

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Pullach i. Isartal

Sitzungsdatum: Dienstag, 23.09.2014
Beginn der Sitzung: 19:35 Uhr
Ende der Sitzung: 23:00 Uhr
Ort: großen Sitzungssaal des Rathauses

Erste Bürgermeisterin

Susanna Tausendfreund

Mitglieder des Gemeinderates

Johannes Burges jun.
Stefan Demmeler
Martin Eibeler
Odilo Helmerich
Arnulf Mallach jun.
Angelika Metz
Dr. Andreas Most
Fabian Müller-Klug
Holger Ptacek
Lutz Schonert
Patrick Schramm

gekommen um 20:00 Uhr
gegangen um 00:00 Uhr

Johannes Schuster
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold
Caroline Voit
Wilhelm Wülleitner
Cornelia Zechmeister

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Dr. Alexander Betz	entschuldigt
Eduard Floß	entschuldigt
Dr. Walter Mayer	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO
- 1.1 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 1.2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.07.2014
- 1.3 Bericht von der Reise nach Baryschiwka
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Gemeinderatsfragestunde
- 4 Vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Josef-Breher-Weg";
 - 1) Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) über die Stellungnahmen aus dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 - 2) Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 5 Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Richard-Wagner-Straße Süd" im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB);
 - 1) Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB über die Stellungnahmen aus dem Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
 - 2) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
- 6 4. Änderungssatzung der Unternehmenssatzung der VBS Kommunalunternehmen Anpassung der Mitglieder des Verwaltungsrats
- 7 Weiterer Band der Pullacher Schriftenreihe (Band VI), Ausstellungskatalog zur Geschichte des BND-Geländes
- 8 Nachtragshaushaltssatzung 2014; hier: Änderung des Stellenplans
- 9 Einrichtung einer Carsharing-Station in Pullach
Antrag der SPD-Fraktion vom 02.09.2014
- 10 Einführung einer "Papiertonne" zur haushaltsnahen Abfuhr von Papier, Pappe und Kartonagen (PPK)
- 11 Bekanntgabe der Sitzungstermine für das Jahr 2015
- 12 Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 13 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO

Die Erste Bürgermeisterin Frau Susanna Tausendfreund begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO.

Frau Tausendfreund teilt dem Gremium mit, dass ein kurzer Bericht der Personen, die in Baryschiwka gewesen sind und unser Feuerwehrfahrzeug übergeben haben, erfolgt.

Frau Tausendfreund teilt dem Gremium den Tod der Bürgermeisterin von Planegg Frau Annetarie Detsch mit. Sie wird am Samstag zur Trauerfeier nach Planegg fahren.

TOP 1.1 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung mit dem Zusatz des Berichtes aus Baryschiwka.

TOP 1.2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.07.2014

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 23.07.2014.

Herr Vennekold hat eine Anmerkung zu den Besetzungen des Finanz- und Sozialausschusses. Er möchte den Vermerk der Parteien bei den Mitgliedern die auf Vorschlag der GRÜNEN ernannt wurden, dieser Partei aber nicht angehörig sind.

Herr Ptacek teilt dem Gremium mit, dass seitens der Partei SPD und FDP ein Fehler bei der Besetzung gemacht wurde.

Es sind Personen sowohl als ordentliches Mitglied und als Vertreter entsendet wurden. Hier muss eine Nachbesetzung erfolgen.

Frau Tausendfreund teilt dem Gremium mit, dass dies nicht jetzt geschehen kann. Sie bittet die neuen Vorschläge der Verwaltung mitzuteilen und dann wird dieser Punkt in die Tagesordnung der nächsten Sitzung mit aufgenommen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0

TOP 1.3 Bericht von der Reise nach Baryschiwka

Herr Otto Horak berichtet von der Überführung des Feuerwehrautos in die Ukraine und von den Feierlichkeiten in Baryschiwka.

Die Zweite Bürgermeisterin Frau Cornelia Zechmeister bedankt sich für den Einsatz des Partnerschaftenvereines.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Gemeinderatsfragestunde

Herr Ptacek hat zwei Anregungen für den Verkehrsausschuss. Würde die Möglichkeit bestehen, den Durchgang vom Radlstander am Pullacher Gymnasium zu öffnen? Jetzt befindet sich dort ein Zaun.

Herr Kotzur antwortet, dass der Zaun auf Wunsch der Schule angebracht wurde, die diesen auch finanziert hat.

Herr Ptacek spricht die Verkehrssituation in der Zugspitzstraße zum Kompostierplatz an. Er fragt, ob die Möglichkeit besteht, zu den Hauptverkehrszeiten Absperungen für ein oder zwei Ausweichplätze zu machen.

Frau Tausendfreund wird diesen Punkt an den Verkehrsausschuss am 07.10.2014 weitergeben.

Herr Demmeler wurde von einem Bürger zwecks dem Zebrastreifen in der Münchener Straße (beim Haus am Wiesenweg) angesprochen. Dieser wird oft übersehen. Besteht die Möglichkeit, den Zebrastreifen kenntlicher zu machen z.B. eine Bodenmarkierung? Er bittet diesen Punkt auch in den Verkehrsausschuss mit aufzunehmen.

Frau Tausendfreund antwortet, dass er grundsätzlich den Vorgaben entspricht. Dieser Punkt wird an den Verkehrsausschuss weitergegeben.

Frau Voit fragt, ob es einen bestimmten Grund gibt, dass der Teilbereich in der Gistelstraße nicht gepflastert ist.

Herr Kotzur antwortet, dass als der Ausbau erfolgte ein schwebendes Bebauungsplanverfahren gab. Dieses ist nun geklärt, somit besteht die Möglichkeit diesen Bereich auszubauen.

Frau Zechmeister bittet den Verkehrsausschuss, die Parkproblematik in den Parkbuchten der Richard-Wagner-Straße abzuklären.

TOP 4 Vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Josef-Breher-Weg"; 1) Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) über die Stellungnahmen aus dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB 2) Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

- 1 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken und Anregungen
- 2 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Bedenken und Anregungen
- 3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 4 Entwurf Satzung (Stand: 25.03.2014)
- 5 Entwurf Begründung (Stand: 25.03.2014)

Beschluss:

- I. Beschlussvorschlag (I):**
Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

A. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

- Regierung von Oberbayern
(Stellungnahme vom 23.05.2014)
- Regionaler Planungsverband München
(Stellungnahme vom 26.05.2014)
- Wasserwirtschaftsamt München
(Stellungnahme vom 21.05.2014)
- Staatliches Bauamt Freising
(Stellungnahme vom 20.05.2014)
- Eisenbahn-Bundesamt
(Stellungnahme vom 03.06.2014)
- E.ON Netz GmbH
(Stellungnahme vom 27.05.2014)
- Erzbischöfliches Ordinariat München
(Stellungnahme vom 05.06.2014)
- Kreisjugendring München-Land
(Stellungnahme vom 28.05.2014)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg
(Stellungnahme vom 13.06.2014)
- Isartalverein
(Stellungnahme vom 23.05.2014)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 28.05.2014)
- Deutsche Telekom Technik GmbH
(Stellungnahme vom 13.06.2014)
- LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
(Stellungnahme vom 11.06.2014)
- Gemeinde Grünwald
(Stellungnahme vom 28.05.2014)
- Gemeinde Baierbrunn
(Stellungnahme vom 04.06.2014)

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

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

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

**A.2.1 Landratsamt München
Stellungnahme vom 12.06.2014**

- 1.1 Es wird auf die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung hingewiesen. Im nächsten Verfahrensschritt ist daher der erforderliche Umweltbericht der Begründung noch beizugeben, unabhängig davon, welche Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

**Beschlussvorschlag (I-2):
Der Umweltbericht wird der Begründung zur öffentlichen Auslegung beigegeben.**

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

- 1.2 Die Ausnahmeregelung in Ziffer 7a Satz 2 ist für eine Festsetzung rechtlich zu unbestimmt und daher noch zu konkretisieren (vgl. § 31 Abs. 1 BauGB).

**Beschlussvorschlag (I-3):
Nach Auffassung der Gemeinde ist die Festsetzung 7a rechtlich ausreichend bestimmt. An der bisherigen Formulierung wird daher festgehalten. Durch eine Ergänzung in der Begründung der Bebauungsplanänderung wird konkretisiert, auf welche Tatbestände sich die Ausnahmeregelung konkret erstrecken soll. Die Festsetzung selbst muss insoweit nicht geändert werden.**

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

- 1.3 Im letzten Satz der Satzung ist nicht nur das Fassungsdatum des ursprünglichen Bebauungsplans, sondern auch die Fassungsdaten der Änderungen aufzuführen.

**Beschlussvorschlag (I-4):
Die Fassungsdaten der Änderungen werden mit aufgeführt.**

Abstimmung

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

**A.2.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Stellungnahme vom 03.06.2014**

- 2.1 Bodendenkmalpflegerische Belange
Gegen die Änderung besteht grundsätzlich kein Einwand.
Erneut hingewiesen wird darauf, dass für Bodeneingriffe aller Art aufgrund bekannter Bodendenkmäler im Planungsgebiet bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG erforderlich ist, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 2.2 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange
Es wird auf die am gegenüberliegenden Isarhochufer gelegene landschaftsprägende Burg Grünwald hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 4 bis 6 DSchG.
Aufgrund bestehender Sichtbezüge muss um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung in Begründung und notwendigem Umweltbericht gebeten werden. Da es je nach Art und Maß der baulichen Nutzung auch über größere Entfernungen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbezüge kommen kann, sind diese zu prüfen und im Umweltbericht beurteilungsfähig darzustellen. Bestehende Sichtachsen sind von einer Bebauung freizuhalten. Zulässige Baumassen und Bauhöhen ggf. in geeigneter Weise zu begrenzen, um eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen vom und zum Denkmal sicher auszuschließen, zumindest aber maximal minimieren zu können. Aus diesem Grund sollten auch Material- und Farbwahl sowie die Gestaltung von Zurückhaltungen geprägt und auf Dachaufbauten verzichtet werden. Um geeignete Festsetzungen wird gebeten.

Beschlussvorschlag (I-5):

Zu 2.1: Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.2: Die Bebauung des Planungsgebiets wird seit gut 30 Jahren durch einen, in seinen Grundzügen bis heute weitgehend unveränderten Bebauungsplan geregelt. Dieser Bebauungsplan soll nun in einigen wenigen Punkten geändert werden. Planungsziele sind dabei vor allem eine eindeutige Festlegung der Höhenentwicklung der Gebäude, die sich am Bestand orientiert und eine Begrenzung der Bodenversiegelung. Es ist aus Sicht der Gemeinde nicht zu erkennen, inwieweit hieraus eine Betroffenheit der Burg Grünwald entstehen könnte. Die vom Landesamt geforderte Überprüfung der Sichtbezüge sowie die Anregungen zur Begrenzung von Baumassen und Bauhöhen sowie Regelungen zur Materialwahl etc. können nicht nachvollzogen werden. In dem Umweltbericht, der der Begründung zur öffentlichen Auslegung noch beigegeben wird, wird hierauf eingegangen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

A.2.3 DB Immobilien

Stellungnahme vom 26.05.2014

Der Bauleitplanung wird grundsätzlich zugestimmt.

Bahneigener Grundbesitz ist im Geltungsbereich nicht enthalten. Auf die allgemeinen Anforderungen, die sich aus der Nachbarschaft des

Planungsgebiets zur Bahnstrecke ergeben wird hingewiesen (Abstandsflächen, Anforderungen an Entwässerung, keine Rückverankerung im Bahngrund, Anforderungen bei Kraneinsätzen, Bepflanzungen etc.).

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB Netz AG zur Stellungnahme vorzulegen; bei Freistellungsverfahren ist die Nachbarunterschrift einzuholen.

**Beschlussvorschlag (I-6):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Abstimmung

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

A.2.4 IHK für München und Oberbayern Stellungnahme vom 13.06.2014

Mit der Planänderung, die den tatsächlichen städtebaulichen Entwicklungen im Plangebiet Rechnung trägt, besteht Einverständnis. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen auf einen Bereich bis maximal 20 m von der Straßenbegrenzungslinie erscheint aus städtebaulicher Sicht begründet. Auch den anderen Änderungen wird zugestimmt, sofern sichergestellt ist, dass damit keine unverhältnismäßigen Einschränkungen für künftige Bauvorhaben verbunden sind.

**Beschlussvorschlag (I-7):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

B. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

B.1 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen (Anlage 3):

- Identische Stellungnahmen von:
 - Dr. Gerhard und Dr. Gudrun Rose (vom 02.05.2014)
 - Susanne Lawrence (vom 02.05.2014)
 - Luise und Franz Josef Klingenbeck (vom 02.05.2014)
 - Iris Kallas-Bartholmä und Dr. Hans Bartholmä (vom 02.05.2014)
 - Johann Bader (vom 30.04.2014)
 - Fam. Tausch (vom 02.05.2014)
 - Fam. Wagner (vom 30.04.2014)
 - Fam. Ertl (Stellungnahme vom 30.04.2014 bzw. 02.05.2014)
- Dr. Gerhard und Dr. Gudrun Rose (Stellungnahme vom 12.05.2014 als Anlage zur Stellungnahme vom 02.05.2014)
- Barbara und Wolfram Betz (Stellungnahme vom 27.04.2014)

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen aufgeführt und Beschlussvorschläge formuliert.

B.1.1 Identische Stellungnahme mehrerer Anlieger sowie Anlage zu dieser Stellungnahme

zu 5. Bauliche Gestaltung

Dachgauben sollen künftig ein Drittel der Dachfläche nicht überschreiten. Dies lässt bei Neubauten keinen Spielraum mehr zu.

Beschlussvorschlag zu 5. Bauliche Gestaltung (I-8):

Mit der Festsetzung zu den Dachaufbauten verfolgt die Gemeinde das planerische Ziel, bei neuen Gebäuden die das Ortsbild oft beeinträchtigende Massierung von Dachaufbauten zu begrenzen. Für das Ortsbild verträglich wird angesehen, wenn sich die Dachaufbauten dem Gesamtdach eindeutig unterordnen, wodurch noch eine zusammenhängende, ruhig wirkende Dachfläche wahrnehmbar ist. Dieses Ziel kann erreicht werden, wenn die Dachaufbauten nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche ausmachen. Hiermit ist keine Minderung der gültigen Werte zum Maß der baulichen Nutzung verbunden. Die Begrenzung des Spielraums bei Neubauten im Hinblick auf Zahl bzw. Breite von Dachgauben entspricht aus oben genannten Gründen dem Planungswillen der Gemeinde. Das durch diese Festsetzung, wie in der Stellungnahme aufgeführt, kein Spielraum bei Neubauten mehr vorhanden ist, kann dagegen nicht nachvollzogen werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

zu 7a. Garagen und Zufahrten

Die Begrenzung der Zufahrt auf 20 m ist willkürlich. Die Neu-Bebauung von sehr langen Grundstücken wird damit, zusätzlich zu den bereits bestehenden weit reichenden Reglementierungen weiter erschwert. Das ohnehin bei manchen Grundstücken sehr eingeschränkte Baufenster wird bei Neubebauung durch den geforderten Garagenbau innerhalb des Baufensters noch deutlich verkleinert. Der Grundstückswert wird dadurch und durch die schlechte Erschließbarkeit eines hinterliegenden Baukörpers stark gemindert.

Darüber hinaus sind lange Zufahrten in diesem Baugebiet bereits sehr häufig vorhanden. Die sogenannte übermäßige Verlärmung (ein laut Verwaltungsjuristen nicht sehr kräftiges Argument) ließ sich bis jetzt nicht feststellen. Die geplante Beschränkung trifft nun diejenigen, die ihre Grundstücke bis jetzt nicht maximal ausgenutzt haben.

In der Nachbargemeinde Grünwald werden bei Nachverdichtungen große Grundstücke insbesondere in Geiselsgasteig generell durch lange Zufahrten erschlossen. Das angeführte Argument der „Verlärmung“ spielt hier offensichtlich keine entscheidende Rolle.

Das Verwaltungsgericht München hat außerdem in seinem Urteil vom 25. Juli 2013, Az. 11 K 12.4305 diese Regelung der Begrenzung überlanger Garagen- und Stellplatzzufahrten in Frage gestellt. Zitat aus der Urteilsbegründung: Demnach sollten (laut Stellplatzsatzung) überlange Garagen- und Stellplatzzufahrten vermieden werden. Es ist bereits fraglich, inwieweit diese Regelung auf Grundlage der Ermächtigung, die Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO in der aktuellen Fassung entspricht, ließ Regelungen bezüglich der Lage von Stellplätzen gerade nicht zu.

Zu 7a Garagen und Zufahrten (aus der Anlage zur Stellungnahme)

Grundsätzlich sind Gegenmaßnahmen zur fortschreitenden Bodenversiegelung zu begrüßen. Von massiven Eingriffen in bestehendes und lange praktiziertes Baurecht im bebauten Gebiet möchten wir sie aber bitten, Abstand zu nehmen und gleichzeitig möchten wir auf Lösungen in anderen Gemeinden hinweisen.

Beispiel ist die Stadt Neusäß, wo seit neuem bei der Abwasser-Kostenberechnung zwischen Schmutzwasser und Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen unterschieden wird. Die Stadt beruft sich auf die Entscheidung des Bayerischen VGH. Damit wird ein Anreiz geschaffen. Garagenzufahrten und anderes nicht zu versiegeln, sondern z.B. Rasengittersteine bzw. Rasenflächen einzusetzen.

Aus den genannten Gründen wird daher der Gemeinderat gebeten, von der Bebauungsplanänderung Abstand zu nehmen.

Beschlussvorschlag zu 7a. Garagen und Zufahrten (I-9):

Nach der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sind Garagen in einem Bereich zwischen 5 und 20 m Abstand von der Straße und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Wie in der Begründung aufgeführt, sind damit fast alle derzeit vorhandenen Garagen erfasst bzw. fast alle derzeit vorhandenen Garagen wären auch mit der Bebauungsplanänderung zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist vor allem, die rückwärtigen Gartenbereiche weiterhin von Garagen freizuhalten. Die in der Stellungnahme angesprochenen massiven Eingriffe und die weitere Erschwerung der Bebaubarkeit mit Minderung des Grundstückswerts kann nicht nachvollzogen werden.

Auch die vorhandenen langen Zufahrten sind weiterhin zulässig, da sich diese vorwiegend in den Bereichen mit sehr tiefen Bau-räumen befinden. Insofern lassen sich nach Auffassung der Gemeinde aus der zitierten Gerichtsentscheidung auch keine Rückschlüsse auf den vorliegenden Planentwurf ziehen.

Die Ausführungen zum Argument der „Verlärmung“ verkennen, dass das vordringliche Planungsziel die Begrenzung der Versiegelung und damit der Bodenschutz ist. Dieses Planungsziel ist allgemein anerkannt. Die Vermeidung von verkehrsinduzierten Immissionen in den rückwärtigen Gartenbereichen als zusätzliches Planungsziel ist aus Sicht der Gemeinde ebenfalls gerechtfertigt, zumal durch die Festsetzung 7a. wie oben bereits geschildert im wesentlich die bestehende Situation auch für die Zukunft gesichert werden soll.

Der Hinweis auf die neue Praxis der Stadt Neusäß bezüglich der

Abwasser-Kostenberechnung wird begrüßt. Allerdings wird ein eventueller Einsatz dieses Instruments gegebenenfalls als Ergänzung zur vorliegenden Planung gesehen und nicht als eine Möglichkeit, durch die die Festsetzung 7a. ersetzt werden könnte. Darüber hinaus ist es nicht Aufgabe von Abwassergebühren- und/oder Beitragssatzungen, städtebauliche Zielrichtungen zu verfolgen. Alleiniges Instrument dazu ist der Bebauungsplan.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

B.1.2 Stellungnahme Barbara und Wolfram Betz

Aus Sicht der Antragsteller trägt das Konzept der Planung insgesamt nicht mehr, woraus sich die Rechtswidrigkeit und Unwirksamkeit des Plans ergibt. Die Revision des Bebauungsplans kann sich daher nicht auf die vorliegenden Änderungen beschränken. Unter anderem folgende Punkte führen zur Rechtswidrigkeit und Unwirksamkeit des Bebauungsplans:

1. Die westliche Baulinie entlang der Bahnlinie ist aufgrund der zahlreichen gewährten Befreiungen in der Vergangenheit und der großen Zahl der aufgrund dessen entstandenen Gebäude außerhalb der Baulinie funktionslos geworden. Der Bebauungsplan ist insoweit rechtswidrig und unwirksam.

Es wird deshalb beantragt, die Baulinie den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen.

Beschlussvorschlag (I-10):

Unter Punkt 1. wird in der Stellungnahme angeführt, dass aufgrund von Befreiungen eine große Zahl der daraufhin errichteten Gebäude außerhalb der westlichen Baulinie entlang der Bahn liegt. Aus diesem Umstand wird auf die Rechtswidrigkeit und Unwirksamkeit des Plans und damit auch der hier vorliegenden Änderung geschlossen und eine Anpassung der Baugrenzen beantragt.

Diese Aussage kann nicht nachvollzogen werden. Wie in der im Zuge der Planaufstellung erstellten Karte, in der die gültigen Baugrenzen über die aktuelle Flurkarte gelegt sind, ersichtlich ist, liegt mit Ausnahme des Feuerwehrgebäudes, für das vom Landratsamt eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze um 1,4 m erteilt wurde, kein Hauptgebäude außerhalb der westlichen Baugrenze entlang der Bahnlinie. Für die beantragte Anpassung der Baugrenzen wird daher keine Notwendigkeit gesehen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

2. Der Immissionsschutz zur Bahnlinie ist widersprüchlich und unzureichend geregelt. Während die Planung im südlichen Bereich entlang

der Bahnlinie Immissionsschutzanlagen von 2,5 bis 3 m zwingend vorschreibt, geht die Gemeinde ausweislich des in der Bauausschusssitzung vom 15.04.2013 gefassten Beschlusses (TOP 8) – zu Recht oder Unrecht – davon aus, dass in den nördlichen Bereichen Immissionsschutzanlagen von über 2 m Höhe aufgrund der bestehenden Planung unzulässig sind. Sollte der Plan tatsächlich dahingehend zu verstehen sein, wäre er aus zwei Gründen rechtswidrig: Er wäre zum Ersten widersprüchlich und er würde zum Zweiten den planungsrechtlichen Anforderungen an den Immissionsschutz, wie sie sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ergeben, nicht gerecht. Der Bebauungsplan ist daher insoweit rechtswidrig und unwirksam.

Es wird daher beantragt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Bahnlinie Immissionsschutzanlagen von bis zu 3,5 m Höhe zuzulassen.

In der gegenwärtigen Form ist die Änderungsplanung jedenfalls rechtswidrig. Eine Änderungsplanung, die offensichtliche Fehler des bestehenden Bebauungsplans ignoriert, ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht von dem nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlichen planerischen Konzept getragen und deshalb unheilbar rechtswidrig.

Beschlussvorschlag (I-11):

Wie in der Stellungnahme dargelegt, ist im gültigen Bebauungsplan im Süden des Plangebiets ein 7,0 m breiter Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 bis 3,0 m festgesetzt. Für den überwiegenden Teil der an der Bahn gelegenen Grundstücke im Planungsgebiet sind für den Bereich des Immissionsschutzes ausschließlich passive Maßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

Der Schutz der Wohngebäude vor bahnbedingten Immissionen ist auch in allen anderen Bebauungsplänen entlang der Bahnlinie über passive Maßnahmen an den Gebäuden geregelt. Dies entspricht dem Planungswillen der Gemeinde, aus ortsgestalterischen Gründen keine Lärmschutzwände über 2,0 m Höhe zuzulassen.

Warum als einzige Ausnahme von der sonst durchgehenden Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen der in der Stellungnahme angesprochene Lärmschutzwall damals an dieser Stelle festgesetzt wurde, lässt sich heute nicht mehr nachvollziehen. Nach Auffassung der Gemeinde lässt sich hieraus aber nicht die angeführte Widersprüchlichkeit des Bebauungsplans ableiten. Auch lässt sich nicht ableiten, dass der bisher gültige Bebauungsplan den Anforderungen an den Immissionsschutz nicht gerecht wird. Allein aus der Tatsache, dass in einem Teilbereich der Wall festgesetzt wurde und sonst passive Schallschutzmaßnahmen, ergeben sich aus Sicht der Gemeinde keine Hinweise darauf, dass dem Schallschutz damals nicht ausreichend Rechnung getragen wurde.

Die nun vorliegende Planung stellt eine Änderung des Bebauungsplans in einigen, aus Sicht der Gemeinde relevanten Aspekten dar. Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung führt nicht

dazu, dass nun näher an die Bahn herangebaut werden kann als bisher oder zusätzliche bahnahe Flächen bebaut werden können. Eine Neubewertung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist damit nach Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich. Die Gemeinde hält weiter an ihrem Planungswillen fest, keine Lärmschutzwände über 2,0 m Höhe zuzulassen. Der beantragten Zulassung von Immissionsschutzanlagen bis 3,5 m Höhe wird daher nicht zugestimmt.

Vorliegende Bebauungsplanänderung verfolgt die konkret mit den geänderten Festsetzungen verfolgten Planungsziele. Es muss in diesem Zusammenhang nicht jeder mögliche Änderungsbedarf im Rahmen einer bestimmten Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans besteht keine Verpflichtung, bei dieser Gelegenheit alle möglicherweise relevanten und änderungsfähigen oder bedürftigen Gesichtspunkt in einen Bebauungsplan aufzunehmen. Insofern besteht kein Optimierungsgebot (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 20.03.2013, 5 S 1126/11; Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 13.11.2012, 4 BN 23.12; Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 06.03.2013, 4 BN 39.12).

Soweit städtebaulicher Handlungsbedarf auch im Hinblick auf Belange des Immissionsschutzes bestehen, kann gegebenenfalls durch ein gesondertes Bebauungsplanänderungsverfahren reagiert werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

- II. Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes und nach Einarbeitung der Änderungen/Ergänzungen aus der Abwägung zu Ziffer I die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.**

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

- III. Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.**

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

- | | |
|--------------|--|
| TOP 5 | Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Richard-Wagner-Straße Süd" im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB);
1) Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB über die Stellungnahmen aus dem Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Be- |
|--------------|--|

**hören nach § 4 Abs. 2 BauGB
2) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

Anlagen:

- 6 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken und Anregungen
- 7 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Bedenken und Anregungen
- 8 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 9 Entwurf Satzung (Stand: 25.03.2014)
- 10 Entwurf Begründung (Stand: 25.03.2014)
- 11 Fehlende Flurstücke in der zeichnerischen Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches

Beschluss:

- I. Beschlussvorschlag (I):**
Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

A. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

- Regierung von Oberbayern
(Stellungnahme vom 15.05.2014)
- Regionaler Planungsverband München
(Stellungnahme vom 26.05.2014)
- Wasserwirtschaftsamt München
(Stellungnahme vom 21.05.2014)
- Staatliches Bauamt Freising
(Stellungnahme vom 20.05.2014)
- Eisenbahn-Bundesamt
(Stellungnahme vom 03.06.2014)
- E.ON Netz GmbH
(Stellungnahme vom 27.05.2014)
- Erzbischöfliches Ordinariat München
(Stellungnahme vom 05.06.2014)
- Kreisjugendring München-Land
(Stellungnahme vom 28.05.2014)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg
(Stellungnahme vom 13.06.2014)
- Isartalverein
(Stellungnahme vom 23.05.2014)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern

- (Stellungnahme vom 28.05.2014)
Deutsche Telekom Technik GmbH
(Stellungnahme vom 13.06.2014)
- LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
(Stellungnahme vom 11.06.2014)
- Gemeinde Grünwald
(Stellungnahme vom 28.05.2014)
- Gemeinde Baierbrunn
(Stellungnahme vom 04.06.2014)

Beschlussvorschlag (I-1):

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

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

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

A.2.1 Landratsamt München

Stellungnahme vom 12.06.2014

- 1.1 Den Verfahrensunterlagen liegt ein Übersichtsplan bei, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 eingetragen ist. Aus Sicht des Landratsamts fehlen hier eine Reihe von Grundstücken (Fl.Nr. 237/41, 237/43, 237/49, 237/64, 237/65, 237/42, 237/31, 237/69, 244/2 und 230/2 T), da diese nicht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13A „Seitnerfelder“ überplant worden sind und somit nach wie vor im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 liegen. Um Überprüfung und Berichtigung wird gebeten.

(Anmerkung der Bauverwaltung:
In Anlage 6 sind die betroffenen Flurstücke dargestellt.)

Beschlussvorschlag (I-2):

In dem Übersichtsplan wird der Geltungsbereich um die oben aufgeführten fehlenden Grundstücke berichtigt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

- 1.2 Ziffer A 4b: Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise für die Grundstücke Fl.Nr. 209 und 209/13 ist nicht zutreffend. Es liegt eine abweichende Bauweise („halboffene Bauweise“) vor.

Beschlussvorschlag (I-3):

In Festsetzung 4b wird das Wort „geschlossene“ durch das Wort „abweichende“ ersetzt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

- 1.3 Die Ausnahmeregelung in Ziffer 8a Satz 2 ist für eine Festsetzung rechtlich zu unbestimmt und daher noch zu konkretisieren (vgl. § 31 Abs. 1 BauGB). Aus der Festsetzung ist nicht zu entnehmen, bis zu welcher Entfernung eine Ausnahme möglich ist (Umfang der Ausnahme).

Beschlussvorschlag (I-4):

Nach Auffassung der Gemeinde ist die Festsetzung 8a rechtlich ausreichend bestimmt. An der bisherigen Formulierung wird daher festgehalten. Zur Auslegung des Ausnahmetatbestands wird die Begründung des Bebauungsplans ergänzt, um dort darzustellen, auf welche Fallkonstellation eine Ausnahmeregelung anwendbar sein soll. Damit ist auch eine ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung gesichert.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

- 1.4 Im ersten Absatz der Satzung letzter Satz muss noch ergänzt werden „im Übrigen gelten die Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 10 A weiter“. Im letzten Satz der Satzung muss es vollständig lauten „alle anderen Festsetzungen bzw. Hinweise des Bebauungsplans Nr. 10 in der Fassung vom 16.11.1981 bzw. des Bebauungsplans Nr. 10 A (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10) in der Fassung vom 29.07.1997 gelten unverändert weiter.“

Beschlussvorschlag (I-5):

Die vorgeschlagenen Ergänzungen werden aufgenommen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

A.2.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom 03.06.2014

- 2.1 Bodendenkmalpflegerische Belange
Gegen die Änderung besteht grundsätzlich kein Einwand.
Erneut hingewiesen wird darauf, dass für Bodeneingriffe aller Art aufgrund bekannter Bodendenkmäler im Planungsgebiet bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG erforderlich ist, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 2.2 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange
Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die oben genannte Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen.

Es wird auf eine Reihe von Baudenkmalern hingewiesen, die in der Nähe zum Planungsgebiet liegen und mit vollständigem Listentext und

Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen des Art. 4 bis 6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen sind. Auf die Bestimmungen des Art. 4 bis 6 DSchG wird hingewiesen.

Beschlussvorschlag (I-6):

Zu 2.1: Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.2: Die genannten Baudenkmäler liegen alle außerhalb des Planungsgebiets, teilweise in erheblichem Abstand (z.B. Isartalbahnstation, Gasthaus Rabenwirt). Die Gemeinde sieht keine Veranlassung, diese Baudenkmäler nachrichtlich zu übernehmen oder in der Begründung zu berücksichtigen. Auf den Flächennutzungsplan als zugehörigen Plan, in dem die Denkmäler gekennzeichnet sind, wird verwiesen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

A.2.3 DB Immobilien

Stellungnahme vom 26.05.2014

Der Bauleitplanung wird grundsätzlich zugestimmt.

Bahneigener Grundbesitz ist im Geltungsbereich nicht enthalten. Auf die allgemeinen Anforderungen, die sich aus der Nachbarschaft des Planungsgebiets zur Bahnstrecke ergeben wird hingewiesen (Abstandsflächen, Anforderungen an Entwässerung, keine Rückverankerung im Bahngrund, Anforderungen bei Kraneinsätzen, Bepflanzungen etc.).

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB Netz AG zur Stellungnahme vorzulegen; bei Freistellungsverfahren ist die Nachbarunterschrift einzuholen.

Beschlussvorschlag (I-7):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

A.2.4 IHK für München und Oberbayern

Stellungnahme vom 13.06.2014

Mit der Planänderung, die den tatsächlichen städtebaulichen Entwicklungen im Plangebiet Rechnung trägt, besteht Einverständnis. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen auf einen Bereich bis maximal 20 m von der Straßenbegrenzungslinie erscheint aus städtebaulicher Sicht begründet. Auch den anderen Änderungen wird zugestimmt, sofern sichergestellt ist, dass damit keine unverhältnismäßigen Einschränkungen für künftige Bauvorhaben verbunden sind.

Beschlussvorschlag (I-8):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

B. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

B.1 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist folgende Stellungnahme eingegangen (Anlage 3):

- **Walter Krauß**
 Stellungnahme vom 28.05.2014

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme aufgeführt und Beschlussvorschläge formuliert:

Vorgeschlagen werden zwei Alternativen für die Festsetzung 8a:

Alternative 1: Es bleibt bei der bisherigen Festsetzung 8a des bisher gültigen Bebauungsplans.

Alternative 2: Festsetzung 8a erhält folgende Fassung: „Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und in einem Bereich zwischen 5 m und 20 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei mehrreihiger Bebauung kann ausnahmsweise ein größerer Abstand als 20 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden. Bei Grundstücken, die am ... (Datum des Inkrafttretens der Änderungssatzung) bereits bebaut sind, können Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.“

Weiter wird vorgeschlagen, Festsetzung 8b neu zu fassen:

Bisherige Festsetzung 8b im bisher gültigen Bebauungsplan:

„Werden Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie zusammen zu bauen und mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung sowie einheitlicher Vorderfront zu gestalten.“

Vorschlag für eine neue Fassung der Festsetzung 8b:

„Werden Garagen beidseitig einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sollen sie in Höhe und Dachgestaltung einander angeglichen werden.“

Begründung:

1.
Bestehende Garagensituation auf dem Grundstück des Antragstellers

Es besteht eine Einzelgarage an der rückwärtigen Grundstücksgrenze. Auf dem nördlichen Nachbargrundstück wurde 1997 eine Doppelgarage an die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut. Diese Garage liegt gegenüber dem Hauseingang des Antragstellers, so dass er eine neue Garage an diese nicht hätte anbauen können. Daher ließ er sich 1998 eine Befreiung für die Errichtung einer Doppelgarage an der nordwestlichen Grundstücksgrenze erteilen, die mittlerweile wieder erloschen ist. Die Neufestsetzung 8a. würde den nachträglichen Bau einer Garage an der hinteren Grundstücksgrenze, wie in der Befreiung zugestanden, nicht mehr erlauben. Auf dem Grundstück Richard-Wagner-Straße 44a wurde ebenfalls an der rückwärtigen Grundstücksgrenze vor ca. fünf Jahren eine Doppelgarage errichtet, die ebenfalls

nur in diesem Bereich möglich war.

2.

Bebauung im Plangebiet weitgehend abgeschlossen, Bestandsgaragen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen

Die Bebauung nach dem Bebauungsplan von 1981 ist im Plangebiet weitgehend abgeschlossen. Die bisherige Planungskonzeption (also auch Garagen außerhalb der rückwärtigen Baugrenzen) hat sich aus Sicht der Gemeinde grundsätzlich bewährt. Für die Zukunft macht die Gemeinde dennoch eine radikale Kehrtwende. Begründet wird dies mit vereinzelt Problemfällen, die im Gebiet eines anderen Bebauungsplans zu sehr langen Zufahrten geführt haben. Ob ein solches Verbot auf Grund der bisherigen baulichen Entwicklung und zulässigen Bauweise im Bereich des Bebauungsplans „Richard-Wagner-Straße Süd“ überhaupt erforderlich ist, wird in der Begründung nicht dargelegt. Die in der Begründung angesprochenen langen Erschließungsstraßen sind für Reihenhausbauweise in Grundstücken mit großen Grundstückstiefen typisch. Nach Festsetzung 4b des Bebauungsplans ist aber mit Ausnahme der Grundstücke an der Gistelstraße im Bereich des Bahnhofs für das Planungsgebiet nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Unter langen Zufahrten versteht man Zufahrten über 60 m. Solche langen Zufahrten sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Im Planungsgebiet gibt es eine Reihe von Bestandsgaragen, die teilweise hinter der 20 m-Abstandslinie oder an der rückwärtigen Grundstücksgrenze liegen.

3.

Städtebauliche Ziele der Gemeinde, städtebauliche Schutzvorschriften, Intention des Landesgesetzgebers, Rechtsprechung

Es wird darauf hingewiesen, dass 2008 die früher in der BayBO enthaltenen Bestimmungen über zu lange Zufahrten zu Garagen und den Schutz von Wohnbereichen vor Lärmimmissionen von Garagen gestrichen wurden.

Die Absicht der Gemeinde, die Gartenbereiche vor Lärm zu schützen, erscheint nicht nachvollziehbar. Im Planungsgebiet sind nur Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Nach der Rechtsprechung gehören die von der Kfz-Nutzung ausgehenden Auswirkungen zu den Begleiterscheinungen des täglichen Lebens, die auch in einem reinen Wohngebiet zumutbar sind. Der von der Gemeinde in der Begründung angegebene Grund – Schutz der rückwärtigen Gartenbereiche vor verkehrsinduzierten Immissionen – ist damit gegenstandslos.

Das Ziel der Gemeinde, die Versiegelung zu reduzieren, wird vom Antragsteller begrüßt. Hierfür ist aber die Begrenzung der Zufahrtslänge nicht erforderlich. Zufahrten können so gestaltet werden, dass sie wasserdurchlässig sind. Die Gemeinde hat hierfür bereits eine Rechtsgrundlage in § 5 ihrer Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen. Damit ist auch dieser Punkt der Planbegründung gegenstandslos.

4.

Zu den Änderungsvorschlägen

Das Verbot der Errichtung von Garagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen schränkt die bauliche Handlungsfreiheit fast im gesamten Planungsgebiet unbegründet nicht unerheblich ein. Da die Änderungen weder notwen-

dig noch begründet sind, wird die Beibehaltung der bisherigen Festsetzung für die bessere Lösung gehalten.

Nach der Bebauungspraxis der jüngeren Zeit werden seit Jahren Garagen im vorderen Grundstücksbereich platziert, um den Aufwand bei der Unterhaltung langer Zufahrten zu vermeiden. Bei Grundstücken mit älterer Bebauung bleibt für den nachträglichen Bau einer Garage oft nur der rückwärtige Grundstücksbereich. In der vorgeschlagenen Alternative für Festsetzung 8a wird ein Ausnahmetatbestand für die Altbebauung eingefügt, der den gemeindlichen Handlungsspielraum nicht einschränkt und gleichzeitig die Interessen der Grundstückseigentümer angemessen berücksichtigt.

Der Änderungsvorschlag zu 8b ist inhaltlich der Gemeindegatzung über die Nachweispflicht von Garagen-, Stell- und Abstellplätzen entnommen und ist flexibler als die gültige Festsetzung. Diese Festsetzung ist nur einhaltbar, wenn beide Grenzgaragen gleichzeitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Wird eines der Grundstücke später bebaut, kann man dem Bauherrn nicht zumuten, dass er sich genau nach den Vorgaben seines Nachbarn richten muss. Bei Wohnhäusern werden inzwischen im gesamten Gemeindegebiet recht unterschiedliche Baugestaltungen zugelassen, ohne dass es für das Ortsbild als störend empfunden wird.

Beschlussvorschlag zu den vorgeschlagenen Formulierungen für Festsetzung 8a (I-9):

Der Antragsteller führt aus, dass in der Begründung zwar darauf hingewiesen wird, dass sich der bisher gültige Plan weitgehend bewährt hat, aber nicht darauf eingegangen wird, warum nun die Änderung der Festsetzung 8a städtebaulich erforderlich ist. Es sind weder – wie im Bereich des Bebauungsplans „Josef-Breher-Weg“ – sehr lange Zufahrten vorhanden, noch könne man das Argument der Verlärmung der Gartenbereiche anführen, da dies von der neueren Fassung der BayBO nicht mehr abgedeckt ist.

Hauptziel der Gemeinde ist es, mit der Neuregelung der Festsetzung 8a, die Versiegelung zu begrenzen. Dazu kann die neue Festsetzung 8a beitragen, indem sie sichert, dass die rückwärtigen Gartenbereiche freigehalten werden. Im Plangebiet liegen die meisten Garagen in dem nach der neuen Festsetzung zulässigen Bereich. Die überwiegend älteren Garagen, die bisher außerhalb dieses Bereichs stehen, haben Bestandsschutz. Bei einer Neubebauung dieser Grundstücke ist es wie die Praxis zeigt, gut möglich, die neue Garage festsetzungskonform zu errichten. Die vom Antragsteller konstatierte „radikale Kehrtwende“ und deutliche Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten ist aus Sicht der Gemeinde nicht zu erkennen. Lediglich für den Fall, dass an Stelle der bisherigen Garage im rückwärtigen Grundstücksteil ein Ersatzbau erforderlich ist, könnte es zu einer unbeabsichtigten Härte kommen. Sollte dies der Fall sein, könnte aus Sicht der Gemeinde eine Befreiung geprüft werden.

Die vom Antragsteller vorgeschlagene Ausnahmeregelung für Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des hier vorliegenden Änderungsbebauungsplans bereits bebaut sind, ist aus Sicht der Gemeinde nicht möglich, da sie in dem fast vollständig bebauten Gebiet für annähernd 100 % der Grundstücke gelten

müsste.

In der Gesamtabwägung hält die Gemeinde an der Planungskonzeption fest.

Beschlussvorschlag zur Änderung der Festsetzung 8b (I-10):
Die bisherige Festsetzung 8b wurde bisher weitgehend umgesetzt und hat sich aus Sicht der Gemeinde bewährt. Bei einzelnen nicht beabsichtigten Härten kann eine Befreiung geprüft werden. Ein städtebauliches Argument, dass die Neufassung begründen würde, kann die Gemeinde nicht erkennen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

- 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.

Abstimmung

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

- III.** Der Gemeinderat stimmt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, Planwerk, textliche Festsetzungen und Begründung mit Stand vom 25.03.2014 (Anlage 3 und 4) einschließlich des Abwägungsergebnisses nach o.g. Ziffer II zu und beschließt die Bebauungsplanänderung (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) 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.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	4. Änderungssatzung der Unternehmenssatzung der VBS Kommunalunternehmen Anpassung der Mitglieder des Verwaltungsrats
--------------	---

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 4. Satzung zur Änderung der Unternehmenssatzung der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Weiterer Band der Pullacher Schriftenreihe (Band VI), Ausstellungskatalog zur Geschichte des BND-Geländes

Beschluss:

1. Die Gemeinde erstellt die Dokumentation über die Ausstellung „Pullach, Heilmannstraße, von der ‚Reichssiedlung Rudolf Hess‘ zur Zentrale des Bundesnachrichtendienstes - Die Geschichte eines geheimnisvollen Ortes“ als weiteren Band der Pullacher Schriftenreihe.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

2. Hierfür werden Mittel in Höhe von 30.000 Euro zur Verfügung gestellt.

Die überplanmäßigen Kosten über 14.000 Euro hinaus werden über die allgemeine Deckungsreserve finanziert.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 14 Nein-Stimmen: 4

TOP 8 Nachtragshaushaltssatzung 2014; hier: Änderung des Stellenplans

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Nachtragshaushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2014 mit dem neu festgesetzten Stellenplan.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

**TOP 9 Einrichtung einer Carsharing-Station in Pullach
Antrag der SPD-Fraktion vom 02.09.2014**

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Carsharing-Station in Pullach einzurichten. Dazu werden Verhandlungen mit Anbietern von klassischem Carsharing geführt und die erforderlichen Verträge vorbereitet. Das vollständige oder teilweise Einbringen von gemeindeeigenen Fahrzeugen in ein Carsharing-System wird geprüft.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Einführung einer "Papiertonne" zur haushaltsnahen Abfuhr von Papier, Pappe und Kartonagen (PPK)

Änderungsantrag von GR Herr Ptacek:

Beschluss:

Die Entleerung der Papiertonnen erfolgt in einem zweiwöchigen Rhythmus.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 4 Nein-Stimmen: 14

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Einführung einer „Papiertonne“ zur monatlichen, haushaltsnahen Abfuhr von PPK mittels einer 240 l-Tonne (blau) zu. Die Papiercontainer an den Containerstandplätzen bleiben zunächst erhalten. Die Papiertonne soll über die allgemeine Müllgebühr finanziert werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des beigefügten Vertrages gemeinsam mit den Gemeinden Planegg und Neuried eine Ausschreibung für die Einführung der „Papiertonne“ und das Einsammeln und Befördern von PPK durchzuführen. Die Verwaltung wird ermächtigt, nach Rücksprache mit Beratern für die Ausschreibung ggf. noch technische Änderungen am Vertrag vorzunehmen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Bekanntgabe der Sitzungstermine für das Jahr 2015

Frau Tausendfreund teilt dem Gremium mit, dass die Bürgerversammlung 2015 am 05.10.2015 stattfinden wird.

Für die Sitzungen des Gemeinderats und der Ausschüsse werden bis für das Jahr 2015 folgende Termine festgelegt:

Gemeinderat:

Dienstag	20.01.2015
Dienstag	03.02.2015
Dienstag	03.03.2015
Dienstag	24.03.2015
Dienstag	21.04.2015
Dienstag	19.05.2015
Dienstag	16.06.2015
Dienstag	07.07.2015
Dienstag	28.07.2015
Dienstag	22.09.2015
Dienstag	20.10.2015
Dienstag	17.11.2015
Dienstag	15.12.2015

Bauausschuss:

Montag 19.01.2015
Montag 03.02.2015
Montag 02.03.2015
Montag 23.03.2015
Montag 20.04.2015
Montag 18.05.2015
Montag 16.06.2015
Montag 06.07.2015
Montag 27.07.2015
Montag 21.09.2015
Montag 19.10.2015
Montag 16.11.2015
Montag 14.12.2015

Finanz- und Personalausschuss:

Dienstag 10.02.2015
Dienstag 08.12.2015

Sozialausschuss:

Dienstag 24.02.2015
Dienstag 09.06.2015
Dienstag 01.12.2015

Verkehrsausschuss:

Dienstag 17.03.2015
Dienstag 27.10.2015

Ortsplanungs-, Energie- und Umweltausschuss:

Dienstag 10.03.2015
Dienstag 23.06.2015
Dienstag 06.10.2015

Rechnungsprüfungsausschuss:

Dienstag 24.11.2015

Verwaltungsrat der VBS:

Dienstag 27.01.2015
Dienstag 30.06.2015

Die Sitzungstermine der Aufsichtsratssitzungen der IEP GmbH werden gesondert bekannt gegeben.

Weitere notwendige Gemeinderats- oder Ausschusssitzungen werden bei Bedarf gesondert

festgelegt.

zur Kenntnis genommen

TOP 12 Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

keine

TOP 13 Allgemeine Bekanntgaben

Frau Meißner weist die Gemeinderäte nochmal auf die Abgabe des Schreibens der Anfrage Bürger-, Mitarbeiter- und Ratsinformationssystem hin.

Frau Tausendfreund teilt dem Gremium mit, dass laut Schreiben vom Bayerischen Gemeindegtag empfohlen wird, dass in den Internetveröffentlichungen der Tagesordnung des Bauausschusses die Namen der Bauwerber nicht erkenntlich seien sollen.

Frau Tausendfreund teilt dem Gremium mit, dass die Stadt München demnächst über die Zulage an die Erzieherinnen und Erzieher entscheidet eine Zulage bei Vollzeit in Höhe von 200,00 € zahlt. Nach dem Beschlussvorschlag für den Stadtrat seien Pflegerinnen und Pfleger sowie Erzieherinnen und Erzieher mit Leitungsfunktion ausgenommen. Es sei aber möglich, dass diese noch mit einbezogen werden. Seitens Gemeinde muss reagiert werden sonst wird unser Personal nach München abwandern. Es handelt sich um eine Summe von ca. 250.000,00 € Mehrkosten die auf die Gemeinde zukommen.

Weiter teilt Frau Tausendfreund dem Gremium mit, dass es ein Planstellungsverfahren zu einer Baumaßnahme am Wehr zwischen Kanal und Isar samt dem Neubau einer Fischtreppe gibt, das sich kurz vor der Großhesselohrer Brücke befindet. Die Verwaltung bereitet diesbezüglich eine Stellungnahme im Rahmen dieses Verfahrens vor.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer/in
Jana Fröhlich
Verwaltungsfachangestellte