

Beschlussvorlage

SG 3.1.1/0012/2025

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	23.09.2025	öffentlich

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe" für die Anwesen im Bereich der Rosenstraße (Hausnummer 1 bis 17 / Flurstücksnummern: 438, 438/4, 438/5, 438/6, 438/14, 438/15, 438/17, 438/19, 438/20, 438/21, 438/22, 438/23, 438/26, 438/29, 438/31, 438/33, 438/34, 438/39), Sollner Straße (Hausnummer 8 und 10 - Flurstücksnummern: 438/7 und 438/35) und Verkehrsflächen (Flurstücksnummern: 438/8, 438/9, 438/12, 438/13) 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 1-12 - Stellungnahmen Öffentlichkeit und Behörden-TÖB
Anlage 1.1 - Empfehlung Bauausschuss 28.07.2025 zur Dachform Laternendach
Anlage 2 - BP 1-12 - Entwurf Planwerk und textliche Festsetzungen - Stand 23.09.2025
Anlage 3 - BP 1-12 - Entwurf Begründung inklusive Schalltechnische
Verträglichkeitsuntersuchung - 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 08.05.2025)

Sachverhalt:

Bezugnehmend auf die öffentliche Auslegung und die damit verbundene Öffentlichkeitsbeteiligung möchten wir zu einzelnen Punkten gerne Stellung nehmen:

Zu Festsetzung 3.1. Wandhöhe:

Dies weicht von der in Pullach bisher üblichen Genehmigungspraxis von 7,30 m Traufhöhe und 10,50 m Firsthöhe jeweils um 50 cm nach unten ab.

Grundsätzliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es „...*das harmonische Erscheinungsbild dieses Teils der Wohnsiedlung Großhesselohe als **Villensiedlung** zu erhalten ... eine maßvolle und städtebauliche verträgliche Verdichtung ist beabsichtigt.*“

Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal einer Villa ist eine entsprechende Raumhöhe, die sich mit einer Traufhöhe von 6,80 m nur eingeschränkt realisieren lässt. Auf Grund notwendiger Fußbodenaufbauten (Fußbodenheizung), Deckenstärken etc. resultiert bei 6,80 m Traufhöhe eine lichte Raumhöhe von lediglich 2,60 m. Sofern auf Grund von Leitungsverzügen oder einer Anforderung an eine kontrollierte Wohnraumlüftung Abhangdecken / größere Deckenstärken notwendig werden, kann sich dies auf bis zu 2,40 m reduzieren.

Weiterhin liegt unser Grundstück an der Gemeindegrenze zur Landeshauptstadt München, die hier eine sehr hohe Bebauung aufweist: 11,50 m Firsthöhe im Nachbarobjekt Josef-Schwarz-Weg 40, das Bestandsgebäude hat bereits eine Firsthöhe von 10,50 m.

Eine Reduzierung auf 10,00 m, würde der städtebaulichen Situation nicht Rechnung tragen, wir sehen im Umgriff nur sehr vereinzelt niedrigere Trauf-/Firsthöhen als 7,30 m / 10,50 m.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum stellt in seiner Begründung unter 2.1. vollkommen richtig fest, dass in dem sehr kleinen Umgriff des Bebauungsplanes bereits eine Topographie von 3-4 m vorzufinden ist und bei einzelnen Grundstücken "Geländeversprünge" vorzufinden sind, was bei unserem Grundstück der Fall ist.

Dies kann bedeuten, dass es sein kann, dass Gebäude teilweise im Gelände „eingegraben“ werden müssen, um die Trauf- / Firsthöhen einzuhalten. Dies erscheint uns bei dieser starken Topographie und den immer vermehrer auftretenden Starkregen Ereignissen nicht sinnvoll, da ein Gebäude mit dem Erdgeschoßfußboden immer oberhalb des natürlichen Geländes liegen sollte (siehe Punkt 3.5.: *Der Erdgeschoß-Rohfußboden darf max. 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen.*), was mit den gegenständlichen Vorgaben quasi unmöglich ist.

Städtebaulich bzw. in der Ansicht wird man einen Höhenunterschied von 50 cm kaum wahrnehmen, die Bewohner des Gebäudes werden allerdings jeden Tag in Ihrer Wohn- und Lebensqualität beeinträchtigt. Dies kann nicht gewollt sein.

Zu Festsetzung 3.9. Grundstücksteilung:

Nach unserer Auffassung entspricht ein freistehendes Einfamilienhaus deutlich mehr dem Villencharakter als eine Doppelhaushälfte, was hier über die Einschränkungen zur Grundstücksteilung verhindert werden soll. Wir regen an auch diesen Punkt von der Festsetzung entfallen zu lassen. Die zulässige Grundfläche ist geregelt, daher ist es unerheblich, ob diese über zwei Einzelhäuser, oder ein Doppelhaus realisiert wird, es wird hier nicht mehr oder weniger Fläche verbraucht.

12. Änderung des Bebauungsplanes vs. 13. Änderung des Bebauungsplanes

Mit Erstaunen haben wir die geplante 13. Änderung des Bebauungsplanes Großhesselohe für das Objekt Kreuzeckstraße 21 zur Kenntnis genommen. Gerne zitieren wir nochmal das Ziel der 12. Änderung des Bebauungsplans Großhesselohe (Rosenstraße):

"Anlass ist ein Bauantrag zur baulichen Verdichtung auf dem Grundstück Rosenstraße 13. Im Rahmen der 12. Änderung sollen die Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung sowie den Nebenanlagen überarbeitet werden mit dem Ziel, die städtebauliche Struktur und das harmonische Erscheinungsbild dieses Teils der Wohnsiedlung Großhesselohe als Villensiedlung zu erhalten."

„Stein des Anstosses“ zur 12. Änderung des Bebauungsplanes war, dass in dem von uns eingereichten Bauantrag untergeordnete Bauteile nicht angerechnet werden müssen. Vergleicht man nunmehr die 12. Änderungen mit unserem Bauantrag, überschreitet unser Antrag die neu zulässige Grundfläche um exakt **3 m² (!!!)**. Auf dieser Grundlage wird unser Bauvorhaben nunmehr für mind. 2 Jahre blockiert und die Qualität des Grundstückes durch die geplanten Änderungen massiv eingeschränkt. Für den bisherigen Bauantrag hatten wir Planerkosten mit rund € 50.000,-, die wir nunmehr neu beauftragen müssen.

Beim gemeindlichen Grundstück Kreuzeckstraße 21 - welches im Umgriff desselben Bebauungsplanes 1 Großhesselohe liegt - stellt eine **Verdoppelung (!!!)** des Bauvolumens **um 195 m² GR bzw. 390 m² GF (Mehrfläche!!!)** keinerlei Problem dar. Dazu gibt es eine Stellungnahme von einem Mitglied des Bauausschusses:

Die von der Verwaltung erstmals vorgeschlagene Bebauung umfasst drei Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss. Dieser Vorschlag hält sich allerdings bei weitem nicht an den gültigen Bebauungsplan und erfordert eine Bebauungsplanänderung. Das wird von der IMP nicht befürwortet. Es ist planungsrechtlich nicht nachvollziehbar, eine Bebauungsplanänderung für ein einzelnes Grundstück durchzuführen, das in einem Bereich liegt, wo sonst nur Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen ist. Ein Bebauungsplan gilt für alle gleichermaßen, auch für die Gemeinde als Bauherr.

Uns ist durchaus bewusst, dass für Kindergärten ein großer Bedarf besteht, nichts Anderes gilt jedoch für Wohnraum und insbesondere Mietwohnraum. Wir würden uns wünschen, dass diese Diskrepanz auch bei der weiteren Behandlung unseres Bauvorhabens und der Änderung des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet und bitten daher um wohlwollende Anpassung der oben genannten Festsetzungen.

Abwägung:

- Die Einwender wünschen die Festsetzung höherer Wand- und Firsthöhen und begründen dies mit verschiedenen Argumenten (Villencharakter, Ungleichbehandlung im Verhältnis zu den angrenzenden Grundstücken im Stadtgebiet der Landeshauptstadt, Geländeversprüngen, tatsächlichem Baubestand). Abstrakt vom Begriff „Villa“ größere Höhen abzuleiten ist nicht ohne Weiteres plausibel. Es gibt da keine einheitlichen Maße. Wesentlich für die Festlegung von Wand- und Firsthöhen sind der bauliche und genehmigte Bestand im Gemeindegebiet. Die Planungshoheit bezieht sich ausschließlich auf das Gemeindegebiet. Es erscheint fragwürdig, ob dabei die Vorkommnisse und Regelungen in einer benachbarten Kommune maßgeblich sein können. Es ist auch nicht so, dass es innerhalb eines Gemeindegebietes und auch nicht bezogen auf Pullach und auch nicht innerhalb eines Bebauungsplanes nur ein einheitliches Maß für die zulässige Wand- und Firsthöhe gibt oder geben darf. Städtebaulich kommt es auf die jeweilige Örtlichkeit an und auf das Planungsziel der Gemeinde. Im hier vorliegenden Fall gibt es Bestandsgebäude mit größeren Höhen, diese genießen

Bestandsschutz. Die Gemeinde ist nicht gezwungen, jeglichen Bestand zu berücksichtigen, wenn sie Gründe hat, die dagegensprechen. Städtebaulich gesehen ist vorliegend die Festlegung von 6,8 m Wandhöhe und 10,0 m Firsthöhe vertretbar, weil damit die Mehrzahl der Gebäude erfasst ist und die bisher schon festgesetzte Zweigeschossigkeit erreicht wird – 6,8 m Wandhöhe ist dabei bereits als großzügiges Maß anzusehen, dass durchaus Geschosshöhen von 3,0 m ermöglicht.

Jedenfalls ist nicht anzunehmen, dass 0,5 m Differenz in der Höhe zu einer täglichen Beeinträchtigung der Lebensqualität der Bewohner führen.

Die in der Begründung erwähnten Geländeversprünge beziehen sich nicht auf das Grundstück der Einwender, sondern auf einzelne Grundstücke vor allem auf der östlichen Seite der Rosenstraße zur Bahn hin.

Die Ausführungen der Einwender zum „eingraben“ und zur Erdgeschossrohfußbodenhöhe sind nicht nachvollziehbar, da sich die Wand- und Firsthöhe auf die Oberkante Gelände bezieht und nicht geländeunabhängig als z. B. NHN-Höhe festgesetzt ist. Im Übrigen sind Abgrabungen nur beschränkt zulässig.

- Die Festsetzung zur Bauweise, die Einzel- und Doppelhäuser zulässt, berücksichtigt den Bestand und steht dem Villencharakter nicht entgegen. Hier verkennen die Einwender die Begriffe, welche ausschließlich auf die Grundstücksgrenze bezogen sind. Der Begriff „Einzelhaus“ ist nicht gleichbedeutend mit dem von den Einwendern angeführten „Einfamilienhaus“.
- Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgröße dient zusammen mit der Festsetzung der Grundflächenzahl der Regelung der Baudichte und der städtebaulichen Körnung. Die Grundflächenzahl allein kann dies als Verhältniszahl nicht leisten.
- Zu den Hinweisen auf das Verfahren zur 13. Änderung des Bebauungsplanes ist festzustellen, dass es sich zwar um denselben Bebauungsplan handelt, aber um eine andere Örtlichkeit. Wie bereits ausgeführt, gilt es städtebaulich zu differenzieren. Das Plangebiet der 13. Änderung befindet sich nicht in unmittelbarem Zusammenhang zur 12. Änderung und wirkt nicht prägend. Inwiefern im Rahmen der 13. Änderung die betroffenen Belange abzuwägen sind, kann an dieser Stelle offenbleiben.

Beschlussvorschlag (I-1):

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

A.2 Einwendung Nr. 2

(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).

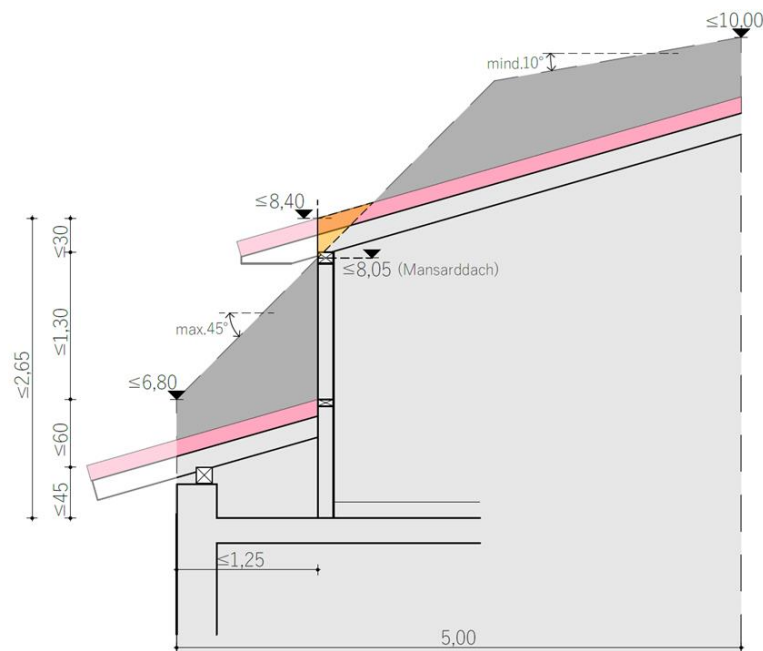
Unsere letzten gebauten Laternendächer wurden alle mit 16° Dachneigung genehmigt und wirken mit der Mindestanforderung von 20° Dachneigung nicht besser.

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°
- 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 relativ einheitlich. Das optische Erscheinungsbild ist ruhig. Sattel- und Walmdächer dominieren. Genutzte Dachgeschosse treten optisch nicht in Erscheinung.

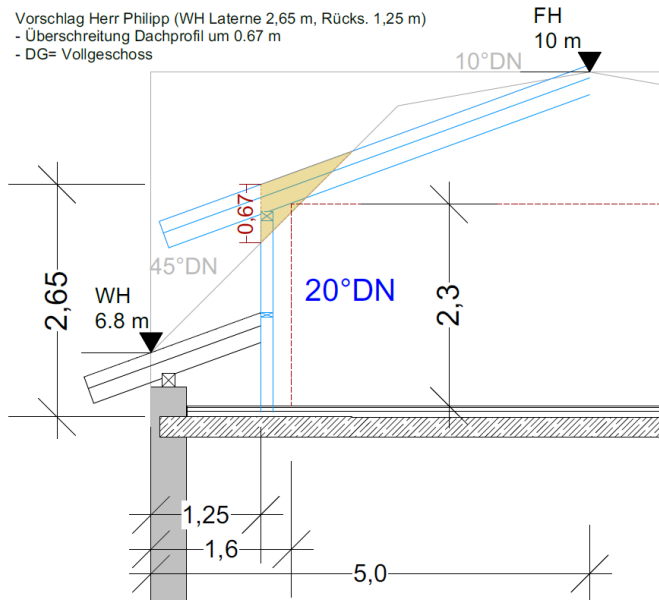
Ein Laternendach ähnelt einem Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss, nur dass die Dachflächen geneigt sind. Optisch treten bei beiden Dachformen die obersten Geschosse deutlich in Erscheinung, weil sie durchgehende gerade Wände zeigen und nicht wie bei Dachgauben oder Dachausbauten von geneigten Dachflächen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

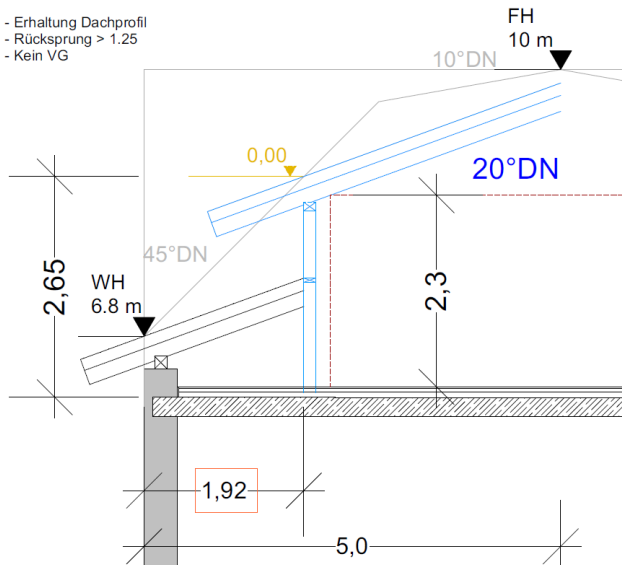
Option 1

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



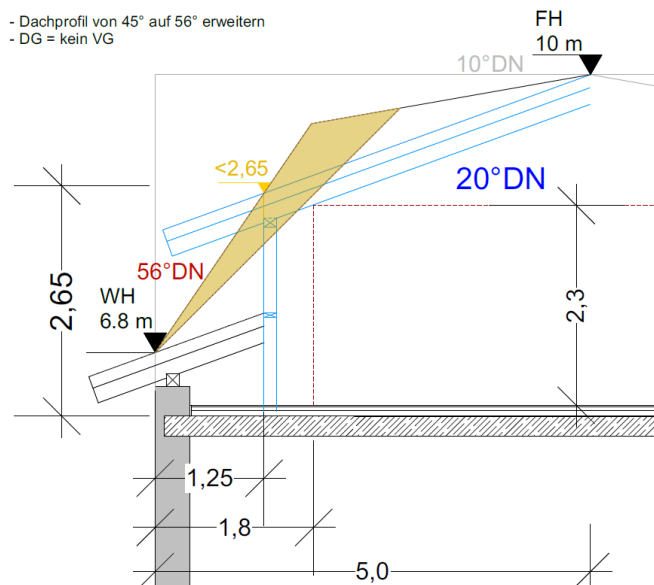
Option 2

- Erhaltung Dachprofil
 - Rücksprung > 1.25
 - Kein VG



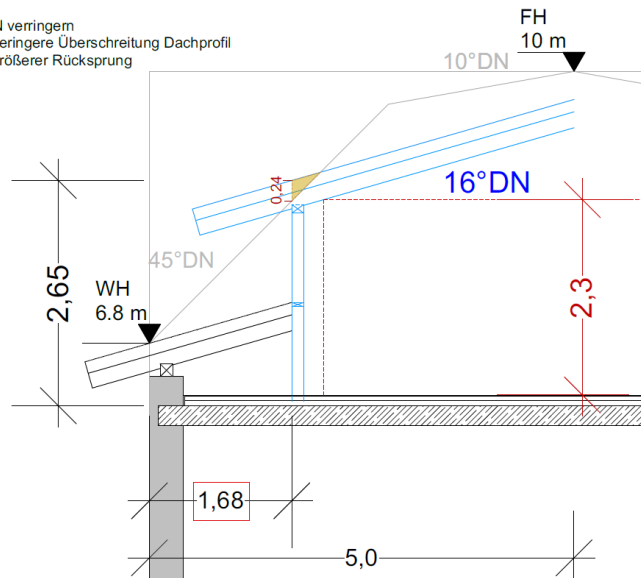
Vorschlag Herr Philipp

- 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 nicht unbedingt erforderlich, weil damit die optische Gebäudestruktur und Dachlandschaft deutlich unruhiger werden könnte. Es erscheint aus Nachverdichtungsgründen auch nicht nötig, dem Wunsch nachzukommen. An anderer Stelle im Gemeindegebiet mag die Zulassung von Laternendächern durchaus vertretbar sein. Um eine einheitliche Regelung im ganzen Ortsgebiet zu treffen, wäre die Zulassung von Laternendächern im Bebauungsplangebiet sinnvoll.

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-2):

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 Wasserwirtschaftsamt München
(Stellungnahme vom 14.04.2025)

B.1.2 Staatliches Bauamt Freising
(Stellungnahme vom 17.03.2025)

B.1.3 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 09.05.2025)

B.1.4 Erzbischöfliches Ordinariat München
(Stellungnahme vom 24.03.2025)

- B.1.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding**
(Stellungnahme vom 28.04.2025)
- B.1.6 Isartalverein e.V.**
(Stellungnahme vom 24.03.2024)
- B.1.7 Regierung von Oberbayern**
(Stellungnahme vom 25.03.2025)
- B.1.8 Regionaler Planungsverband München (RPV)**
(Stellungnahme vom 08.05.2025)
- B.1.9 Landeshauptstadt München, Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen, Obersending, Forstenried, Fürstenried, Solln**
(Stellungnahme vom 09.04.2025)
- B.1.10 Gemeinde Grünwald**
(Stellungnahme vom 17.03.2025)

Beschlussvorschlag (I-3):

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 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 18.06.2025)

Sachverhalt:

1. Auf Satz 2 der Festsetzung A.3.1 („Es wird klargestellt...“) kann u.E. verzichtet werden, da sich dies aus § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt. Die Rechtslage wird zudem in Punkt 5.2, 1. Absatz der Begründung erläutert, dies würde ausreichen.
2. Festsetzungen A.3.2, 3.3:
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.
Im Plangebiet sind unterschiedliche Geländehöhen und Differenzen der Höhenlage zwischen Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Wir empfehlen der Gemeinde daher, eine bzw. mehrere Höhenkote(n) als eindeutige untere Bezugspunkte

festzusetzen. Hierfür könnten evtl. die unter den Hinweisen B.6 bzw. 6.1 aufgeführten Höhenkoten in m ü. NHN (DHHN2016) festgesetzt werden. Wir bitten um Überprüfung und Anpassung der Festsetzungen.

Dies gilt sinngemäß auch für den Bezugspunkt in Festsetzung A.3.5.

3. In Festsetzung A.3.9 werden im Plangebiet unterschiedliche Mindestgrundstücksgrößen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für Einzel- und Doppelhausgrundstücke geregelt. Unklar ist u.E. was mit dem letzten Halbsatz „dies gilt auch für Realteilungen“ ausgedrückt werden soll, da ein Doppelhaus im planungsrechtlichen Sinn ein geteiltes Grundstück voraussetzt (vgl. Ausführungen in Punkt 5.3 der Begründung).
Wir bitten um Überprüfung.
Laut Punkt 4 der Begründung soll durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen eine zu große Verdichtung vermieden werden. Die Gründe für die gewählten Mindestgrößen (600 und 400m²) sollten ebenfalls noch im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Grundstücksgrößen erläutert werden.
4. Im Plangebiet sollen entsprechend der Festsetzung A.4.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Eine Festsetzung nur zu den zulässigen Hausformen nach § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO ohne Festsetzung zur Bauweise ist nach dem VGH München (Urt. v. 22.6.2004-4 N 02/1684) unwirksam. Für das Plangebiet müsste daher noch die offene Bauweise festgesetzt werden (vgl. Angabe in Punkt 5.3 der Begründung).
5. Die nach Festsetzung A.4.2 zulässige Überschreitung der Baugrenzen enthält neben der Tiefenangabe eine Flächenangabe. Zur eindeutigen Bestimmung des Umfangs der Baugrenzüberschreitungen sollte zusätzlich zur Tiefe die maximale Länge/Breite geregelt werden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Bleeschmidt BauNVO § 23 Rn. 46).
Außerdem müsste zur Klarstellung ergänzt werden, auf was sich die Überschreitung bezieht, z.B. je Außenwand oder je Gebäude. In diesem Zusammenhang sollte überprüft werden, ob die maximale Tiefe von 3 m auch in den Bereichen zulässig sein soll, die mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie vermasst wurden und in der Begründung (Punkt 4) als Vorgartenzonen bezeichnet werden.
6. Bei Festsetzung A.6.6, Satz 2 sollte zur Klarstellung ergänzt werden, dass hier die Breite der Quergiebel gemeint ist.
7. Im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche sollte der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie überprüft werden. U.E. könnte auf die Abgrenzung von Teilflächen der öffentlichen Grünfläche mit dem Planzeichen A.7.1 verzichtet werden.
8. Durch die Festsetzung der „Fläche für die Erhaltung...“ (A.9.3) soll nach der Aussage in Punkt 5.7.1 der Begründung, im westlichen Bereich sichergestellt werden, dass dort keine Nebenanlagen errichtet werden können. Wir bitten um Überprüfung, ob dieser Planungsgedanke ergänzend festgesetzt werden soll.
9. Ob die in A.10.3 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 "I 7.1222 - 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).

10. Die Festsetzung A. 12.1 kann aufgrund von § 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 entsprechende Ergänzung.
11. Die in Festsetzung A.12.2.1 getroffene Ausnahmeregelung müsste gem. § 31 Abs. 1 BauGB hinsichtlich ihres Umfangs noch konkretisiert und angegeben werden, was mit „geringer Länge“ gemeint ist.
12. A.12.3 Vermaßungen:
Zur eindeutigen Bestimmung der Lage der überbaubaren Flächen, müssten noch die Maße des Bauraums auf den Fl.Nrn. 438/19, /21 zur östlichen und westlichen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie bzw. Geltungsbereichsgrenze) ergänzt und das Maß zur nördlichen Grundstücksgrenze eindeutig ablesbar dargestellt werden.
Die Vermaßungen des Bauraums auf Fl.Nr. 438/22 sollten sich aufgrund des konischen Verlaufs der Grundstücksgrenzen jeweils auf die nachvollziehbaren Eckpunkte des Bauraums beziehen.
Weiterhin empfehlen wir den Radius des Wendekreises zu vermaßen.
13. Da das Planzeichen B.5 in der Planzeichnung nicht verwendet wird, könnte es herausgenommen werden.
In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass das im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche verwendete Planzeichen (Böschung?) im Bebauungsplanentwurf nicht erläutert wird.
14. Unter B.7 wird auf die Beachtung von verschiedenen Satzungen der Gemeinde 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.
15. Um Unklarheiten zu vermeiden, sollte im Hinweis B.16 ergänzt werden, dass es sich bei der „Verwaltungsstelle“ um die Gemeindeverwaltung handelt.
16. Nachdem der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 43a BauGB aufgestellt werden soll, müsste dies noch in der Begründung erläutert werden. Dabei ist auf die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen einzugehen und darzulegen, dass diese

vorliegen.

17. In der Begründung sollte noch eine Flächenbilanz mit Angaben zur Fläche des allgemeinen Wohngebiets und der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ergänzt werden.
Wir bitten zudem die mögliche Nachverdichtung und GRZ/GFZ, auch hinsichtlich der Orientierungswerte des § 17 BauNVO, in der Begründung zu erläutern. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass laut A.3.1.2 eine Gesamt-GRZ von 0,45 festgesetzt werden soll. Dies stimmt nicht mit der Angabe in Punkt 5.2 der Begründung „Gesamt-GRZ von 0,4“ überein.
18. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 ist der südöstliche Bereich der vorliegenden 12. Änderung bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies müsste bei den Ausführungen in den Punkten 4 (Seite 11) und 5.1 der Begründung noch berücksichtigt werden.

Abwägung:

- Zu 1: Der Hinweis ist berechtigt. Der Satz kann entfallen. Er ist aber auch unschädlich und kann in der Praxis der Bauverwaltung im Umgang mit Bauwerbern hilfreich sein.
- Zu 2: 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.
Das Plangebiet hat ein Gefälle um mehrere Meter, es gibt einige Baugrundstücke, die im Bestand ein deutlich höheres Niveau als andere haben. Auf diesen Flurstücken ist bisher als Hinweis die Höhe des Fußpunktes der bestehenden Gebäude als Orientierung für das natürliche Gelände angegeben. Bei der Mehrzahl der Grundstücke gibt es keine nennenswerten Abweichungen zur jeweiligen erschließenden Verkehrsfläche. Hier sind in der Planzeichnung die Kanaldeckelhöhen als Hinweise auf das Geländeniveau angegeben. Versehentlich sind die Höhenlinien nicht dargestellt, aus denen der Geländeverlauf ebenfalls hervorgeht. Diese werden noch ergänzt.
- Zu 3: 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 4: Der Hinweis ist berechtigt. Die Bauweise ist ergänzend festzusetzen.
- Zu 5: Die Hinweise sind plausibel. Zur sicheren Anwendung und Klarstellung sind die Festsetzungen A 4.2 zu ergänzen und zu präzisieren (Länge bis 5 m und Fläche bezogen auf den Bauraum) und in der Begründung ergänzend zu erläutern.
- Zu 6: Die Festsetzung A 6.6 (jetzt A 6.7) ist redaktionell zu ergänzen, dass mit dem Maß die Breite von Quergiebeln gemeint ist.

- Zu 7: In der Planzeichnung ist versehentlich eine Straßenbegrenzungslinie innerhalb der Grünfläche eingezeichnet. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler.
- Zu 8: Die Fläche für Pflanzbindungen ist eine überlagernde Festsetzung, die sich auf den Erhalt der vorhandenen Gehölze bezieht. In Verbindung mit der Baumschutzverordnung der Gemeinde sollte diese Festsetzung ausreichen, um den Gehölzbestand zu schützen. Die angeregte Ergänzung, dort Nebenanlagen auszuschließen ist insofern sinnvoll, als durch Nebenanlagen der Gehölzbestand beeinträchtigt werden kann.
- Zu 9: 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 10: 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 11: 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 12: Die Hinweise sind redaktioneller Art und beziehen auf die Bemaßung. Dem sollte gefolgt werden, damit die zeichnerischen Festsetzungen zusätzlich durch Maße bestimmt und damit zweifelsfrei ermittelbar sind.
- Zu 13: Die Höhenlinien sind versehentlich nicht in der Planzeichnung dargestellt. Sie sind zu ergänzen, insbesondere auch im Hinblick auf die Festsetzungen A 3.2, 3.3 und 3.5. Die in der Planzeichnung dargestellte Böschung dient als Hinweis auf die Topographie und die Unterführung der Sollner Straße unter der Bahn. Das Planzeichen ist in den Hinweisen zu ergänzen.
- Zu 14: 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 15: Der Hinweis auf die Bezeichnung der „Verwaltungsstelle“ ist berechtigt und der Punkt wird konkretisiert.

- Zu 16: 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 VGH Bayern zu Verfahren nach § 13b BauGB hier zu berücksichtigen ist.
- Zu 17: Die Hinweise sind plausibel. Die Angabe der GRZ in der Begründung ist zu korrigieren und die Flächenbilanz 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 unterschritten. 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.
- Zu 18: Der Hinweis ist berechtigt und die Begründung sollte erwähnen, dass hier nur für einen bestimmten Teil des Plangebietes die Art der Nutzung geändert wird.

Beschlussvorschlag (I-3):

- **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
- **Zu 1, 2, 9 und 14:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.**
- **Zu 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 und 18:
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 Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten (Stellungnahme vom 18.03.2025)

Sachverhalt:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Wir bitten Folgendes in die Festsetzungen aufzunehmen:

Der angrenzende Gehölzbestand ist während der Bauzeit durch baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z. B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung, zu schützen. Folgende Richtlinien sind hier maßgeblich: **ZTV Baum, R SBB (ehem. RAS-LP 4), DIN 18920.**

Abwägung:

Auf die DIN 18920 und die Richtlinie RAS-LP 4 wird in den Hinweisen zur Grünordnung verwiesen. Die genannte Richtlinie ist zwischenzeitlich durch die R SSB ersetzt worden. Die ZTV Baum wird bislang nicht benannt.

Der Hinweis sollte an die genannten Richtlinien angepasst werden. Da die Richtlinien unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten sind, ist eine Festsetzung nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag (I-4):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zur Grünordnung ergänzt und aktualisiert (siehe auch nächster Punkt - Grünordnung).

Abteilung Bauen - Grünordnung **(Stellungnahme vom 15.04.2025)**

Sachverhalt:

- Zu A 5.5 Zufahrten für Kraftfahrzeuge sind wasserdurchlässig auszuführen.
Wir empfehlen die Präzisierung der Definition 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).
- Ergänzend zu A 5.3 könnte unter 9. 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 9 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 Mindesttiefe 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 7 und 9.2, sowie zur Begründung S.9 3.2 und S. 14 5.71 Grünordnung
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 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB).
Der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ebenfalls über Festsetzungen in Bebauungsplänen möglich (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB).
Pflanz- und Erhaltungsgebote müssen städtebaulich begründet werden (nach § 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 9.1
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.

Abwägung:

- Zu A 5.5: Die Empfehlung zur ausführlicheren Festsetzung A 5.5 bezüglich der geforderten Wasserdurchlässigkeit ist aufzunehmen.
- Zu A 5.3: Der Anregung die Festsetzung A 5.3 zu ergänzen, um Regelungen zur Begrünung, dem Verbot von Schottergärten und Folien muss nicht gefolgt werden. Denn die grundsätzliche Begrünung ist weiterhin in Art. 7 Abs. 1 BayBO geregelt. Das

Verbot von Schottergärten ist aufzunehmen (jetzt A 9.10), darüber hinaus ist geplant, es in einer eigenen Satzung zu regeln.

- Zu A 9: Die Hinweise zum Wurzelraum sind sinnvoll, um gute Wuchsbedingungen sicherzustellen, und sollten als Festsetzung aufgenommen werden.
- Zu B 7, 9.2 und Begründung 3.2, 5.71: Die Hinweise auf die Änderungen in Folge des 1. und 2. Bayerischen Modernisierungsgesetzes 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 9.1: Der Hinweis auf die geänderte Richtlinie ist berechtigt und aufzunehmen.

Beschlussvorschlag (I-5):

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

- **Zu A 5.5: Die Festsetzung ist entsprechend der Empfehlung zu ändern.**
- **Zu A 5.3: Das Verbot von Schottergärten ist in den Festsetzungen zu ergänzen (A 9.10).**
- **Zu A 9: Die Anforderungen an den Wurzelraum von Bäumen sind als Festsetzung aufzunehmen**
- **Zu B 7, 9.2 und Begründung 3.2, 5.71: Die Begründung ist um weitere Ausführungen zur städtebaulichen Funktion der Festsetzungen zu Bäumen zu ergänzen.**
- **Zu B 9.1: Der Hinweis 9.1 auf die zu beachtenden Richtlinien ist anzupassen.**

Abteilung Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten **(Stellungnahme vom 28.03.2025)**

Sachverhalt:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Erschütterungen (vgl. hierzu auch den Hinweis im letzten Abschnitt der unter Punkt 6. des Gutachtens des Ing.-Büro Greiner ausgeführten Problematik)

Im Nahbereich der Bahnanlage (bis zu 50 m) sind Erschütterungen und sekundäre Luftschallimmissionen zu erwarten. Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen (z. B. gesundheitliche Beeinträchtigungen,

bauliche Schäden) ist folgender Hinweis in die Satzung (A 11.4) aufzunehmen:

"Für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gilt:

Das Ausmaß der Erschütterungen und des sekundären Luftschalls sowie ggf. die erforderlichen technischen Maßnahmen sind bei Wohngebäuden in einem Abstand bis ca. 50 m, bei erschütterungsempfindlichen gewerblichen Nutzungen auch in Abständen über 50 m zur Bahnstrecke durch Einzelgutachten, die Teil der Bauvorlagen sind, zu ermitteln. Hierzu sind als einschlägige Richtlinien die DIN 4150, Teil 2, und die VDI 2719 heranzuziehen. In Einzelfällen können aufgrund besonderer Untergrundverhältnisse oder schwingungsempfindlicher baulicher Ausführung (Resonanzerscheinungen) auch in größeren Entfernungen Beeinträchtigungen durch Erschütterungen bzw. sekundären Luftschall auftreten. Innerhalb eines Abstands von 12 m zum Gleiskörper ist die Errichtung von Wohngebäuden zu vermeiden."

In der Begründung ist auf die zu erwartenden Erschütterungseinwirkungen einzugehen und darauf hinzuweisen, dass gegebenenfalls erforderliche bautechnische Maßnahmen zum Erschütterungsschutz zu einer deutlichen Erhöhung der Rohbaukosten führen können.

Abwägung:

Die Empfehlung, die Begründung zu ergänzen und einen Hinweis aufzunehmen zur Ermittlung von Erschütterungen und sekundärem Luftschall bei Bauvorhaben in einer Entfernung von bis zu 50 m zur Bahnstrecke sowie bei erschütterungsempfindlichen Nutzungen erscheint sinnvoll, zumal auch der Gutachter bereits darauf hinweist.

Beschlussvorschlag (I-6):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist anzufügen und die Begründung zu ergänzen.

B.2.2 Deutsche Bahn AG

(Stellungnahme vom 08.04.2025)

Sachverhalt:

Bei dem o. g. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen /Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

An der S-Bahn-Station Großhesselohe-Isartalbahnhof wird eine Bahnsteigverlängerung geplant. Allerdings befinden wir uns bei der Planung

noch in einer sehr frühen Planungsphase und können daher zurzeit noch keine weiterführenden Informationen liefern, inwieweit sich das auf Flächen in Bahnhofsnähe auswirken wird.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Angrenzende Bauwerke und bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gänze und ihrem Umfeld nicht verändert oder beeinträchtigt werden -bspw. zusätzlicher Lasteintrag oder Behinderung der Zuwegung.

Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen. Die Baugrenzen sind so anzuordnen, dass die späteren Bauausführungen einschließlich Erstellung der Baugruben außerhalb des Druckbereichs der Gleise stattfinden können. Eine Rückverankerung von Baugrubensicherungen im Stützbereich bzw. auf Bahngrund ist unzulässig.

Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Am gleisseitigen Rand von Bahn-km 1,048 bis Bahn-km 1,134 verlaufen folgende TKKabel oder TK-Anlagen der DB InfraGO AG:

- K 104
- F 4184
- F 4569
- F 771788

Weiter befinden sich direkt an der Grundstücksgrenze bahnbetriebsnotwendige Kabel der Leit- und Sicherungstechnik.

Die Kabelanlage/der Kabeltrog der DB InfraGO AG darf nicht überbaut, überschüttet freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkmale dürfen nicht entfernt werden. Der Schutzabstand zum Kabeltrasse/trog muss feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete, Inanspruchnahmen von Bahngrund wie z. B. Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:

www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen
www.deutschebahn.com/Gestattungen

Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden:
<https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com>

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden.

Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z. B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von $\geq 5,00$ m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand < 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prelleiteranzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schäden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte Spartenanfrage mit Kabeleinweisung erforderlich.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung:

Die DB AG verweist darauf, dass ihre Belange und der Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dies betrifft vor allem Hinweise, die für jegliche Bahnstrecke gelten wie z. B. Freihalten des Lichtraumprofils und Bauarbeiten in geringem Abstand zum Gleis.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen halten einen Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze zur Bahn ein bzw. werden in dieser Richtung nicht erweitert. Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und seit langem besteht, wird davon ausgegangen, dass hier durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes keine Konflikte entstehen. Die Gemeinde geht außerdem davon aus, dass bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die an die Bahnfläche angrenzen, die Bahn seitens der Bauaufsichtsbehörde beteiligt wird, zumal die Hinweise zum großen Teil Themen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens betreffen, die der Bebauungsplan nicht regeln kann wie z. B. den Einsatz von Baumaschinen und Erdung. Auch das Thema Abgrabungen/Bauvorhaben, die auf den Druckbereich der Gleise Einfluss nehmen, gehört dazu.
- Ob der Schutzabstand von 2,0 m zu den Kabeltrassen eingehalten ist, kann nicht festgestellt werden, da die Lage der Trasse in Bezug zur Grundstücksgrenze nicht bekannt ist.
- Leitungsmasten für die Oberleitung befinden sich dem Luftbild nach nicht auf der Plangebietsseite sondern auf der gegenüberliegenden Seite. Der Baum- und Gehölzbestand entlang der Bahn ist langjährig vorhanden und festgesetzt. Insofern ist auch hier anzunehmen, dass kein Konflikt mit dem freizuschneidenden Lichtraumprofil der Bahntrasse besteht.

- Der Hinweis, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sein müssen, ist wichtig und die Festsetzung A 12.1 bzgl. der Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dahingehend einzuschränken, dass eine Blendwirkung der Bahn nicht eintreten darf.
- Der Hinweis auf die laufenden Planungen zur Verlängerung des Bahnsteigs des Isartalbahnhofs ist relativ unkonkret. Da sich zwischen dem Isartalbahnhof und dem Plangebiet noch die Unterführung der Sollner Straße befindet, ist anzunehmen, dass eine potenzielle Verlängerung keine Auswirkungen auf das Plangebiet hat. Ob sich die anzunehmenden Schallimmissionen dadurch ändern, ist offen und jedenfalls jetzt unerheblich.

Beschlussvorschlag (I-7):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung A 12.1 ist dahingehend zu ergänzen, dass eine Blendwirkung der Bahn ausgeschlossen ist.

B.2.3 Eisenbahnbundesamt
(Stellungnahme vom 14.03.2025)

Sachverhalt:

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.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o.g. Planung berührt, da die nächstgelegenen Bahnlinien 5505 München - Lenggries und 5506 München-Solln-Großhesselohle unmittelbar östlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführen. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

- 1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.
- 2.) Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

- 3.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.
- 4.) Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- 5.) Weiter ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z. B. durch Blendwirkung, auf den östlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen.
- 6.) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i. S. d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn - Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.
Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung durch den Eigentümer oder die zuständige Gemeinde. Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt über kein Verzeichnis sämtlicher Bahnbetriebsanlagen. Nach den von Ihnen vorgelegten Unterlagen lässt sich nicht sicher ausschließen, dass der Planumgriff Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes bzw. entsprechend gewidmete Flächen einschließen könnte. Ich bitte deshalb, im Rahmen der Beteiligung der Betreiber der Betriebsanlagen (vgl. Hinweis am Ende dieser Stellungnahme) auf diesen Punkt hinzuweisen und diesbezüglich eine Aussage einzuholen.
- 7.) Aufgrund der Nähe der Bahnlinien zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die DB InfraGO AG am Verfahren zu beteiligen. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Abwägung:

Die Hinweise des EBA betreffen weitgehend die von der DB AG vorgetragene Punkte. Die DB AG ist am Verfahren beteiligt worden (s. obiger Punkt).

Beschlussvorschlag (I-8):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B.2.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)

(Stellungnahme vom 09.05.2025)

Sachverhalt:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen.

Im Planungsgebiet und/oder in dessen Nähe befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:

- **D-1-62-000-731**, Villa, zwei- und dreigeschossiger Mansardwalmdachbau mit turmartigem Eckrisalit, Attikabalustrade, Kolossalpilastern und barockisierenden Stuckornamenten, 1895-96; Nebengebäude, jetzt Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, Putzfassade mit Sohlbankgesims, um 1925.
- **D-1-84-139-32**, Villa, zweigeschossiger Walmdachbau mit über Eck gestelltem Turm, Eingangsvorbau und Veranda, im historisierenden Stil, von Heinrich Krefft, 1903/04.

Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht. Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Mit dem Hinweis auf Art. 8 sind die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt.

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung:

Die genannten Baudenkmäler befinden sich außerhalb des Plangebietes: Einerseits handelt es sich um die Villa in der Bertelestraße 81 auf dem Gebiet der Stadt München, direkt angrenzend an die Grundstücke Sollner Straße 10 und Rosenstraße 3a sowie die Villa in der Hilariastraße 1 jenseits der Bahn. In beiden Fällen ist eine Beeinträchtigung der Denkmäler durch die Planung nicht anzunehmen – die Villa in der Bertelestraße 81 ist noch durch weitere Gebäude auf demselben Grundstück und teilweise auch durch die Pflanzbindungsfläche von Bauvorhaben im Plangebiet getrennt. In der Begründung ist auf die Denkmäler hinzuweisen.

jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Abwägung:

Dem Lageplan nach handelt es sich um unterirdisch verlegte Niederspannungsleitungen mit Hausanschlussleitungen und im Falle Rosenstraße 6 um eine Freileitung. Die Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, die Freileitung verläuft auch innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Insofern ist davon auszugehen, dass die Leitungen gesichert sind.

Beschlussvorschlag (I-10):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B.2.6 Energieagentur Ebersberg-München

(Stellungnahme vom 09.05.2025)

Sachverhalt:

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.

- Als Hinweis zur Vorsorge und Gefahrenbeurteilung möchten wir anregen das, dass im Geltungsbereich und FNP dargestellte Regenrückhaltebecken **zu A 8.1** näher in seiner technischen Ausführung erläutert wird. Aus der Begründung und dem Satzungsentwurf ist leider nicht erkennbar, ob die Menge an Niederschlagswasser, welches mittels Druckleitung dieser Fläche zugeführt wird, auch aufgenommen werden kann. Aufgrund der topographischen Besonderheit dieser Fläche in Bezug zu den umliegenden Anrainergrundstücken könnten an dieser Stelle eventuell weitere Maßnahmen notwendig werden.
- Gem. § 9 BauGB würden wir vorschlagen die Festsetzungen zur Grünordnung unter **A 9.4** 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 10.3** 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.

Wir hoffen, wir konnten Ihnen positive Anregungen für Ihre gemeindliche Planung vermitteln und würden eine entsprechende Berücksichtigung sehr begrüßen.

Abwägung:

- Das im Flächennutzungsplan dargestellte Regenrückhaltebecken wird nunmehr im Bebauungsplan festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine bereits bestehende Entwässerungsanlage, von der angenommen wird, dass ihre Bemessung ordnungsgemäß berechnet worden und zutreffend ist. Sollte sich herausstellen, dass z. B. infolge veränderter Wetterereignisse durch den Klimawandel die Anlage bzw. die Fläche nicht mehr ausreichend ist, um das anfallende Wasser aufzunehmen, so ist auf anderer Ebene zu reagieren. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes ist dafür nicht der geeignete Rahmen.
- Die Anregung, die Bezugsfläche für Baumpflanzungen zu verkleinern und Gehölze hinzuzunehmen, ist angesichts des großen vorhandenen Grünbestands und der bereits vorgesehenen Pflanzbindungen zum Erhalt nicht nachvollziehbar. Es wird außerdem 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.
- 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.2.7 Handwerkskammer für München und Oberbayern (Stellungnahme vom 02.04.2025)

Sachverhalt:

Mit Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung sowie den Nebenanlagen überarbeitet werden mit dem Ziel, die städtebauliche Struktur und das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung als Villensiedlung zu erhalten. Das Planvorhaben dient

zugleich dem Ziel der gemeindeweiten Innenentwicklung durch eine maßvolle Nachverdichtung, hier konkret auf dem Grundstück Rosenstraße 13. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Auch aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern sind Nachverdichtungsprozesse grundsätzlich zu befürworten, deshalb bestehen prinzipiell keine Einwände zum geplanten Vorhaben. Das planerische Bemühen zum Erhalt des wohnbaulichen Villencharakters in der Wohnsiedlung Großhesselohe zugunsten eines verträglichen Nebeneinanders der verschiedenen Nutzungen und die hierbei ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben nehmen wir ausdrücklich positiv zur Kenntnis. Dies ist insofern begrüßenswert, da die Beförderung einer Nutzungsmischung zu einer nachhaltigen Entwicklung und Stärkung lebendiger Ortsteile beiträgt, indem sie Arbeiten und Wohnen wieder zusammenbringt und dadurch eine wohnortnahe Versorgung sicherstellt.

Vorsorglich möchten wir dennoch darauf hinweisen, dass sich im und angrenzend zum Plangebiet Handwerksbetriebe befinden. Es sollte deshalb gewährleistet bleiben, dass diese von den festgesetzten Änderungen im Sinne des Bestandsschutzes in ihrem ordnungsgemäßen betrieblichen Ablauf und in ihrer notwendigen Flexibilität vor Ort nicht eingeschränkt oder gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. In diesem Fall verweisen wir auf das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenzial, das nach unserer Erfahrung häufig im Zuge von Nachverdichtungsprozessen zwischen den unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen kann. Mit Umsetzung des Planvorhabens muss deshalb sichergestellt werden, dass sich daraus keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig genehmigte Betriebe im Plangebiet und in der baulichen Umgebung ergeben.

Abwägung:

Der Hinweis auf den Bestandsschutz vorhandener Handwerksbetriebe führt zu keiner anderen Planung. Der Bestandsschutz ist unbenommen. Durch die Änderung der Art der Nutzung von einem Reinen Wohngebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet wird die Zulässigkeit von Handwerksbetrieben erweitert.

Beschlussvorschlag (I-12):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B.2.8 SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG (Stellungnahme vom 09.05.2025)

Sachverhalt:

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. Unsere Strom- und Wasserversorgungsanlagen (Strom rot und Wasser blau dargestellt) befinden sich außerhalb des

Bebauungsplanumgriffes. 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.

Lageplan Gas



Abwägung

Die Versorgungsgasleitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Der Mindestabstand von 2,5 m für Baumpflanzungen ist möglicherweise bei den als zu erhalten festgesetzten Bäumen im Bereich des Grundstücks Rosenstraße 1 nicht eingehalten. Da es sich hier wie auch auf anderen Grundstücken ohne explizite Festsetzung jedoch um Bestand handelt, ist nicht anzunehmen, dass hier durch die 12. Änderung des Bebauungsplans ein Konflikt entsteht.

Beschlussvorschlag (I-13):

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

B.2.9 Deutsche Telekom Technik GmbH
(Stellungnahme vom 07.04.2025)

Sachverhalt:

Zum oben genannten Bebauungsplan 12. Änd. BBPl. 1 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.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen

Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Lageplan



Abwägung

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

Beschlussvorschlag (I-14):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

C. Anregungen der Verwaltung / der Planer

Sachverhalt:

- Ergänzung eines Hinweises zu Wärmepumpen (Anregung LRA aus dem Verfahren zur 10. Änd. BP 15).
- 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 (jetzt 8.2.5)
- 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.

Beschlussvorschlag (I-15):
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: Planwerk mit textlichen Festsetzungen / Anlage 3: Begründung inklusive Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 19.09.2024 (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche - Bericht-Nr. 224117/2, Büro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbH)) 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 6**
(Vorberatung Bebauungsplankriterien)
- **Bauausschuss 16.09.2024, TOP 5**
(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 **12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe"** in der Fassung vom 23.09.2025 (**Anlage 2**: Planwerk mit textlichen Festsetzungen / **Anlage 3**: Begründung inklusive Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 19.09.2024 (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche - Bericht-Nr. 224117/2, Büro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbH)) den **Satzungsbeschluss** fassen.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin