

## Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West

(einschließlich Umweltbericht)

Gemarkung:	Pullach i. Isartal	Landkreis München	
Planbezeichnung:	Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West, 2. Änderung	Plandatum:	19.12.2005 20.06.2006 13.02.2007 12.06.2007
umfassend die Grundstücke:	für den gesamten Geltungsbereich nördlich der Fl.-Nr. 375 (AEZ) betroffene Fl.-Nr. 376, 376/1 und 376/4		
Planfertiger:	Gemeinde Pullach i. Isartal Johann-Bader-Straße 21 82049 Pullach i. Isartal Tel. 089 744744-0		

### A. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 29 Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West in der Fassung vom 08.01.1985 ist seit dem 31.05.1985 rechtswirksam.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans hat der Gemeinderat am 14.09.2004 einen Aufstellungsbeschluss gefasst, der mit Beschluss vom 08.03.2005 ergänzt wurde. Nach diesen Beschlüssen soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf den Grundstücken Fl.-Nr. 375, Fl.-Nr. 375/16 (teilweise), Fl.-Nr. 378/8 (teilweise) und Fl.-Nr. 376/10 (teilweise) geändert werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 29 – Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße/Teil West (1. Teiländerung AEZ)" soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ermöglicht werden. Dieses Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

### B. Ziel und Zweck der 2. Änderung

Für den Bereich der Teiländerung werden die folgenden (allgemeinen) Planungsziele angestrebt:

- a) Sicherung der in der Gemeinde Pullach nur sehr beschränkt vorhandenen Industriebauflächen (GI) für erheblich belästigende Gewerbebetriebe und die Sicherung von Gewerbebauflächen (GE) vor allem für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe im Sinne eines Branchenmix
- b) Zu diesem Zweck insbesondere auch Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und von Räumen und Gebäuden für freie Berufe in der festgesetzten Industriebaufläche (GI) und in der festgesetzten Gewerbebaufläche (GE) sowie von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden in der festgesetzten Gewerbebaufläche (GE) nach § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Gemeinderat ist sich darüber im klaren, dass die Verwertbarkeit der von der Teiländerung betroffenen Grundstücke durch die getroffenen Festsetzungen, insbesondere den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, aber auch die weiteren Einschränkungen, erschwert wird; dies gilt insbesondere für das Grundstück Fl.-Nr. 376, das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits an ein Einzelhandelsunternehmen verkauft worden war. Trotz der damit verbundenen Nachteile für die Grundstückseigentümer hält der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans für sinnvoll und geboten, um die betroffenen Grundstücke im Rahmen der bereits und weiterhin festgesetzten Nutzung als Industriegebiet für die Ansiedlung erheblich belästigender Gewerbebetriebe sowie der neu festgesetzten Nutzung als Gewerbegebiet für die Ansiedlung und Erhaltung für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe im Sinne eines "Branchenmix" planerisch zu sichern. Bereits in seinen Beschlüssen vom 13.07.2004 zu den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Neufassung des Flächennutzungsplans eingegangenen Anregungen und Einwendungen hat der Gemeinderat diese städtebauliche Absicht hervorgehoben.

Der Gemeinderat hat sich auch mit den mehrfach vorgetragenen Einwendungen der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 376 auseinandergesetzt und dabei jeweils geprüft und abgewogen, ob die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zweifellos verbundenen Erschwernisse der Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. 376 rechtfertigt. Im Ergebnis ist die Gemeinde immer zu dem Ergebnis gekommen, dass eine solche Rechtfertigung besteht. Der Gemeinderat ist insbesondere der Auffassung, dass die Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. 376 durch die getroffenen Festsetzungen nicht übermäßig eingeschränkt wird. Insbesondere steht dieses Grundstück nach wie vor für "Gewerbebetriebe aller Art" im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zur Verfügung. Die Gemeinde teilt nicht die Auffassung der Grundstückseigentümer, dass damit in rechtswidriger Weise in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsgrundrecht eingegriffen werde und eine Enteignung oder ein enteignungsgleicher Eingriff erfolge. Die Gemeinde ist sich auch darüber im klaren, dass die Festsetzungen für das Gewerbegebiet teilweise noch restriktiver sind als für das Industriegebiet; dies gilt insbesondere für den Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im Gewerbegebiet. Auch diese Festsetzung ist nach Auffassung des Gemeinderates zur Erreichung des städtebaulichen Ziels der Gemeinde aber geboten, da anderenfalls aufgrund der Größe der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche die Gefahr besteht, dass dort nur ein solches Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gebaut wird, mit der Folge, dass die von der Gemeinde angestrebte gewerbliche Nutzung doch nicht realisiert wird. Insoweit liegen die Dinge anders als im Industriegebiet, das eine erheblich größere Fläche umfasst. Die Gemeinde ist schließlich der Auffassung, dass der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgung der Gemeindebürger führt. Diese Versorgung ist vielmehr mit den vorhandenen, zum Teil großflächigen, Einzelhandelsbetrieben ausreichend sichergestellt.

Die weiteren Festsetzungen dienen zum Teil der Klarstellung, zum Teil der Streichung überflüssiger bzw. durch die Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung überflüssig gewordener Festsetzungen. Gegen diese weiteren Festsetzungen wurden im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans letztlich keine Einwendungen erhoben, weder von den Grundstückseigentümern noch von den Trägern öffentlicher Belange.

## C. Umweltbericht

### 1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Planumgriff beträgt ca. 4,2 ha.

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Bundesstraße B 11, der Wolfratshauer Straße, der Dr.-Carl-von-Linde-Straße (Staatsstraße St 2572) sowie der Fl.-Nr. 375. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind im wesentlichen bebaut: auf dem Grundstück Fl.-Nr. 376 befinden sich mehrere Gebäude, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 376/4 befindet sich ein Parkplatz der Linde AG und auf dem Grundstück Fl.-Nr. 376/1 befinden sich ebenfalls mehrere Gebäude, die dort bestehenden Freiflächen sind überwiegend versiegelt. Das Planungsgebiet bildet zusammen mit den südlich angrenzenden Teilen des Bebauungsplanes den süd-westlichen Abschluss des Siedlungskörpers der Gemeinde Pullach i. Isartal.

#### 1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Der bestehende Bebauungsplan weist entsprechend den städtebaulichen Zielen verschiedene Nutzungsbereiche auf. Im südlichen Teil wurden Flächen für das Mischgebiet festgesetzt; im nördlichen Planungsgebiet erstreckt sich das Industriegebiet bis zur Dr.-Carl-von-Linde-Straße. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die oben unter A. genannten Grundstücke. Bei der jetzigen 2. Änderung werden in den weiterhin festgesetzten Industrieaufläichen Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Lagerplätze sowie Räume und Gebäude für freie Berufe i. S. von § 13 BauNVO ausgeschlossen. Die Art der baulichen Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. 376 wird geändert; anstelle von "Industriegebiet" wird "Gewerbegebiet" festgesetzt. Auch im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe, und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, außerdem Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Räume und Gebäude für freie Berufe i. S. von § 13 BauNVO, Anlagen für sportliche Zwecke werden nur ausnahmsweise zugelassen, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen.

Ziel der Planung ist die Sicherung der in der Gemeinde Pullach nur sehr beschränkt vorhandenen Industrieaufläichen (GI) für erheblich belästigende Gewerbebetriebe und die Sicherung von Gewerbebaufläichen (GE) vor allem für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe.

#### 1.2 Beschreibung der Festsetzungen

Die städtebauliche Struktur des Planungsgebietes wird im Wesentlichen durch die nachfolgenden aufgeführten Festsetzungen geregelt:

- Nutzungsgliederung in GI (Industriegebiet) und GE (Gewerbegebiet), private Grünflächen
- Ausschluss von Lagerplätzen, Einzelhandelsbetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Räume und Gebäude für freie Berufe i. S. von § 13 BauNVO im GI und GE
- Straßenbegleitgrün, Straßenverkehrsflächen
- Maß der baulichen Nutzung: im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die Grundflächenzahl sowie die Baumassenzahl als Festsetzungen aufgenommen,
- Baugestalterische Festsetzungen: Baugestalterisch sind Festsetzungen zur Höhenlage der Wohn- und Geschäftsgebäude (Erdgeschossbereich), Firstrichtung, Dachform, Dachneigung, Traufhöhen und Oberkanten, Überdachung der Stellplätze für Abfallbehälter, Werbeanlagen sowie Einfriedigungen aufgenommen;
- Garagen: generell sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- Grünordnungsfestsetzungen: wesentliche Baumpflanzungen (im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits enthalten)

#### 1.3 Berücksichtigung der Ziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pullach i. Isartal ist das Gebiet als „Industriegebiet“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird dieses Gebiet in Industrieaufläiche und Gewerbebaufläiche unterteilen. Hieraus sind keine anderweitigen Auswirkungen wie der festgesetzten Industrieaufläichen zu erwarten.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1. Bestandsaufnahme

#### Schritt 1: Erfassen und Bewerten der Umwelt

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

**Arten und Lebensräume:** Einen Überblick über die Bestandssituation gibt nachfolgende Beschreibung:

Das Gebiet ist weitgehend versiegelt. Die versiegelten Flächen (Gebäude, Parkhaus, Parkplatz) sind ohne Bedeutung für Natur und Landschaft (Kat. 0). Als größere unversiegelte Flächen befinden sich südlich und nord-östlich des Anwesens Wolfratshauer Straße 140 zwei Grünflächen mit jüngerem Gehölzbestand (Kat. I). Nördlich des Anwesens Wolfratshauer Straße 150 befindet sich eine lang gezogene schmalflächige Hecke als Trenngrün, in der Mitte dieses Grundstücks eine Grünfläche mit altem Baumbestand. Als größere unversiegelte Fläche befindet sich östlich der B 11 eine Baumhecke mit krautigem Unterwuchs. Diese ist in der amtlichen Biotopkartierung als Biotop Nr. 7935-0018-005 erfasst. Der Hecke kommt gemäß dem Leitfaden eine mittlere Bedeutung (Kat. II) zu.

**Boden und Geologie:** Der weitaus größte Teil des Gebietes ist versiegelt (ohne Bedeutung, Kat. 0). Ein weitgehend natürlicher Bodenaufbau, der auf einer Entwicklung der hier anstehenden würmeiszeitlichen, fluviatilen Kiesen basiert, ist unter der Baumhecke östlich der B 11 zu finden (Geologisch-Hydrologische Karte von München (1958)). Als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs kommt diesem Bereich und den sonstigen nicht versiegelten Flächen gemäß dem Leitfaden eine mittlere Bedeutung (Kat. II) zu.

**Wasser:** Das Grundwasser steht oberflächenfern an. Die versiegelten Flächen sind ohne Bedeutung für das Schutzgut Wasser, der naturnahe Grundwasserstand unter den großflächigeren Heckenbeständen ist mit einer mittleren Bedeutung (Kat. II) zu bewerten. Die kleineren unversiegelten Grünflächen stehen in ihrer Bedeutung für das Schutzgut Wasser (z.B. Grundwasserneubildung) zwischen den beiden Erstgenannten (geringer Bedeutung, Kat. I).

**Klima und Luft:** In den großflächig versiegelten Bodenbereichen findet kein kleinklimatischer wirksamer Luftaustausch statt (Kat. 0). Als Fläche mit Klimaausgleichsfunktion kommt der Baumhecke östlich der B11 eine hohe Bedeutung zu (Kat. III). Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im gesamten Planungsgebiet kommt den kleineren unversiegelten Grünflächen in Bezug auf das Schutzgut Klima eine mittlere Bedeutung zu (Kat. II).

**Landschaftsbild:** Sowohl das Plangebiet, als auch der überwiegende Teil der umliegenden Flächen sind durch einen hohen Versiegelungsgrad und gewerbliche Nutzungen geprägt (Kat. 0). Manifestiert wird dieser Eindruck durch die großvolumigen Baukörper, die Großparkplätze und weithin sichtbare Schornsteine ansässiger Betriebe. Einzige naturnahe Elemente bilden die durchgängige Baumhecke an der B 11 (Kat. III) sowie der noch großflächige Baumbestand westlich der B 11 (außerhalb des Plangebietes). Dieser Grünstruktur kommt in der Ortsrandlage als Abgrenzung des Plangebietes zur viel befahrenen Bundesstraße eine hohe Bedeutung zu. In dem weitgehend versiegelten Areal kommt den kleinflächig vorhandenen Grünflächen mit Baumbestand eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild zu (Kat. II).

### Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

Schutzgut	Bedeutung der Flächeneinheiten für Natur und Landschaft		
	Versiegelte Flächen	Baumhecke	sonstige Grünflächen
Arten- und Lebensräume	ohne	mittel	gering
Boden	ohne	mittel	mittel
Wasser	ohne	mittel	gering
Klima und Luft	ohne	hoch	mittel
Landschaftsbild	ohne	hoch	mittel
Gesamtbeurteilung	ohne	mittel	mittel

**Kultur und Sachgüter:** Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- (z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler) und Sachgüter bekannt.

**Mensch:** Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der vorwiegend gewerblichen Grundstruktur eignet sich das Plangebiet nicht zum längerfristigen Aufenthalt in den Freibereichen oder zur Erholung für den Menschen.

#### Schritt 2: Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Es findet aufgrund der geplanten Teiländerung des Bebauungsplanes kein Eingriff in das Plangebiet statt. Zur Sicherung der beschränkt vorhandenen Industrieauflähen für erheblich belästigend Gewerbebetriebe sowie der Sicherung von Gewerbeauflähen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe werden im Plangebiet u. a. Einzelhandelsbetriebe in der festgesetzten Industrieauflähe und Gewerbeauflähe ausgenommen.

Der wertvolle Gehölzbestand östlich der B 11 bleibt erhalten, die sonstigen Grünflächen im Plangebiet werden in jetzigem Zustand auch erhalten.

Gemäß dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft werden die Flächen, die keine nachteilige Umgestaltung oder Nutzungsänderung – auch nicht mittelbar – im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, nicht in die Betrachtung mit einbezogen.

#### 2.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Teiländerung des Bebauungsplanes (Nr. 2 der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB)

Bei einer Nichtdurchführung der Teiländerung des Bebauungsplanes ist zu erwarten, dass aufgrund des hohen Flächenbedarfs von Einzelhandelsbetrieben und den dafür notwendigen Parkflächen die Grünstrukturen im Plangebiet weiter dezimiert werden. Eine Entwicklung in einen besseren Umweltzustand ist ohne menschlichen Einfluss nicht zu erwarten. Ein besonderes Entwicklungspotential besteht nicht.

#### Schritt 3: Prognose der Entwicklung

Die Realisierung der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 29 führt zu keinen Beeinträchtigungen und stellt keinen Eingriff dar.

#### 2.3. Schritt 4: Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet sind aufgrund des nicht stattfindenden Eingriffes keine Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

#### 2.4. Schritt 5: Ermittlung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Teiländerung des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind, wurden insoweit keine Alternativen geprüft.

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung kommt in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang der Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (StMLU 2003) zur Anwendung. Die darüber hinaus gehenden, zu untersuchenden Sachverhalte, wie z.B. die Schutzgüter Mensch, Kultur und Sachgüter (vgl. dazu auch Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB) wurden gesondert behandelt.

#### 3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Da bzgl. der Prognose der Umweltauswirkungen im vorliegenden Planungsfall keine Unsicherheiten verbleiben, sind keine Maßnahmen des Umweltmonitorings erforderlich.

#### 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Der Gemeinderat der Gemeinde Pullach i. Isartal fasste am 14.09.2004 den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 29 für den gesamten Geltungsbereich nördlich der Fl.-Nr. 375 durch die 2. Teiländerung zu ändern. Ziel der Änderung ist die Sicherung der in der Gemeinde Pullach nur sehr beschränkt vorhandenen Industrieauflächen (GI) für erheblich belästigende Gewerbebetriebe und die Sicherung von Gewerbebauflächen (GE) für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe durch Ausschluss u. a. von Einzelhandelsbetrieben in der festgesetzten Industrieaufläche und in der festgesetzten Gewerbebaufläche.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umwelt erfasst und bewertet wurde. Da durch die Planung kein Eingriff stattfindet, kann auf die weiteren Schritte verzichtet werden.

Pullach i. Isartal, 18.06.2007

.....  
Erster Bürgermeister Dr. Stefan Detig

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB  
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29  
Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West**

**A. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange wurden ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Planung nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt führt.

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

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zur Kenntnis genommen und gewürdigt. Vom Bund Naturschutz wurden weitere Neuanpflanzungen von Bäumen und Festlegungen von Grünflächen gefordert. Dieser Forderung wurde nicht nachgekommen. Die Anregungen der Öffentlichkeit haben zu keiner Änderung der Planung geführt: insbesondere wurde den Anregungen des Eigentümers des Grundstücks Fl.-Nr. 376 nicht entsprochen, weil damit die Ziele der Planung nicht erreicht worden wären.

**C. Berücksichtigung der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Für das Erreichen des Planungsziels der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West waren keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten ersichtlich.

Pullach i. Isartal, 18.06.2007

  
Erster Bürgermeister Dr. Stefan Detig