

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/197/2016

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	10.05.2016	öffentlich

Top Nr. 4

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe" im Bereich zwischen der Georgen-, Pullacher- und Fritz-Gerlich-Straße mit den Anwesen Georgenstraße 1 und 3 (Fl.-Nr. 459/14 und 459/10) und Pullacher Straße 23 und 25 (Fl.-Nr. 459/23 und 459/24);
1) Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB über die Stellungnahmen aus dem Verfahren der erneuten öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
2) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

Anlage 1 - Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden
Anlage 2 - 8te Änd B-Plan Nr 1 - Satzung - PUL201h_Satzung_2016-05-10
Anlage 3 - 8te Änd B-Plan Nr 1 - Begründung - PUL201h_beg_2016-05-10

Beschlussvorschlag:

I. Beschlussvorschlag (I):

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung bzw. Beteiligung der Behörden zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A.1 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschlussvorschlag (I-1):

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.

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 (Anlage 1).

B.1.1 Wasserwirtschaftsamt München (Stellungnahme vom 29.02.2016)

Beschlussvorschlag (I-2):

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden und sonstiger Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen sind.

B.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen eine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken mit Abwägungserfordernis eingegangen ist (Anlage 1).

**B.2.1 Landratsamt München
Sachgebiet Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht
(Stellungnahme vom 24.02.2016)**

Stellungnahme:

1. Bei den Verfahrensvermerken Nr. 3 und 4 sollte noch der Zeitraum der erneuten Auslegung und Beteiligung ergänzt werden.
2. In Festsetzung A.8.d) wurde eine Ausnahmeregelung ergänzt. Die Erläuterung hierzu in Punkt 5.3, Satz 4 der Begründung „kann der Gemeinderat in Einzelfällen Ausnahmen zulassen“ ist jedoch so nicht zutreffend, da über die Erteilung von Ausnahmen die Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entscheidet (§ 31 Abs. 1 i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB); insofern ist die Begründung noch anzupassen. Bei der Formulierung „sofern weder ... noch das Ortsbild nicht negativ ...“ müsste entsprechend dem Text der Festsetzung A.8.d) das Wort „nicht“ herausgenommen werden.

Abwägung:

Zu 1.: Die Verfahrensvermerke werden zum Abschluss des Verfahrens ergänzt.

Zu 2.: Die vorgeschlagenen Korrekturen werden vorgenommen.

Beschlussvorschlag (I-3):

Der Bebauungsplan wird redaktionell überarbeitet.

**B.2.2 Deutsche Bahn AG
DB Immobilien – Region Süd
(Stellungnahme vom 01.03.2016)**

Stellungnahme:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.), 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.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkung im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Abwägung:

Der Bebauungsplan enthält bereits Hinweise auf Immissionen die von den Bahnanlagen ausgehen. Er steht auch Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendigen Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt nicht entgegen.

Beschlussvorschlag (I-4):

Es erfolgt keine Planänderung.

**B.2.3 Deutsche Telekom GmbH
(Stellungnahme vom 21.08.2015)**

Stellungnahme:

Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende 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.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan steht den Anregungen nicht entgegen.

Beschlussvorschlag (I-5):

Es erfolgt keine Planänderung.

II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage.

- III. Der Gemeinderat stimmt der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“, Planwerk, textliche Festsetzungen und Begründung mit Stand vom 10.05.2016 (Anlage 2 und 3) zu und beschließt die Bebauungsplanänderung (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) mit den unter Ziffer I) im Rahmen der Abwägung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen als Satzung. Der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. wird ermächtigt die erforderlichen Verfahrensvermerke vorzunehmen.
- V. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - a) die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, schriftlich über das Ergebnis der Abwägung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB zu unterrichten und
 - b) den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“ wurde am 01.10.2013 gefasst. Zur Sicherung der Planung wurde in der gleichen Sitzung eine Veränderungssperre beschlossen und ein Baugesuch zurückgestellt. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil „Großhesselohe“ im nördlichen Bereich an der „Georgenstraße“. Es ist ca. 0,6 ha groß, abschüssig und komplett bebaut.

Anlass der Planung ist ein Bauvorhaben, das zwar grundsätzlich begrüßt wurde, dass jedoch mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht vereinbar ist. Auf Grund des zwischenzeitlich angepassten und umgesetzten Bauvorhabens wurde der Bebauungsplan ausgearbeitet und hiermit die formelle Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die **öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden** fand in der Zeit vom 20.07. bis 28.08.2015 statt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 08.12.2015 (TOP 7) beraten und die Abwägung vorgenommen. Es wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Die **erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden** fand in der Zeit vom 15.02. bis 04.03.2016 statt. Die Abwägung einer Stellungnahme der Deutschen Telekom, die in der vergangenen Verfahrensrunde eingegangen ist, muss in diesem Verfahrensschritt nachgeholt werden. In dieser weiteren Verfahrensrunde sind keine Stellungnahmen eingegangen, die der Planung komplett entgegenstehen, so dass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Nachdem der Gemeinderat die im erneuten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen (*Anlage 1*) zur Kenntnis genommen und diese abgewogen hat, kann das Gremium den Satzungsbeschluss fassen.

Die Satzung und die Begründung (*Anlage 2 und 3*) stellen die Entwurfsfassungen zum Auslegungsverfahren (Stand: 10.05.2016) dar und werden je nach dem Ergebnis der Abwägung überarbeitet.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin