

Gemeinde

Pullach i. Isartal

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 42 „Sport- und Jugendfreizeitanlagen an der Margarethenstraße“

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

PUL 2-57

Bearbeiter: Praxenthaler

Plandatum

09.04.2024 (Entwurf)



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 03/2024

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel der Planung.....	3
2.	Städtebauliche Situation	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Flächennutzungsplan, Bebauungsplan.....	4
3.2	Denkmalschutz.....	5
3.3	Zumutbarkeit der mit der Freizeit- und Sportnutzung verbundenen Immissionen/ Überprüfung des Rücksichtnahmegebots	5
3.4	Immissionsschutz	7
3.5	Stellplätze	8
3.6	Verfahren	10
4.	Grundzüge des städtebaulichen Konzepts.....	10
5.	Planinhalte	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Gesamtversiegelung, überbaubare Flächen, Dachform	11
5.3	Verkehrerschließung	12
5.4	Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen	12
5.5	Spezieller Artenschutz.....	12
5.6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	13
5.7	Immissionsschutz	14
5.8	Flächenbilanz	14

1. Ziel der Planung

Die Gemeinde Pullach plant auf den gemeindeeigenen Grundstücken nördlich der Margarethenstraße die Errichtung eines Gebäudes für die Jugendfreizeitstätte mit einer Skater- und Streetball-Anlage und bezieht den bestehenden Trainingsplatz und den Bolzplatz mit in den Bebauungsplan ein. Die Jugendfreizeitstätte wird im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets verortet und soll über einen parallel zur Bahnlinie laufenden Weg erschlossen werden. Die Trainingsfläche und der Bolzplatz sollen so ausgebaut werden, dass eine ganzjährige Bespielbarkeit möglich wird. Wichtiger Bestandteil der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse.

2. Städtebauliche Situation



Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 24.01.2019

Das 20.040 m² große Planungsgebiet liegt parallel zur Bahnlinie im Zentrum von Pullach. Im Norden grenzt das BND-Gelände an, dass sich auch östlich jenseits der benachbarten Kindertagesstätte „Mäuseburg“ erstreckt. Von der Fläche der Kita ist das Planungsgebiet durch einen schmalen Waldgürtel getrennt. Unmittelbar südwestlich, jenseits der Münchner Straße, liegt der S-Bahnhof mit dem zugehörigen Park&Ride-Platz. Im Süden grenzt die Margarethenstraße an das Planungsgebiet. Südlich der Margarethenstraße und westlich der Bahnlinie befinden sich Wohngebiete.

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.Nr. 131/7 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 131.

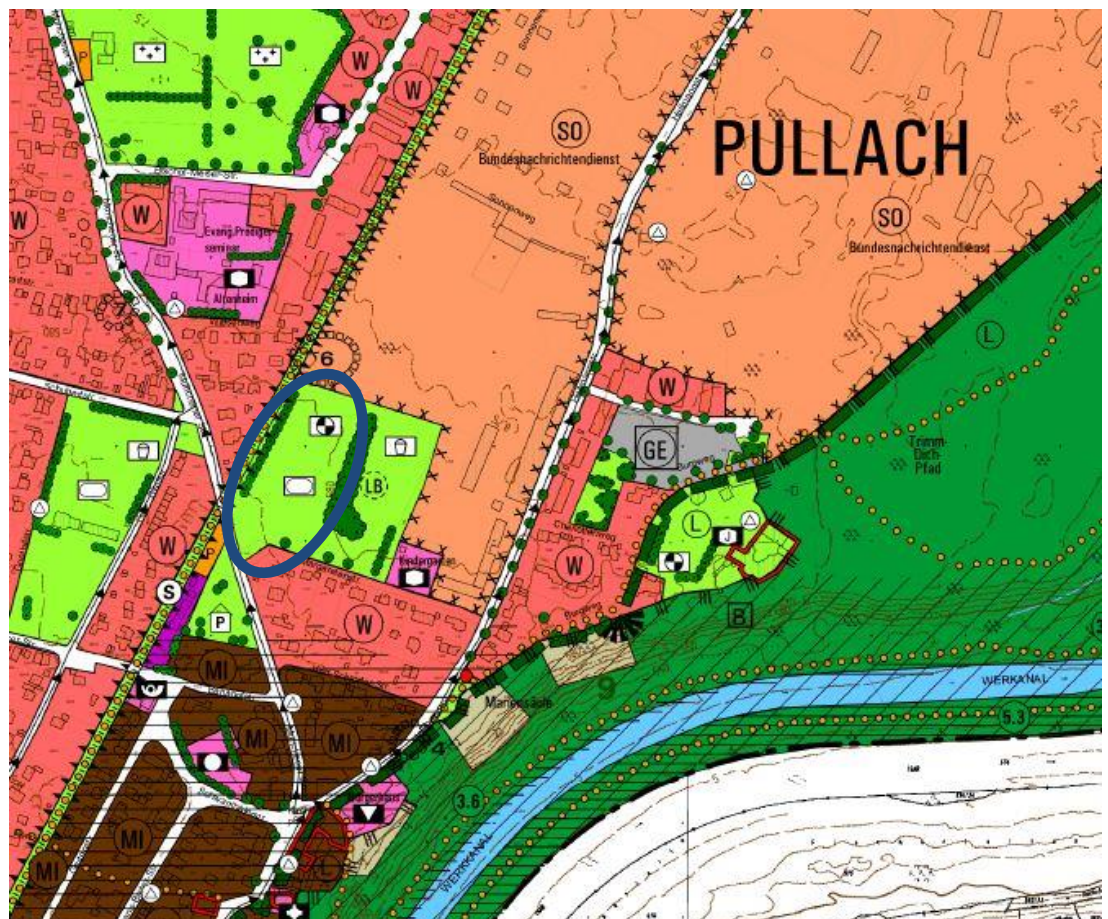
Die Erschließung erfolgt sowohl von der Margarethenstraße, als auch von der Münchner Straße. Das Planungsgebiet ist annähernd eben. Derzeit befinden sich dort Rasenspielfelder, eine Sommerstockbahn und eine Skateranlage. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist als gut einzustufen. Hochwassergefahrenflächen gibt es im Planungsgebiet nicht.

Aus der Ortsgeschichte lässt sich ermitteln, dass das Grundstück Fl.-Nr. 131 der Gemarkung Pullach seit etwa den 20er-Jahren des vorherigen Jahrhunderts zur Sportausübung (vornehmlich Fußball) genutzt wird. Die umliegende Bebauung des Planungsgebiets, insbesondere die Bebauung westlich der Bahnlinie, ist erst später entstanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan

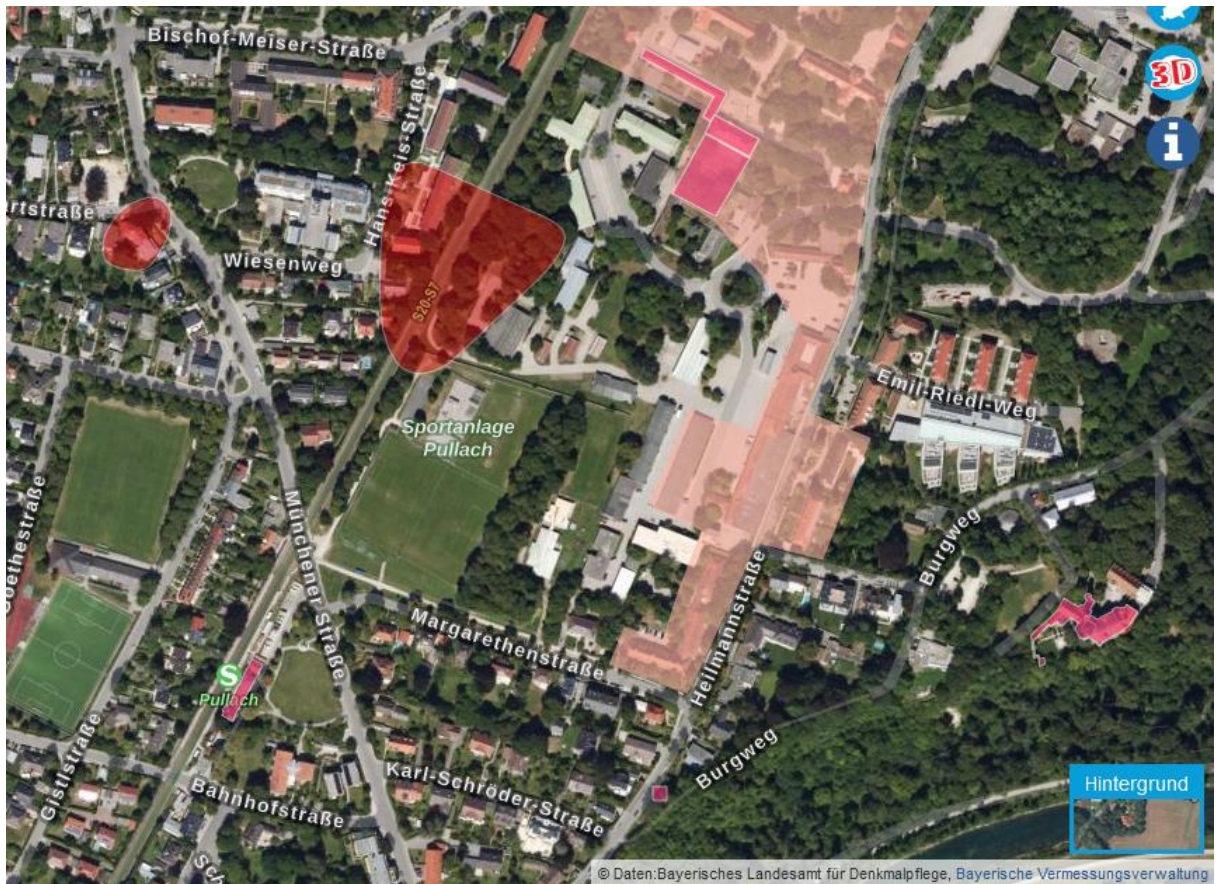
Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan zur Gänze als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sport- und Bolzplatz dargestellt. Parallel zur Bahnlinie und an der Margarethenstraße befinden sich zu erhaltende Gehölze. Außerdem sind entlang der Bahnlinie die Planzeichen für Lärmschutzmaßnahmen eingetragen, die darauf hinweisen, dass die Nutzung im Plangebiet gegebenenfalls gegenüber den Emissionen aus dem Bahnverkehr zu schützen sind. Am Nordwestrand ist ein Bodendenkmal dargestellt (hierzu siehe unten).



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab

Für das Planungsgebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan.

3.2 Denkmalschutz



Im Nordwesten des Planungsgebiets ragt ein Bodendenkmal in den Geltungsbe-
reich hinein. Es handelt sich um einen verebneten Grabhügel mit Bestattungen der
Hallstattzeit (D-1-7935-0099).

In einem geringen Bereich überschneiden sich das geplante Bauvorhaben und das
Bodendenkmal. Damit ist ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.
Die Gemeinde stimmt sich derzeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmal-
pflege zur weiteren Vorgehensweise ab.

3.3 Zumutbarkeit der mit der Freizeit- und Sportnutzung verbundenen Immissio- nen/ Überprüfung des Rücksichtnahmegebots

Um zu überprüfen, ob die vorliegende Planung den Anforderungen des Rücksicht-
nahmegebots genügt, hat die Gemeinde Pullach die Kanzlei Döring Spieß Rechts-
anwälte, München mit einer entsprechenden Untersuchung beauftragt. Die Ergeb-
nisse der Untersuchung sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

Um beurteilen zu können, ob sich der Konflikt zwischen lärmverursachender Nut-
zung einerseits und schutzbedürftiger Umgebung andererseits bei der Ausführung
der im Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben lösen lässt, ist einerseits die
Schutzwürdigkeit der vorhandenen Wohnbebauung zu bestimmen und andererseits
zu prognostizieren, mit welchen Lärmauswirkungen gerechnet werden muss. Wird

dabei festgestellt, dass die ermittelten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden, kann von einer Konfliktbewältigung bei der Ausführung der Vorhaben und damit von einem abwägungsgerechten Bebauungsplan ausgegangen werden.

Bezüglich der Lärmauswirkungen der zu überplanenden Sport- und Freizeitanlagen hat die Gemeinde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (siehe Kapitel 3.4).

Nach der schalltechnischen Untersuchung können in dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich südlich der Margarethenstraße die relevanten Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Nicht eingehalten werden können sie in dem als Reines Wohngebiet festgesetzten Bereich östlich der Bahnlinie zwischen Wiesenweg und Münchner Straße.

Gemäß dem Urteil vom 10.05.2022 – BVerwG 4 CN 2.20 darf bei der Überplanung einer sogenannten Gemengelage aus Wohnbebauung und Sportanlage zur Bewältigung des Nutzungskonflikts ein Mittelwert für die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte gebildet werden. Im Wege einer Feinsteuerung können auch Überschreitungen des Mittelwerts nach Maßgabe der Umstände des Einzelfalls den lärmbeeinträchtigten Anwohnern zumutbar sein.

Unmittelbar östlich des als Reines Wohngebiet festgesetzten Bereichs zwischen der Münchner Straße und dem Wiesenweg dieser Immissionsorte verläuft die Bahnstrecke München Wolfratshausen mit den Lärmauswirkungen eines frequentierten S-Bahn-Gleises. Daran schließen sich östlich die zu überplanenden Flächen an, die bereits seit langer Zeit zur Sportausübung – Fußball – genutzt werden. Nördlich des Reinen Wohngebiets befindet sich eine größere Einrichtung der gemeinnützigen paritätischen Altenhilfe, die über den Wiesenweg erschlossen wird; östlich daran anschließend liegen die vom BND genutzten Flächen. Im Westen des Bereichs verläuft die Münchner Straße, die das Gebiet der Gemeinde als zentrale Ortsstraße von Nordnordwest nach Südost durchquert. Auf der westlichen Seite der Münchner Straße befinden sich zentralörtliche Einrichtungen wie eine Apotheke und ein Elektrogeschäft. Weiter südlich kreuzt die Münchner Straße höhengleich die Bahngleise mit einem frequentierten, beschränkten Bahnübergang. Südlich dieses Bahnüberganges schließt sodann der S-Bahnhof Pullach an. In unmittelbarer Nähe des Reinen Wohngebiets befindet sich des Weiteren die Sportanlage an der Gistlstraße mit Fußballfeldern, Umkleidegebäuden und einer Vereinsgaststätte.

In der Zusammenschau ist somit festzustellen, dass das betroffene Reine Wohngebiet in einem zentralörtlichen Bereich der Gemeinde liegt. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Bahnlinie, Münchner Straße) sowie die vorhandenen Sportanlagen an der Margarethenstraße und an der Gistlstraße wirken prägend auf die Umgebung. Der beschränkte Bahnübergang mit dem anschließenden S-Bahnhof und die – wenn auch wenigen – Geschäfte an der mit einem Platz gestalteten Kreuzung Schubertstraße/ Münchener Straße haben eine innerörtliche Wirkung. Hinzu kommt hier noch das östlich der Bahngleise und nördlich sowie östlich der Sportflächen gelegene Gelände des BND, das die städtebauliche Struktur der Gemeinde in diesem Bereich als „Verwaltungsnutzung“ weitreichend beeinflusst. Aufgrund des dreieckigen Zuschnittes des als Reines Wohngebiet festgesetzten Bereichs wirken all diese Prägungen bis in das Innere der Wohnbebauung.

Die Wohnnutzung in dem aus der Münchner Straße im Westen, dem Wiesenweg im Norden und der Bahnlinie im Osten gebildeten Bereich ist somit zahlreichen „Belästigungsquellen“ – Bahnlinie, Straße, Sportanlagen, Apotheke, Einzelhandel etc. – ausgesetzt und von zahlreichen nicht wohntypischen Nutzungen und Einrichtungen geprägt. Diese Nähe zu derartigen Einrichtungen und Belästigungsquellen muss sich in der Bildung eines Mittelwertes niederschlagen; die Annahme eines Immissionsrichtwertes für ein Reines Wohngebiet wird hier den Vorgaben des Rücksichtnahmegebotes nicht gerecht (vgl. BVerwG, Beschl. v. 05.03.1984, Az. 4 B 171.83).

In Anbetracht der in der näheren Umgebung des als Reines Wohngebiet festgesetzten Bereichs vorhandenen Nutzungen erscheint die Bildung eines Mittelwertes angemessen, der den Werten für ein Allgemeines Wohngebiet entspricht, diese möglicherweise sogar noch überschreitet, die Werte für ein Mischgebiet jedoch nicht erreicht. Weiter ist noch darauf hinzuweisen, dass eine verbindliche Einhaltung der Mittelwerte nicht zwingend ist. Vielmehr können unter besonderen Umständen auch Überschreitungen der Mittelwerte dem Rücksichtnahmegebot noch entsprechen.

3.4 Immissionsschutz

Vom Plangebiet sind durch die Nutzung der Sport- und Freizeitanlagen sowie der Jugendfreizeitstätte Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft zu erwarten. Zudem wirken die Geräusche der Schienenverkehrsstrecke 5507 auf das Plangebiet ein. Die Gemeinde Pullach hat das Büro Müller BBM, Planegg, mit der Erstellung der schallschutztechnischen Untersuchungen für den vorliegenden Bebauungsplan beauftragt. Die Berichte (Nr. M149421/05 und M149421/06, jeweils mit Stand 04.03.2024, Nr. M149421/07, Stand 19.03.2024) sind Teil dieser Begründung und ihr als Anlage beigelegt.

Die schalltechnische Untersuchung bezüglich der Sport- und Freizeitanlagen sowie der Jugendfreizeitstätte kommt zu folgenden grundlegenden Ergebnissen:

- Die Planung des Gebäudes der Jugendfreizeitstätte sowie die Anordnung der Sportflächen sind aus schalltechnischer Sicht günstig gewählt. Die Geräusche der Sportanlagen werden je nach Lage der Immissionsorte durch das Gebäude abgeschirmt. Die Skateanlage mit hohen Schallemissionen ist möglichst weit von der Wohnbebauung abgerückt.
- Für die geräuschintensiven Räumlichkeiten der Jugendfreizeitstätte wird für die Außenbauteile ein Gesamtschalldämm-Maß in Höhe von $R'_{w,Gesamt} = 45 \text{ dB}$ berücksichtigt.
- Die Jugendfreizeitstätte ist so zu betreiben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachtzeit keine ton- oder informationshaltigen Geräuschinhalte wahrgenommen werden.
- Die Skateanlage wird schalloptimiert geplant und durch eine Schallschutzwand zusätzlich abgeschirmt. Auf geräuschintensive Hindernisse (z. B. Bowl, Pool, Halfpipe) wird verzichtet. Durch die Anordnung der Elemente wird die Frequenzierung der einzelnen Hindernisse reduziert.
- Die Geräuschimmissionen des Rasenspielfeldes werden durch die Festlegung der Nutzung in einer Nutzungsvereinbarung (Training sowie Spielbetrieb ohne Schiedsrichter bei G- bis E-Jugendspielen) sowie durch die Einschränkung von

Spielzeiten (maximal zwei D-Jugend- bis Seniorenspiele à 90 Minuten, werktags von 08:00 bis 20:00 Uhr) auf ein Mindestmaß reduziert.

- Nach Informationen der Gemeinde sowie gemäß der Stellungnahme der Kanzlei Döring Spieß Rechtsanwälte liegt im vorliegenden Fall eine Gemengelage vor. Gemäß der Stellungnahme erscheint aufgrund der Prägung des zwischen der Münchner Straße, des Wiesenweges und der Bahnlinie gelegenen Bereiches und der dort einwirkenden, bereits vorhandenen Belästigungsquellen der für ein Allgemeines Wohngebiet geltende Immissionsrichtwert nach § 2 Abs. 2 der 18. BImSchV als der Schutzbedürftigkeit dieses Bereiches des Reinen Wohngebietes angemessenen.
- Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden an allen Immissionsorten eingehalten. Damit kann davon ausgegangen werden, dass an den relevanten Immissionsorten keine Gesundheitsgefährdung durch die Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet zu erwarten ist.
- An der befristet genehmigten KiTa wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete während der Tagzeit um bis zu 7 dB überschritten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für die KiTa Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein werden. Hier eignen sich beispielsweise eine geeignete Gebäudestellung sowie eine Grundrissorientierung.
- Aufgrund der einwirkenden Schienenverkehrsgeräusche ist ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018 erforderlich.

3.5 Stellplätze

Für die im Planungsgebiet vorhandenen und geplanten Jugendfreizeit- und Sportanlagen sind Stellplätze in angemessener Zahl nachzuweisen. Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze errechnet sich grundsätzlich nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 21.01.2020.

Gemäß § 3 Abs. 7 der gemeindlichen Stellplatzsatzung kann bei Vorlage eines Mobilitätskonzepts von der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze abgewichen werden. Der reduzierte Stellplatzbedarf ist durch zusätzliche Fahrradabstellanlagen zu ersetzen. Dabei müssen für jeden entfallenden Stellplatz mindestens vier Abstellplätze für Fahrräder geschaffen werden. Je nach der Nutzung wird ein bestimmter Prozentwert für die Umwandlung von Kfz-Stellplätzen in Fahrradstellplätze empfohlen, der sogenannte Mobilitätsfaktor.

Eine zusätzliche Reduktion der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze um 20 % kommt in Frage, wenn eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht und gute Bedingungen für die Nahmobilität vorhanden sind. Zusätzlich von Vorteil ist, wenn Nahversorgungsmöglichkeiten in der Nähe vorhanden sind.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, im hier vorliegenden Fall von der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 21.01.2020 abzuweichen und eine reduzierte Zahl an Kfz-Stellplätzen anzusetzen sowie im Gegenzug deutlich mehr Fahrradstellplätze zu schaffen, als nach der Stellplatzsatzung erforderlich sind.

Aus Sicht der Gemeinde kann die nach der Stellplatzsatzung erforderliche Zahl von 32 Kfz-Stellplätzen um insgesamt rund 70 % auf neun Kfz-Stellplätze gesenkt wer-

den, ohne dass erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten sind. Gründe hierfür sind das Vorhandensein vieler typischer Bausteine eines Mobilitätskonzepts und die zentrale Lage des Planungsgebiets:

- Der Hauptnutzerkreis ist auch ohne Auto mobil (Jugendliche, Sportler)
- Das Planungsgebiet liegt sehr zentral und hat eine gute öffentliche Erschließung (maximale Distanz zur S-Bahn: 500 m, zum Bus 300 m)
- Es bestehen gute Bedingungen für die Nahmobilität (z.B. Sharingangebote, Radwege, Aufenthaltsqualität, Fußwege etc.)
- Eine gute Nahversorgung ist vorhanden (Lebensmittel/ Bäcker in max. 600 m Entfernung)

Hierdurch soll die mögliche und auch angestrebte Verlagerung von Fahrten mit dem Auto auf die Nutzung des Fahrrads unterstützt werden. Die Zahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze wird von zehn auf mindestens 90 erhöht. Für die zu errichtenden Fahrradabstellanlagen sind dabei folgende Kriterien zu erfüllen:

- 1,5 m² je Fahrradabstellplatz
- Mindestens 10 % der Abstellfläche für Lastenräder/ Fahrradanhänger (mindestens 3 m²)
- Überdachungsanteil mindestens 50 %.

Von den nach der Reduktion nachzuweisenden neun Kfz-Stellplätzen können nur drei im Planungsgebiet selber errichtet werden. Dies sind die für die Jugendfreizeitstätte nachzuweisenden Stellplätze, die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf errichtet werden. Die restlichen sechs Kfz-Stellplätze werden in der Tiefgarage am Pullacher Bahnhof nachgewiesen. Die Zuordnung der Stellplätze in der Tiefgarage zu den Sportnutzungen im Planungsgebiet erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. In den Bebauungsplan wird hierzu ein Hinweis aufgenommen.

Übersicht über die Ermittlung des Stellplatzbedarfs:

- 1 Insgesamt nachzuweisende Anzahl gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung:

Kfz	32 St
Fahrrad	10 FSt

- 2 Nachzuweisende Anzahl im Detail:

Rasenspielfeld (ca. 4.950m ²):	16,5 St
Bolzplatz (ca. 1.000 m ²):	3,3 St
Streetballplatz (ca. 230 m ²):	0,8 St
Skateranlage (ca. 500 m ²):	1,5 St
Besucher Sportanlagen:	4,0 St
Jugendfreizeitstätte:	3,0 St
Pfadfinder:innen	2,0 St

Summe	31,1 St
Fahrräder (30 % der ermittelten 32 St)	9,3 FSt)

3 Reduzierung des Stellplatzschlüssels für Kfz/ Umwandlung in Fahrradstellplätze

Rasenspielfeld und Bolzplatz:

Umwandlung von 30 % der St in FSt	5,9 St	+ 55,2 FSt
-----------------------------------	--------	------------

Streetballplatz, Skateranlage, Pfadfinder:innen:

Umwandlung von 100 % der St in FSt	0,0 St	+ 17,2 FSt
------------------------------------	--------	------------

Jugendfreizeitstätte:

Keine Umwandlung	3,0 St	
------------------	--------	--

Besucher:

Umwandlung von 50 % der St in FSt	2,0 St	+ 8,0 FSt
-----------------------------------	--------	-----------

Zwischensumme:	10,9 St	+ 80,6 FSt
----------------	---------	------------

Zusätzliche Reduktion des KfZ-Stellplatzbedarfs um 20 % aufgrund der zentralen Lage des Planungsgebiets

Zwischensumme (11 St minus 20 %)	8,7 St	+ 80,6 FSt
Zuzüglich nachzuweisende FSt		9,3 FSt

Gesamtsumme	9 St	90 FSt
--------------------	-------------	---------------

3.6 Verfahren

Das Änderungsverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens liegen vor:

- Es handelt sich um einen Außenbereich im Innenbereich, der von einer baulichen Nutzung umgeben ist, also innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, womit der Begriff der Innenentwicklung zutrifft.
- Die Grundfläche umfasst weniger als 20 000 Quadratmeter.
- Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4. Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

- Das neue Gebäude für die Jugendfreizeitstätte wird im Nordwesten des Planungsgebiets situiert, so dass eine bestmögliche Abschirmung der Lärmimmissionen möglich ist. Der Bereich um die Jugendfreizeitstätte wird mittels einer Gemeinbedarfsfläche als Baufläche festgesetzt. Das Gebäude selber wird entsprechend der hier vorliegenden Objektplanung mit geringen Spielräumen festgesetzt, um die Anforderungen des Schallschutzes sicher zu stellen.

- Der überwiegende Teil des Planungsgebiets wird als Fläche für Sportanlagen mit auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen abgestimmten Zweckbestimmungen festgesetzt.
- Die Erschließung verläuft im Wesentlichen auf den vorhandenen Wegen, die als öffentliche Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt werden und nur eingeschränkt mit Kraftfahrzeugen zu befahren sind.
- Den südlichen Abschluss des Planungsgebiets bildet eine öffentliche Grünfläche, die als baumbestandene straßenbegleitende Grünanlage auszubilden ist und in der einzelne bauliche Anlagen zulässig sind, insbesondere Fahrradabstellanlagen.
- Belange der Grünordnung und des Naturschutzes werden zunächst durch die zeichnerische Festsetzung einer Fläche mit der Bindung zum Erhalt der vorhandenen Gehölzreihe im Westen und einer Fläche mit dem Ziel der Entwicklung einer naturnahen Streuobstwiese im Norden umgesetzt. Darüber hinaus sichern textliche Festsetzungen, insbesondere zur Anzahl zu pflanzender Bäume, eine nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets. Auflagen zur Berücksichtigung geschützter Fledermausarten und zum Schutz von Insekten sind in den Hinweisen formuliert.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der Nutzung folgt der Planungsabsicht der Gemeinde, die Sport- und Jugendfreizeitanlagen nördlich der Margarethenstraße weiter zu entwickeln. Dabei wird der von dem neuen Gebäude der Jugendfreizeitstätte baulich geprägte Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, während die restlichen Flächen als Fläche für Sportanlagen festgesetzt werden, da die baulichen Anlagen hier insgesamt deutlich untergeordnet sind. Aufgrund der Versiegelung im Bereich des Streetballplatzes und der Scateranlage sowie der Notwendigkeit verschiedener baulicher Nebenanlagen scheidet die Festsetzung einer Grünfläche hier aus.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Gesamtversiegelung, überbaubare Flächen, Dachform

Innerhalb der 3.280 m² großen Gemeinbedarfsfläche werden auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gesamtversiegelung, zur überbaubaren Fläche und zur Dachform getroffen. Die Festsetzungen werden auf die wesentlichen Elemente begrenzt und eng auf den vorliegenden Hochbauentwurf abgestimmt, auch um eine sachgerechte Abschätzung der schalltechnischen Situation zu ermöglichen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundfläche festgesetzt, die für Terrassen und für die baulichen Nebenanlagen jeweils überschritten werden kann. Die Versiegelung durch das Hauptgebäude erreicht mit den festgesetzten Werten knapp 35 %, die Gesamtversiegelung mit allen baulichen Anlagen knapp 65 %.

Innerhalb der Fläche für Sportanlagen (12.350 m²) werden keine Aussagen zur zulässigen Grundfläche etc. getroffen. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen ergibt sich aus der festgesetzten Zweckbestimmung und den hierzu zugelassenen Nutzungen.

5.3 Verkehrserschließung

Die bestehende Erschließung bleibt im Wesentlichen erhalten und wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Hier- von ausgenommen ist nur der zur Fahrbahn der Margarethenstraße gehörende Bereich, der als Teil der Fl.Nr. 131/7 mit in den Geltungsbereich aufgenommen wurde.

Die Jugendfreizeitstätte wird über den Fuß- und Radweg erschlossen. In der Fest- setzung wird hierfür die eingeschränkte Befahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen zugelas- sen. Voraussichtlich mittels einer Schranke im Süden der Zufahrt zur Jugendfrei- zeitstätte wird sichergestellt, dass nur berechtigte Fahrzeuge in eingeschränktem Umfang diesen Weg befahren dürfen.

5.4 Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen

Im Bebauungsplan festgesetzte grünordnerische Ziele, die auch der Minderung der Eingriffsfolgen dienen sollen, sind vor allem der Erhalt des westlichen Gehölzgür- tels, die Anlage einer Streuobstwiese im Norden und die Pflanzung einer erhebli- chen Anzahl an Bäumen 1. und 2. Ordnung. Zusätzlich soll die Grünfläche südlich des vorhandenen Fuß- und Radwegs durch die Pflanzung von Bäumen als „stra- ßenbegleitende Grünanlage“ aufgewertet werden.

Die Gemeinde Pullach verfügt über eine aktuelle Freiflächengestaltungssatzung vom 29.06.2023, die folgendes Ziel verfolgt (§ 2): „Die Satzung bezweckt die Si- cherstellung und Förderung einer angemessenen Begrünung und Gestaltung der Grundstücke, der baulichen Anlagen und der privaten Kinderspielplätze. Dabei ste- hen eine gute, klimaangepasste Durchgrünung, eine qualitätsvolle und ökologisch wertvolle Freiflächengestaltung, sowie die Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes im Vordergrund.“ Bei der Detailplanung der Sport- und Freizeitanlagen ist über die festgesetzten grünordnerischen Elemente hinaus die Freiflächengestaltungssatzung zugrunde zu legen, um eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets zu sichern.

5.5 Spezieller Artenschutz

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf, die Sportanlagen und die Erschlie- ßung gibt es keine Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten, die durch die geplante Entwicklung unmittelbar betroffen wären.

Die für die Jugendfreizeitstätte zu fällenden Bäume weisen keine Höhlen, keine Nester oder eine sonstige besondere Eignung als Lebensraum auf.

Vorhandene Bruthabitate von nach der Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten kön- nen damit ausgeschlossen werden. Es gibt auch darüber hinaus keine Hinweise, dass die Verbotstatbestände der Störung und Tötung hier erfüllt sein könnten. Nicht

ausgeschlossen werden kann, dass die Bäume als Ruhestätten und als potentielle Bruthabitate insbesondere für ubiquitäre Vogelarten, wie z.B. Amseln, dienen können. Da aber die ökologische Funktion der Bäume aufgrund des benachbarten geschützten Gehölzbestands und des nahegelegenen Waldstreifens im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt, ist hier der Verbotstatbestand der Schädigung von Vogellebensstätten nicht erfüllt. Die Rodungsmaßnahmen sind aber trotz derzeit nicht vorhandener Nester außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar vorzunehmen.

Bei dem östlich angrenzenden schmalen Waldbestand wird davon ausgegangen, dass hier besonders geschützte Fledermausarten (Anhang IV FFH-Richtlinie) vorkommen, die das Planungsgebiet in der Nacht als Nahrungshabitat nutzen. Um Störungen der Fledermäuse zu begrenzen, ist vor allem eine zeitlich angepasste und insgesamt möglichst reduzierte Beleuchtung erforderlich. Dies dient auch dem Insektenschutz. Entsprechende Hinweise hierzu sind in der Satzung enthalten.

Fazit

Bei Einhalten der Vorgaben zur Anpassung der Beleuchtung (insbesondere keine Beleuchtung nach 23 Uhr) und des Rodungsverbots in der Brutzeit (Rodungen nur zwischen Oktober und Februar) können erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf europarechtlich geschützte Arten ausgeschlossen werden.

5.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Als eigene Maßnahme zum Klimaschutz wird festgesetzt, dass abfließendes Niederschlagswasser zu sammeln und zur Bewässerung zu nutzen ist. In der Detailplanung der Anlagen ist damit auch zu klären, wieviel Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Flächen, z.B. der Skateranlage, abfließt. Daraus abzuleiten sind unter Berücksichtigung von technischer Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit das angemessene Volumen und die optimale Lage einer (oder mehrerer) Zisterne(n) als möglicher Sammelanlage.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung	Dauerhafte Sicherung der innerörtlichen Freifläche mit einer insgesamt geringen Versiegelung durch die vorliegende Planung. Schaffung zusätzlicher verschatteter Bereiche und Nutzung der Kühlungseffekte durch Baumpflanzungen. Begrünung von Dachflächen
Extreme Niederschläge	Dauerhafte Sicherung der innerörtlichen Freifläche mit einer insgesamt geringen Versiegelung durch die vorliegende Planung.
Regenwassernutzung	Sammlung von Niederschlagswasser und Nutzung zur Bewässerung der Freiflächen
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	Kompakte Gebäudeform Dach-Photovoltaik Energieoptimierte Beleuchtung
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung	Reduzierung der Kfz-Stellplätze zugunsten von Fahrradstellplätzen, dadurch Anreiz zur Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel Pflanzung von Großbäumen

5.7 Immissionsschutz

Die Gemeinde Pullach hat das Büro Müller BBM, Planegg, mit der Erstellung der schallschutztechnischen Untersuchung für den vorliegenden Bebauungsplan beauftragt. Die Untersuchung (Berichte Nr. M149421/05 und /06, jeweils mit Stand 04.03.2024 sowie die Notiz Nr. M149421/07) ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die wesentlichen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in Kapitel 3.4 beschrieben. In der Satzung wird in einem Hinweis auf die Untersuchung verwiesen.

Als bauliche Maßnahme zum Schallschutz festgesetzt wird ein Bereich für die Schallschutzwand, die zur Abschirmung der Emissionen der Skateranlage erforderlich ist. Die Schallschutzwand wird in einer Mindestlänge und einer Maximalhöhe festgesetzt. Die genaue Festlegung von Länge und Höhe erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, wenn die Detailplanung für die Skateranlage vorliegt.

5.8 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	20.040 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	3.280 m ²
Fläche für Sportanlagen	12.350 m ²
Fläche Gehölzerhalt	1.100 m ²
Fläche Entwicklung Streuobstwiese	1.020 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.280 m ²
Öffentliche Grünfläche	955 m ²

Anlagen:

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung von Müller-BBM, Planegg (Berichte Nr. M149421/05 und /06, jeweils mit Stand 04.03.2024 sowie die Notiz Nr. M149421/07, Stand 19.03.2024)

Gemeinde

Pullach i. Isartal, den

.....

(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)