunterlagen gekennzeichnet.

Stellungnahmen - zu den geänderten oder ergänzten Teilen - 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, 30.04.2020

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Veröffentlichung im Amtsblatt (Isar-Anzeiger):	07.05.2020
Aushang an den Amtstafeln:	07.05.2020 bis 29.05.2020