

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Pullach i. Isartal

Sitzungsdatum: Mittwoch, 29.04.2020
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:56 Uhr
Ort: im großen Saal des Bürgerhauses

Erste Bürgermeisterin

Susanna Tausendfreund

Mitglieder des Gemeinderates

Dr. Alexander Betz

verlässt die öffentliche Sitzung um 19:49 Uhr,
kommt wieder um 21:20 Uhr zum nichtöffent-
lichen Teil

Dietmar Brandstetter
Johannes Burges jun.
Stefan Demmeler
Martin Eibeler
Renate Grasse
Wilma Hennevogel
Sabine Horak
Arnulf Mallach jun.
Angelika Metz
Dr. Andreas Most
Fabian Müller-Klug
Holger Ptacek
Benno Schroeder
Johannes Schuster
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold
Caroline Voit
Wilhelm Wülleitner
Cornelia Zechmeister

Schritfführer/in

Stefanie Nagl

Verwaltung

Heinrich Klein
Peter Kotzur
Karin Meißner
André Schneider
Andreas Weber
Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO
- 1.1 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 1.2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 03.03.2020
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Gemeinderatsfragestunde
- 4 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" auf dem Anwesen Wolfratshauer Straße 152, umfassend die Fl.-Nr. 375 und Teilflächen von 375/16, 378, 378/8, 376/10 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Neubau des AEZ-Einkaufszentrums, eines Hotels und einer Tiefgarage;
1) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
2) Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
- 5 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West," auf dem Anwesen Wolfratshauer Straße 150, umfassend die Fl.-Nr. 375, 375/16, 376/10, 376/11, 378 und 378/8 durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zum Neubau eines Drogeriemarktes, eines Fitnesscenters, eines Gewerbehofes und einer Tiefgarage;
1) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
2) Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
- 6 Veröffentlichung im Rahmen der Pullacher Schriftenreihe, hier: Band X: Angelika Bahl-Benker, "Künstleridee und Geschäftsmodell - die Entstehung der Pullacher Gartenstadt"
- 7 Veröffentlichung im Rahmen der Pullacher Schriftenreihe, hier: Band XI: Armin Franzke, "Bahngeschichte Großhesselohe, 1854 - 2020"
- 8 Antrag des Kreisjugendrings auf Zuschuss zur Jugendsozialarbeit an der Grundschule
- 9 Grundsatzentscheidung zur Verwaltung der finanziellen Mittel der Gemeindekasse und der Rücklagen
- 10 Stundung von Steuerschulden im Haushaltsjahr 2020
- 11 Küchenerneuerung des Kindergartens Isarspatzen
Vergabe von Bauleistungen

- 12** Beauftragung des Jahresvertrags für Arbeiten des Straßenunterhalts für die Jahre 2020 und 2021
- 13** Live-Übertragung von Sitzungen;
hier: Antrag der Fraktionen der CSU, WIP und FDP vom 16.04.2020
- 14** Allgemeine Bekanntgaben
- 15** Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 16** Verabschiedung der ausscheidenden Mitglieder des Gemeinderats

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO

Die Erste Bürgermeisterin Frau Susanna Tausendfreund begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO.

TOP 1.1 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Es liegen Anträge vor, TOPs des nichtöffentlichen Teiles in öffentlicher Sitzung zu behandeln. Zur Beratung, ob den Anträgen stattgegeben werden kann, stellt Bürgermeisterin Tausendfreund zunächst die Nichtöffentlichkeit im Saal her.

Nach Abstimmung der offenen Punkte stellt Bürgermeisterin Tausendfreund die Öffentlichkeit um 19:24 Uhr wieder her.

Es liegt ein Änderungsantrag von GR Dr. Betz vor, die beiden TOPs 6 und 7 zur Veröffentlichung von Pullacher Schriftenreihen, TOP 8 / Antrag des Kreisjugendrings auf Zuschuss zur Jugendsozialarbeit sowie TOP 9 zur Grundsatzentscheidung über die Verwaltung der finanziellen Mittel der Gemeindekasse von der Tagesordnung zu nehmen.

Dr. Betz begründet dies damit, dass diese Punkte nicht dringlich seien. Den Antrag zu TOP 7 und 8 zieht er zurück.

GRin Grasse entgegnet, gerade in Zeiten von Corona solle weder die Kinderbetreuung vernachlässigt, noch Mindereinnahmen der Gemeinde aufgrund eines fehlenden Beschlusses zu Gemeindefinanzen hingenommen werden. Es müsse weiterhin Sacharbeit stattfinden.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 16

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

TOP 1.2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 03.03.2020

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 03.03.2020.

TOP 2 Bürgerfragestunde

Es liegen keine Bürgerfragen vor.

TOP 3 Gemeinderatsfragestunde

GR Schroeder erkundigt sich als Vertreter des Trachtenvereins D´Hochleitner nach der Auszahlung des Zuschusses in Höhe von 7.000 Euro, der in der Sitzung des GR vom 11.02.2020 beschlossen wurde.

Bürgermeisterin Tausendfreund versichert, das Geld würde in den nächsten Tagen auf dem Vereinskonto eingehen.

GR Dr. Betz besteht auf der Beantwortung seines Fragenkataloges zu einem TOP im nichtöffentlichen Teil.

Bürgermeisterin weist die Öffentlichkeit und GR Dr. Betz darauf hin, dass seine Fragen eine Personalangelegenheit betreffen, eine Erörterung sei in öffentlicher Sitzung nicht zulässig. Der Punkt, um den es gehe, werde heute noch im nichtöffentlichen Teil behandelt.

Bürgermeisterin Tausendfreund bittet Dr. Betz daraufhin um solche Fragen, die öffentlich zulässig seien. Sie kündigt an, ihm bei Nichtbeachtung das Wort zu entziehen. GR Dr. Betz verlässt den Saal.

TOP 4 **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" auf dem Anwesen Wolfratshauer Straße 152, umfassend die Fl.-Nr. 375 und Teilflächen von 375/16, 378, 378/8, 376/10 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Neubau des AEZ-Einkaufszentrums, eines Hotels und einer Tiefgarage;**
1) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
2) Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Beschluss:

I. Beschluss (I):

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss (I-1):

Es wird festgestellt, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

B.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen eine Stellungnahme ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen ist.

B.1.1 Regionaler Planungsverband München (RPV)
(Stellungnahme vom 30.01.2020)

B.1.2 Staatliches Bauamt Freising
(Stellungnahme vom 17.12.2019)

B.1.3 IHK für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 20.01.2020)

B.1.4 Isartalverein e.V.
(Stellungnahme vom 12.12.2019)

B.1.5 Landeshauptstadt München – Referat Stadtplanung und Bauordnung
(Stellungnahme vom 17.12.2019)

Beschluss (I-2):

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen sind.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

B.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken mit Abwägungserfordernis eingegangen ist.

B.2.1 Regierung von Oberbayern
(Stellungnahme vom 19.01.2020)

Es wird festgestellt, dass aufgrund der vorgenommenen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf (u.a. Streichung der max. zulässigen Verkaufsfläche, Ergänzung der Verkaufsflächenbeschränkung von sog. Konzessionären auf max. 100 m²) ein Konflikt mit dem LEP-Ziel 5.3.3 nicht mehr gegeben ist.

Des Weiteren wird festgestellt, dass auch trotz der geringfügigen Erhöhung der Übernachtungs-kapazität der Hotelnutzung (von 125 auf 132 Zimmer) keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit vorliegt. Aus landesplanerischer Sicht sind keine kritisch zu bewertende Wirkungen zu erwarten.

Im Ergebnis stehen die neu vorgenommenen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungs-plans Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschluss (I-3):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

B.2.2 Landratsamt München

(Stellungnahmen vom 10.12.2019, 23.12.2020, 08.01.2020, 13.02.2020)

Abteilung Bauen

1. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung der Vorhaben der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ist die textliche Festsetzung zur Erforderlichkeit eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nicht ausreichend, die zu belastenden Flächen sind konkret festzusetzen: aus der Festsetzung geht nicht hervor, welche Flächen in welchem Umfang betroffen sind und wo sie liegen. Die erforderlichen Flächen sind im Hinblick auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Planzeichnung festzusetzen.

Des Weiteren ist es nicht ausreichend, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nur für den Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 376/11 festzusetzen, da auch Zulieferer, Kunden und Erschließungsträger die Flächen nutzen müssen.

Alternativ sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich, wenn eine Verschmelzung der Grundstücke Fl.Nr. 375 und 376/11 erfolgt. Die Festsetzung 5.5 wäre dann nicht erforderlich.

Abwägung:

Gemäß Vorhabenträgerin ist beabsichtigt, die Grundstücke Fl.Nr. 375 und 376/11 zu verschmelzen. Dies wird durch den enthaltenen Hinweis der aufzuhebenden Grundstücksgrenze bereits verdeutlicht. Im Durchführungsvertrag wird die verpflichtende Verschmelzung der Grundstücke gesichert. Aufgrund der Art des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist diese Absicht ausreichend konkret, ohne Verschmelzung könnte das Vorhaben nicht in derartiger Art und Weise umgesetzt werden.

Die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des Vorhabens mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist daher nicht erforderlich. Die Sicherung der Zugänglichkeit der Wertstoffinsel über ein Geh- und Fahrrecht wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Beschluss (I-4):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird die Festsetzung A 5.5 gestrichen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

2. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausfahrt des Lieferverkehrs im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 376 wird empfohlen, die erforderlichen Flächen in den Geltungsbereich aufzunehmen und entsprechend als Flächen mit Geh- und Fahrrecht festzusetzen.

Andernfalls sollte Punkt 4 der Begründung im Hinblick auf die Möglichkeit der Ausfahrt des Lieferverkehrs über die interne Erschließungsflächen der Vorhaben der 3. und 4. Änderung ergänzt werden

Beschluss (I-5):

Das Geh- und Fahrrecht auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 376 ist bereits entsprechend gesichert, ausfahrender Lieferverkehr ist dort zulässig. Die planungsrechtliche Sicherung ist daher nicht erforderlich, zumal der ausfahrende Lieferverkehr auch auf den internen Erschließungsflächen des Vorhabens der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 erfolgen könnte. Wie vorgeschlagen wird die Begründung entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

3. Die geplanten Stellplätze (offene, im Erdgeschoss, in der Tiefgarage) liegen auf verschiedenen Flurnummern und dienen den Vorhaben der 3. und 4. Änderung gemeinsam. Ergänzend sind zur planungsrechtlichen Sicherung die Stellplätze in den Festsetzungen sowie in der Planzeichnung als Gemeinschaftsanlage mit entsprechender Zuordnungsangabe festzusetzen.

Alternativ sind die Stellplätze nicht als Gemeinschaftsanlage festzusetzen, wenn eine Verschmelzung der Grundstücke Fl.Nr. 375 und 376/11 erfolgt. Die Festsetzung 5.6, Satz 2 wäre dann nicht erforderlich.

Abwägung:

Gemäß Vorhabenträgerin ist beabsichtigt, die Grundstücke Fl.Nr. 375 und 376/11 zu verschmelzen. Dies wird durch den enthaltenen Hinweis der aufzuhebenden Grundstücksgrenze bereits verdeutlicht. Im Durchführungsvertrag wird die verpflichtende Verschmelzung der Grundstücke gesichert. Aufgrund der Art des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist diese Absicht ausreichend konkret, ohne Verschmelzung könnte das Vorhaben nicht in derartiger Art und Weise umgesetzt werden. Eine Festsetzung der Stellplätze als Gemeinschaftsanlage mit entsprechender Zuordnungsangabe ist daher nicht erforderlich.

Beschluss (I-6):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird daher der zweite Satz der Festsetzung 5.6 gestrichen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

4. Die Bebauungsplanänderung stellt einerseits darauf ab, dass die Grundstücke der 3. und 4. Änderung verschmolzen werden, andererseits wird jedoch in den Festsetzungen 5.5 und 5.6 auf diese nicht verschmolzenen Grundstücke Bezug genommen. Die Widersprüche sind auszuräumen. Bei einem Verschmelzen der Grundstücke wären keine Festsetzungen zur Grenzbebauung erforderlich.

Abwägung:

Gemäß Vorhabenträgerin ist beabsichtigt, die Grundstücke Fl.Nr. 375 und 376/11 zu verschmelzen. Dies wird durch den enthaltenen Hinweis der aufzuhebenden Grundstücksgrenze bereits verdeutlicht. Im Durchführungsvertrag wird die

verpflichtende Verschmelzung der Grundstücke gesichert. Aufgrund der Art des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist diese Absicht ausreichend konkret, ohne Verschmelzung könnte das Vorhaben nicht in derartiger Art und Weise umgesetzt werden. Festsetzungen zur Grenzbebauung sind somit nicht erforderlich.

Beschluss (I-7):

Der Stellungnahme wird gemäß Abwägung gefolgt. Die Planunterlagen werden zur Klarstellung entsprechend angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

5. Die Abgrenzungslinie für Bauteile mit einer max. Wandhöhe von 619,0 m ü NN wurde entfernt. Es wird darauf hingewiesen, dass dann die Gebäudeteile untereinander die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten müssen (SO: 1 H, GE 0,25 H). Verringerte Abstandsflächen sind im Bebauungsplan zu regeln. Dahingehend wird empfohlen, Höhendifferenzen in der Südansicht des Vorhaben- und Erschließungsplans ablesbar darzustellen und Einschnitte bei den Achsen G-H im Bereich des 3. und 4. Obergeschosses (Hotel) zu ergänzen.

Abwägung:

Die Abgrenzungslinie wurde nicht entfernt, sie wurde lediglich großzügiger gefasst, um auf etwaige Änderungen flexibler reagieren zu können.

Die Gebäudeteile müssen untereinander die Abstandsflächen einhalten. Dahingehend ist eine Regelung zur Verringerung der Abstandsflächen erforderlich. Im Hinblick auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen und der geplanten Bebauung mit Winkeln ungleich 90° sind die Abstandsflächen nicht im südlichen Bereich mit einer zulässigen Wandhöhe von 606,1 m ü. NHN anzuordnen, dort ist ohnehin teilweise eine Grenzbebauung festgesetzt.

Darüber hinaus wird die Definition von Technik-Geschossen als Überschreitung der zulässigen Wandhöhe ergänzt.

Beschluss (I-8):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Abstandsflächen werden im nördlichen Bereich des Baufeldes angeordnet, nicht im südlichen Bereich entlang der festgesetzten Baulinie. Dabei wird das Sondergebiet wie ein Gewerbegebiet gewertet. Abstandsflächen von 0,25 sind demnach einzuhalten. Die Darstellung des VEP wird zur Klarstellung wie vorgeschlagen angepasst. Die Definition von Technik-Geschossen wird als Ergänzung der Festsetzung 2.6 aufgenommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

6. In der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans zu überprüfen - die Grenze verläuft zum Teil außerhalb seines Geltungsbereichs sowie auf der festgesetzten Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung und liegt im Westen in der öffentlichen Grünfläche. Dies betrifft ebenso die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Abwägung:

Das Grundstück Fl.Nr. 375 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans dar. Das Planzeichen der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans verläuft einseitig von der tatsächlichen Grenzlinie – daher verläuft die Grenze plangraphisch auf der festgesetzten Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung. Die Grenzen sind somit identisch. Die Legende des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans wird zur Klarstellung angepasst. Die geringfügige Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb des Straßenbegleitgrüns im Südwesten des Plangebiets wird redaktionell angepasst, ebenso die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Beschluss (I-9):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Planzeichnung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan werden redaktionell angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

7. In der Festsetzung A 1.1.3 beträgt die max. zulässige Anzahl an Hotelzimmern 132, im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nur 120 Zimmer geplant. Es wird um Überprüfung gebeten.

Abwägung:

Die im Bebauungsplan max. festgesetzte Anzahl zulässiger Hotelzimmer räumt zusätzlich zur derzeitig gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Hotelnutzung eine gewisse Flexibilität ein. Ein Betreiberwechsel mit einer angepassten Zimmergröße wäre daher ohne Bebauungsplanänderung, sondern lediglich mit Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags möglich. Ein Widerspruch des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Bebauungsplan durch die geringe Anzahl der Hotelzimmer besteht nicht.

Beschluss (I-10):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

8. Eine Überprüfung der zulässigen Lage der Werbeanlagen im westlichen Bereich der Südfassaden wird angeregt. Auf einen ggf. nicht unerheblichen Lichteinfall von beleuchteten Werbeanlagen auf die

angrenzende Bebauung wird hingewiesen, Werbeanlagen sollten an der Südseite zur bestehenden Bebauung ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wird um Prüfung bzgl. der Anzahl zulässiger Werbepylone in der 3. (2 Werbepylone) und der 4. Änderung (1 Werbepylon) gebeten.

Abwägung:

Die bisherige Zulässigkeit von Werbeanlagen im westlichen Bereich der Südfassaden wird beibehalten. Von einem erheblichen Lichteinfall von beleuchteten Werbeanlagen auf die angrenzende Bebauung wird unter Berücksichtigung auf die unzulässigen Arten von Werbeanlagen sowie der erforderlichen Farbtemperaturen von Beleuchtungen im Hinblick auf konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz gemäß der Untersuchung der Fauna an und um die Gebäude vom 11.11.2019 nicht ausgegangen. Diesbezüglich sind auch die Festsetzungen zur Grünordnung zu berücksichtigen, gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan werden mehrere der zu pflanzenden Bäume im südwestlichen Teil des Plangebietes verortet.

Die Anzahl zulässiger Werbepylone der 3. und 4. Änderung ist unterschiedlich, da ein Werbepylon im gemeinsamen Zufahrtbereich geplant ist, welcher in beiden Geltungsbereichen liegt. Ein weiterer geplanter Werbepylon befindet sich nur innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung. Die Lage der geplanten Werbepylonen ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dort im Plan EG 1:750 als „Stele“ bezeichnet.

Beschluss (I-11):

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung zurückgewiesen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

9. Die Absätze 1 und 2 der Festsetzung A 7.1 und der 1. Satz der Festsetzung A 7.2 (im Sinne von Bestimmungen über die Einzelheiten des Betriebs wie Betriebsabläufe, Regelungen der Betriebszeiten, Anlieferung) können nur als Hinweise aufgenommen werden, da es für sie keine Rechtsgrundlage gibt.

Abwägung:

Bei gegenständlichem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Gemeinde innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Daher können auch derartige Regelungen wie die Absätze 1 und 2 der Festsetzung A 7.1 und der 1. Satz der Festsetzung A 7.2 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen enthalten sein.

Beschluss (I-12):

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung zurückgewiesen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

10. Das Geotechnische Gutachten des Grundbaulabors München vom 25.09.2019 stellt fest, dass vor Ausführung der Erdarbeiten eine Kampfmittelsondierung erforderlich ist. Dies sollte als Hinweis aufgenommen werden.

Beschluss (I-13):

Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird zur Klarstellung aufgenommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

11. Die Nummerierung der Seiten der Satzung ist zu überprüfen, Seite 3 fehlt.

Abwägung:

Die Nummerierung des Textteils der Satzung steht in Verbindung mit der Planzeichnung, die Planzeichnung stellt die Seite 3 der Satzung dar. Ein entsprechender Vermerk ist in der Fußzeile der Planzeichnung vorhanden. Im Rahmen der Endfertigung des Bebauungsplans wird die Satzung mit Planzeichnung und Textteil auf einer Seite gefertigt.

Beschluss (I-14):

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

Zum Vorhaben und Erschließungsplan (VEP):

12. Aus dem VEP muss eindeutig ablesbar sein, auf welche Bebauungsplanänderung er sich bezieht – die Bereiche der 4. Änderung sollten schwarzweiß dargestellt werden. Die Bezeichnung des VEP ist zu ergänzen.

Beschluss (I-15):

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Klarstellung angepasst. Die Bezeichnung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

13. In den Ansichten des VEP sind die vermutlichen Grundstücksgrenzen mit dem Planzeichen der Baugrenzen eingetragen, das entsprechende Planzeichen der Legende sollte verwendet werden.

Beschluss (I-16):

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Klarstellung entsprechend angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

14. Es wird empfohlen, in allen Ebenen der Schnittzeichnungen des VEP weitere Höhenangaben in m üNN anzugeben.

Beschluss (I-17):

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Klarstellung wie vorgeschlagen angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

15. Im VEP sollten die Baugrenzen entsprechend dem Planzeichen der Legende dargestellt werden.

Beschluss (I-18):

Die Legende des Vorhaben- und Erschließungsplans wird zur Klarstellung angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

16. Die im Grundriss (1. OG) des VEP angegebene „3.615 m² NF (V)“ stimmt nicht mit der max. zulässigen Verkaufsfläche des Bebauungsplans (3.600 m²) überein. Die Planungen müssen widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sein.

Abwägung:

Die angegebene Nutzfläche der Verkaufsfläche von 3.615 m² bezieht sich auch auf die sog. Konzessionäre, welche jeweils bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zulässig sind. Dies ist durch den Klammertext hinter der angegebenen Flächengröße verdeutlicht. Die Summe der Verkaufsflächen des Einzelhandelsbetrieb und der sog. Konzessionäre kann daher auch größer als die maximal zulässige Verkaufsfläche von 3.600 m² des Einzelhandelsbetriebs sein. Ein Widerspruch zum Bebauungsplan besteht somit nicht. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebene Verkaufsfläche wird auf 3.600 m² reduziert.

Beschluss (I-19):

Der Stellungnahme wird gemäß Abwägung gefolgt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

17. Nach der unverändert fortgeltenden Festsetzung der 1. Änderung ist auf Ebene E 0 ein Getränkemarkt zulässig. Im VEP sind hierfür keine Flächen vorgesehen, es wird um Überprüfung gebeten.

Beschluss (I-20):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ein Getränkemarkt auf der Ebene E0 ist derzeit nicht vorgesehen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

18. Bei der Legende des VEP ist zu prüfen, ob diese nur für den Lageplan gültig ist. Die Bezeichnung ist zu ergänzen.

Abwägung:

Zur Berichtigung wird die westliche Umgrenzungslinie für die Tiefgarage um 0,5 m nach Westen verschoben, die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit dem geplanten Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan. Ein Abstand der Tiefgarage zur westlichen Grundstücksgrenze von 4,0 m (davor 4,5 m) ist nun mindestens einzuhalten. Städtebauliche Gründe sprechen nicht dagegen.

Beschluss (I-21):

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die verwendeten Planzeichen des Bebauungsplans werden teilweise auf die weiteren Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans übertragen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Klarstellung entsprechend angepasst.

Darüber hinaus wird die westliche Umgrenzungslinie für die Tiefgarage um 0,5 m nach Westen verschoben, die Planzeichnung wird angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

19. Es wird darauf hingewiesen, dass der VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auszufertigen ist (sofern er nicht urkundengerecht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbunden wird). Entsprechende Verfahrensvermerke sind zu ergänzen.

Beschluss (I-22):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird bezüglich des Ausfertigungsvermerks ergänzt.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

Zur Begründung:

20. Es wird empfohlen, zur Information die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO in der Flächenbilanz (Punkt 5.10) zu ergänzen, da die Kapazitätsgrenze überschritten ist. Des Weiteren sollte ergänzt werden, dass ca. 978 m² beider Geltungsbereiche der 3. und 4. Änderung in die Berechnung einfließen und bei den Nutzungszahlen berücksichtigt werden.

Beschluss (I-23):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Flächenbilanz der Begründung wird zur Klarstellung entsprechend ergänzt.

21. Die Anlage 2 der Begründung lag den Unterlagen nicht bei.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

Beschluss (I-24):

Die Anlage 2 lag der Begründung bereits bei und wird der Begründung erneut beigelegt.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

Abteilung Grünordnung

Ein redaktioneller Hinweis bzgl. einer Schreibweise eines Wortes (zu „pflanzende“ statt „Pflanzende“) der Festsetzung A 7.5 wird vorgebracht.

Beschluss (I-25):

Die Stellungnahme bezieht sich auf die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 und wird dort entsprechend berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen der 3. Änderung ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 1

Abteilung Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen.

Auf die Lage des Vorhabens im Hinblick auf den Sicherheitsabstand des Unternehmens United Initiators wird hingewiesen. Dies geht aus dem Gutachten des TÜV hervor.

Abwägung:

Das TÜV-Gutachten vom 22.07.2019 (Bericht-Nr.: SVO 2019 060) für das Vorhaben „Umsetzung des neuen Logistikkonzeptes „Big-Wings“ mit neuen Lagerräumen für organische Peroxide sowie Erneuerung und Modernisierung der Versand- und Umschlagslogistik“ kommt zum Ergebnis, dass die Sicherheit des Betriebes und eine ausreichende betriebliche Störfallabwehr gewährleistet ist und die erforderlichen Maßnahmen zur Begrenzung von Störfallauswirkungen getroffen werden. Aus Gründen des Betriebs- und Geschäftsgeheimnisses sind die Gutachteninhalte des Unternehmens United Initiators weder der Gemeinde Pullach i. Isartal noch dem Antragstellern vollumfänglich zugänglich. Aus der Version des Gutachtens für die öffentliche Auslegung im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens des vorgenannten Vorhabens („Big Wings“) ergibt sich jedoch nicht, ob die Vorhaben der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 außerhalb des Sicherheitsabstandes liegt.

In Ergänzung wurde durch einen Sachverständigen des TÜV-Gutachtens elektronisch am 25.09.2019 mitgeteilt, dass die Bestimmung angemessener Sicherheitsabstände im Rahmen des TÜV-Gutachtens erfolgte. Es ist aus fachtechnischer Sicht festzustellen, dass die angemessenen Sicherheitsabstände, die beim Vorhaben „Big-Wings“ ermittelt wurden, die der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 zugrundeliegenden Planungen nicht erreichen

und räumlich somit weit auseinander gelegen sind.
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 Unfälle 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.

Beschluss (I-26):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägung wird festgestellt, dass angemessene Sicherheitsabstände des Störfallbetriebs der Fa. United Initiators zum Vorhaben eingehalten sind. Die Begründung bzw. der Umweltbericht dokumentieren die Ergebnisse bereits. Die Zusammenfassung des Umweltberichts wird entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zwingend im Vorgriff der Abrissarbeiten des Gebäudes durch den Vorhabenträger umzusetzen sind.

Beschluss (I-27):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

**B.2.3 Handwerkskammer für München und Oberbayern
(Stellungnahme 31.01.2020)**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an das Planungsgebiet ein Handwerksbetrieb befindet. Im Zuge der weiteren Planungen und die heranrückende Bebauung des Hotels darf dieser nicht beeinträchtigt werden. Ebenfalls sind Einschränkungen oder Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch die Planungen auszuschließen. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, Staub etc.).

Abwägung:

Von einer Beeinträchtigung sowie einer Einschränkungen oder Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten eines angrenzenden Handwerksbetriebs wird nicht ausgegangen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Gebäude untersucht. Für das Vorhaben innerhalb des Plangebiets einschließlich der Hotelnutzung wurde analog zur derzeitigen Einstufung des Gebiets der Schutzanspruch eines Gewerbegebiets zu Grunde gelegt. Im Ergebnis kommt die schalltechnische Untersu-

chung zu keiner Beeinträchtigung der bestehenden Nutzungen. Für die Bemessung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße des Vorhabens wurde auch die Einwirkung von Gewerbegeräuschen berücksichtigt.

Beschluss (I-28):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

B.2.4 Deutsche Bahn AG

(Stellungnahme 31.01.2020)

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind weiterhin zu gewähren.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen wird hingewiesen. Ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Beschluss (I-29):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

B.2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme 18.12..2019)

Auf die bereits abgegebene Stellungnahme wird – mit folgender Änderung – verwiesen: Wegfall des Absatzes „In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.“

Beschluss (I-30):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Neue Inhalte gegenüber der Stellungnahme vom 30.07.2019 wurden nicht vorgebracht. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

B.2.6 Eisenbahnbundesamt

(Stellungnahme vom 29.01.2020)

Es bestehen keine Einwände gegenüber der Planung. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) der Strecke 5507 München Wolfratshausen wird hingewiesen.

Beschluss (I-31):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Ände-

verteilten Altlastenverdachtsflächen muss Rücksicht genommen werden. Das geotechnische Gutachten des Grundbaulabors München vom 25.09.2019 stellt schädliche Bodenveränderungen fest. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis.

Darüber hinaus wird für Gebäude auf abseits von oberirdischen Gewässern bestehende Gefahren durch Wasser hingewiesen, dies betrifft u.a. mögliche Überflutungen durch Starkregenereignisse. Dies muss bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. berücksichtigt werden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

Beschluss (I-33):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Topographie des Plangebiets wurde bei der Festlegung der Erdgeschosshöhen berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

- II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage.**
- III. Der Gemeinderat nimmt den überarbeiteten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Stand vom 31.03.2020 und den überarbeiteten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West (1. Teiländerung AEZ)" auf dem Anwesen Wolfratshauer Straße 152, umfassend die Fl.-Nr. 375 und Teilflächen von 375/16, 378, 378/8, 376/10 (Planwerk, textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht mit Stand vom 29.04.2020) zur Kenntnis und beschließt die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen und die Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Ferner wird beschlossen, dass Stellungnahmen nur für die geänderten bzw. ergänzten Teile abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden angemessen verkürzt.**
- IV. Zeitpunkt, Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sind über die erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung zu benachrichtigen und haben Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.**

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

TOP 5	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West,, auf dem Anwesen Wolfratshauer Straße 150, umfassend die Fl.-Nr. 375, 375/16, 376/10, 376/11, 378 und 378/8 durch einen vorhaben-
--------------	---

bezogenen Bebauungsplan (VEP) nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zum Neubau eines Drogeriemarktes, eines Fitnesscenters, eines Gewerbehofes und einer Tiefgarage;

1) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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

Beschluss:

II. Beschluss (I):

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss (I-1):

Es wird festgestellt, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

B.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen eine Stellungnahme ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen ist.

B.1.1 Regionaler Planungsverband München (RPV)
(Stellungnahme vom 30.01.2020)

B.1.2 Staatliches Bauamt Freising
(Stellungnahme vom 17.12.2019)

B.1.3 IHK für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 20.01.2020)

B.1.4 Isartalverein e.V.
(Stellungnahme vom 12.12.2019)

B.1.5 Landeshauptstadt München – Referat Stadtplanung und Bauordnung
(Stellungnahme vom 17.12.2019)

Beschluss (I-2):

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen sind.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

B.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken mit Abwägungserfordernis eingegangen ist.

B.2.1 Regierung von Oberbayern

(Stellungnahme vom 19.01.2020)

Es wird festgestellt, dass die vorgenommenen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf (u.a. Begrenzung der Verkaufsfläche für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs auf max. 100 m²) zu keiner Überschreitung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung gem. LEP-Zielen 5.3.3 i.V.m. 5.3.4 führen.

Darüber hinaus wird bestätigt, dass im Gemeindegebiet keine städtebaulich integrierten Standorte vorhanden sind, an denen das Einzelhandelsgroßprojekt nach objektiven Kriterien verwirklicht werden könnte. Die angestrebte Verbesserung der ÖPNV-Anbindung durch die Gemeinde wird zur Kenntnis genommen. Eine Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit LEP-Ziel 5.3.2 ist damit grundsätzlich gewährleistet.

Im Ergebnis wird die Bauleitplanung aus landesplanerischer Sicht als grundsätzlich raumverträglich bewertet.

Beschluss (I-3):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

B.2.2 Landratsamt München

(Stellungnahmen vom 10.12.2019, 23.12.2020, 08.01.2020, 13.02.2020)

Abteilung Bauen

1. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung der Vorhaben der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ist die textliche Festsetzung zur Erforderlichkeit eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nicht ausreichend, die zu belastenden Flächen sind konkret festzusetzen: aus der Festsetzung geht nicht hervor, welche Flächen in welchem Umfang betroffen sind und wo sie liegen. Die erforderlichen Flächen sind im Hinblick auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Planzeichnung festzusetzen.

Des Weiteren ist es nicht ausreichend, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nur für den Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 376/11 festzusetzen, da auch Zulieferer, Kunden und Erschließungsträger die Flächen nutzen müssen.

Alternativ sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich, wenn eine Verschmelzung der Grundstücke Fl.Nr. 375 und 376/11 erfolgt. Die Festsetzung 5.5 wäre dann nicht erforderlich.

Abwägung:

Gemäß Vorhabenträgerin ist beabsichtigt, die Grundstücke Fl.Nr. 375 und 376/11 zu verschmelzen. Dies wird durch den enthaltenen Hinweis der aufzuhebenden Grundstücksgrenze bereits verdeutlicht. Im Durchführungsvertrag wird die verpflichtende Verschmelzung der Grundstücke gesichert. Aufgrund der Art des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist diese Absicht ausreichend konkret, ohne Verschmelzung könnte das Vorhaben nicht in derartiger Art und Weise umgesetzt werden.

Die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des Vorhabens mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist daher nicht erforderlich. Die Sicherung der Zugänglichkeit der Wertstoffinsel über ein Geh- und Fahrrecht wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Beschluss (I-4):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird die Festsetzung A 5.5 gestrichen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

2. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausfahrt des Lieferverkehrs im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 376 wird empfohlen, die erforderlichen Flächen in den Geltungsbereich aufzunehmen und entsprechend als Flächen mit Geh- und Fahrrecht festzusetzen.

Andernfalls sollte Punkt 4 der Begründung im Hinblick auf die Möglichkeit der Ausfahrt des Lieferverkehrs über die interne Erschließungsflächen der Vorhaben der 3. und 4. Änderung ergänzt werden

Beschluss (I-5):

Das Geh- und Fahrrecht auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 376 ist bereits entsprechend gesichert, ausfahrender Lieferverkehr ist dort zulässig. Die planungsrechtliche Sicherung ist daher nicht erforderlich, zumal der ausfahrende Lieferverkehr auch auf den internen Erschließungsflächen des Vorhabens der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 erfolgen könnte. Wie vorgeschlagen wird die Begründung entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

3. Die geplanten Stellplätze (offene, im Erdgeschoss, in der Tiefgarage) liegen auf verschiedenen Flurnummern und dienen den Vorhaben der 3. und 4. Änderung gemeinsam. Ergänzend sind zur planungsrechtlichen Sicherung die Stellplätze in den Festsetzungen sowie in der Planzeichnung als Gemeinschaftsanlage mit entsprechender Zuordnungsangabe festzusetzen.

Alternativ sind die Stellplätze nicht als Gemeinschaftsanlage festzusetzen, wenn eine Verschmelzung der Grundstücke Fl.Nr. 375 und 376/11 erfolgt. Die Festsetzung 5.6, Satz 2 wäre dann nicht erforderlich.

Abwägung:

Gemäß Vorhabenträgerin ist beabsichtigt, die Grundstücke Fl.Nr. 375 und 376/11 zu verschmelzen. Dies wird durch den enthaltenen Hinweis der aufzuhebenden Grundstücksgrenze bereits verdeutlicht. Im Durchführungsvertrag wird die verpflichtende Verschmelzung der Grundstücke gesichert. Aufgrund der Art des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist diese Absicht ausreichend konkret, ohne Verschmelzung könnte das Vorhaben nicht in derartiger Art und Weise umgesetzt werden.

Eine Festsetzung der Stellplätze als Gemeinschaftsanlage mit entsprechender Zuordnungsangabe ist daher nicht erforderlich.

Beschluss (I-6):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird daher der zweite Satz der Festsetzung 5.6 gestrichen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

4. Die Bebauungsplanänderung stellt einerseits darauf ab, dass die Grundstücke der 3. und 4. Änderung verschmolzen werden, andererseits wird jedoch in den Festsetzungen 5.5 und 5.6 auf diese nicht verschmolzenen Grundstücke Bezug genommen. Die Widersprüche sind auszuräumen. Bei einem Verschmelzen der Grundstücke wären keine Festsetzungen zur Grenzbebauung erforderlich.

Abwägung:

Gemäß Vorhabenträgerin ist beabsichtigt, die Grundstücke Fl.Nr. 375 und 376/11 zu verschmelzen. Dies wird durch den enthaltenen Hinweis der aufzuhebenden Grundstücksgrenze bereits verdeutlicht. Im Durchführungsvertrag wird die verpflichtende Verschmelzung der Grundstücke gesichert. Aufgrund der Art des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist diese Absicht ausreichend konkret, ohne Verschmelzung könnte das Vorhaben nicht in derartiger Art und Weise umgesetzt werden.

Festsetzungen zur Grenzbebauung sind somit nicht erforderlich.

Beschluss (I-7):

Der Stellungnahme wird gemäß Abwägung gefolgt. Die Planunterlagen werden zur Klarstellung entsprechend angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

5. Die Bauteile des geplanten Vorhabens weisen unterschiedliche Höhenentwicklungen auf. Es wird darauf hingewiesen, dass dann die Gebäudeteile untereinander die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten müssen (SO: 1 H, GE 0,25 H). Dahingehend wird empfohlen,

Höhendifferenzen in der Südansicht des Vorhaben- und Erschließungsplans ablesbar darzustellen und Einschnitte bei den Achsen G-H im Bereich des 3. und 4. Obergeschosses (Hotel) zu ergänzen.

Abwägung:

Die Definition von Technik-Geschossen wird als Überschreitung der zulässigen Wandhöhe ergänzt.

Beschluss (I-8):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abstandsflächen werden nicht angeordnet. Im Gewerbegebiet sind Abstandsflächen von 0,25 einzuhalten. Die Darstellung des VEP wird zur Klarstellung wie vorgeschlagen angepasst. Die Definition von Technik-Geschossen wird als Ergänzung der Festsetzung 2.5 aufgenommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

6. Die Vermaßungen der Baugrenzen zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sollte ergänzt werden.

Abwägung:

Eine Bemaßung der Baugrenze zur östlichen Grundstücksgrenze ist in Verlängerung der Grundstücksgrenze zwischen den Flurnummern 375 und 376 (südlich Gebäude Hausnummer Wolfratshäuser Straße 150) bereits enthalten. Zur eindeutigen Bestimmung des Baufensters werden Bemaßungen zur nördlichen und zur östlichen Grundstücksgrenze ergänzt.

Beschluss (I-9):

Der Stellungnahme wird gemäß Abwägung teilweise gefolgt. Die Planzeichnung wird zur Klarstellung entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

7. In der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans zu überprüfen - die Grenze verläuft zum Teil außerhalb seines Geltungsbereichs sowie auf der festgesetzten Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung und liegt im Westen in der öffentlichen Grünfläche. Dies betrifft ebenso die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Abwägung:

Das Grundstück Fl.Nr. 375 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans dar. Das Planzeichen der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans verläuft einseitig von der tatsächlichen Grenzlinie – daher verläuft die Grenze plangraphisch auf der festgesetzten Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung. Die Grenzen sind somit identisch. Die Legende des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans wird zur Klarstellung angepasst.

Beschluss (I-10):

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung zurückgewiesen. Die Legende des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans wird zur Klarstellung angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

8. Die Festsetzungen A 8.1 und A 8.2 können nur als Hinweise aufgenommen werden, da es für sie keine Rechtsgrundlage gibt.

Abwägung:

Bei gegenständlichem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Gemeinde innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Daher können auch derartige Regelungen wie die Festsetzungen A 8.1 und A 8.2 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen enthalten sein.

Beschluss (I-11):

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung zurückgewiesen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

9. Das Geotechnische Gutachten des Grundbaulabors München vom 25.09.2019 stellt fest, dass vor Ausführung der Erdarbeiten eine Kampfmittelsondierung erforderlich ist. Dies sollte als Hinweis aufgenommen werden.

Beschluss (I-12):

Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird zur Klarstellung aufgenommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

10. Die Nummerierung der Seiten der Satzung ist zu überprüfen, Seite 3 fehlt.

Abwägung:

Die Nummerierung des Textteils der Satzung steht in Verbindung mit der Planzeichnung, die Planzeichnung stellt die Seite 3 der Satzung dar. Ein entsprechender Vermerk ist in der Fußzeile der Planzeichnung vorhanden. Im Rahmen der Endfertigung des Bebauungsplans wird die Satzung mit Planzeichnung und Textteil auf einer Seite gefertigt.

Beschluss (I-13):

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung zur Kenntnis ge-

nommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

Zum Vorhaben und Erschließungsplan (VEP):

11. Aus dem VEP muss eindeutig ablesbar sein, auf welche Bebauungsplanänderung er sich bezieht – die Bereiche der 3. Änderung sollten schwarz-weiß dargestellt werden. Die Bezeichnung des VEP ist zu ergänzen.

Beschluss (I-14):

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Klarstellung angepasst. Die Bezeichnung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

12. In den Ansichten des VEP sind die vermutlichen Grundstücksgrenzen mit dem Planzeichen der Baugrenzen eingetragen, das entsprechende Planzeichen der Legende sollte verwendet werden.

Beschluss (I-15):

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Klarstellung entsprechend angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

13. Es wird empfohlen, in allen Ebenen der Schnittzeichnungen des VEP weitere Höhenangaben in m üNN anzugeben.

Beschluss (I-16):

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Klarstellung wie vorgeschlagen angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

14. Im VEP sollten die Baugrenzen entsprechend dem Planzeichen der Legende dargestellt werden.

Abwägung:

Beim Umgriff des Gebäudes wurde eine Abweichung zwischen den Darstellungen des Lageplans sowie der Geschossweisen-Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplan festgestellt. Die Darstellung des Lageplans war falsch, die Baugrenzen bezogen sich jedoch bisher auf den Lageplan. Die Darstellungen der einzelnen Geschosse ragen daher im Norden geringfügig über die Baugrenze hinaus. Maßgeblich für das Vorhaben sind jedoch die Darstellungen der einzelnen Geschosse. Demzufolge ist die nördliche Baugrenze um 1,0 m nach Norden zu verschieben. Städtebauliche Gründe sprechen nicht dagegen.

Dahingehend wird ebenfalls zur Berichtigung die westliche Umgrenzungslinie für die Tiefgarage um 0,5 m nach Westen verschoben, die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit dem geplanten Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan. Ein Abstand der Tiefgarage zur westlichen Grundstücksgrenze von 4,0 m (davor 4,5 m) ist nun mindestens einzuhalten.

Beschluss (I-17):

Die Legende des Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Klarstellung angepasst. Darüber hinaus werden die nördliche Baugrenze um 1,0 m nach Norden und die westliche Umgrenzungslinie für die Tiefgarage um 0,5 m nach Westen verschoben, die Planzeichnung wird angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

15. Bei der Legende des VEP ist zu prüfen, ob diese nur für den Lageplan gültig ist. Die Bezeichnung ist zu ergänzen.

Beschluss (I-18):

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die verwendeten Planzeichen des Bebauungsplans werden teilweise auf die weiteren Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans übertragen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Klarstellung entsprechend angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

16. Es wird darauf hingewiesen, dass der VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auszufertigen ist (sofern er nicht urkundengerecht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbunden wird). Entsprechende Verfahrensvermerke sind zu ergänzen.

Beschluss (I-19):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird bezüglich des Ausfertigungsvermerks ergänzt.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

Zur Begründung:

17. Es wird empfohlen, zur Information die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO in der Flächenbilanz (Punkt 5.10) zu ergänzen, da die Kapazitätsgrenze überschritten ist. Des Weiteren sollte ergänzt werden, dass ca. 978 m² beider Geltungsbereiche der 3. und 4. Änderung in die Berechnung einfließen und bei den Nutzungszahlen berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist die mögliche Geschossfläche von ca. 6.100 zu überprüfen.

Abwägung:

Die mögliche Geschossfläche berücksichtigt den sog. Luftraum, welcher im südlichen Teil des Gebäudes gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen ist. Dies führt dazu, dass der südliche Teil nur dreigeschossig ist, während der nördliche Teil vier Geschosse aufweist. Die dargestellten Geschosspläne des Vorhaben- und Erschließungsplan verdeutlichen die geschossmäßige Teilung des Gebäudes. Auf die Berücksichtigung des sog. Luftraums wird in der Tabelle zur Flächenbilanz bereits hingewiesen, eine Änderung ergibt sich daher nicht.

Beschluss (I-20):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Flächenbilanz der Begründung wird zur Klarstellung entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

Abteilung Grünordnung

(zur 3. Änderung des Bebauungsplans abgegeben)

Ein redaktioneller Hinweis bzgl. einer Schreibweise eines Wortes (zu „pflanzende“ statt „Pflanzende“) der Festsetzung A 7.5 wird vorgebracht.

Beschluss (I-21):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Festsetzung wird entsprechend redaktionell geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 1 (ohne GR Burges)

Abteilung Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Auf die Lage des Vorhabens im Hinblick auf den Sicherheitsabstand des Unternehmens United Initiators wird hingewiesen. Dies geht aus dem Gutachten des TÜV hervor.

Abwägung:

Das TÜV-Gutachten vom 22.07.2019 (Bericht-Nr.: SVO 2019 060) für das Vorhaben „Umsetzung des neuen Logistikkonzeptes „Big-Wings“ mit neuen Lagerräumen für organische Peroxide sowie Erneuerung und Modernisierung der Versand- und Umschlagslogistik“ kommt zum Ergebnis, dass die Sicherheit des Betriebes und eine ausreichende betriebliche Störfallabwehr gewährleistet ist und die erforderlichen Maßnahmen zur Begrenzung von Störfallauswirkungen getroffen werden. Aus Gründen des Betriebs- und Geschäftsgeheimnisses sind die Gutachteninhalte des Unternehmens United Initiators weder der Gemeinde Pullach i. Isartal noch dem Antragstellern vollumfänglich zugänglich. Aus der Version des Gutachtens für die öffentliche Auslegung im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens des vorgenannten Vorhabens („Big Wings“) ergibt

sich jedoch nicht, ob die Vorhaben der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 außerhalb des Sicherheitsabstandes liegt.

In Ergänzung wurde durch einen Sachverständigen des TÜV-Gutachtens elektronisch am 25.09.2019 mitgeteilt, dass die Bestimmung angemessener Sicherheitsabstände im Rahmen des TÜV-Gutachtens erfolgte. Es ist aus fachtechnischer Sicht festzustellen, dass die angemessenen Sicherheitsabstände, die beim Vorhaben „Big-Wings“ ermittelt wurden, die der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 zugrundeliegenden Planungen nicht erreichen und räumlich somit weit auseinander gelegen sind.

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 Unfälle 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.

Beschluss (I-22):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägung wird festgestellt, dass angemessene Sicherheitsabstände des Störfallbetriebs der Fa. United Initiators zum Vorhaben eingehalten sind. Die Begründung bzw. der Umweltbericht dokumentieren die Ergebnisse bereits. Die Zusammenfassung des Umweltberichts wird entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zwingend im Vorgriff der Abrissarbeiten des Gebäudes durch den Vorhabenträger umzusetzen sind.

Beschluss (I-23):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

B.2.3 Handwerkskammer für München und Oberbayern
(Stellungnahme 31.01.2020)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an das Planungsgebiet ein Handwerksbetrieb befindet. Im Zuge der weiteren Planungen und die heranrückende Bebauung des Hotels darf dieser nicht beeinträchtigt werden. Ebenfalls sind Einschränkungen oder Gefährdungen der ge-

werblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch die Planungen auszu-schließen. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, Staub etc.).

Abwägung:

Von einer Beeinträchtigung sowie einer Einschränkungen oder Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten eines angrenzenden Handwerksbetriebs wird nicht ausgegangen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Gebäude untersucht. Für das Vorhaben innerhalb des Plangebiets einschließlich der Hotelnutzung wurde analog zur der-zeitigen Einstufung des Gebiets der Schutzanspruch eines Gewerbegebiets zu Grunde gelegt. Im Ergebnis kommt die schalltechnische Untersuchung zu keiner Beeinträchtigung der bestehenden Nutzungen. Für die Bemessung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße des Vorhabens wurde auch die Einwirkung von Gewerbegeräuschen berücksichtigt.

Beschluss (I-24):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

B.2.4 Deutsche Bahn AG

(Stellungnahme 31.01.2020)

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind weiterhin zu gewähren. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen wird hingewiesen. Ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Beschluss (I-25):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

B.2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme 18.12.2019)

Auf die bereits abgegebene Stellungnahme wird – mit folgender Änderung – verwiesen:
Wegfall des Absatzes „In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.“

Beschluss (I-26):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Neue Inhalte gegenüber der Stellungnahme vom 30.07.2019 wurden nicht vorgebracht. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

B.2.6 Eisenbahnbundesamt

(Stellungnahme 29.01.2020)

Es bestehen keine Einwände gegenüber der Planung. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) der Strecke 5507 München Wolfratshausen wird hingewiesen

Beschluss (I-27):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

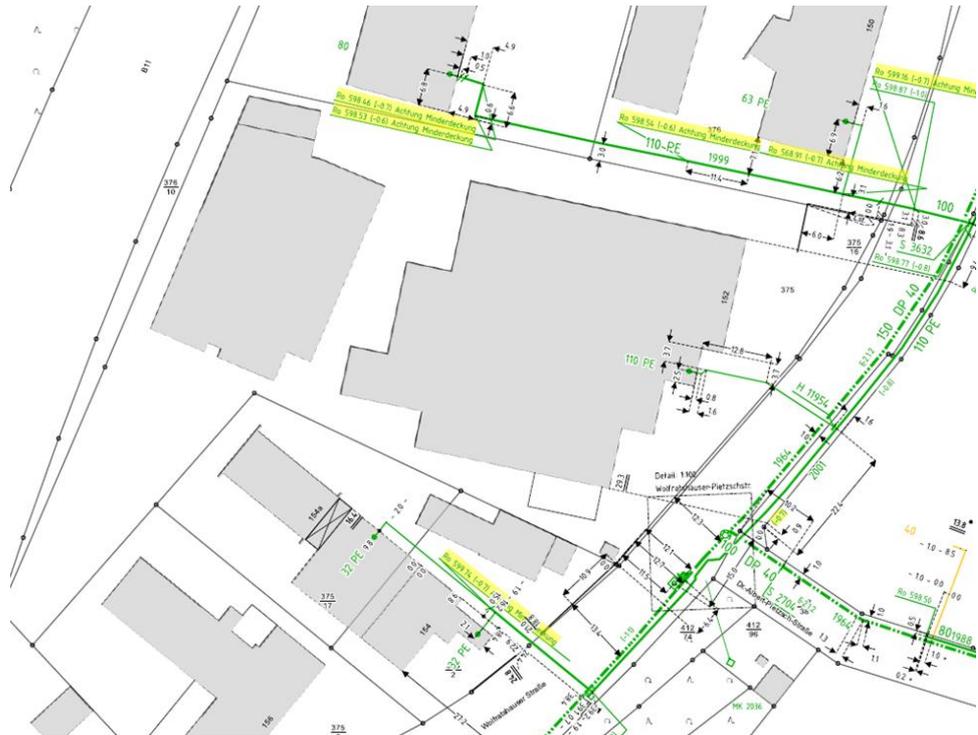
Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

B.2.7 SWM Services GmbH

(Stellungnahme vom 10.01.2020 und 22.01.2020)

Im Geltungsbereich befinden sich Erdgashausanschlussleitungen, welche vor Beginn der Abbrucharbeiten stillgelegt werden müssen. Weitere Hinweise bzgl. der Umlegung bzw. Verlegung von Versorgungsanlagen sowie der Ausführung von Baumaßnahmen werden vorgebracht.

Des Weiteren sind in der Wolfratshausenerstraße eine Erdgashochdruckleitung und eine Niederdruckleitung verlegt. Zwischen der geplanten Bebauung und unserer Erdgas-Hochdruckleitung muss ein Sicherheitsabstand von mindestens 10 m eingehalten werden.



Beschluss (I-28):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten einen ausreichenden Abstand der geplanten Bebauung gegenüber der Erdgas-Hochdruckleitung. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

B.2.8 Wasserwirtschaftsamt München
(Stellungnahme vom 17.12.2019)

Es wird festgestellt, dass das Plangebiet in keinem Wasserschutzgebiet und in keinem Überschwemmungsgebiet liegt. Auf die im Geltungsbereich verteilten Altlastenverdachtsflächen muss Rücksicht genommen werden. Das geotechnische Gutachten des Grundbaulabors München vom 25.09.2019 stellt schädliche Bodenveränderungen fest. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis.

Darüber hinaus wird für Gebäude auf abseits von oberirdischen Gewässern bestehende Gefahren durch Wasser hingewiesen, dies betrifft u.a. mögliche Überflutungen durch Starkregenereignisse. Dies muss bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. berücksichtigt werden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

Beschluss (I-29):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Topographie des Plangebiets wurde bei der Festlegung der Erdgeschoss-

höhen berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Burges)

- II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage.
- III. Der Gemeinderat nimmt den überarbeiteten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Stand vom 16.03.2020 und den überarbeiteten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West" auf dem Anwesen Wolfratshauer Straße 150, umfassend die Fl.-Nr. 376/11 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 375, 375/16, 376/10, 378 und 378/8 (Planwerk, textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht mit Stand vom 29.04.2020) zur Kenntnis und beschließt die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen und die Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Ferner wird beschlossen, dass Stellungnahmen nur für die geänderten bzw. ergänzten Teile abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden angemessen verkürzt.
- IV. Zeitpunkt, Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sind über die erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung zu benachrichtigen und haben Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: 0

(ohne GR Burges)

TOP 6 Veröffentlichung im Rahmen der Pullacher Schriftenreihe, hier: Band X: Angelika Bahl-Benker, "Künstleridee und Geschäftsmodell - die Entstehung der Pullacher Gartenstadt"

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Band X der Pullacher Schriftenreihe, „Künstleridee und Geschäftsmodell – die Entstehung der Pullacher Gartenstadt“, herauszugeben. Die voraussichtlichen Kosten in Höhe von 18.193,08 Euro stehen im Haushalt 2020 bereit.

Die Autorin soll für die kostenlose Überlassung des Skripts als Anerkennung der Gemeinde ein Honorar von 500 Euro erhalten.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Veröffentlichung im Rahmen der Pullacher Schriftenreihe, hier: Band XI: Armin Franzke, "Bahngeschichte Großhesselohle, 1854 - 2020"
--

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, Band XI der Pullacher Schriftenreihe, Armin Franzke, „Bahngeschichte Großhesselohe“ herauszugeben; die voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 14.161,36 Euro (inkl. MwSt) stehen im Haushalt für das Jahr 2020 bereit.

Der Autor soll für die kostenlose Überlassung des Skripts als Anerkennung der Gemeinde ein Honorar von 500 Euro erhalten.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Antrag des Kreisjugendrings auf Zuschuss zur Jugendsozialarbeit an der Grundschule

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt:

- die Nachbesetzung einer nicht mehr besetzten 0,25-Stelle in der Jugendsozialarbeit der Grundschule Pullach, die laut den Regelungen des Landkreises München nicht durch diesen gefördert wird,
- die Übernahme der jährlichen Zusatzkosten der Jugendsozialarbeit von ca. 10.000 EUR, die durch die Nachbesetzung der Stelle in der Jugendsozialarbeit für die Grundschule entstehen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Grundsatzentscheidung zur Verwaltung der finanziellen Mittel der Gemeindegasse und der Rücklagen

Beschluss:

1. Der Beschluss des Gemeinderats vom 12.04.2016 über die Anlage der Rücklagemittel wird aufgehoben.
2. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung zur Anlage der finanziellen Mittel der Gemeindegasse, der allgemeinen Rücklage und der Sonderrücklagen in Termin- bzw. Festgeldern mit einer Laufzeit von bis zu 24 Monaten. Darüberhinausgehende Anlagen oder andere Anlageformen sind mit dem Finanz- und Personalausschuss oder dem Gemeinderat abzustimmen. Die Geldanlage erfolgt unter Abwägung der verfügbaren Einlagensicherungssysteme der Banken, der möglichen Guthabenverzinsung und der allgemeinen finanziellen Lage der Gemeinde.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Stundung von Steuerschulden im Haushaltsjahr 2020

Beschluss:

Die Erste Bürgermeisterin o.V.i.A. wird ermächtigt, abweichend von der Regelung des § 12 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b) der Geschäftsordnung für den Gemeinderat der Gemeinde Pullach i. Isartal über Anträge auf zinslose Stundung von Steuerzahlungen in unbegrenzter Höhe zu entscheiden. Die Regelung ist befristet bis zum 31.12.2020. Sie bezieht sich ausschließlich auf Stundungsanträge von Unternehmen, die sich auf temporäre Liquiditätsengpässe im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie berufen. Die zinslose Stundung ist nur solchen Unternehmen zu gewähren, die bisher regelmäßig ihren finanziellen Verpflichtungen nachgekommen sind und sich nicht bereits vor dem 01.03.2020 in finanziellen Schwierigkeiten befanden.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Küchenerneuerung des Kindergartens Isarspatzen Vergabe von Bauleistungen

Beschluss:

Dem vorgelegten Vergabevorschlag wird wie folgt zugestimmt:

- 1) Vergabenummer: SP 2020 1,
freihändige Vergabe
Leistung: Trockenbau- und Abbrucharbeiten
Die Firma Trockenbau M. Gall aus Baierbrunn wird mit ihrem Angebot vom 11.04.2020 beauftragt. Die Auftragssumme beträgt ungeprüft brutto 20.676,73 €.
- 2) Vergabenummer: SP 2020 2,
freihändige Vergabe
Leistung: Fliesenarbeiten
Die Firma Roßberger Fliesen aus Viechtach wird mit ihrem Angebot vom 30.03.2020 beauftragt. Die Auftragssumme beträgt ungeprüft brutto 10.722,37 €.
- 3) Vergabenummer: SP 2020 4,
Beschränkte Ausschreibung
Leistung: Heizungs- und Sanitärtechnische Installation
Die Firma Ludwig Rieder aus Bayerbach wird mit ihrem Angebot vom 14.04.2020 beauftragt. Die Auftragssumme beträgt ungeprüft brutto 34.824,58 €.
- 4) Vergabenummer: SP 2020 5,
Beschränkte Ausschreibung
Leistung: Küchentechnische Anlage
Die Firma Voss München GmbH aus Putzbrunn wird mit ihrem Angebot vom 09.04.2020 beauftragt. Die Auftragssumme beträgt ungeprüft brutto 51.348,50 €.

Die Kostenprognose für die Küche liegt bei 204.900,00 € brutto für die reinen Baukosten. Die Kosten der Schätz-LV's liegt bei insgesamt 189.306,84 €. Die Gesamtkosten der ungeprüften Submissionsergebnisse liegen bei 161.140,76 €. Die Kosten sind vorbehaltlich der Prüfung eingehalten und die Mittel sind im Haushalt 2020 eingestellt.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Beauftragung des Jahresvertrags für Arbeiten des Straßenunterhalts für die Jahre 2020 und 2021

Beschluss:

Die Firma Adolf Schmidt GmbH aus München wird mit den wiederkehrenden Unterhaltsarbeiten im Straßenbereich für die Jahre 2020 und 2021 beauftragt.

Bei der Beauftragung handelt es sich um einen Rahmenvertrag. Die Beauftragung der Einzelbaumaßnahmen erfolgt durch die Verwaltung.

Die Auftragssumme des Rahmenvertrages beträgt für das Jahr 2020 137.654,44 € (brutto).

Abstimmung: Ja-Stimmen: 20 Nein-Stimmen: 0

TOP 13 Live-Übertragung von Sitzungen; hier: Antrag der Fraktionen der CSU, WIP und FDP vom 16.04.2020

GR Dr. Most beantragt, TOP 13 / Liveübertragung von Sitzungen zu vertagen, da hierzu die Notwendigkeit besteht, die Geschäftsordnung der Gemeinde Pullach für die ablaufende Wahlperiode zu ändern. Es mache wenig Sinn, die Geschäftsordnung in der letzten Sitzung mit Wirkung für den neu zu konstituierenden Gemeinderat zu ändern. Dieser müsse in neuer Zusammensetzung erneut über den Punkt entscheiden.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 3 (vertagt)

TOP 14 Allgemeine Bekanntgaben

Bürgermeisterin Susanna Tausendfreund informiert das Gremium, dass Frau Eisenmann eine Containeranlage mit 6 Klassenzimmern und Sanitärräumen angeboten wurde, die im Moment in Unterschleißheim steht. Die Anlage könne bei Schulhaus- oder Rathausumbauten, die in der Gemeinde anstehen, helfen. Die Container als solches könne die Gemeinde kostenfrei erhalten, allerdings würden Umzug und Aufbau in Pullach ungefähr 500.000 Euro kosten. Als Standort wurde das Birkenwäldchen vorgeschlagen. Dies läge sehr zentral, allerdings sei sie persönlich damit sehr zurückhaltend. Frau Tausendfreund meint, sie wolle diese Information heute vorab einer Behandlung im Gemeinderat in die Fraktionen zur Kenntnis geben, denn es müsse demnächst entschieden werden, ob die Gemeinde Interesse bekundet.

Gemeinderätin und Zweite Bürgermeisterin Cornelia Zechmeister bedankt sich bei Frau Tausendfreund und der Verwaltung für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit in den vergangenen sechs Jahren. Sie wünscht sich für die kommende Wahlperiode eine harmonische Zusammenarbeit im Gremium.

TOP 15 Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

Es liegen keine Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung vor.

TOP 16 Verabschiedung der ausscheidenden Mitglieder des Gemeinderats

Bürgermeisterin Susanna Tausendfreund verabschiedet die laut aktuellem Stand und vorbehaltlich der Entscheidung des am 30.04.2020 tagenden Wahlausschusses nun ausscheidenden Gemeinderäte

- Dietmar Brandstetter, CSU (4 Monate im Gemeinderat)
- Johannes Burges, FDP (6 Jahre im Gemeinderat)

- Stefan Demmeler, WIP, (12 Jahre im Gemeinderat)
- Martin Eibeler, FDP, (6 Jahre im Gemeinderat)
- Wilma Hennevogel, CSU, (2 Jahre im Gemeinderat)
- Sabine Horak, SPD, (2 Jahre im Gemeinderat)
- Arnulf Mallach, SPD, (6 Jahre im Gemeinderat)

Sie bedankt sich für die konstruktive Zusammenarbeit in der vergangenen Wahlperiode.

Bürgermeisterin Tausendfreund bedankt sich weiterhin bei Ihrer Stellvertreterin im Amt der letzten 6 Jahre, der Zweiten Bürgermeisterin Cornelia Zechmeister für die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit einem Blumenstrauß.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführerin
Stefanie Nagl