

# **BEGRÜNDUNG**

## **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Pullach Nr. 27 "Sondergebiet Edeka" Bereich zwischen der Bundesstraße 11, Dr.-Carl-von-Linde- Straße und Wolfratshauer Straße durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)**

Aufgestellt: 16.11.2004

Geändert: 08.03.2005

28.06.2005

### **INHALT**

#### **TEIL I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung**

1. Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Planerisches Konzept
  - 3.1 Ausgangslage, geschichtliche Entwicklung
  - 3.2 Äußere Erschließung
  - 3.3 Innere Erschließung
  - 3.4 Stellplätze
  - 3.5 Verkaufsfläche, Raumordnung
4. Bauliche Nutzung
5. Baudichte
6. Immissionsschutz
7. Grünordnung
8. Technische Erschließung

#### **TEIL II Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB**

#### **TEIL III Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung**

#### **TEIL IV Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

### **PLÄNE:**

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten M 1:200)

---

Dem Verfahren liegt das **neugefasste BauGB** (BGBl. I, 2004. Nr. 52, S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien vom 24.06.2004, zugrunde.

**TEIL I****Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung****1. Geltungsbereich**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das Gebiet mit den Flurnummern 368/36, 377/1 und 377/3 zwischen Bundesstraße 11 (B 11), Dr.-Carl-von-Linde-Straße, Wolfratshauer Straße und dem in Ost-/Westrichtung verlaufenden Teilstück der Tannenstraße, die nun in eine zusätzliche Einfahrt von der B 11 umgewandelt wird.

Überplant wird somit der Bereich, der bisher auch als Einzelhandelsfläche (früher: Großhandel) mit Tankstelle genutzt wurde.

**Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,85 ha.**

**2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes legt die bauliche Nutzung auf dem bisher nicht überplanten Innenbereich der Gemeinde Pullach i. Isartal neu fest.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war notwendig, da das neue Baurecht (das im Wesentlichen der bisherigen Nutzung des Grundstückes entspricht) mit der zusätzlichen Einfahrt von der B 11, der großflächigen Tiefgarage und den oberirdischen Stellplätzen sowie einer sinnvollen Abwicklung der Anlieferung der Handelsbetriebe nach heutigen Maßstäben nicht mehr ausreichend durch eine Bebauung gemäß § 34 BauGB geregelt werden konnte.

Statt eines Bebauungsplanes wird hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da seitens des bisherigen Grundstückseigentümers zusammen mit einem weiteren Verbrauchermarkt eine konkrete Planung zur künftigen Bebauung vorgelegt werden kann.

Nachdem die Gemeinde Pullach i. Isartal in der Sitzung des Gemeinderates am 16. November 2004 dieser künftigen Bebauung zugestimmt hat, zumal durch die neuen Verbrauchermärkte gegenüber der bisherigen Erschließung und Bebauung der Grundstücke eine deutliche Verbesserung erreicht wird, soll die vorliegende Planung durch den Vorhaben- und Erschließungsplan verwirklicht werden.

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wurde am 31.03.2006 wirksam. Dieser weist den fast gesamten Geltungsbereich als Sondergebiet mit „Großflächiger Handelsbetrieb / Tankstelle“ aus.

### **3. Planerisches Konzept**

#### **3.1 Ausgangslage, geschichtlicher Hintergrund**

Auf dem Grundstück besteht seit Jahren ein Gemenge aus verschiedenen Handels- und Gewerbebetrieben, darunter ein Verbrauchermarkt mit ca. 4.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (auf zwei Geschossen), der bis ca. 1994 als Großverbrauchermarkt genutzt wurde.

Nachdem mehrere der kleineren Betriebe den Standort aufgeben, soll die bisher ungeordnete Bebauung neu überplant werden.

Bisher erfolgt die Zufahrt zu den Stellplätzen sowie zur Tankstelle über die Tannenstraße umständlich und direkt am bestehenden Wohngebiet vorbei. Eine Tiefgarage besteht nicht, es sind nach heutigen Gesichtspunkten viel zu wenige Stellplätze vorhanden.

Ebenso stellen die bestehenden Gebäude ein Konglomerat an verschiedenen Gewerbegebäuden mit An- und Nebenbauten dar. Die Fassaden, Begrünung, der bauliche Zustand der Gebäude und die umständliche Grundstückszufahrt beeinträchtigen das optische Erscheinungsbild direkt an der B 11 und an der Ortseinfahrt nach Pullach negativ.

Durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan soll nach zeitgemäßen Maßstäben ein Gebäude mit zwei Verbrauchermärkten entstehen, das eine geeignete Zufahrt und ausreichend Stellplätze anbietet. Aus städtebaulicher Sicht erfolgt eine Neuordnung der bisher eher zufälligen Bebauung.

Der gesamte Gebäudebestand soll abgerissen werden. Die Hauptzufahrt erfolgt in Zukunft über die B 11 und belastet somit nicht mehr die innerörtlichen Strassen von Pullach.

Ebenso wird die Nutzung auf großflächige Handelsbetriebe, Verbrauchermärkte etc. eingeschränkt; somit sind andere Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Vorgesehen ist nun ein freistehendes Gebäude, das entsprechend seiner Nutzung überwiegend erdgeschossig ist. Damit ist auch eine einheitliche Fassadengestaltung gegeben, womit die Ortseinfahrt nach Pullach eine Aufwertung erfährt.

Die Größe des Grundstückes lässt aufgrund der notwendigen Ausmaße des Hauptbaukörpers nur eine beschränkte Anzahl von oberirdischen Stellplätzen, übersichtlich entlang der B 11 angeordnet, zu. Die weiteren erforderlichen Stellplätze befinden sich in der Tiefgarage.

#### **3.2 Äußere Erschließung**

Das Grundstück ist an allen Seiten voll erschlossen:

- Im Westen: Bundesstraße B 11
- Im Süden: Dr.-Carl-von-Linde-Straße, Staatsstraße 2572 nach Grünwald
- Im Osten: Wolfratshauer Straße (innerörtliche Hauptverkehrsstraße)
- Im Norden: bisherige Tannenstraße (Zufahrt von der Wolfratshauer Straße mit Wendehammer) wird geändert in eine direkte Einfahrt von der Bundesstraße B 11)

Die Haupteerschließung des Grundstückes und damit des Parkplatzes mit Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt also durch eine überörtliche Anbindung an die B 11. Diese Einfahrt wurde gewählt, da prognostiziert wird dass der überwiegende Teil der künftigen Kunden aus dem Umland den Markt besuchen wird und um dadurch die ohnehin stark frequentierte Dr.-Carl-von-Linde-Straße (Staatsstraße 2572) zu entlasten, sowie den überörtlichen Zielverkehr nicht in das Gemeindegebiet zu leiten.

Auch die Anlieferung durch LKW's erfolgt über diese Einfahrt. Die Liefer-LKW's verlassen das Grundstück auch wieder über die B 11.

Für die örtlichen Kunden wurde im Bereich der bisherigen Zufahrt zur Tannenstraße (von der Wolfratshauer Straße) eine Tiefgarageneinfahrt vorgesehen, um den innerörtlichen Verkehr nicht zwangsweise auf die B 11 zu leiten. Die Ausfahrt erfolgt dann auch zur B 11.

Im Rahmen der Realisierung des Marktes werden zur Verbesserung der Verkehrssituation an der Ampelanlage Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Wolfratshauer Straße auf der Westseite der Wolfratshauer Straße neue Fahrbahnsuren (separate Linksabbiegespur sowie eine Geradeaus-/Rechtsabbiegespur mit entsprechenden Aufstellräumen) hergestellt. Mit dieser Maßnahme soll der Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit verbessert werden. Für diese Maßnahme ist ein Flächentausch zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde Pullach i. Isartal erforderlich.

Im Flächennutzungsplan sind Bauverbotszonen entlang der B 11 und der Dr.-Carl-von-Linde-Straße eingezeichnet. Die vorliegende Planung überschreitet diese Bauverbotszonen an einigen Stellen. Dieser Umstand wurde vorab mit dem Straßenbauamt München, Hr. Gruber abgeklärt. Das Straßenbauamt stimmt den Abweichungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, die Bauverbotszonen betreffend, ausdrücklich zu.

### **3.3 Innere Erschließung**

Die bisherige Tannenstraße, die im Osten an die Wolfratshauer Straße angebunden war und mit einem Wendehammer endete, diente als Zufahrt zum Verbrauchermarkt und zur Tankstelle. Diese Zufahrt wird nunmehr aufgegeben, es bleibt hier nur noch die Tiefgarageneinfahrt der neuen Handelsbetriebe.

Der Bereich der vormaligen Tannenstraße wird also nunmehr im Westen an die B 11 angebunden, um die überörtliche Erschließung sicherzustellen. Von hier aus sind nun alle erforderlichen Zufahrten gegeben: Parkplatz, Tiefgarage, Anlieferung, Tankstelle.

Diese Zufahrt ist ab dem Kreuzungsbereich B 11 / ehem. Tannenstraße eine private Verkehrsfläche, zumal diese ausschließlich der Erschließung der Handelsbetriebe dient.

Um das überplante Gebiet für Fußgänger und Radfahrer weiterhin durchgängig zu lassen, wurde entlang der ehem. Tannenstraße an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Geh- und Radweg vorgesehen, der an den bestehenden Geh- und Radweg in Nord- / Südrichtung parallel zur Wolfratshäuser Straße angeschlossen wird.

Dieser Radweg wird an den weiteren Verlauf der Tannenstraße im Wohngebiet angebunden (nördlich außerhalb des Plangebietes). Dieser Straßenverlauf wird am südlichen Ende als Wendehammer ausgeführt. Der Radweg innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird an diesen Wendehammer angeschlossen.

Im Nord-Westen des Plangebietes, innerhalb des Geltungsbereiches, wird eine separate, private Zufahrt zum Grundstück Filgertshofer (Fl.Nr. 368/32) eingeplant. Am Ende dieser Zufahrt ist eine zusätzliche Garage mit Wendemöglichkeit, ebenfalls für das Grundstück 368/32, vorgesehen.

### **3.4 Stellplätze**

Aufgrund der Grundstücksgröße und der erforderlichen Ausmaße des Gebäudes ist oberirdisch nur eine beschränkte Anzahl der erforderlichen Stellplätze möglich. Alle anderen Stellplätze müssen in einer Tiefgarage ausgewiesen werden.

Um eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen, wurde ein Stellplatzschlüssel festgesetzt. In Anlehnung an die Stellplatzverordnung wurde der Nachweis von 1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche festgesetzt.

### **3.5 Verkaufsfläche, Raumordnung**

Die Verkaufsnutzfläche des bisherigen Verbrauchermarktes liegt bei 4.600 m<sup>2</sup> (auf zwei Geschossen) und ist auch so für Einzelhandel genehmigt. Die Verkaufsnutzfläche der neuen Verbrauchermärkte (insgesamt) soll diese Fläche nicht oder nur geringfügig überschreiten.

Das Sortiment der Verbrauchermärkte ist mit ca. 2/3 Lebensmitteln und ca. 1/3 „Non-Food“ vorgesehen.

Soweit diese Vorgaben eingehalten werden, ist ein Raumordnungsverfahren nicht notwendig.

## **4. Bauliche Nutzung**

Die bisherige heterogene Nutzung aus Verbrauchermarkt und verschiedener Handwerks- und Gewerbebetriebe wird aufgegeben. Entsprechend der bisherigen Hauptnutzung soll auf dem Grundstück konzentriert eine großflächige Einzelhandelsnutzung entstehen.

Zulässig sind in diesem Sondergebiet für Einzelhandel also nur großflächige Handelsbetriebe, Verbrauchermärkte und Lebensmittelmärkte. Unabhängig davon, ob die Fläche durch einen oder mehrere verschiedene Handelsbetriebe genutzt wird, sollen diese in einem einheitlichen Gebäude zusammengefasst werden.

Zusätzlich zu diesen großflächigen Handelsbetrieben wurden – untergeordnet – auch kleinere, selbständige Handelsnutzungen wie Backshop, Fotoshop oder Imbiss-Stand zugelassen, die üblicherweise im Foyer der Hauptnutzungen untergebracht sind und das Angebot ergänzen.

Entsprechend der bisherigen Nutzung wurde wieder eine Tankstelle vorgesehen, die unabhängig von der Einzelhandelsnutzung im Bereich der Kundenparkplätze entstehen soll.

## 5. **Baudichte**

Aufgrund der geplanten Nutzung mit Handelsbetrieben ergibt sich ein überwiegend erdgeschossiges Gebäude (Verkaufs- und Lagerflächen sind nur im Erdgeschoss sinnvoll), im Obergeschoss (ca. 500 m<sup>2</sup>) sind nur Büro-, Personal- und Technikräume vorgesehen.

Aufgrund des Erfordernisses ausreichender Stellplätze, einer gut funktionierenden Zufahrt und der Flächen für die LKW-Anlieferung ergibt sich eine relativ hohe Grundfläche und relativ kleine Geschossfläche.

Nachdem das hier vorliegende Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe in seiner Art eher einem Gewerbegebiet entspricht, wurde das Maß der baulichen Nutzung eines Gewerbegebietes nach § 17 Abs. 1 BauNVO annähernd übernommen:

Die Grundfläche aller im Bebauungsplan angegebenen Nutzungen wird wie folgt festgesetzt:

Grundfläche	Gebäude:	7400 m <sup>2</sup>
	Tankstelle:	360 m <sup>2</sup>
	Zufahrt:	3100 m <sup>2</sup>
	Stellplätze:	1300 m <sup>2</sup>
	TGA-Rampe:	350 m <sup>2</sup>
	Anlieferung:	1650 m <sup>2</sup>

Die Geschossflächenzahl aller in Bebauungsplan angegebenen Nutzungen wird wie folgt festgesetzt:

Gebäude Verbrauchermarkt:	8100 m <sup>2</sup>
Tankstelle:	360 m <sup>2</sup>

## 6. **Immissionsschutz**

Entlang der ehemaligen Tannenstr. (v. der Wolfratshäuser Str. bis zur B 11) d.h. entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine begrünte Schallschutzwand mit ca. 3,00 m Höhe errichtet. Gemäß einem bereits vorliegenden, qualifizierten Schallschutzgutachten des Ingenieurbüro Greiner, (Stand: 21.02.2005) ist damit der gesetzlich vorgeschriebene Schallschutz für das im Norden angrenzende Wohngebiet gewährleistet. Die Lärmschutzeinrichtung ist von der Tannenstraße aus für Fußgänger und Radfahrer durchlässig.

## **7. Grünordnung**

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan angegebenen zu pflanzenden Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten eine ausreichende Eingrünung des Baugebietes. Aufgrund der erforderlichen Sichtdreiecke für den Straßenverkehr ist hier kein Strauchbewuchs möglich, jedoch sind Bäume als Hochstämme denkbar.

Ebenso wurde die Eingrünung des Parkplatzes durch Pflanzinseln berücksichtigt.

Als Abgrenzung zum bestehenden nördlichen Wohngebiet befindet sich entlang des Geh- und Radweges zusätzlich ein öffentlicher Grünstreifen, um auch hier die optische Abgrenzung der beiden verschiedenen Nutzungen zu gewährleisten.

## **8. Technische Erschließung**

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung, Energieversorgung sowie Müllbeseitigung sind durch die bestehenden, auch im neuen Zustand ausreichenden Systeme sichergestellt.

Der Anschluß an die öffentliche Versorgung ist gewährleistet.

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser kann direkt in den Boden (Kiesboden) abgeführt werden.

## **1. Einleitung**

### **1.1 Beschreibung des Vorhabens**

- Errichtung von zwei Verbrauchermärkten und einer Tankstelle im Süden von Höllriegelskreuth an der B 11
- Eingriffsfläche 0,3 ha
- Maximale Grundfläche: 1,4 ha
- Anlage einer Einfahrt von der B 11 mit Lichtzeichenanlage
- Teilweiser Rückbau der Tannenstraße

Eine detailliertere Beschreibung des Vorhabens findet sich im Begründungstext Ziffern 3–5.

### **1.2 Beschreibung des Untersuchungsraumes**

Da die geplante Nutzung des Sondergebietes auf großflächige Verbrauchermärkte und eine Tankstelle beschränkt wird und der bisherigen Nutzung entspricht, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher kann der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt werden; eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Ortsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsbereich wird für diese Naturgüter entsprechend weiter gefasst.

### **1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

Der Regionalplan weist die Fläche als Gebiet zur Siedlungserweiterung aus.

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan wird eine Durchgrünung des Gebietes gefordert. Dies wird bei der vorliegenden Planung umgesetzt.

Der Wald westlich der B 11 ist Bann- und Schutzwald sowie Landschaftsschutzgebiet.

Weitere Aussagen zu diesem Gebiet liegen nicht vor.



## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme**

#### **Boden**

Abgesehen von den Gärten im Osten des Planungsgebietes und dem Straßenbegleitgrün sind die vorhandenen Bodenschichten durch Bebauung und Versiegelung stark überformt. Natürliche Bodenstrukturen sind aufgrund der menschlichen Nutzung nicht mehr vorhanden. Auf dem Gelände befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

#### **Wasser**

Mit Grundwasser ist in 38 m Tiefe zu rechnen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

#### **Pflanzen und Tiere**

Innerhalb des Umgriffs gibt es – mit Ausnahme der Gärten und des Straßenbegleitgrüns – weder Gehölze, noch sonstige höherwertige Vegetation. Auf Grund der fast vollständigen Versiegelung bietet die Fläche so gut wie keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

#### **Landschaft**

Durch die fehlende Ein- und Begrünung und die hohe Versiegelung ist das Ortsbild der Ortseinfahrt stark gestört.

#### **Klima/Luft**

Das Untersuchungsgebiet trägt auf Grund seiner hohen Versiegelung zu einer kleinklimatischen Verschlechterung bei (Erwärmung, Abnahme der Luftfeuchtigkeit auf Grund mangelnder Verdunstungsmöglichkeiten). Zudem ist es durch Lärm und Abgase der B 11 sowie des Kundenfahrverkehrs stark vorbelastet.

#### **Mensch, Kultur- und Sachgüter**

Nördlich des Planungsgebietes liegen Wohngebiete, die durch die angrenzende Erschließung des bestehenden Verbrauchermarktes stark unter Lärm- und Abgasimmissionen leiden. Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

### **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Umweltauswirkungen)**

#### **Boden**

Ausfall der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung im Bereich der Gärten und teilweise des Straßenbegleitgrüns; über die eigentlichen Versiegelungsflächen hinaus kommt es in diesen Bereichen baubedingt zu Bodenverdichtungen.

Für die restlichen Bereiche sind keine Verschlechterungen der Bodenfunktionen zu erwarten.

Durch die Entsiegelung bisheriger Straßen- und Stellplatzflächen werden in diesen Bereichen die Bodenfunktionen wieder hergestellt.

**Wasser**

Durch die großflächige Dachbegrünung (ca. 4.500 m<sup>2</sup>) wird die Abflussgeschwindigkeit des Oberflächenwassers verringert. Dies und die Versickerung des Oberflächenwassers sowie die Anlage von versickerungsfähigen Stellplätzen kommt dem Wasserhaushalt und der Grundwasserneubildung zugute.

Bei ordnungsgemäßigem Bau und Betrieb der Tankstelle ist nicht mit einer Gefährdung des Grundwassers zu rechnen.

**Pflanzen und Tiere**

Durch die Neuplanung gehen Freiflächen verloren, die für Pflanzen und Tiere von mittlerer Bedeutung sind. Dieser Eingriff kann durch die Dachbegrünung und die geplanten Freiflächen nicht vollständig ausgeglichen werden.

Der Bann- und Schutzwald sowie das Landschaftsschutzgebiet westlich der B 11 werden durch das Vorhaben nicht berührt. Gleiches gilt für die Straßenbäume entlang der B 11, der Dr.-Carl-von-Linde-Straße und teilweise auch der Wolfratshauer Straße.

**Landschaft**

Durch die Randeingrünung nach Westen und Süden sowie die Ein- bis Zweigeschossigkeit des Baukörpers wird das Ortsbild an dieser Stelle aufgewertet.

Die vorhandene Allee in der Wolfratshauer Straße wird ergänzt, so dass auch hier eine optische Aufwertung stattfindet.

**Klima/Luft**

Durch die großflächige Dachbegrünung, die Pflanzung von Bäumen zwischen den Stellplätzen und die Anlage von – bisher fehlenden – Grünflächen sind positive Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Während der Bauphase ist mit erhöhten Abgasemissionen zu rechnen.

Da die bisherige Verkaufsfläche nicht überschritten wird, ist nicht mit einer Mehrbelastung durch Abgasemissionen des Kundenfahrverkehr zu rechnen.

**Mensch, Kultur- und Sachgüter**

Während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen. Diese sind jedoch temporär und daher als nicht erheblich anzusehen.

Durch die Verlegung der Haupt-Zufahrt an die B 11 und die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand im nördlichen Bereich wird der gesetzlich vorgeschriebene Schallschutz des Wohngebiets sichergestellt.

Die Tannenstraße bleibt für Fußgänger und Radfahrer in Form eines Fuß- und Radweges bestehen. Durch die Weiterführung des westlichen Gehweges an der Wolfratshauer Straße wird die fußläufige Verbindung vom Wohngebiet in das Industrie- und Gewerbegebiet deutlich verbessert.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden im Wesentlichen durch Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ausgelöst (Bodenerzörung, Bebauung und Versiegelung). Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere, Klima (Mikro-, Kleinklima), Ortsbild und Mensch initiiert.

Spezielle Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind - soweit sie erkennbar und von Belang sind - bereits in den einzelnen Kapiteln über die Schutzgüter behandelt worden.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einem Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden sich die meisten Naturgüter nicht verändern, die Lärm- und Abgasbelastung des Wohngebietes durch die bestehende Zufahrt würde bestehen bleiben.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden durch folgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplans reduziert.

<b>Maßnahme</b>	<b>Schutzgut</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Großflächige, extensive Dachbegrünung</li> <li>- versickerungsfähige Beläge auf den Stellplätzen</li> <li>- Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.</li> </ul>	Wasser, Klima
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollständige Randeingrünung entlang der öff. Verkehrsflächen mit Ausnahme einer Unterbrechung im Osten entlang der Wolfratshauer Straße</li> <li>- Verwendung heimischer Laubgehölze für die festgesetzten Anpflanzungen</li> <li>- Pflanzbindungen auf den Grünflächen</li> </ul>	Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Großflächige Entsiegelung ehem. Parkplätze, Straßen und Wege</li> </ul>	Boden, Wasser, Klima

### **Maßnahmen zum Ausgleich (Naturschutzfachliche Eingriffsregelung)**

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild betreffen die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tiere.

Der größte Bereich des Gebietes ist versiegelt. Auf den restlichen Flächen befinden sich verwilderte Gärten und Straßenbegleitgrün / Gehölzstreifen. Entsprechend der BauNVO ist eine maximale GRZ von 0,8 möglich. Das Plangebiet wird daher im Bereich der Gärten in die Kategorie All (Gebiet mittlerer Bedeutung mit hohem Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad) und in den sonstigen Bereichen in die Kategorie AI (Gebiet geringer Bedeutung mit hohem Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad) eingestuft.

**Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:**

Beeinträchtigungsintensität	Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
A I	1.854 m <sup>2</sup>	0,3	<b>556 m<sup>2</sup></b>
A II	1.436 m <sup>2</sup>	0,8	<b>1.149 m<sup>2</sup></b>
Summe	3.290 m <sup>2</sup>		<b>1.705 m<sup>2</sup></b>

Kompensationsfläche durch Entsiegelung      1.771 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- vollständige Randeingrünung entlang der öff. Verkehrsflächen mit Ausnahme einer Unterbrechung im Osten entlang der Wolfratshäuser Straße
  - extensive Dachbegrünung
  - Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet
  - versickerungsfähige Stellplätze
  - Entsiegelung ehem. Parkplätze, Straßen und Wege
- werden die Faktoren 0,3 bzw. 0,8 angesetzt.

**Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Der Ausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen und Lebensräume für Pflanzen und Tiere erfolgt auf Teilbereichen der Flurstücke Fl.Nr. 1288/6 und 1291/1 (Kuchlbächl), Gemarkung Schäftlarn, Eigentum der Gemeinde Schäftlarn, in Form einer Gewässerentwicklungsmaßnahme. Die Gesamtfläche der Ausgleichsmaßnahme beträgt 1.705 m<sup>2</sup>.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

Entwicklung eines naturnahen Bachlaufs durch stellenweise Neuprofilierung des Bachufers, Anpflanzung von gewässerbegleitenden Gehölzen, Anlage von gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren und Extensivierung des angrenzenden Grünlandes.

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Kostenübernahme werden zwischen der Gemeinde Pullach i. Isartal, der Gemeinde Schäftlarn und der EDEKA Chiemgau eG vertraglich geregelt.

Die Bestandserfassung sowie die Bestandsbewertung, die Eingriffsermittlung und Kompensationsberechnung sind Bepläne zu diesem Bebauungsplan.

**2.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen, dass lediglich die bestehenden Einrichtungen auf Grundlage des Bestandes zeitgemäß erneuert werden können. Alternative Standorte für die Verbrauchermärkte wären aus ortsplannerischer Sicht nicht erstrebenswert und hätten nicht weniger ökologische Beeinträchtigungen zur Folge.

Die Erschließungsvariante über die B 11 wurde aus einer Vielzahl von Planvarianten ausgewählt, weil sie trotz des erheblichen Kostenaufwandes für den Vorhabenträger die für die Gemeinde optimale Lösung der Verkehrsprobleme im Bereich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Wolfratshäuser Straße darstellt.

### **3. Beschreibung der Prüfmethode**

#### **3.1 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Luftbilder, die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüro Greiner sowie eine Ortsbesichtigung.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs (§ 21 BNatSchG und § 1a Abs. 3 BauGB) erfolgt nach dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung: Januar 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

#### **3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass im Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Erschließung der Bauflächen etc.) nicht erörtert werden konnten. Die baubedingten Beeinträchtigungen des Vorhabens konnten daher nur sehr vage abgeschätzt werden.

#### **3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Während der Baumaßnahme werden die Erhaltung und der Schutz der Bäume kontrolliert.

Im Rahmen der Bauabnahme wird die Gemeinde die ordnungsgerechte Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen überprüfen. Dies betrifft insbesondere die Anlage der Dachbegrünung, den Einbau von versickerungsfähigen Belägen, die Versickerung von Oberflächenwasser und die Ausführung der Pflanzarbeiten hinsichtlich Anzahl und Qualität der Pflanzen (insbesondere auf der Ausgleichsfläche).

In einem 2-jährigen Turnus wird der ordnungsgemäße Zustand der Pflanzen überprüft (Pflege, Ersatzpflanzungen).

Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

### **4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen, dass der bestehende Verbrauchermarkt an der B 11 auf Grundlage des Bestandes zeitgemäß erneuert werden kann. Er ermöglicht die Errichtung von zwei Verbrauchermärkten, einer Tankstelle und deren Erschließung über die B 11 mittels einer Ampelanlage.

Die Lärmbelastung des angrenzenden Wohngebietes wird durch die Verlegung der Zufahrt und die Errichtung einer Lärmschutzwand verringert. Durch die Weiterführung des westlichen Gehweges an der Wolfratshauer Straße wird die fußläufige Verbindung vom Wohngebiet in das Gewerbegebiet deutlich verbessert.

Durch die vollständige Randeingrünung mit Bäumen, Pflanzbindungen auf den Stellplätzen, den Grünflächen und entlang der Straßen sowie die geringere Gebäudehöhe wird das Ortsbild an dieser Stelle verbessert.

Durch die Dachbegrünung, die Anlage von Grünflächen, versickerungsfähige Beläge auf den Stellplätzen, Versickerung von Oberflächenwasser sowie die großflächige Entsiegelung wird das Kleinklima und die Grundwasserneubildung verbessert.

Verbleibende negative Auswirkungen dieser Planung betreffen lediglich die Schutzgüter Boden, sowie Pflanzen und Tiere.

Der Ausgleich für die bestehenden Grünflächen erfolgt durch die Entwicklung eines naturnahen Bachlaufs auf den Fl.-Nr. 1288/6 und 1291/1, Gemarkung Schäftlarn, Eigentum der Gemeinde Schäftlarn.

Planalternativen führen insgesamt nicht zu einer positiveren Umweltauswirkung.

Die Gemeinde überprüft die Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Entwurfsverfasser:

**r2**

Landschaftsarchitektur  
Mathias Rauh  
Moosbauerweg 22  
82515 Wolfratshausen



**1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die im Umweltbericht dargestellten Umweltbelange wurden durch die Festsetzungen Ziff. 8 und 9 berücksichtigt.

**2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden sämtliche Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wie Landratsamt mit Unterer Naturschutzbehörde sowie Wasserwirtschaftsamt zur Kenntnis genommen und in die Planung eingearbeitet. So sind z.B. ökologische Ausgleichsflächen, begrünte Flachdächer und Schallschutzmaßnahmen vorgesehen worden. Die Anregungen der Öffentlichkeit haben zu einer Überplanung der Verkehrssituation auf dem westlich des Gebäude liegenden oberirdischen Parkplatzes geführt.

Sämtliche Anregungen und Bedenken der Anlieger hinsichtlich Schallschutz sind unter Zuhilfenahme des Schallschutzgutachtens des Ing. Büro Greiner gewürdigt worden und sind in Form einer Schallschutzwand und diversen anderen planerischen Maßnahmen in die Bauleitplanung eingeflossen.

**3. Berücksichtigung der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die vorliegende Erschließungsvariante über die B 11 wurde aus einer Vielzahl von Planvarianten ausgewählt, weil sie trotz des erheblichen Kostenaufwandes für den Vorhabenträger die für die Gemeinde optimale Lösung der Verkehrsprobleme im Bereich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Wolfratshauer Straße darstellt. Alternative Standorte für die Verbrauchermärkte wären aus ortsplanerischer Sicht nicht erstrebenswert und hätten nicht weniger ökologische Beeinträchtigungen zur Folge.

Aufgrund der vorgenannten Ergebnisse sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten die einer Durchführung der geplanten Baumaßnahmen entgegenstehen.

Der vorliegende Bebauungsplan führt in vielen Bereichen zu einer deutlichen Verbesserung der bestehenden Situation.

Geretsried, .....

Planverfasser:

Architekturbüro Adamek & Hölzl  
Watzmannweg 4, 82538 Geretsried