

Beschlussvorlage

SG 3.1.1/0013/2025

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	23.09.2025	öffentlich

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gartenstadt" für die Anwesen im Bereich der Wolftratshäuser Straße (Hausnummer: 81 bis 97a), Waldstraße (Hausnummer: 9 bis 19d), Römerstraße (Hausnummer: 14 bis 22) und Seitnerstraße (Hausnummer: 32 bis 44) bzw. den Flurstücknummern 508, 508/1, 509, 509/2, 509/3, 510, 510/1, 511, 512, 512/1, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 520/1, 521, 521/1, 522, 522/1, 522/2, 523, 523/1, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB;

- 1) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet sowie der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**
- 2) Satzungsbeschluss**

Anlagen:

- Anlage 1 - BP 15-10 - Stellungnahmen Öffentlichkeit und Behörden-TÖB
- Anlage 1.1 - Empfehlung Bauausschuss 28.07.2025 zur Dachform Laternendach
- Anlage 2 - BP 15-10 - Entwurf Planwerk und textliche Festsetzungen - Stand 23.09.2025
- Anlage 3 - BP 15-10 - Entwurf Begründung - Stand 23.09.2025

Beschlussvorschlag:

**I. Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Veröffentlichung im Internet und durch Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet sowie der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 24.03.2025 bis 09.05.2025 zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.
Die anonymisierten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (unter A) und der Behörden/Träger öffentlicher Belange (unter B) finden sich in Anlage 1.
Die Anlage 1 wird Bestandteil des Beschlusses.**

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A.1 Einwendung Nr. 1
(Stellungnahme vom 22.04.2025)

Sachverhalt:

Mit diesem Schreiben nehmen wir zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ Stellung. Im Entwurf der Satzung vom 15.01.2025 heißt es unter Punkt 7.2: „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen“. Die drei Flurstücke, auf dem unsere 5 Doppelhäuser gebaut wurden (526, 529 und 530), bilden ein Gesamtgrundstück, das als WEG verwaltet wird. Die im

Plan gekennzeichneten Wege befinden sich im Gemeinschaftseigentum der WEG und das Benutzungsrecht des Weges ist intern in der Teilungserklärung geregelt. Es gibt in diesem Sinne keine separaten Hinterliegergrundstücke. Wir sind dagegen, dass unser Privateigentum mit einem GFL belegt wird. Der Bebauungsplan ist hier als Grundlage nicht geeignet. Wir bitten Sie, das GFL für unsere Wege aus der Planung und Satzung zu streichen.

Außerdem nehmen wir Stellung zu Punkt 10.1 der genannten Satzung. Dort heißt es: „Die nutzbaren Dachflächen sind zu 70 % mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auszurüsten.“ Dies halten wir für eine zu große Einschränkung des Baurechts für die Zukunft. Es ist nicht abzusehen, mit welchen Energieformen in beispielsweise 20 Jahren Energie erzeugt wird. Wir halten diese Einschränkung für rechtswidrig und lehnen sie daher ab.

Abwägung:

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB dient dazu, die Erschließung zu sichern für Grundstücke, die nicht an einer öffentlichen Straße liegen. Da die Grundstücke Fl. Nrn. 526, 529 und 530 ein Gesamtgrundstück oder Buchgrundstück bilden, ist die Festsetzung eines GFL nicht erforderlich, denn es besteht da eine grundbuchliche Sicherung.

Die Festsetzung Nr. 10.1 bezieht sich auf die „nutzbaren“ Dachflächen und ist insofern verhältnismäßig. Die Energieerzeugung durch Nutzung der Solareinstrahlung stellt heute eine bewährte Energiegewinnung dar und ist auf bestehenden Dachflächen, also ohne weiteren Flächenanspruch relativ leicht zu verwirklichen. Die Anzahl der Sonnentage in Oberbayern ist ebenfalls günstig für diese Energieerzeugung. Durch zunehmende Elektromobilität, Digitalisierung und Elektronisierung der Haushalte besteht anhaltend ein großer Strombedarf. Die Erzeugung in der Nähe des Verbrauchs vermeidet aufwändige Infrastrukturen. Daher wird hier der Belang der umweltfreundlichen Energieerzeugung höher gewertet als die Einschränkung der persönlichen Baufreiheit.

Beschlussvorschlag (I-1):

Die Tatsache, dass die genannten Flurstücke im Grundbuch ein Grundstück bilden ist in der Planung zu berücksichtigen. Die Planunterlagen werden entsprechend geändert.

Der Einwand bezüglich der Festsetzung von Anlagen für die Nutzung von Solarenergie wird zurückgewiesen.

A.2 Einwendung Nr. 2

(Stellungnahme vom 23.04.2025)

Sachverhalt:

Im Rahmen des laufenden 10. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“, möchte ich hiermit fristgerecht eine Einwendung bezüglich der vorgesehenen Regelung zur Überschreitung der GRZ nach Punkt 3.2.1 einreichen.

Nach meiner Kenntnis sieht der aktuelle Planentwurf vor, dass nur diejenigen Grundstücke eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um 0,55 erhalten und davon profitieren sollen, deren bestehende Bebauung bereits heute diese Grenze überschreitet. Grundstücke wie meines – Flurstück 527, Wolfratshäuser Straße 95 – die sich bislang an die gültige GRZ gehalten haben,

sollen von dieser Möglichkeit ausgeschlossen bleiben, obwohl sich das Grundstück in der unmittelbaren, angrenzenden Umgebung der begünstigten Grundstücke befindet und städtebaulich vergleichbar erscheint.

Ich erkenne an, dass mit dieser Regelung offenbar eine städtebauliche Konsolidierung angestrebt wird. Gleichzeitig sehe ich in dieser Differenzierung jedoch eine sachlich schwer nachvollziehbare Benachteiligung. Es entsteht der Eindruck, dass bauliche Überschreitungen im Bestand nachträglich legalisiert und damit begünstigt werden, während regelkonform agierende Eigentümer, gerade aufgrund ihrer bisher regelkonformen Nutzung dauerhaft in ihrer Entwicklung eingeschränkt bleiben sollen. Das betrifft insbesondere geplante Vorhaben wie den mittelfristigen Umbau meines Hauses zu einem Mehrgenerationenhaus, für den eine GRZ-Erweiterung eine wichtige planerische Grundlage darstellen könnte. Die derzeit geplante Regelung entzieht mir diese Perspektive, obwohl sich mein Grundstück in Struktur, Lage und Nutzungspotenzial nicht von den begünstigten Grundstücken unterscheidet.

Ich möchte daher höflich, aber mit Nachdruck darauf hinweisen, dass eine derartige Ungleichbehandlung gleichartiger Grundstücke nicht nur als städtebaulich unausgewogen erscheint, sondern auch rechtlich bedenklich sein kann, insbesondere im Hinblick auf den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz gemäß Art. 3 Abs. 1 GG sowie das Willkürverbot. Auch im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB ist eine ausgewogene Abwägung aller betroffenen Belange erforderlich, die aus meiner Sicht im aktuellen Entwurf nicht vollumfänglich erfolgt ist.

Ich bitte Sie daher, bei der weiteren Überarbeitung des Bebauungsplans zu prüfen, ob die Möglichkeit einer GRZ-Überschreitung, wie sie zahlreichen anderen, angrenzenden Grundstücken eingeräumt wird, auch für mein Grundstück, Flur 527, vorgesehen werden kann. Dies würde aus meiner Sicht zu mehr Gleichbehandlung und Planungssicherheit für alle Beteiligten beitragen und könnte zugleich einen rechtlich belastbaren Ausgleich schaffen.

Abwägung:

Im rechtswirksamen Bebauungsplan war nur eine GRZ von 0,2 für Hauptgebäude vorgeschrieben, für Nebenanlagen gab es keine Einschränkungen entsprechend der damals gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO). Mit der Änderung des Bebauungsplanes gilt die BauNVO vom 1990, die anders als zuvor alle Anlagen berücksichtigt und die Gesamt-Versiegelung begrenzt. Einer der wesentlichen Aspekte der Bestandsaufnahme zur vorliegenden Bebauungsplanänderung war es daher zu ermitteln, welche Grundstücke die GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) überschreiten, um eine Gesamt-GRZ festzulegen, die dem (genehmigten) Bestand Rechnung trägt und eine maßvolle Bebauung sowohl mit Hauptgebäuden als auch mit Nebenanlagen weiterhin ermöglicht.

Wie in Punkt Nr. 3 der Begründung erwähnt, wird durch die Festsetzung der Gesamt-GRZ die Versiegelung kontrolliert und für die Zukunft begrenzt. Der im Bestand ermittelte Versiegelungsgrad ist durch die festgesetzte Gesamt-GRZ von 0,45 weitgehend abgedeckt. Für die Grundstücke, die bereits eine GRZ von 0,45 überschritten haben, wird eine GRZ von 0,55 zugelassen. Fast alle dieser Grundstücke haben gemeinsam, dass sie durch lange Zufahrten erschlossen werden. Allein daraus und dem zulässigen Bestand wird daher eine höhere Gesamt-GRZ zugelassen.

Die unterschiedliche Höhe der zulässigen Gesamt-GRZ ist also auf den Standortbedarf und den Bestand bezogen.

Der Einwand, dass sich Grundstückseigentümer an eine geltende GRZ gehalten haben und andere nicht und nun die einen bestraft und die anderen belohnt werden, geht fehl. Denn bislang war nur die GRZ für Hauptanlagen festgesetzt – diese GRZ wird unverändert auf 0,2 festgelegt.

Insofern findet keine Ungleichbehandlung statt und es wird auch nichts „nachträglich legalisiert“, weil es bisher keine Grenze für die Gesamtversiegelung gab. Ziel der BauNVO 1990 ist es die Gesamtversiegelung zu begrenzen. Vor diesem Hintergrund ist es geboten, die GRZ einerseits so niedrig wie städtebaulich gefordert und andererseits so hoch wie vom Bestand her geboten und vertretbar festzulegen.

Die Gemeinde sieht hier weder Willkür noch Ungleichbehandlung noch städtebauliche Unausgewogenheit. Vielmehr wertet sie die vom Gesetzgeber gewollte Begrenzung der Bodenversiegelung so hoch, dass nur in den Fällen, die bereits vom genehmigten Bestand her höher liegen, eine höhere GRZ zugelassen wird. Damit werden zugleich die privaten Interessen berücksichtigt, die entsprechend der bisherigen Rechtslage gebaut haben.

Nach den hier vorliegenden Kenntnissen hat auch die Einwenderin noch Spielraum, bis die festgesetzte Gesamt-GRZ von 0,45 erreicht wird – während auf manchen der Grundstücke mit der höheren Gesamt-GRZ bereits jetzt das Maximum erreicht ist.

Beschlussvorschlag (I-2):

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen, inhaltlich jedoch zurückgewiesen.

A.3 Einwendung Nr. 3

(Stellungnahme vom 13.04.2025)

Sachverhalt:

Als Miteigentümer des im Geltungsbereich liegenden Grundstücks Wolfratshauer Str. 93/93a, Römerstraße 18-20c gebe ich folgende Stellungnahme zum Entwurf des im Betreff genannten B-Plans ab:

Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf den Flurstücken Nr. 526, 529, 530 zwischen Wolfratshauer Straße und Römerstraße wird abgelehnt. Es ist ersatzlos zu streichen.

Begründung: Bei den genannten Flurstücken handelt es sich um ein zusammengefasstes Grundstück, das sich im Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft befindet. Damit ist die Erschließung der einzelnen Baufelder bzw. der darauf errichteten Wohngebäude eine privatrechtliche Frage der Miteigentümer untereinander und dementsprechend in der Teilungserklärung geregelt. Ein Grund zur öffentlich-rechtlichen Regelung mit dem bauplanungsrechtlichen Instrument des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts besteht nicht.

Nach meiner Auffassung erfolgte die Eintragung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in den B-Plan-Entwurf aufgrund der Falschannahme seitens des Planungsbüros, die darin besteht, dass die Wohngebäude Wolfratshauer Straße 93/93a, Römerstraße 18/18a, 18b/18c, 20/20a, 20b/20c als separate Grundstücke eingestuft werden. Diese Falschannahme spiegelt sich auch im Begründungstext, S. 9 wider, wo in Abb. 6 "Analyseplan zur Einhaltung der

GRZ" für die drei o. g. Flurstücke unterschiedliche Angaben zur GRZ gemacht werden (0,16 bzw. 0,27), sodass eine unterschiedliche GRZ-Angabe zu einem einzigen Grundstück erfolgt, was widersinnig ist.

Abwägung:

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB dient dazu, die Erschließung zu sichern für Grundstücke, die nicht an einer öffentlichen Straße liegen.

Bei der Analyse war nicht bekannt, dass die Grundstücke Fl. Nrn. 526, 529 und 530 als ein Grundstück zu werten sind. Da die Grundstücke Fl. Nrn. 526, 529 und 530 ein Gesamtgrundstück oder Buchgrundstück bilden, ist die Festsetzung eines GFL nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag (I-3):

Die Tatsache, dass die genannten Flurstücke im Grundbuch ein Grundstück bilden ist in der Planung zu berücksichtigen. Dem Einwand wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend geändert.

A.4 Einwendung Nr. 4

(Stellungnahme vom 28.05.2025)

Sachverhalt:

Anbei eine Zeichnung als Vorschlag für die Reglementierung der Dachform "Laternendach" für die Novellierung der Bebauungspläne in Pullach zur Vorlage im Gremium.

In der Rosenstraße ist hierzu noch keine Aussage getroffen worden.

Nur Sattel-, Walm-, Mansard- und Flachdächer sind hier genannt.

Das Laternendach spitzt in meiner Zeichnung zwar etwas aus der Silhouette des im B-Plan der Rosenstraße beschriebenen Mansarddaches heraus beinhaltet aber ein wesentlich geringeres Bauvolumen.

Die Gestalt eines Laternendaches ist sicher zu reglementieren:

Die Laterne darf nicht zu hoch sein (maximal $130 + 30 = 160$ cm).

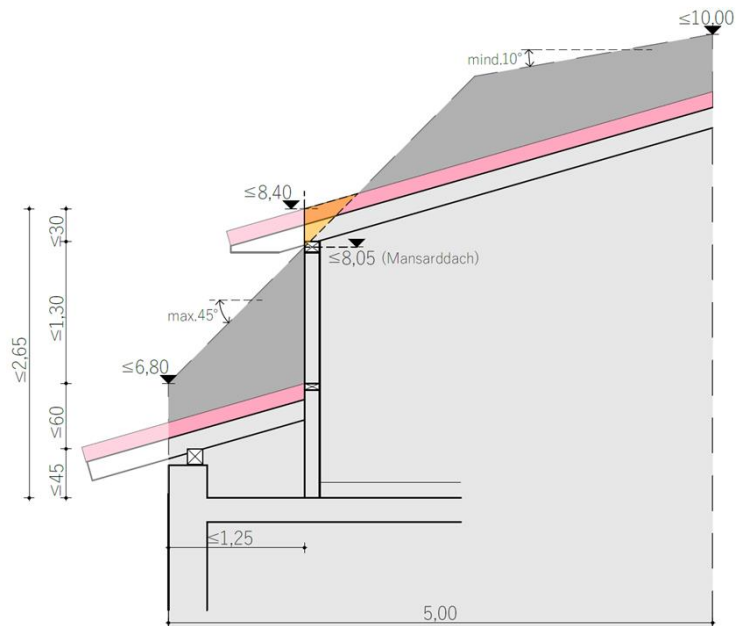
Unsere letzten gebauten Laternendächer wurden alle mit 16° Dachneigung genehmigt und wirken mit der Mindestanforderung von 20° Dachneigung nicht besser.

Dazu wäre wohl die Anforderung eines gewissen Dachüberstands von mindestens 60-80 cm vonnöten, dass das Erscheinungsbild von der Pater-Augustin-Rösch-Straße ausschließt.

Auch ein Mindestmaß des Rücksprungs wäre sicher erforderlich.

Mein Vorschlag wäre:

- Rücksprung der Laterne mindestens 1,25 m und darf kein Vollgeschoss werden
- Dachneigung unteres und oberes Dach $16-20^\circ$
- Dachüberstand unteres und oberes Dach mindestens 60-80 cm
- Laternendachhöhe von unterer Dachhaut zu oberer Dachhaut maximal 1,6 m



Abwägung:

Die vorhandenen Dachformen im Plangebiet sind vielfältig. Sattel- und Walmdächer dominieren. Es gibt in den Dachgeschossen verschiedenste Dachausbauten und Gauben.

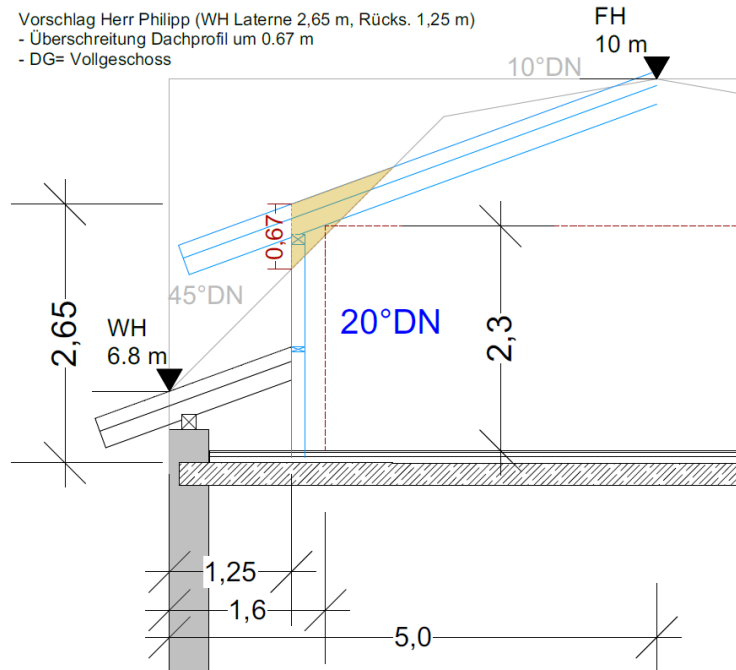
Ein Laternendach ähnelt einem Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss, nur dass die Dachflächen geneigt sind. Optisch treten bei beiden Dachformen die obersten Geschosse deutlich in Erscheinung, weil sie durchgehende gerade Wände zeigen und nicht wie bei Dachgauben oder Dachausbauten von geneigten Dachflächen unterbrochen werden.

Die bisherige Zielrichtung der Überarbeitung des Bebauungsplanes war, die Dachgeschossnutzung nicht länger durch schwer überprüfbare GFZ-Festsetzungen zu beschränken, sondern die Nutzung der Dachgeschosse frei zu geben, aber die Entwicklung der Gebäudevolumina durch konkrete Maße der Wand- und Firsthöhen sowie der Dachneigungen und Dachformen auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu sichern.

Will man diese Zielrichtung weiterverfolgen und Laternendächer wie vom Einwender angeregt zulassen, so sind zahlreiche Parameter festzusetzen. Dazu liegen vier Varianten vor.

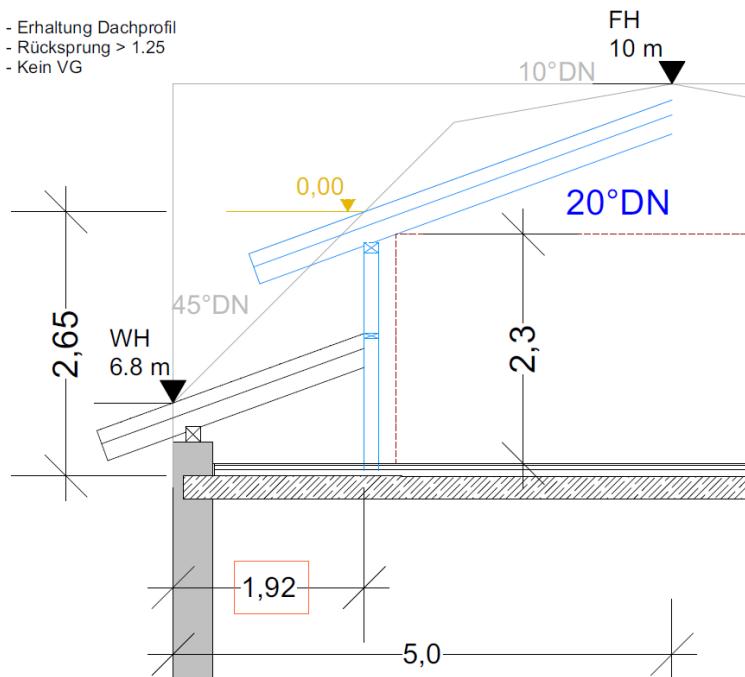
Option 1

- Vorschlag Herr Philipp (WH Laterne 2,65 m, Rückrs. 1,25 m)
- Überschreitung Dachprofil um 0,67 m
- DG= Vollgeschoss



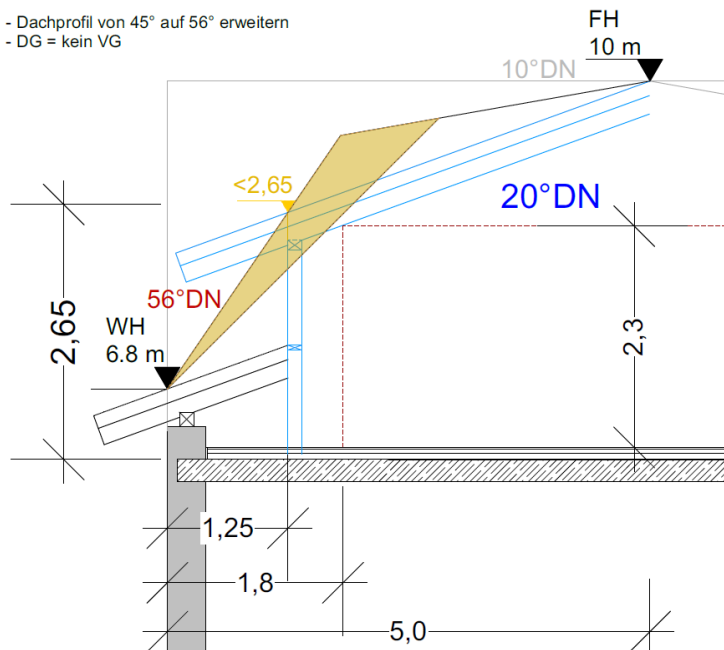
Option 2

- Erhaltung Dachprofil
- Rücksprung > 1.25
- Kein VG



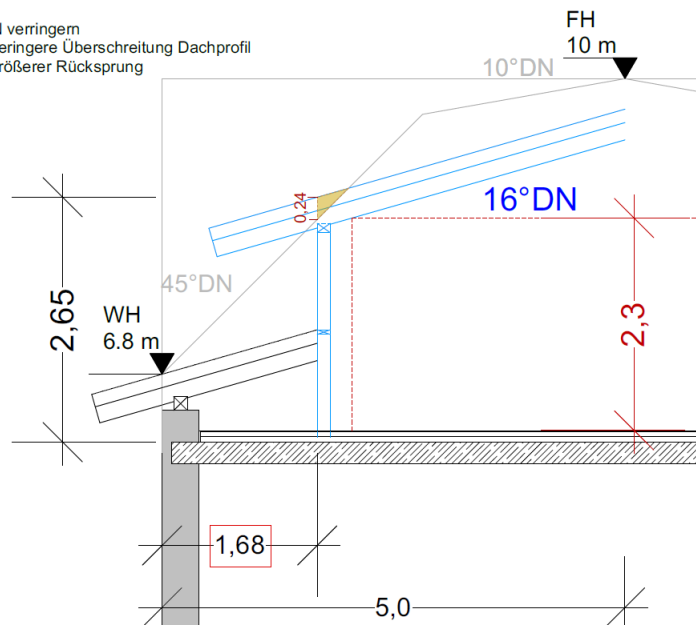
Vorschlag Herr Philipp

- Dachprofil von 45° auf 56° erweitern
- DG = kein VG



Option 4

- DN verringern
- geringere Überschreitung Dachprofil
- größerer Rücksprung



Aus städtebaulichen Gründen ist die Zulassung von Laternendächern im Plangebiet vertretbar, weil die Dachformen bereits sehr unterschiedlich sind.

Der Bauausschuss hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 28.07. (siehe Anlage 1.1) mit der Stellungnahme befasst und wird am 22.09.2025 erneut beraten. Im Ergebnis wird dem Gemeinderat seitens der Verwaltung die Option 2 oder 4 zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen.

Beschlussvorschlag (I-4):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zulässigen Dachformen werden erweitert um die Zulässigkeit von Laternendächern entsprechend der Option 2 bzw. 4 (entsprechend der Vorberatung im Bauausschuss) mit einer Spanne von 1,50 bis 2,00 m für den Rücksprung. Die Begründung ist zu ergänzen um die

beispielhafte Schnittzeichnung.

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 Regierung von Oberbayern**
(Stellungnahme vom 23.03.2025)
- B.1.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg Erding**
(Stellungnahme vom 28.04.2025)
- B.1.3 Landeshauptstadt München, Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen, Obersending, Forstenried, Fürstenried, Solln**
(Stellungnahme vom 09.04.2025)
- B.1.4 Staatliches Bauamt Freising**
(Stellungnahme vom 17.03.2025)
- B.1.5 Erzbischöfliches Ordinariat München**
(Stellungnahme vom 24.03.2025)
- B.1.6 Handwerkskammer für München und Oberbayern**
(Stellungnahme vom 01.04.2025)
- B.1.7 Regionaler Planungsverband München (RPV)**
(Stellungnahme vom 08.05.2025)
- B.1.8 Isartalverein e.V.**
(Stellungnahme vom 24.03.2025)
- B.1.9 Wasserwirtschaftsamt München**
(Stellungnahme vom 14.04.2025)
- B.1.10 Gemeinde Grünwald**
(Stellungnahme vom 17.03.2025)

Beschlussvorschlag (I-5):

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass o. g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

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 Landratsamt München

Abteilung Bauen
(Stellungnahme vom 26.06.2025)

Sachverhalt:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen

Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

1. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. In der Begründung müsste dies noch erläutert werden. Dabei ist auf die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen einzugehen und darzulegen, ob diese vorliegen.

2. Ziff. A 2.2: Für den Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen müssten in der Begründung noch die städtebaulichen Gründe erläutert werden.

3. Ziff. A 3.1: U. E. kann auf Satz 2 der Festsetzung verzichtet werden, da sich die Anrechenbarkeit von Erkern aus § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt. Außerdem wird die geltende Rechtslage in der Begründung (S. 11, Punkt 5.2) erläutert, was aus unserer Sicht ausreichen würde.

4. Ziff. A 3.2.1: Hier wird für die genannten Grundstücke abweichend von A 3.2 eine Überschreitung der GRZ bis zu einer Obergrenze von 0,55 zugelassen. In der Begründung (S. 11, Punkt 5.2) wird allgemein eine abweichende Gesamt-GRZ erläutert.

Hier sollten noch die Gesamt-GRZ von 0,55 und die betroffenen Grundstücke genannt werden, damit nachvollzogen werden kann, was mit der Erläuterung eines „erhöhten Maßes“ der Gesamt-GRZ gemeint ist.

5. Ziff. A 3.3 und A 3.4: Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wand- und Firsthöhe wird jeweils auf die Oberkante des natürlichen Geländes Bezug genommen. Hierzu weisen wir darauf hin, dass nach der Rechtsprechung (Urteil VGH Mannheim vom 09.05.2019, Az. 5 S2015/17) die vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche keinen hinreichend bestimmten unteren Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO darstellt, wenn die Höhenlage des Geländes im Plan nicht näher bestimmt ist, da nachträglich vorgenommene Geländeänderungen nicht immer nachvollzogen werden können. Wir empfehlen der Gemeinde daher, eine bzw. mehrere Höhenkote(n) als eindeutige untere Bezugspunkte in m ü. NHN (DHHN2016) festzusetzen. Wir bitten um Überprüfung und Anpassung der Festsetzungen. Dies gilt sinngemäß auch für Festsetzung A 3.6.

6. Ziff. A 3.10:

a) Im Plangebiet werden unterschiedliche Mindestgrundstücksgrößen nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für Einzel- und Doppelhausgrundstücke geregelt. Unklar ist, was mit dem letzten Halbsatz „dies gilt auch für Realteilungen“ ausgedrückt werden soll, da ein Doppelhaus im planungsrechtlichen Sinn grundsätzlich ein geteiltes Grundstück voraussetzt (vgl. Ausführungen in der Begründung auf S. 12, Punkt 5.3). Wir bitten diesbezüglich um Überprüfung der Festsetzung.

b) Nach den Ausführungen in der Begründung (S. 10, Punkt 4) soll durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen eine zu große Verdichtung vermieden werden.

Die Gründe für die konkret gewählten Mindestgrößen (600 m² bzw. 400 m²) sollten noch im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Grundstücksgrößen erläutert werden.

7. Ziff. A 4.1: Hier werden nur Einzel- und Doppelhäuser für zulässig erklärt und die „offene Bauweise“ wird in der Festsetzung lediglich als Klammerzusatz beigelegt.

Wir empfehlen, die offene Bauweise für das Plangebiet zweifelsfrei festzusetzen, da Festsetzungen zu den zulässigen Hausformen nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur mit einer Festsetzung zur Bauweise wirksam sind.

8. Ziff. A 4.3:

- a) Für die zulässige Überschreitung der Baugrenzen wird neben der Tiefenangabe auch eine zulässige Fläche angegeben. Zur eindeutigen Bestimmung des Umfangs der Baugrenzüberschreitungen sollte zusätzlich zur Tiefe die maximale Länge/Breite geregelt werden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Blechs Schmidt BauNVO § 23 Rn. 46).
- b) Außerdem ist aus Gründen der Rechtseindeutigkeit zu ergänzen, worauf sich die Überschreitung bezieht (z. B. je Außenwand, je Bauraum o.ä.).

9. Ziff. A 6.6:

- a) In Satz 2 sollte klarstellend ergänzt werden, dass hier die Breite der Quergiebel gemeint ist.
- b) Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass bei Quergiebeln, für die die zulässige Wandhöhe nicht überschritten werden darf, der dahinterliegende Dachraum nicht sinnvoll genutzt werden kann.

10. Ziff. A 7.2:

- a) In der Planzeichnung müssten in den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen noch der Einschrieb „GFL“ ergänzt werden.
- b) Die Breite der GFL-Flächen sollte in der Planzeichnung noch vermaßt werden.
- c) In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Hinterliegergrundstücke Fl.Nrn. 511, 524 und evtl. 525 planungsrechtlich nicht erschlossen sind, da sie nicht an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen und auch keine GFL-Flächen zur Erschließung festgesetzt sind. Wir bitten um Überprüfung und Festsetzung entsprechender Flächen.

11. Ziff. A 9.3: Ob die hier getroffene Regelung zur Niederschlagwasserspeicherung und -nutzung auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gestützt werden kann, kann von uns nicht abschließend beurteilt werden. Eine entsprechende kommunale Regelungskompetenz wird, auch unter Bezug auf die Grundsatz-Entscheidung des BVerwG vom 30.08.2001 (Az.: 4 CN 9/00), mit Hinweis auf den fehlenden bodenrechtlichen Bezug in der Rechtsprechung vereinzelt immer noch verneint (so etwa BayVGH, Beschluss vom 13.4.2018 – 9 NE 17.1222 – hinsichtlich einer Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung einer Brauchwassernutzung). Das Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hält jedoch entsprechende Festsetzungen für möglich (vgl. Rundschreiben vom 27.07.2021, Nr. 2.c).

12. Ziff. A 10.1: Diese Regelung kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB im Bebauungsplan getroffen werden. Entsprechend der Rechtsgrundlage müsste die Festsetzung auf die „Errichtung von Gebäuden ...“ bezogen werden. Wir bitten um Ergänzung.

13. Ziff. A 10.2.1: Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB müsste die hier getroffene Ausnahmeregelung hinsichtlich ihres Umfangs noch konkretisiert und definiert werden, was mit „geringer Länge“ gemeint ist.

14. Ziff. A 10.3:

- a) Zur eindeutigen Lagebestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen

empfehlen wir, auf den Grundstücken Fl. Nrn. 509, 510, 511 und 512 noch die fehlenden Maße zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu ergänzen.
b) Die Maßangaben werden in der Planzeichnung teilweise überdeckt, sodass sie nicht ablesbar sind (z. B. auf Fl. Nr. 526).

15. Ziff. B 5: Hier wird auf die Beachtung verschiedener gemeindlicher Satzungen in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Hierzu weisen wir die Gemeinde auf die geänderte Rechtslage der BayBO zum 01.10.2025 hin. Diesbezüglich weisen wir auch auf die Vollzugshinweise zur BayBO 2025 sowie den Fragen- und Antwortkatalog zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr hin und bitten um Berücksichtigung dieser Änderungen.

16. In der Begründung sollte noch eine Flächenbilanz mit Angaben zur Fläche des allgemeinen Wohngebiets sowie der zulässigen Grundfläche ergänzt werden. Wir bitten zudem darum, die mögliche Nachverdichtung (GRZ und GFZ), auch hinsichtlich der Orientierungswerte des § 17 BauNVO zu erläutern.

Abwägung:

Zu 1: Der Hinweis ist berechtigt. Die Voraussetzungen zum Verfahren nach § 13a BauGB sind in der Begründung deutlich zu machen. Es ist zu prüfen, ob die neueste Rechtsprechung des BayVGh zu Verfahren nach § 13b BauGB hier zu berücksichtigen ist.

Zu 2: In Kapitel 5 Planinhalte Punkt 5.1 Art der baulichen Nutzung der Begründung wird aus städtebaulicher Sicht erläutert, dass außergewöhnliche Nutzungen zulässig sind, da sie es ermöglichen, Entfernungen zu verkürzen und die Größe von Stadtvierteln zu verringern.

Zu 3: Der Hinweis ist berechtigt, der Satz 2 kann entfallen. Er ist aber auch unschädlich und kann in der Praxis der Bauverwaltung im Umgang mit Bauwerbern hilfreich sein.

Zu 4: Der Hinweis ist berechtigt. Wie in Punkt Nr. 6.2 der Begründung erwähnt, wird durch die Festsetzung der Gesamt-GRZ die Versiegelung kontrolliert und für die Zukunft begrenzt. Der im Bestand ermittelte Versiegelungsgrad ist durch die festgesetzte Gesamt-GRZ von 0,45 weitgehend abgedeckt. Es ist jedoch sinnvoll, die Begründung zu ergänzen.

Zu 5: Der Hinweis auf die in der Rechtsprechung und Literatur ersichtlichen Anforderungen an die Definition von Höhenbezugspunkten ist zwar plausibel. Im vorliegenden Fall geht die Gemeinde jedoch davon aus, dass das natürliche Gelände bestimmt genug ist und Geländeänderungen nachvollzogen werden könnten. Im Plangebiet ist die Fläche annähernd eben. Bei den meisten Grundstücken gibt es keine nennenswerten Abweichungen zur jeweiligen erschließenden Verkehrsfläche. Versehentlich sind die Höhenlinien nicht dargestellt, aus denen der Geländeverlauf ebenfalls hervorgeht. Diese werden noch ergänzt.

Zu 6: Der Hinweis ist berechtigt. Der Zusatz ist zu streichen, da er geeignet ist, Verwirrung zu stiften. Die gewählten Größen entsprechen der in der Gemeinde üblichen Praxis und sind bewährt als Maßstab. Die Begründung ist zu ergänzen.

Zu 7: Der Hinweis ist berechtigt. Die Satzung ist anzupassen.

Zu 8: Die Hinweise sind plausibel. Zur sicheren Anwendung und Klarstellung sind die Festsetzungen A 4.3 zu ergänzen und zu präzisieren (Länge bis 5 m, Fläche bezogen auf den Bauraum) und in der Begründung ergänzend zu erläutern.

Zu 9: Die Festsetzung A 6.6 (jetzt A 6.7) ist redaktionell zu ergänzen, dass mit dem Maß die Breite von Quergiebeln gemeint ist. Der Quergiebel ist typisch für das Untersuchungsgebiet. Wie der dahinterliegende Dachraum zu nutzen ist, bleibt dem jeweiligen Bauherrn überlassen. Es wird für Quergiebel keine höhere Wandhöhe zugelassen, um die Höhenentwicklung effektiv zu steuern.

Zu 10: Der Hinweis ist berechtigt. Die Planzeichnung ist zu ergänzen. Da die Grundstücke Fl. Nrn. 526, 529 und 530 ein Gesamtgrundstück oder Buchgrundstück bilden, ist die Festsetzung eines GFL nicht erforderlich.

Zu 11: Der Hinweis auf die verschiedenen Rechtsmeinungen wird zur Kenntnis genommen. An der Festsetzung wird festgehalten, um aus Gründen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel einen sensiblen Umgang mit Niederschlagswasser zu bewirken und der Austrocknung des Bodens entgegenzuwirken. Die Festsetzung wird als verhältnismäßig angesehen, da sie eine Abhängigkeit von der Größe der Gartenfläche und der Zisternengröße herstellt, die einem realitätsnahen Bewässerungsvolumen entspricht.

Zu 12: Der Hinweis ist berechtigt und die Festsetzung dahingehend zu ergänzen, dass sie bei der Errichtung von Gebäuden greift. Der Bestandsschutz und eventuelle Unverhältnismäßigkeit wird so vermieden.

Zu 13: Der Hinweis ist berechtigt und die Festsetzung hinsichtlich der Länge der Mauern zu ergänzen. Im vorliegenden Fall könnte dies ein Maß von z. B. insgesamt 5 m sein. Die Festsetzung kann aber insgesamt gestrichen werden, weil die Einfriedungssatzung dies bereits regelt.

Zu 14: Der Hinweis ist berechtigt, die Planzeichnung ist zu ergänzen.

Zu 15: Die Änderung der Rechtslage durch die Bayerischen Modernisierungsgesetze ist der Gemeinde bekannt. Die Gemeinde überarbeitet derzeit ihre Satzungen. Es ist davon auszugehen, dass alle Satzungen, auf die der Bebauungsplan verweist, weiterhin bestehen – in geänderter Fassung. Die Baumschutzverordnung ist von den Modernisierungsgesetzen nicht betroffen, da sie nicht auf der BayBO fußt.

Zu 16: Die Hinweise sind plausibel. Die Angabe der Flächenbilanz ist zu ergänzen.

Die Nachverdichtung mit Blick auf die Orientierungswerte des § 17 BauNVO weiter zu erläutern erscheint jedoch nicht weiter angebracht. Die Nachverdichtung besteht darin, dass die bisherige GFZ-Festsetzung wegfällt. Damit können die Dachgeschosse stärker genutzt werden. Die Obergrenze des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiet von 1,2 wird allerdings weiterhin deutlich

unterschriften. Ein pauschales Maß für die mögliche GFZ ist nicht errechenbar, sondern hängt vom Einzelfall ab – dies insbesondere, da hier große überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden und nicht kleine einzelne Baufenster, die nur auf ein Gebäude bezogen sind.

Beschlussvorschlag (I-6):

- **Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**
- **Zu 2, 11 und 15:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.**
- **Zu 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 und 16:
Die Planunterlagen sind entsprechend der Abwägung zu korrigieren und zu ergänzen. Die Änderungen haben allesamt klarstellenden oder redaktionellen Charakter und erfordern keine erneute Auslegung.**

Abteilung Bauen - Grünordnung (Stellungnahme vom 20.03.2025)

Sachverhalt:

zu A 5.5

Wir empfehlen die Präzisierung der Festsetzung der versickerungsfähigen Beläge, da es hier keine feste Definition gibt und somit auch viele befestigte Flächen zulässig wären, deren Abflussbeiwert zu hoch ist:

Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege, Abstellflächen und weitere befestigte Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit offenen Fugen - Fugenanteil > 10%, Rasengittersteinen oder Schotterrasen).

zu A 8.1 zu erhaltender Baum

In der Praxis hat sich gezeigt, dass nur mit präzise formulierten Festsetzungen Bäume auf Dauer erhalten werden können. Wir bitten daher um eine Ergänzung der Festsetzung:

Baum zu erhalten, darf weder beseitigt noch beschädigt werden und ist bei Ausfall mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung (Pflanzgröße gemäß A 8.4) zu ersetzen (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser).

Die aktuelle Kronendarstellung der zu erhaltenden Bäume entspricht nicht der Realität, sondern es sind alle Bäume gleich groß dargestellt.

Nachdem von der Größe der Baumkrone in Festsetzung A 5.1 und A 5.4 auf den zu schützenden und erhaltenden Wurzelraum geschlossen wird, sollten die Baumkronen mit dem realen Durchmesser dargestellt werden.

zu A 8.2

Es sind keine Bäume zur Pflanzung zeichnerisch dargestellt. Der letzte Satz kann also entfallen.

Ergänzend zu A 5.5 könnte unter 8. Grünordnung Folgendes festgesetzt werden:

Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit

Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

Weiteres zu A 8 Grünordnung

Aufgrund neuester Erkenntnisse empfehlen wir folgende Wurzelraumvolumina festzusetzen, um nachhaltig zu pflanzen, Kosten in der Pflege zu sparen und zugleich Schäden durch Trockenperioden, Hitze- und Starkregenereignisse zu minimieren:

Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindestdiefe von 1,5 m sicherzustellen:

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
- Bäume 3. Ordnung inkl. Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³

Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.

zu B Hinweise 5 und B 7.2

Bitte beachten Sie, dass es durch die im Dezember 2024 beschlossenen Gesetze „Erstes und Zweites Modernisierungsgesetz Bayern“ einige Änderungen in der BayBO gibt, die die Rechtsgrundlage (Art 81 BayBO) auch von bestehenden Örtlichen Satzungen betreffen.

Die Rechtsgrundlagen für Pflanzgebote gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und für Baumerhalt gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 BayBO werden ab 01.10.2025 ersatzlos entfallen.

Dies betrifft Begrünungssatzungen, Freiflächengestaltungssatzungen, Festsetzungen in Ortsgestaltungssatzungen und in Bebauungsplänen.

Pflanzgebote für Neupflanzungen (keine Ersatzpflanzungen) mit Angaben zur Mindestpflanzqualität, Standortgerechtigkeit, Artenlisten und Baumerhalt etc. sind nur noch über Festsetzungen in Bebauungsplänen möglich (nach 8 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB).

Der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ebenfalls über Festsetzungen in Bebauungsplänen möglich (nach 8 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB).

Pflanz- und Erhaltungsgebote müssen städtebaulich begründet werden (nach 8 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Zusätzlich sollte auch in der Begründung zum Grünordnungsplan bzw. Bebauungsplan extra auf die städtebauliche Funktion der Bäume, der Bepflanzungen und der Grünordnung im Allgemeinen hingewiesen werden, um eine eventuelle juristische Anfechtbarkeit der Festsetzungen zu vermeiden.

Begründungen, die sich auf die Ortsgestaltung beziehen sind ab 01.10.2025 hinfällig.

Der Erhalt von Bäumen und Ersatzpflanzungen ist weiterhin über Baumschutzverordnungen möglich (Rechtsgrundlage Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

zu B 7.1

Die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e.V.) hat die neuen „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (RSBB), Ausgabe 2023, herausgegeben. Diese ersetzen die „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen,

Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4), Ausgabe 1999.

Wir bitten daher um Aktualisierung der Formulierung mit folgendem Textvorschlag:

Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

Weitere Anregungen zu den Hinweisen:

Unter 7 Grünordnung sollte aufgenommen werden, dass ein qualifizierter Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Bei den allgemeinen Hinweisen sollte zugleich aufgenommen werden, dass die Normen und Richtlinien bei der Gemeinde zur Einsichtnahme bereitliegen.

Abwägung:

Zu A 5.5

Die Empfehlung zur ausführlicheren Festsetzung A 5.5 bezüglich der geforderten Wasserdurchlässigkeit ist aufzunehmen.

zu A 8.1 zu erhaltender Baum

Die vorgeschlagene Ergänzung der Festsetzung 8.1 ist zwar sinnvoll, da sie die Notwendigkeit des Erhalts der Bäume im Plangebiet verstärkt. Die Vermessung des Kronenbereichs der Bäume wird allerdings als unverhältnismäßig angesehen. Die gewählte Darstellung ist zwar schematisch und bildet nicht genau die Krone ab, sie berücksichtigt jedoch die ungefähre Größe anhand der visuellen Bestandsaufnahme.

zu A 8.2

Der Hinweis ist berechtigt, der letzte Satz kann entfallen.

Die vorgeschlagene Ergänzung der Festsetzung Nr. 8 Grünordnung zur Bepflanzung der un bebauten Flächen innerhalb der Baugrenzen ist zwar bereits durch die Vorgaben in Art. 7 BayBO eigentlich nicht notwendig. Es erscheint angesichts der im Plangebiet vorhandenen großen versiegelten Flächen, wie z. B. die langen Zufahrten, jedoch sinnvoll. Deshalb soll die Festsetzung ergänzt werden.

Weiteres zu A 8 Grünordnung

Das vorgebrachte Argument für die Aufnahme einer weiteren Festsetzung in 8. „Grünordnung“ auf „Wurzelraumvolumina“ ist insbesondere mit Blick auf Klimaveränderungen vernünftig.

zu B Hinweise 5 und B 7.2

Die Hinweise auf die Änderungen in Folge des 1. und 2. Bayerischen Modernisierungsgesetze verdeutlichen nochmals die Notwendigkeit einer städtebaulichen Begründung für Festsetzungen. Die Rechtsgrundlage für die hier getroffenen Festsetzungen zur

Grünordnung ist das Baugesetzbuch. Dies gilt sowohl für Anpflanzungen als auch den Erhalt. Zudem greift beim Erhalt das Bundesnaturschutzgesetz. Der Ersatz von abgegangenen als zu erhalten festgesetzten Bäumen ist in der höchstrichterlichen Rechtsprechung gesichert. Die Gemeinde kann Pflanzgebote auf der Grundlage des § 178 BauGB selbständig durchsetzen. Auch die Baumschutzverordnung der Gemeinde, die auf dem Bayerischen Naturschutzgesetz basiert, ist von den Gesetzesänderungen nicht betroffen und zählt weiterhin als Grundlage für naturschutzfachliche Belange wie z. B. den Erhalt von Bäumen. Es ist sinnvoll, die Begründung, die sich bislang vor allem auf die klimatischen Aspekte von Bäumen bezieht, zu ergänzen.

zu B 7.1

Der Hinweis auf die geänderte Richtlinie ist berechtigt und aufzunehmen.

Weitere Anregungen zu den Hinweisen:

Die Anregung ist sinnvoll, in der Regel jedoch mit Kosten verbunden und nur im Falle von DIN-Normen zwingend vorgeschrieben. Es ist zu klären, ob die Normen und Richtlinien bei der Gemeinde vorhanden sind.

Beschlussvorschlag (I-7):

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu A 5.5

Die Festsetzung A 5.5 ist entsprechend der Empfehlung zu ändern.

Zu A 8.1

Die Darstellung wird beibehalten.

zu A 8.2

Der letzte Satz kann entfallen. Das Verbot von Schottergärten ist in den Festsetzungen zu ergänzen.

Weiteres zu A 8 Grünordnung

Die Anforderungen an den Wurzelraum von Bäumen sind als Festsetzung aufzunehmen.

zu B Hinweise 5 und B 7.2

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

zu B 7.1

Der Hinweis auf die zu beachtenden Richtlinien ist anzupassen. Die Begründung ist um weitere Ausführungen zur städtebaulichen Funktion der Festsetzung zu Bäumen zu ergänzen.

**Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten
(Stellungnahme vom 28.04.2025)**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Pullach ändert den BPlan Gartenstadt, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Auffällig ist, dass nicht der gesamte Altbaumbestand im Plan als zu erhalten festgesetzt wurde. Der Erhalt von Altbäumen hat einen großen Wert als

Lebensraum und Habitatstruktur sowie als Schattenspender in den immer heißer werdenden Sommern.

Unter Punkt 9.2 der Festsetzungen sollte Folgendes ergänzt werden:
Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u. a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).

Unter Punkt 8.1 der Hinweise sollte ergänzt werden:
Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.
Bäume sind vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Bitte folgenden Hinweis aufnehmen:
Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z. B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z. B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht auszustatten (s. „Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(1): 57–60, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf).

Abwägung:

In der Festsetzung 9.2 wird bereits erwähnt, dass große ungeteilte verglaste Flächen, insbesondere Flächen von 3 m oder mehr, mit geeigneten Maßnahmen gegen Vogelschlag gestaltet werden müssen. Der vorgeschlagene Text zur Ergänzung der Festsetzung 9.2 wird in den Abschnitt Hinweise aufgenommen, da es dort ausführliche Informationen zum Thema Vogelschutz gibt.
Der vorgeschlagene Text zu „Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen“ ist ähnlich bereits vorhanden.
Der bereits vorhandene Hinweis auf eine insektenfreundliche Beleuchtung entspricht weitgehend dem vorgeschlagenen Hinweis auf die Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung. Der Literaturhinweis kann in der Begründung ergänzt werden.

Beschlussvorschlag (I-8):

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag geändert.

Abteilung Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten (Stellungnahme vom 01.04.2025)

Sachverhalt:

Gegenstand der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 ist die Schaffung der Möglichkeit zur Nachverdichtung im Geltungsbereich.
Es wird zu empfehlen, noch folgende Punkte unter B Hinweise der Satzung

mitaufzunehmen:

13 Immissionsschutz

13.1 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz, gemäß der DIN 4109:2018-01, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, einzuhalten.

13.2 Wärmepumpen

Falls die Errichtung von Luftwärmepumpen vorgesehen ist, sind Informationen zum Lärmschutz auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgendem Link zu beachten: https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepunpen/index.htm

Abwägung:

Obwohl die vorgeschlagenen Hinweise eher für die Planungsphase von Neu- oder Erweiterungsbauten gelten, wird es als sinnvoll erachtet, sie als Hinweise aufzunehmen, um einige grundlegende Informationen zum Thema „Immissionsschutz“ zu vermitteln.

Beschlussvorschlag (I-9):

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird entsprechend der Abwägung ergänzt.

B.2.2 Bayernwerk Netz GmbH

(Stellungnahme vom 17.03.2025)

Sachverhalt:

Stellungnahme gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Stromnetz Pullach GmbH liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Lageplan

Die Freileitungen verlaufen auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Leitungen gesichert sind.

Beschlussvorschlag (I-10):

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

B.2.3 Energie Agentur Ebersberg-München

(Stellungnahme vom 09.05.2025)

Sachverhalt:

Die Energieagentur Ebersberg-München bedankt sich bei Ihnen für die Beteiligung am laufenden Bauleitplanverfahren. Entsprechend den aktuellen Umsetzungsstandards in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung, gibt die Energieagentur Ebersberg-München gern ihre Hinweise und Anregungen wie folgt:

Auch wenn es sich bei einer Bestandsüberplanung schwieriger gestaltet, kann auch an dieser Stelle mit einer Klimarelevanten Bauleitplanung ein wesentlicher Beitrag zu den gemeindlichen Klimazielen umgesetzt sowie zur Vorsorge der Klimawandelfolgen beitragen werden.

Gem.8 9 BauGB würden wir vorschlagen die Festsetzungen zur Grünordnung unter A 8.2 den zukünftigen Bedürfnissen anzupassen. Hier könnte die zur Anpflanzung von Bäumen der Wuchsklassen I und II in Bezug genommene Grundfläche verkleinert werden. Weiter könnten zusätzlich Festsetzungen für ein Anpflanzen von Bäumen der Wuchsklassen III bzw. Buschwerk aufgenommen werden.

Diese beiden Maßnahmen erhöhen auf eine einfache Art und Weise den Gehölzanteil im Geltungsbereich und stellen somit nicht nur eine Erhöhung der speicherbaren CO²-Menge dar, sondern leisten ebenso einen wesentlichen Vorsorgebeitrag zum Hitzeschutz durch mehr Verschattung im überplanten Gebiet.

Bezüglich der unter A 9.3 festgesetzten Art und Weise einer Regen- u. Niederschlagswasserrückhaltung (unterirdisches Regenwasser-Auffangbecken) möchten wir anregen diese auf Ihre rechtliche Standfestigkeit nochmals zu überprüfen. Mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums f. Wohnen, Bauen und Verkehr v.27.07.2021 zum Klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser sowie der uns vorliegenden aktuellen Rechtsprechung kann nur die Sammlung aber nicht die Art und Weise festgesetzt werden.

Für eine dauerhafte und auch umsetzbare Festsetzung empfehlen wir an dieser Stelle eine Überprüfung.

Abwägung:

- Der vorgeschlagene Hinweis zu Bäumen und der Wuchsklasse ist sinnvoll.
Die Anregung, die Bezugsfläche für Baumpflanzungen zu verkleinern, wird als umsetzungshinderlich angesehen. Es wird davon ausgegangen, dass 300 qm Grundstücksfläche ein geeignetes Maß ist, um bei der zulässigen und von der Fläche abzuziehenden Bebauung eine lebensfähige Bepflanzung zu ermöglichen. Des Weiteren sind die vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen und die erforderlichen Schutzabstände – daher

erscheint ein kleinerer Maßstab unrealistisch. Kleinbäume und Gehölze sind vorhanden und werden ohnehin gepflanzt, hier scheint eine Regelung nicht erforderlich. Tiefgaragen, die die Bepflanzung einschränken, sind nur an zwei Stellen vorhanden und werden außerdem durch den festgesetzten Bezug zum Hauptgebäude in ihrer Ausdehnung in den Garten wirksam begrenzt.

- Der Hinweis darauf, dass die Art der Regenrückhaltung nicht vorgegeben werden kann, entspricht nicht dem hiesigen Kenntnisstand. Demnach können Maßnahmen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt werden oder auch nach Nr. 20 als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz. Regelmäßig nicht festgesetzt werden kann die Nutzung solcher Anlagen. Das zitierte Schreiben des StMI empfiehlt die Rechtsauffassung einer weiten Auslegung des § 9 Abs. 1 BauGB den Festsetzungen zugrunde zu legen und hält eine Zisternenpflicht ausdrücklich für möglich.

Beschlussvorschlag (I-11):

Die Vorschläge und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

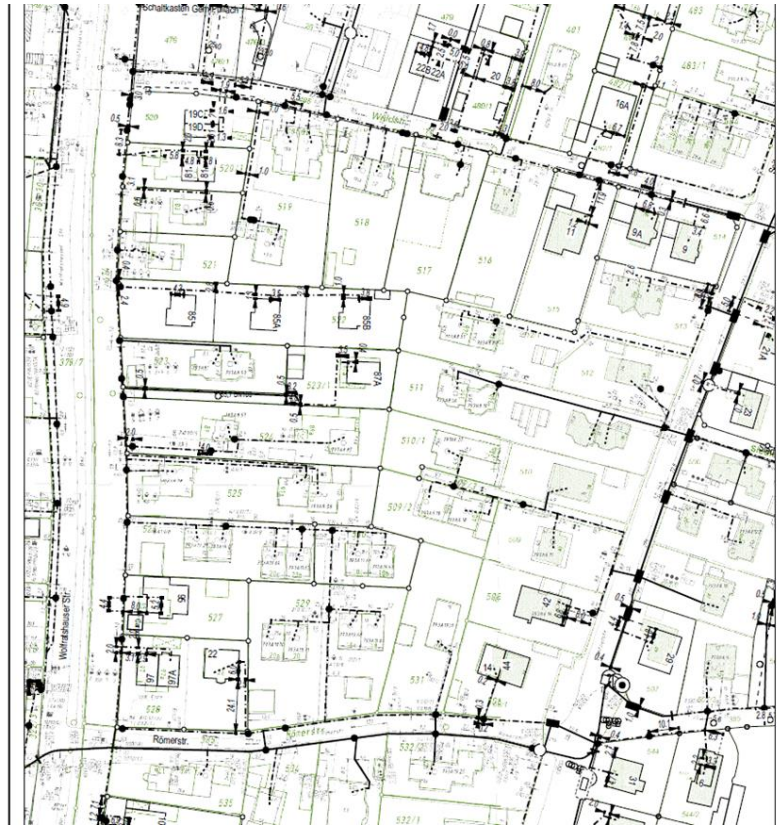
B.2.4 Deutsche Telekom Technik GmbH
(Stellungnahme vom 09.05.2025)

Sachverhalt:

Zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 15 nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur von uns vorhanden! Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der Legende in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen. Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.
Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.



Abwägung:

Die Kabeltrasse befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Hinweise sind bei der Bauausführung zu beachten.

Beschlussvorschlag (I-12):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B.2.5 SWM Infrastruktur GmbH & Co.KG (Stellungnahme vom 09.05.2025)

Sachverhalt:

Von der 10. Änderung haben wir Kenntnis genommen und nehmen hierzu wie folgt Stellung.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich unsere Erdgasversorgungsleitungen (im beiliegenden Bestandsplanauszug grün dargestellt) mit Hausanschlussleitungen zu den hier vorhandenen Anwesen. Gegen die geplanten baulichen Festsetzungen bestehen keine Einwände. Sollten sich aufgrund der geplanten Änderungen, Baumaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen ableiten, so müssten diese im Vorfeld mit uns abgestimmt werden.

Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Leitungen der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN 18920.

Geplante Baumaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.



Abwägung:

Dem Lageplan nach handelt es sich um unterirdisch verlegte Erdgasversorgungsleitungen mit Hausanschlussleitungen auf die Wolfratshauer, Wald-, Römer- und Seitnerstraße. Die Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und einige innerhalb der Zufahrten und Zuwegungen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Leitungen gesichert sind.

Beschlussvorschlag (I-13):

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

C. Anregungen der Verwaltung / der Planer

Sachverhalt:

- Redaktionelle Verlagerung der umfangreichen Hinweise aus dem Satzungsdokument in die Begründung. In der Satzung wird unter dem jeweiligen Stichwort darauf verwiesen, dass die Hinweise in der Begründung zu beachten sind. In der Begründung werden die Themen unter einem neuen Punkt „Hinweise für die Umsetzung“ aufgeführt und erläutert. Dies hat den Vorteil, dass das Satzungsdokument nicht aufgebläht wird und in der Begründung keine Beschränkung besteht, zugleich wird durch den Verweis im Satzungsdokument sichergestellt, dass Bauwerber/Verwaltung/Bauaufsicht nicht unwissend gelassen werden.
- Hinweise auf Internetseiten und Programme wie z. B. bzgl. Wärmepumpen, Niederschlagswasserbeseitigung, die in aller Regel eine kürzere Lebensdauer als ein Bebauungsplan haben, werden nicht aufgenommen bzw. gestrichen.
- Aufnahme der Pflanzempfehlungen aus der bisherigen Positivliste der Freiflächengestaltungssatzung bzw. Empfehlungsliste zur Baumschutzverordnung in die Begründung (unter dem Punkt „Hinweise für die Umsetzung“). Entsprechende Umformulierung unter dem Punkt Grünordnung.

- Ergänzung der Hinweise zum Artenschutz um den Punkt Animal Aided Design
- Ergänzung der Festsetzung A 9.4 um den dauerhaften Erhalt sowie Vorgabe der 1. Wuchsordnung.
- Umformulierung der Festsetzung A 9.10 zum Verbot von sog. Schottergärten entsprechend der Vorgaben aus der aktuellen Bayerischen Bauordnung (es kommen die Gründe für die Festsetzung vor wie „thermische oder hydrogeologische Last“, „ökologischer oder wohnklimatischer Wert“, „Eintönigkeit“). Damit wird die Festsetzung in ihrer Rechtssicherheit gesteigert und entspricht auch den Empfehlungen der Kanzlei Döring Spieß aus der Veranstaltung zu den Bayerischen Modernisierungsgesetzen.
- Ergänzung weiterer Bäume in der Planzeichnung als Hinweis auf sonstigen Baumbestand:



Bei der Begehung sind diese Bäume nicht wahrgenommen worden, obwohl sie laut Luftbild eine große Größe ausweisen – dies hängt sicherlich damit zusammen, dass sich die beiden gekennzeichneten Bäume in den rückwärtigen Gartenbereichen befinden und nicht von der Straße aus sichtbar sind (Seitnerstr. 42/Seitnerstr. 16, Seitnerstr. 36c).

Aufgrund der Größe im Luftbild ist zu empfehlen, diese Bäume darzustellen. Da die Bäume ohnehin durch die Baumschutzverordnung geschützt sind, reicht eine hinweisliche Darstellung im Bebauungsplan. Dies hat den Vorteil, dass keine erneute Beteiligung erforderlich ist und das Planverfahren abgeschlossen werden kann.

Beschlussvorschlag (I-14):

Der Gemeinderat macht sich die Anregungen der Verwaltung und der Planer zu eigen. Die Planung wird entsprechend geändert.

- II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Veröffentlichung im Internet und durch die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet sowie der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage. Das Ergebnis der Abwägung über die Stellungnahmen ist mitzuteilen. Die Anlagen 1 und 1.1 werden Bestandteil des Beschlusses.**
- III. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe" in der Fassung vom 23.09.2025 (Anlage 2: Satzung mit textlichen Festsetzungen / Anlage 3: Begründung) zu und beschließt den Bebauungsplan mit den im Rahmen der Abwägung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen (Ziffer I und II) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Anlagen 2 und 3 werden Bestandteil des Beschlusses. Die Erste Bürgermeisterin o.V.i.A. wird ermächtigt die erforderlichen Verfahrensvermerke vorzunehmen. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.**

Begründung:

1) Vorausgegangene Beschlusslagen

- **Gemeinderat 12.03.2024 / Abt. 5/1008/2024**
(Aufstellungsbeschluss)
- **Bauausschuss 22.07.2024, TOP 5**
(Vorberatung Bebauungsplankriterien)
- **Bauausschuss 16.09.2024, TOP 6**
(Zweite Vorberatung Bebauungsplankriterien)
- **Gemeinderat 12.03.2025 / SG 3.1.1/0008/2025**
(Billigungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes / Einleitung des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB)
- **Bauausschuss 28.07.2025, TOP 11**
(Beratung über Dachform Laternendach)
- **Bauausschuss 22.09.2025 – Beratung geplant**
(Beratung über Dachform Laternendach)

2) Abwägung über Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden

Der Gemeinderat kann über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Veröffentlichung im Internet und durch die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet sowie der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB die Abwägung vornehmen.

Die Stellungnahmen finden sich in **Anlage 1**.

Die Beschlussempfehlung des Bauausschusses vom 28.07.2025 findet sich in **Anlage 1.1** und über die Beschlussempfehlung des Bauausschusses vom 22.09.2025 wird berichtet bzw. der Auszug aus der Niederschrift wird nachgereicht.

3) Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat kann für die **10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gartenstadt"** in der Fassung vom 23.09.2025 (**Anlage 2: Satzung mit textlichen Festsetzungen / Anlage**

3: Begründung) den **Satzungsbeschluss** fassen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tausendfreund'.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin