

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/386/2017

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	25.07.2017	öffentlich

Top Nr. 10

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gartenstadt" für den Bereich des Anwesens Im Bogen 2 (Fl.-Nr. 280/16);

- 1) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**
- 2) Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Anlagen:

- Anlage 1 - Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden
- Anlage 2 - B-Plan 15 - 9 Änd - Austauschunterlage Entwurf B-Plan
- Anlage 2 - B-Plan 15 - 9 Änd - Entwurf B-Plan
- Anlage 3 - B-Plan 15 - 9 Änd - Austauschunterlage Entwurf Begründung
- Anlage 3 - B-Plan 15 - 9 Änd - Entwurf Begründung
- Anlage 4 - B-Plan 15 - 9 Änd - Liste der Änderungen

Beschlussvorschlag:

I. Beschlussvorschlag (I):

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen (*siehe Anlage 1*) 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 Herr und Frau Richter, Herr Dr. und Frau Dr. Heisel, Frau Hess
(Stellungnahme vom 06.06.2017)

1. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes soll unterbleiben. Ein Baurecht für den Eigentümer ist bereits vorhanden. Zusätzlich widerspricht das Vorhaben dem planerischen Konzept mit einem zusammenhängenden Freibereich mit umgebender Bebauung.

Beschlussvorschlag (I-1):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Es handelt sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine Maßnahme der Innenentwicklung, welches gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ein städtebauliches Ziel ist. Die zulässige GR entspricht einer GRZ von ca. 0,19, was dem bisherigen Baurecht mit einer GRZ von 0,2 gemäß BauNVO 1977

entspricht. Die aufgeführten Gründe überwiegen das Ziel der Freihaltung des rückwärtigen Bereichs. Zudem ist der Freibereich im Bestand durch das vorhandene Gebäude nicht vorhanden.

Folgende Nachbarinteressen fordern die Unterzeichner der Stellungnahme ein:

2. Die Gebäudehöhe gegenüber dem Bestandsgebäude wird deutlich erhöht, die Baugrenze reicht in den ursprünglich von Bebauung freizuhaltenden Bereich hinein.

Beschlussvorschlag (I-2):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Unter Beachtung einer flächensparenden Bauweise entspricht eine verdichtete Bauweise den städtebaulichen Zielen der Bauleitplanung. Die zulässige Wandhöhe von 6,2 m und eine zulässige Firsthöhe von 9,8 m entsprechen der Umgebungsbebauung.

3. Die Baugrenze zu den östlich liegenden Nachbargrundstücken ist zu gering, die Wohnqualität wird beeinträchtigt. Ein Abstand der Baugrenze von 6 m zur östlichen Grundstücksgrenze ist vorzusehen.

Beschlussvorschlag (I-3):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Die östliche Baugrenze des nördlichen Baufensters wird nach Westen verschoben, der Abstand zum östlichen Grundstück wird von 3,1 m auf 4,5 m erhöht. Zusätzlich wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung über die Anordnung der Abstandsflächen gemäß Art. 6, Abs. 5 Satz 1 BayBO gewährleistet.

4. Die Errichtung eines Doppelhauses im rückwärtigen Teil des Baugrundstückes wird abgelehnt. Gründe sind der Verlust von Gartenflächen aufgrund einer doppelten Zuwegung mit einhergehender Störung von Nachbarn, die erhöhte Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken sowie der stärkeren Verletzung des Konzepts mit einem freizuhaltende Grünbereich im rückliegenden Grundstücksteil.

Beschlussvorschlag (I-4):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Die zulässige GR für das rückwärtige Baufenster ist mit 80 m² festgesetzt und gilt für ein Einzel- oder ein Doppelhaus, von einer stärkeren Inanspruchnahme des Grünbereichs ist nicht auszugehen. Die Bebauungsplanänderung setzt fest, dass eine Tiefgarage für sämtliche nachzuweisende Stellplätze herzustellen ist. Die Zufahrt der Tiefgarage liegt an der Straße, ein Verkehr im rückwärtigen Bereich wird daher ausgeschlossen. Die zulässige GR entspricht einer GRZ von ca. 0,19, was dem bisherigen Baurecht mit einer GRZ von 0,2 gemäß BauNVO 1977 entspricht. Die aufgeführten Gründe überwiegen das Ziel der Freihaltung des

rückwärtigen Bereichs. Zudem ist der Freibereich im Bestand durch das vorhandene Gebäude nicht vorhanden.

A.2

Frau Scheider

(Stellungnahme zur Niederschrift vom 07.06.2017)

1. Die Straße „Im Bogen“ ist für eine Nachverdichtung sämtlich anliegender Grundstücke zu schmal. Der zusätzliche Verkehr beeinträchtigt das ruhige Wohngebiet.

Beschlussvorschlag (I-5):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Das vorhandene Baurecht wird nicht erhöht, somit führt die Bebauungsplanänderung nicht zu einer Erhöhung des potentiellen Verkehrs. Die Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen.

2. Es wird als ungerecht erachtet, dass die ökologische Funktion für geschützte Arten für die betroffenen Flächen auf angrenzenden Grundstücken erfolgen soll.

Beschlussvorschlag (I-6):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Die Formulierung, dass die ökologische Funktion für geschützte Arten für die betroffenen Flächen auf angrenzenden Grundstücken erfolgen soll, bezieht sich auf die Verbotstatbestände für geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG. Durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen kann angenommen werden, dass diese Verbotstatbestände nicht erfüllt sind.

3. Durch Nachverdichtung geht in diesem Wohngebiet Natur und Lebensqualität verloren. Eine Nachverdichtung von naheliegenden Grundstücken wird prognostiziert und verstärkt den Verlust von Natur und Lebensqualität.

Beschlussvorschlag (I-7):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Die zulässige GR entspricht einer GRZ von ca. 0,19, was dem bisherigen Baurecht mit einer GRZ von 0,2 gemäß BauNVO 1977 entspricht. Das bisher gültige Baurecht wird im Bereich der Grundfläche nicht, im Bereich der Geschossfläche nur geringfügig erhöht. Daraus ergibt sich für umgebende Grundstücke kein Anspruch auf eine Erhöhung des Baurechts.

4. Das Baufenster des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist mit 25 m bereits groß genug für eine Bebauung im rückliegenden Teil des Grundstücks.

Beschlussvorschlag (I-8):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Entgegen der Ausführung in der Stellungnahme hat das bisherige

Baufenster nur eine Tiefe von 18 m. Durch die Bebauungsplanänderung wird das vorhandene Baurecht nun lediglich neu angeordnet, eine optimierte Ausnutzung des Baurechts wird damit gewährleistet.

5. Die Planung wird als Ausnahmegenehmigung zur Profitmaximierung aufgefasst.

Beschlussvorschlag (I-9):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Es wird lediglich das vorhandene Baurecht weitgehend neu geregelt.

A.3

Wagensonner Rechtsanwälte Partnerschaft mbH
(Stellungnahme zur Niederschrift vom 07.06.2017)

1. Das Vorhaben widerspricht dem Konzept des ursprünglichen Bebauungsplans mit einem Freibereich im rückliegenden Teil des Grundstücks. Es wird darauf hingewiesen, das Vorhaben auch innerhalb der Baugrenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zu verwirklichen. Dafür müssten die Gebäude näher aneinander gebaut werden und die Tiefgarage unterhalb eines oder beider Gebäude liegen.

Beschlussvorschlag (I-10):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Die zulässige GR entspricht einer GRZ von ca. 0,19, was dem bisherigen Baurecht mit einer GRZ von 0,2 gemäß BauNVO 1977 entspricht. Die aufgeführten Gründe überwiegen das Ziel der Freihaltung des rückwärtigen Bereichs. Zudem ist der Freibereich im Bestand durch das vorhandene Gebäude nicht vorhanden.

Die Baufenster weisen einen Abstand von ca. 12,5 m auf, der erforderliche Abstand je Gebäude mit maximal zulässiger Wandhöhe beträgt unter Berücksichtigung der Abstandsflächen gemäß Art. 6, Abs. 5 Satz 1 BayBO 12,4 m, das Vorhaben ist daher nicht innerhalb der bisherigen Baugrenzen umsetzbar.

2. Es wird zurückgewiesen, dass es sich um einen atypischen Grundstückszuschnitt handelt, wodurch die Änderung der Bebauungsplanänderung begründet wird. Gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz wird zudem verstoßen, indem auch bei anderen Grundstücken (bspw. Im Bogen 16, Gistelstraße 64) eine zulässige einzeilige Bebauung mit Freiflächen im rückliegenden Grundstücksteil vorhanden sind und im Gegenzug zum Plangebiet so beibehalten werden sollen. Eine Anpassung für alle Grundstücke wäre erforderlich.

Beschlussvorschlag (I-11):

Das betroffene Grundstück ist tiefer als umgebende Grundstücke. Es handelt sich hierbei nicht um eine Erhöhung, sondern um eine Neuordnung des vorhandenen Baurechts. Da es sich um ein vergleichsweise tiefes Grundstück handelt, ist eine Neuordnung des Baurechts sinnvoll. Eine Anpassung für weitere Grundstücke wird

aufgrund der nicht wesentlichen Erhöhung des Baurechts und des Grundstückszuschnitts nicht gesehen.

3. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets widerspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, das Plangebiet sowie die umgebenden Grundstücke sind als reines Wohngebiet ausgewiesen. Ein Vertrauensanspruch auf die zulässigen Nutzungen und die Duldung von entsprechenden Immissionen eines reinen Wohngebiets besteht durch die Nachbarn des angrenzenden Grundstücks.

Beschlussvorschlag (I-12):

Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt.

A.4

Unterschriftenliste

(Stellungnahme zur Niederschrift vom 03.04.2017)

Der Gartenstadtcharakter wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bewahrt.

Die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,4 durch das Vorhaben wird negativ beurteilt. Das Vorhaben mit einem Doppelhaus, einem Einfamilienhaus sowie einer Tiefgarage wird als zu dicht betrachtet. Die Planung widerspricht den strengen Vorgaben bisheriger Bauten im Bogen, da scheinbar sämtliche Wünsche des Bauherrn entsprochen worden ist. Das Vorhaben entspricht nicht dem Gartenstadtcharakter. Eine Nachverdichtung in der Umgebung als Folge wird prognostiziert. Die Änderung des Bebauungsplans ist nicht erwünscht, die Bebauung ist an die bestehenden Anforderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans anzupassen.

Beschlussvorschlag (I-13):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Durch die Bebauungsplanänderung wird das vorhandene Baurecht weitgehend neu angeordnet, eine optimierte Ausnutzung des Baurechts wird damit gewährleistet.

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

Regierung von Oberbayern (Stellungnahme vom 28.04.2017)

B.1.2

Regionaler Planungsverband München (Stellungnahme vom 04.05.2017)

B.1.3

Landeshauptstadt München (Stellungnahme vom 10.05.2017)

B.1.4

Staatliches Bauamt Freising (Stellungnahme vom 26.04.2017)

B.1.5

Handwerkskammer für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 07.06.2017)

- B.1.6** Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 05.06.2017)
- B.1.7** Erzbischöfliches Ordinariat München (Stellungnahme vom 19.05.2017)
- B.1.8** Gemeinde Grünwald (Stellungnahme vom 24.04.2017)
- B.1.9** Isartalverein (Stellungnahme vom 24.04.2017)

Beschlussvorschlag (I-14):

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden und sonstigen 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.**

- B.2.1 Landratsamt München**
(Stellungnahmen vom 25.04., 18.05. und 12.06.2017)

Abteilung Bauen

1. Die Umgebungsbebauung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als WR festgesetzt, das Plangebiet als WA. Zusätzlich ist eine GFZ festgesetzt, für WR 0,3, im WA 0,4.
Es wird angeregt, die Zulässigkeit im gesamten Bauquartier auf WA anzupassen. Die Begründung ist bzgl. des Ausschlusses von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauGB zu ergänzen.

Beschlussvorschlag (I-15):

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wird fortan als WR festgesetzt.

2. Die festgesetzte Fläche für eine Tiefgarage hat eine Fläche von ca. 256 m² und ist damit größer als die zulässige Überschreitungsmöglichkeit für Tiefgaragen und Nebenanlagen. Die Fläche für eine Tiefgarage kann daher nicht ausgeschöpft werden.

Beschlussvorschlag (I-16):

Der Bauraum für eine Tiefgarage wird um einen Meter nach Westen erweitert. Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GR für Nebenanlagen und Tiefgaragen wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auf eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sind durch eine gesicherte Belichtung und Belüftung sowie der Schaffung unterirdischer Stellplätze mit einer ausreichenden Erdüberdeckung zur Begrünung begründet. Darüber hinausgehende Erweiterungen werden aus Gründen des Bodenschutzes abgelehnt.

3. Die Festsetzung einer „offenen Bauweise“ ist für die vorhandene Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern erforderlich. Darüber

hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei einer Doppelhausbebauung eine Grundstücksteilung erfolgen muss, was Auswirkungen auf die Berechnung des Nutzungsmaßes und der jeweiligen Zuordnung je Doppelhaushälfte, die Erschließungssituation und die Festlegung der Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage hat.

Beschlussvorschlag (I-17):

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Eine offene Bauweise wird nicht festgesetzt, der seitliche Grenzabstand wird durch die festgesetzten Baufenster eingehalten, eine Gebäudelänge von über 50 m ist nicht möglich.

Die Grundstücksteilung in Folge einer Doppelhausbebauung wird nicht als aktuelle Problematik des Bebauungsplans gesehen, da sich das Grundstück im Eigentum einer Person befindet. Darüber hinaus ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend geregelt, die Grundstücksteilung ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

4. Die Fläche für Tiefgarage sollte ergänzt werden, auch eine Rampe und Zufahrt sollten genannt werden.

Beschlussvorschlag (I-18):

Der Empfehlung wird gefolgt, die Festsetzung der Tiefgaragenfläche umfasst wie vorgeschlagen auch eine Rampe. Die bereits eingezeichnete Zufahrt wird als solche festgesetzt.

5. Der Begriff Mauerwirkung (Festsetzung A.7.1) ist nicht eindeutig definiert und ist zu konkretisieren.

Beschlussvorschlag (I-19):

Der Empfehlung wird gefolgt, die Festsetzung A 7.1 wird angepasst. Der 2. Satz lautet nun: „Mauern sind nicht zulässig.“

6. Der Verfahrensvermerk bzgl. der frühzeitigen Beteiligung sollte entfallen. Es wird darauf hingewiesen, dass beim beschleunigten Verfahren eine Vorabunterrichtung der Bürger durchzuführen ist.

Beschlussvorschlag (I-20):

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand vom 02.05. bis 07.06.2017 statt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 13.04.2017. Ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung konnten die Planunterlagen eingesehen werden. Damit konnte sich die Öffentlichkeit im Sinne des § 13a Abs. 3 Nr. 2 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Der Verfahrensvermerk wird entsprechend ergänzt.

Abteilung Grünordnung

1. Es wird auf den geringen Abstand zwischen Boden und Unterkante Zaun hingewiesen. Eine Erhöhung auf 10 cm wird empfohlen.

Beschlussvorschlag (I-21):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte sockellose Ausführung von Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 6 cm entspricht einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 06.06.2016. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

2. Es wird empfohlen, gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG einen Hinweis bzgl. Rodungen und Rückschnitte, welche außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden müssen, aufzunehmen.

Beschlussvorschlag (I-22):

Die Gültigkeit des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG ist auch ohne Hinweis im Bebauungsplan gewährleistet. Zudem handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet um gärtnerisch genutzte Grundflächen, welche nicht unter § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG fallen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

3. Es wird zum Schutz von Flora und Fauna bei Baumaßnahmen bzw. bei der Anlage von Straßen empfohlen, einen Hinweis auf die DIN18920, die RAS-LP4 sowie die Baumschutzverordnung der Gemeinde aufzunehmen.

Beschlussvorschlag (I-23):

Im Plangebiet sind keine erhaltenswerten Bäume vorhanden. Die Gültigkeit der Baumschutzverordnung ist auch ohne Hinweis im Bebauungsplan gewährleistet. Zur Sicherung einer angemessenen Eingrünung sind Baumpflanzungen festgesetzt. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Abteilung Naturschutz

Es wird empfohlen, gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG einen Hinweis bzgl. Rodungen und Rückschnitte, welche außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden müssen, aufzunehmen. Zusätzlich ist für besonders geschützte Arten auf den Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hinzuweisen.

Beschlussvorschlag (I-24):

Die Gültigkeit der § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist auch ohne Hinweis im Bebauungsplan gewährleistet. Zudem handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet um gärtnerisch genutzte Grundflächen, welche nicht unter § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG fallen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

B.2.2 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
(Stellungnahme vom 02.06.2017)

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist auf das nicht kenntlich

gemachte Baudenkmal im Anwesen Gistlstraße 58 hin. Das Denkmal mit vollständigem Listentext mit Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG soll nachrichtlich in die Satzung übernommen werden. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Beschlussvorschlag (I-25):

Das betroffene Baudenkmal ist in der Planzeichnung mit D1 bereits als Hinweis kenntlich gemacht. Wie vorgeschlagen werden die Baudenkmäler mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG fortan als nachrichtliche Übernahme geführt. Ebenso wird das Bodendenkmal fortan als nachrichtliche Übernahme geführt.

B.2.3 DB Immobilien

(Stellungnahme vom 28.04.2017)

Die DB Immobilien weist auf die durch den naheliegenden Eisenbahnbetrieb hervorgerufenen Emissionen hin. Etwaige Schutzmaßnahmen sind auf eigene Kosten durch die Gemeinde oder den einzelnen Bauherren vorzunehmen.

Beschlussvorschlag (I-26):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B.2.4 Eisenbahnbundesamt

(Stellungnahme vom 22.05.2017)

Das Eisenbahn-Bundesamt weist auf die durch den naheliegenden Eisenbahnbetrieb hervorgerufenen Emissionen hin, die zu tolerieren sind. Ggf. sind Vorkehrungen zur Bewältigung der Immissionen festzusetzen.

Beschlussvorschlag (I-27):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B.2.5 Bayernwerk AG

(Stellungnahme vom 23.05.2017)

Die Bayernwerk AG weist darauf hin, dass die Stromversorgung durch den Anschluss an das Versorgungsnetz gewährleistet ist. Ein Bestandsplan mit den bestehenden Anlagen ist der Stellungnahme beigelegt.

Beschlussvorschlag (I-28):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B.2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 24.05.2017)

1. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden ist, welche nach Kündigung aller Anschlüsse entfernt werden kann. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Ein Lageplan mit den bestehenden Telekommunikationsanlagen ist der Stellungnahme beigelegt.
2. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht zur Versorgung des

Plangebiets ausreicht und zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich sind.

3. Es wird empfohlen, einen Hinweis für Straßen und Gehwege bzgl. der Freihaltung von Trassen zur Unterbringung von Telekommunikationsanlagen aufzunehmen. Eine Kabelschutzanweisung ist der Stellungnahme beigelegt.
4. Es wird darauf hingewiesen, bei Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Beschlussvorschlag (I-29):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der vorgeschlagene Hinweis ist nicht erforderlich, da keine Straßen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden sind.

B.2.7 SWM Services GmbH
(Stellungnahme vom 17.05.2017)

Die SWM Services GmbH weist darauf hin, dass die vorhandene Erdgasleitung unter der Straße „Im Bogen“ unverändert erhalten bleiben muss. Ein Bestandsplan mit der Gasleitung ist der Stellungnahme beigelegt.

Beschlussvorschlag (I-30):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

C. Anregung des Architekten des Grundstückseigentümers

C.1 Gallist Architekten GmbH, Gallist
(Rückmeldung vom 29.05.2017)

1. Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GF für Terrassen und Balkone wird als zu gering eingestuft. Die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen soll 40 % betragen, für Balkone 20 %.

Beschlussvorschlag (I-31):

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass aus Gründen des Bodenschutzes die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen und Balkone nicht erhöht werden soll.

2. Die festgesetzte Fläche für Tiefgaragen ist mit 215 m² zu klein, erforderlich ist mindestens eine Fläche von 305 m². Dahingehend soll der Bauraum für eine Tiefgarage um einen Meter verbreitert und die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GR für Nebenanlagen und Tiefgaragen von 100 % auf 150 % erhöht werden. Alternativ soll eine maximale GR für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit 350 m² festgesetzt werden.
Darüber hinaus wird eine weitere Alternative mit der Nicht-Berücksichtigung der Tiefgaragenfläche zur Ermittlung der zulässigen GR aufgeführt.

Beschlussvorschlag (I-32):

Der Bauraum für eine Tiefgarage wird wie vorgeschlagen

um einen Meter nach Westen erweitert. Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GR für Nebenanlagen und Tiefgaragen wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auf eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sind durch eine gesicherte Belichtung und Belüftung sowie der Schaffung unterirdischer Stellplätze mit einer ausreichend Erdüberdeckung zur Begrünung begründet. Darüber hinausgehende Erweiterungen werden aus Gründen des Bodenschutzes abgelehnt.

3. Mansardwalmdächer sollen als weitere zulässige Dachform aufgenommen werden, damit eine optimierte Ausnutzung des Dachgeschosses erfolgen kann.

Beschlussvorschlag (I-33):

Der Empfehlung wird gefolgt. Mansardwalmdächer sowie Krüppelwalmdächer sind als Unterform von Walmdächern zulässig. Die Festsetzung sowie die Begründung werden entsprechend angepasst. Der 2. Satz der Festsetzung A 5.1 wird zur Klarstellung gestrichen.

4. Die Festsetzung A 7.3 bzgl. unzulässigen Hecken aus Nadelgehölzen sowie einer maximalen Höhe geschnittener Hecken von 1,5 m sollte entfallen, da diese nicht dem vorhandenen Ortsbild in der Gemeinde Pullach entspricht.

Beschlussvorschlag (I-34):

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Festsetzung A 7.3 wird gestrichen.

- II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der 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 nimmt den überarbeiteten Entwurf der neunten Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 für den Bereich des Anwesens Im Bogen 2 mit der Fl.-Nr. 280/16 (Planwerk, textliche Festsetzungen und Begründung mit Stand vom 25.07.2017 / siehe *Anlage 2 und 3*) zur Kenntnis und beschließt die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Ferner wird beschlossen, dass Stellungnahmen nur für den geänderten bzw. ergänzten Teil abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf 2 Wochen verkürzt.
- IV. Zeitpunkt, Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Träger öffentlicher Belange sind über die erneute öffentliche Auslegung zu benachrichtigen und haben Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Begründung:

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 02.05. bis 07.06.2017. Über die Stellungnahmen (siehe **Anlage 1**) kann die Abwägung vorgenommen werden.

Erneute Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Detailplanungen haben sich Änderungen ergeben, die eine erneute Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfordern. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Stand 25.07.2017 liegen als **Anlage 2 und 3** bei. Die wesentlichen Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber den Planstand 04.04.2017 ergeben sich aus **Anlage 4**.

Es ist vorgesehen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Behörden wird auf 2 Wochen verkürzt.

Hinweis:

Am 17.07.2017 wurden die Anlagen 2 und 3 ausgetauscht, da sich Ergänzungen bzw. Änderungen ergeben haben. Die Dateinamen tragen den Zusatz „Austauschunterlage“. Die Unterschiede gegenüber dem Planstand vom 04.04.2017 sind in der „Liste mit Änderungen“ (siehe **Anlage 4**) beschrieben.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin