

Bauverwaltung  
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

**Beschlussvorlage**

Abt. 5/746/2020

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	21.07.2020	öffentlich

Top Nr. 6
-----------

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Josef-Breher-Weg" für den Bereich des Anwesens Kagerbauerstraße 10 (Fl.-Nr. 275/41 und 275/58) und einem unmittelbar nördlich gelegenen Grundstück aus der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" (Fl.-Nr. 275/40 und 275/57) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB);**

**1) Aufstellungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB**

**2) Zurückstellung des Bauantrages (Vorbescheid) nach § 15 BauGB**

**3) Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der Empfehlung des Bauausschusses aus der öffentlichen Sitzung vom 20.07.2020 die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ für den Bereich des Anwesens Kagerbauerstraße 10 (Fl.-Nr. 275/41 und 275/58) und einem unmittelbar nördlich gelegenen Grundstück aus der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ (Fl.-Nr. 275/40 und 275/57) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Der Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr. 16-5 vom 21.07.2020“ wird Bestandteil des Beschlusses.

Die städtebauliche Zielstellung der Bebauungsplanänderung ist die Klarstellung der Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzungen und die Zuordnung des Bereiches zum festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) mit den geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ: 0,2 / Geschossflächenzahl GFZ: 0,3).

2. Zur Sicherung der Planung beschließt der Gemeinderat aufgrund § 14 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung (GO) eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der unter Ziffer 1 beschlossenen Bebauungsplanänderung. Der Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr. 16-5 vom 21.07.2020“ wird Bestandteil des Beschlusses. Die städtebauliche Zielstellung der Veränderungssperre ist in Ziffer 1 formuliert.
3. Auf Empfehlung des Bauausschusses aus der öffentlichen Sitzung vom 20.07.2020 beantragt die Gemeinde Pullach i. Isartal beim Landratsamt München die Zurückstellung des Antrages auf Vorbescheid für das Anwesen Kagerbauerstraße 10 (Az.: 4.1.-0028-20-VB) gemäß § 15 BauGB.
4. Der Gemeinderat beauftragt mit der fachlichen Beratung der Gemeinde Pullach i. Isartal den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und die Kanzlei Döring \* Spieß, München, mit der Rechtsberatung.
5. Der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ und der Erlass einer Veränderungssperre sind ortsüblich bekannt zu machen.

## Begründung:

Die Verwaltung schlägt die 5. Änderung des B-Planes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ für den Bereich des Anwesens Kagerbauerstraße 10 (Fl.-Nr. 275/41 und 275/58) und einem unmittelbar nördlich gelegenen Grundstück aus der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ (Fl.-Nr. 275/40 und 275/57) vor, um die festgesetzten B-Planfestsetzungen hinsichtlich der Nutzungszahlen GRZ/GFZ eindeutig klarzustellen.



Abb. 1: Lageplan

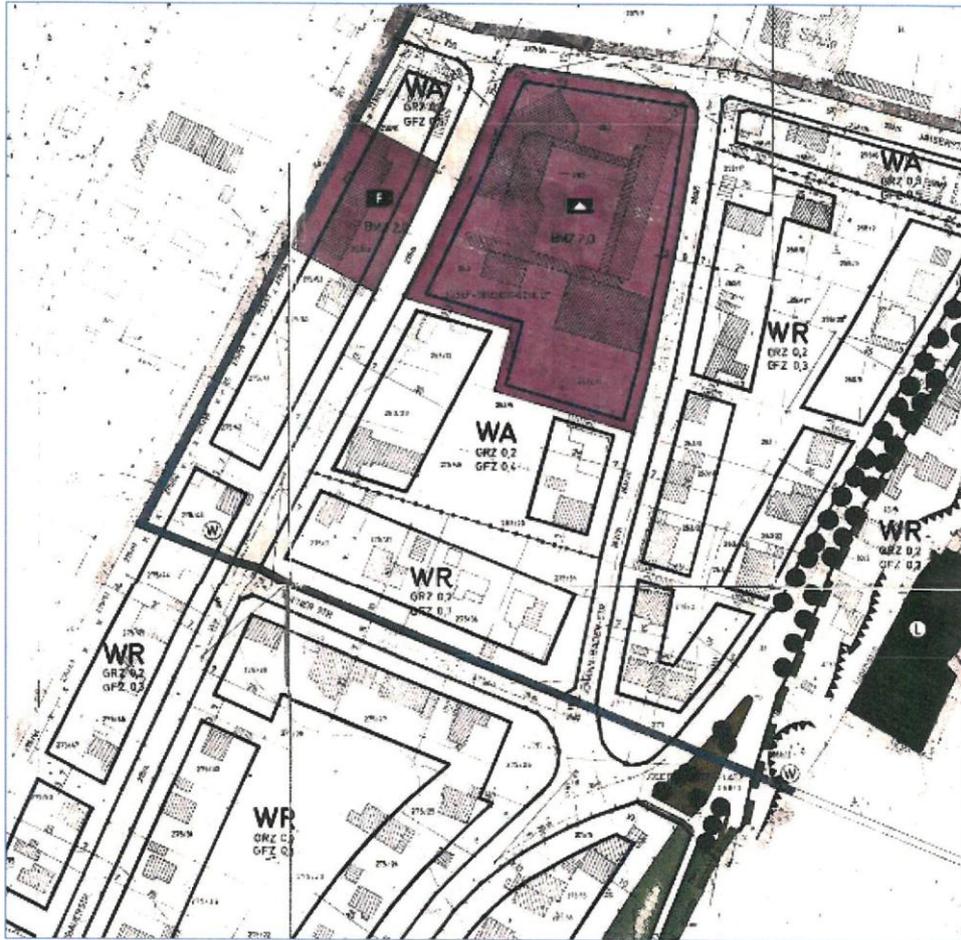
Für den Bereich ist die **Art der baulichen Nutzung** in Form eines **Reinen Wohngebietes (WR)** und das **Maß der baulichen Nutzung** durch eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2** und eine **Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3** festgesetzt.

Der Bereich befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an die **Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“** (für den Bereich der Feuerwehr gibt der Bebauungsplan Nr. 16, 3. Änderung, aus dem Jahr 2002). Südlich der Gemeinbedarfsfläche erstreckt sich das **Reine Wohngebiet (WR)** westlich entlang der gesamten Kagerbauerstraße. Östlich der Kagerbauerstraße befindet sich südlich der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ zunächst ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Ab der Wiener Straße (entlang der nördlichen und südlichen Seite der Wiener Straße) und auf der Ostseite der Kagerbauerstraße wieder ein Reines Wohngebiet (WR).

Pullach i. Isartal

Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“

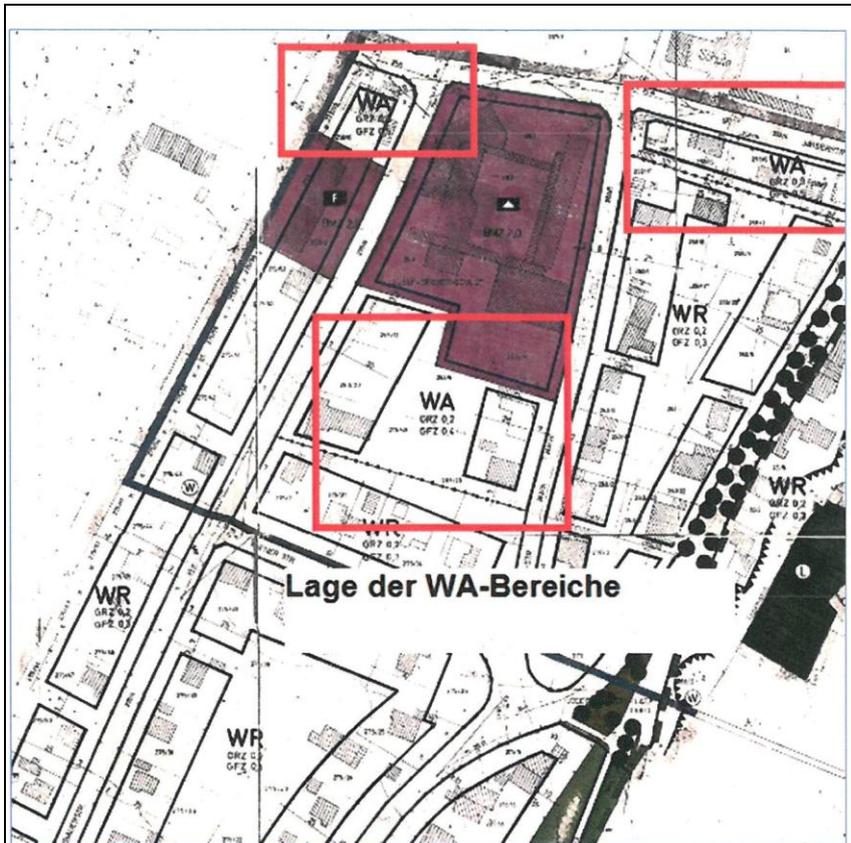
Frage zur bauplanungsrechtlichen Zuordnung des Anwesens Kagerbauerstr. 10



B-Plan Nr. 16

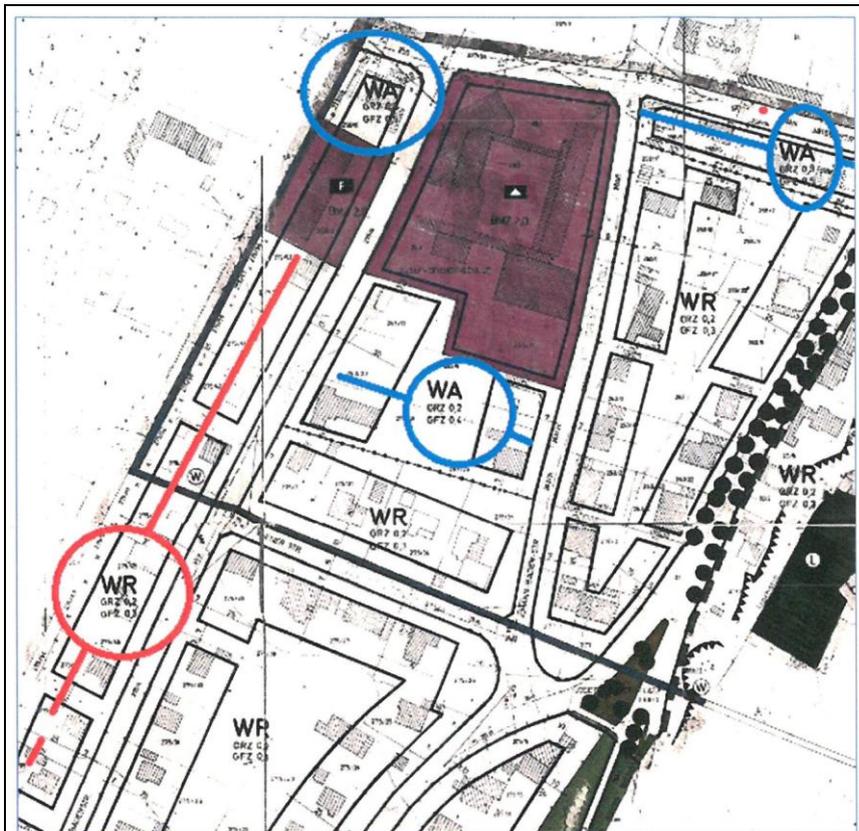
Abb. 2: B-Plan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ - auszugsweise

Von Anwohnern wird argumentiert, dass es sich hier nicht um ein WR, sondern um ein WA handelt und die Nutzungszahlen entsprechend des nördlich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ festgesetzten WA hier gelten. Hier ist entlang der Jaiserstraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Nutzungszahlen GRZ 0,3 und GFZ 0,5 festgesetzt.



B-Plan Nr. 16 mit Darstellung der WA-Bereiche

Abb. 3: Darstellung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) – Auszug B-Plan Nr. 16



B-Plan Nr. 16 – Lage der WA- und WR-Bereiche

Abb. 4: Darstellung der Allgemeinen und Reinen Wohngebiete (WA/WR) – Auszug B-Plan Nr. 16

Dieser Auffassung widerspricht die Verwaltung, da eine bauliche Zäsur über die

Gemeinbedarfsfläche stattfindet, auch wenn hier das Planzeichen zur Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzungen fehlt (hier: Planzeichenverordnung PlanZV, Planzeichen 15.14 - sog. „Knödellinie“).

Dies belegt auch die **Begründung des B-Planes Nr. 16**. In der Begründung findet sich unter C) eine Aufstellung über Flächenanteile, die die Art der baulichen Nutzungen festlegen (WA, WR, Gemeinbedarf, Grünflächen, Flächen für die Forstwirtschaft). Aus dieser Aufstellung geht eindeutig hervor, dass es sich bei den Grundstücken Kagerbauerstraße 10, 12 und 12a (Baufeld) nicht um ein WA, sondern um ein WR handelt. In der Begründung beträgt die Summe der Grundstücke der WR-Bereiche 1,0710 ha (siehe Abb. 5).

- 2 -

**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Gebiet liegt 400 m ~~östlich~~ südlich ~~von~~ des Ortskerns von Pullach i. I.  
 Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete — östlich: Pullach-Gartenstadt,  
südlich: Ortskern

Es hat eine Größe von 27,1948 ha.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	ca. <u>500</u> m	Grundschule	angrenzend
Omnibus- od. Kraftomnibusstation	<u>Linie 62</u> <u>400</u> m	Hauptschule	im Bereich
Kath. Kirche	<u>162</u> <u>150</u> m	Versorgungsläden	bis zu <u>400</u> m
Ev. Kirche	<u>350</u> m		

3. Das Gelände ist eben ~~ist hügelig~~  
 Das Grundwasser liegt ca. 40 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus lehmigem Kies  
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)  
 Es sind keine ~~Maßnahmen~~ Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist ~~bereits~~ bereits folgende — Bebauung vorhanden:  
 Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern,  
 Geschäftshäuser, Feuerwehrgerätehaus, Hauptschulanlage

Es ist ~~kein~~ folgender — Baumbestand vorhanden:  
 Gemischter Baumbestand

**C. Geplante bauliche Nutzung**

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche in ha	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	14,5588	alle bebaubaren Grundstücke
Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	1,0710	
Flächen für Gemeinbedarf	1,2539	Fl. Nrn. 260/3, 260, 263/
Öffentliche Grünflächen	2,3626	
Flächen für Forstwirtschaft	4,9842	

2. Im Baugebiet sind vorgesehen: siehe weitere Erläuterungen  
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen konkrete Angaben zulassen!)

\_\_\_\_\_ geschosige Wohngebäude mit ca. \_\_\_\_\_ Wohnungen

\_\_\_\_\_ geschosige Wohngebäude mit ca. \_\_\_\_\_ Wohnungen

\_\_\_\_\_ geschosige Wohngebäude mit ca. \_\_\_\_\_ Wohnungen

\_\_\_\_\_ Garagen und \_\_\_\_\_ PKW-Stellplätze. nach Bedarf

3. ~~Das Gebiet ist bis auf einige Lücken bebaut.~~  
 Das Gebiet ist bereits bis auf einige Lücken bebaut.

Abb. 5: B-Plan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“, Begründung (auszugsweise)

Rechnet man die WA-Grundstücke zusammen, so ergibt sich für die exakt diese Fläche (= 10.710 m<sup>2</sup> = 1,0710 ha / siehe Abb. 6). Somit ist belegt, dass die Grundstücke Kagerbauerstraße 10, 12 und 12a nicht dem WA zuzuordnen sind.

Begründung B-Plan WA 10.710 (1,0710 ha)

Lage (erste Reihe Jaiserstr)	WA	m <sup>2</sup>
Habenschaden16		723
Jaiser 1/1a		830
Jaiser 3		440
Jaiser 5		580
Jaiser 13 (■■■■)		<u>1364</u>
	Summe 1	3937
Lage (südl. Mittelschule)		
Kagerbauer 9 (■■■■)		1145
Kagerbauer 11		1322
Kagerbauer 13		1834
Johann-Bader 36		1434
Johann-Bader 38		<u>1038</u>
	Summe 2	6773
	<b>Summe 1+2</b>	<b>10710</b>

Fazit  
Die Flächen der Grundstücke südl. der Gemeinbedarfsfläche  
Feuerwehr zählen rechnerisch nicht zum WA!

Bauverwaltung, 08.02.2019

Flächenberechnung / Vergleich Grundstücke WA mit Flächenangaben in Begründung B-Plan Nr. 16  
(hier: 1,0710 ha)

Abb. 6: Berechnung der Bauverwaltung

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass in B-Planbereichen in Pullach mit einer GRZ 0,2 / GFZ 0,3 im Bauantragsverfahren die Möglichkeit einer GFZ-Befreiung bis auf 0,4 besteht.

Die Thematik wurde bereits in **02/2019** mit dem Landratsamt München beraten. Im Ergebnis hält die Pullacher Verwaltung an ihrer Sicht fest. Das Landratsamt München hatte aber angeregt, dass zur Klarstellung des B-Planes Nr. 16 auch ein Änderungsverfahren mit Erlass einer Veränderungssperre und der Zurückstellung von Bauanträgen zielführend sein kann.

Zuletzt wurde ein Antrag auf Vorbescheid für das Anwesen Kagerbauerstraße 10 in der **Sitzung des Bauausschusses am 02.03.2020** behandelt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB versagt. Der Vorbescheid wird im Landratsamt München unter dem Aktenzeichen 4.1.-0028-20-VB geführt.

Zwischenzeitlich hat der Anwalt der Antragsteller beim Landratsamt München eine Eingabe gemacht und weist auf die **Begründung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 16** hin. Unter Ziffer 4 wird Bezug zu einer GRZ 0,3 / GFZ 0,5 hergestellt (siehe Abb. 7).

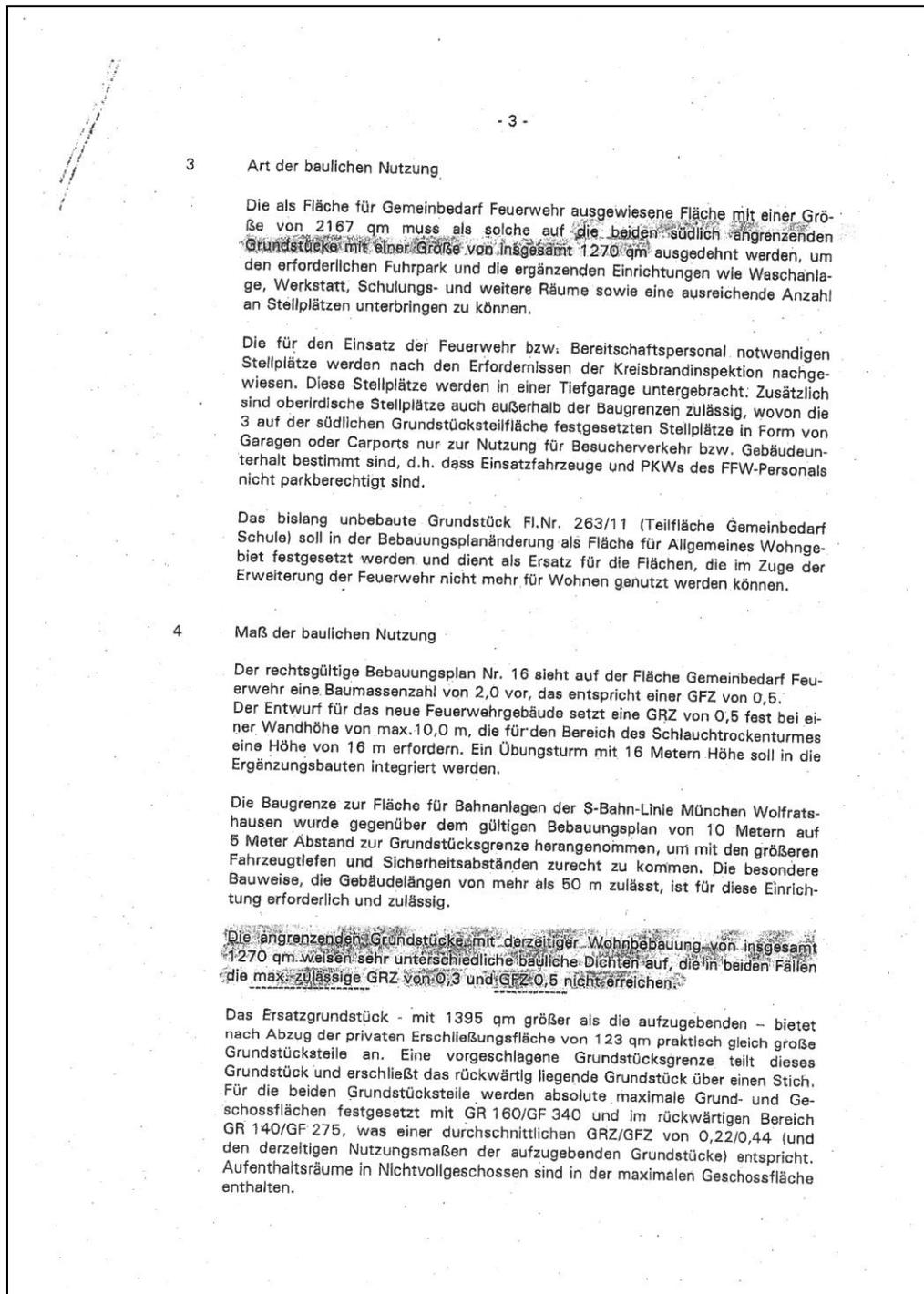


Abb. 7: B-Plan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“, 3. Änderung, Begründung (auszugsweise)

Die Verwaltung verwehrt sich dieser Argumentation und bleibt bei der Feststellung eines WR, insbesondere durch die lt. Verwaltung nachvollziehbare Begründung des B-Planes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“. Die Verwaltung verneint, dass ein Passus aus der Begründung zu 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 (haltbar) als Argumentation der Antragsteller herangezogen werden kann.

**Im Ergebnis schlägt die Verwaltung die Klarstellung des B-Planes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ durch die 5. Änderung vor. Zudem wird die Zurückstellung des Bauantrages (Vorbescheides) nach § 15 BauGB und zur Sicherung der Planung der Erlass einer**

## Veränderungssperre nach § 14 BauGB vorgeschlagen.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ und der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre finden sich im angefügten Plan mit der Bezeichnung „16-5 vom 21.07.2020“.

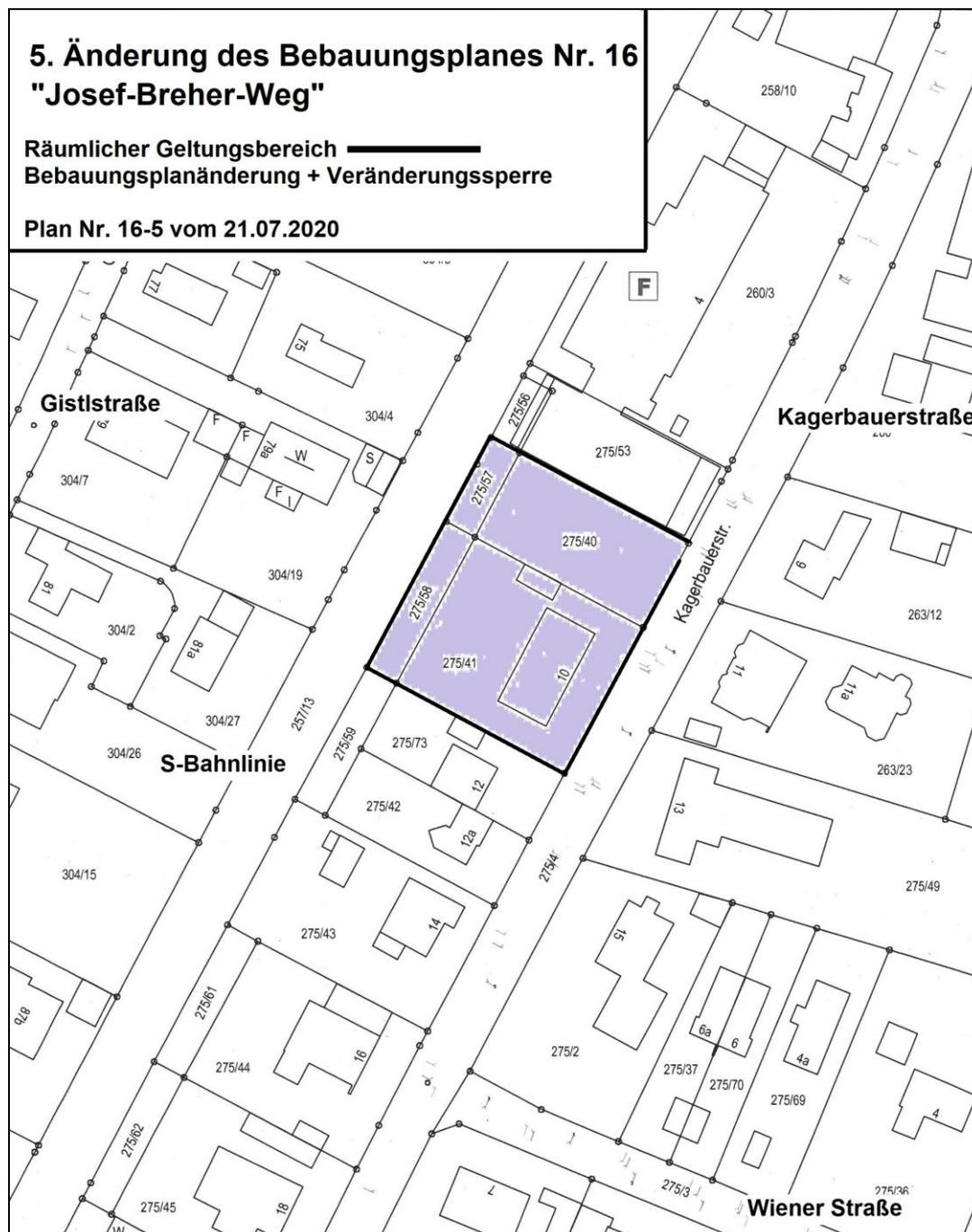


Abb. 8: Räumlicher Geltungsbereich der 5. B-Planänderung und der Veränderungssperre

Der Entwurf der **Satzung für eine Veränderungssperre** findet sich nachfolgend:

**Satzung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung (GO) für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ für den Bereich des Anwesens Kagerbauerstraße 10 (Fl.-Nr. 275/41 und 275/58) und einem unmittelbar nördlich gelegenen Grundstück aus der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ (Fl.-Nr. 275/40 und 275/57)**

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt aufgrund § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung (GO) folgende **Satzung** über eine Veränderungssperre:

### **§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ für den Bereich des Anwesens Kagerbauerstraße 10 (Fl.-Nr. 275/41 und 275/58) und einem unmittelbar nördlich gelegenen Grundstück aus der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ (Fl.-Nr. 275/40 und 275/57). Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich dem der Anlage 1 beigefügten Lageplan mit der Bezeichnung: „Plan-Nr. 16-5 vom 21.07.2020“. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

Die städtebauliche Zielstellung der Bebauungsplanänderung ist die Klarstellung der Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzungen und die Zuordnung des Bereiches zum festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) mit den geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ: 0,2 / Geschossflächenzahl GFZ: 0,3).

### **§ 2 - Verbote**

Auf den, von der Veränderungssperre betroffenen Grundstücken dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

### **§ 3 - Ausnahmen**

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Pullach i. Isartal eine Ausnahme von der Veränderungssperre zulassen, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

### **§ 4 - Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren ab dem Tage der Rechtskraft.

Pullach i. Isartal, 22.07.2020

Siegel

Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin



Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin