Gemeinde Pullach i. Isartal

den 29.08.2017

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/396/2017

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**26.09.2017**	**öffentlich**

Top Nr. 7

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gartenstadt" für den Bereich des Anwesens Im Bogen 2 (Fl.-Nr. 280/16);
1) Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB über die Stellungnahmen aus dem Verfahren der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute öffentliche Auslegung) und der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB
2) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

Anlage 1 _ 9te Änd B-Plan Nr. 15 _ Stellungnahmen erneute Auslegung
Anlage 2 - 9te Änd B-Plan Nr 15 - Entwurf Satzung 26-09-2017
Anlage 3 - 9te Änd B-Plan Nr 15 - Entwurf Begründung 26-09-2017

Beschlussvorschlag:

I. **Beschlussvorschlag (I):**

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und 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 (erneute öffentliche Auslegung)**

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

Beschlussvorschlag (I-1):
Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen sind.

B. **Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (erneute öffentliche Auslegung)**

B.1 **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen eine Stellungnahme ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen ist (Anlage 1).**

B.1.1 **Regionaler Planungsverband München**
(Stellungnahme vom 16.08.2017)

B.1.2 **Staatliches Bauamt Freising**
(Stellungnahme vom 04.08.2017)

B.1.3 **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
(Stellungnahme vom 20.08.2017)

B.1.4 **Isartalverein**
(Stellungnahme vom 06.08.2017)

B.1.5 **Gemeinde Grünwald**
(Stellungnahme vom 10.08.2017)

B.1.6 **Regierung von Oberbayern**
(Stellungnahme vom 09.08.2017)

B.1.7 **Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung**
(Stellungnahme vom 08.08.2017)

B.1.8 **Handwerkskammer für München und Oberbayern**
(Stellungnahme vom 25.08.2017)

Beschlussvorschlag (I-2):

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden und sonstiger Träger 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 Bauen
(Stellungnahme vom 09.08.2017)

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

Beschlussvorschlag (I-3):

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.

B.2.2 **Landratsamt München**
Sachgebiet Grünordnung
(Stellungnahme vom 18.08.2017)

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

Beschlussvorschlag (I-4):
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. Die Herausnahme der Festsetzung „Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse etc. sind zum Straßenraum nicht zulässig“ wird hinterfragt.

Beschlussvorschlag (I-5):
Die Festsetzung entspricht dem Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung (§ 2 BaumSchV). Eine Änderung ist nicht veranlasst.

3. 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 wird auf die Verbotstatbestände bzgl. besonders geschützter Arten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hingewiesen.

Beschlussvorschlag (I-6):
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. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

B.2.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
(Stellungnahme vom 07.08.2017)

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt an die westliche Grenze des Grundstücks, um eine Beeinträchtigung des östlich angrenzenden Baudenkmals zu vermeiden.

Beschlussvorschlag (I-7):
Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Von einer Beeinträchtigung des östlich angrenzenden Baudenkmals durch die Tiefgaragenzufahrt ist nicht auszugehen, zumal sich an dieser Stelle bereits eine Zufahrt zu einer bestehenden Garage befindet.

B.2.4 SWM Services GmbH
(Stellungnahme vom 17.08.2017)

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 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB beigefügt.

Beschlussvorschlag (I-8):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B.2.5 **Deutsche Bahn, DB Immobilien**
(Stellungnahme vom 04.09.2017)

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-9):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

B.3 **Sonstiges**

Vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs den bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ i.d.F.v. 13.03.1979, zuletzt geändert durch die 8. Änderung i.d.F.v. 15.12.2015. Dies ist in der Satzung kenntlich zu machen.

Beschlussvorschlag (I-10):
Der Ersetzungssatz wird redaktionell eingefügt und lautet: „Die hier vorliegende 9. Änderung ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ i.d.F.v. 13.03.1979, zuletzt geändert durch die 8. Änderung i.d.F.v. 15.12.2015.“

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

III. **Der Gemeinderat stimmt der neunten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15„Gartenstadt“, Planwerk, textliche Festsetzungen und Begründung mit Stand vom 26.09.2017 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:

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute öffentliche Auslegung) und der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 07.08. bis 28.08.2017. Stellungnahmen konnten zu den geänderten oder ergänzten Teilen des B-Planentwurfes und der Begründung abgegeben werden.

Nachdem der Gemeinderat die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen (***Anlage 1 und 4***) zur Kenntnis genommen und diese abgewogen hat, kann das Gremium den Satzungsbeschluss fassen.

Die Satzung und die Begründung (***Anlage 2 und 3***) stellen die Entwurfsfassung mit Stand 26.09.2017 dar und werden je nach dem Ergebnis der Abwägung überarbeitet.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin