

Bauverwaltung  
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

## **Beschlussvorlage**

Abt. 5/830/2021

<b>Gremium / Ausschuss</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>08.06.2021</b>	<b>öffentlich</b>

**Top Nr. 8**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Emil-Riedl-Weg" für den Bereich des Anwesens Heilmannstraße 20-22 mit der Flurstücksnummer 151/9 und Teile des Anwesens Emil-Riedl-Weg 6 mit der Flurstücksnummer 118 (tlw.) ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) mit der Zweckbestimmung Büro- und Verwaltungsgebäude im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB);**

**1) Verschiebung/Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 118 (tlw.)**

**2) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**3) Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

### **Anlagen:**

Anlage 1 - 2-Änd B-Plan Nr 3 - Stellungnahmen Öffentl Auslegung - nur elektronisch

Anlage 2 - 2-Änd B-Plan Nr 3 - Entwurf Planwerk - Stand 08-06-2021 -nur elektronisch

Anlage 3 - 2-Änd B-Plan Nr 3 - Entwurf textl Festsetzungen - Stand 08-06-2021 -nur elektronisch

Anlage 4 - 2-Änd B-Plan Nr 3 - Entwurf Begründung - Stand 08-06-2021 -nur elektronisch

Anlage 5 - 2-Änd B-Plan Nr 3 - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung MüllerBBM vom 08-10-2018 -nur elektronisch

### **Beschlussvorschlag:**

#### **I. Beschlussvorschlag (I):**

**Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 04.03.2019 bis 08.04.2019 zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.**

#### **A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **Beschlussvorschlag (I-1):**

**Es wird festgestellt, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.**

#### **B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

#### **B.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen eine**

**Stellungnahme ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen ist.**

- B.1.1 Regionaler Planungsverband München (RPV)**  
(Stellungnahme vom 08.04.2019)
- B.1.2 Staatliches Bauamt Freising**  
(Stellungnahme vom 01.03.2019)
- B.1.3 IHK für München und Oberbayern**  
(Stellungnahme vom 05.04.2019)
- B.1.4 Isartalverein e.V.**  
(Stellungnahme vom 08.03.2019)
- B 1.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg**  
(Stellungnahme vom 08.03.2019)
- B 1.6 Wasserwirtschaftsamt München**  
(Stellungnahme vom 08.03.2019)

**Beschlussvorschlag (I-2):**

**Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen sind.**

**B.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken mit Abwägungserfordernis eingegangen ist.**

- B.2.1 Landratsamt München**  
(Stellungnahmen vom 10.12.2019, 23.12.2020, 08.01.2020, 13.02.2020)

**Abteilung Bauen**

1. Unter Punkt 1. wird auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege verwiesen und die damit verbundene erforderliche Abstimmung der Planung mit den Belangen des Denkmalschutzes.

**Beschlussvorschlag (I-3):**

**Der Anregung wurde gefolgt. Die Planung wurde zwischenzeitlich mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt und entsprechend der Abstimmung überarbeitet. Die Aussagen in der Begründung zum Denkmalschutz werden angepasst. Nachdem die geplante Bebauung mittlerweile mit dem Denkmalschutz abgestimmt ist, wird auf weitere Ausführungen in der Begründung zur Höhenentwicklung im Vergleich zum angrenzenden Ensemble verzichtet.**

2. Unter Punkt 8. wird gebeten, klarzustellen, welche Regelungen hinsichtlich der Abstandsflächen getroffen werden soll.

**Beschlussvorschlag (I-4):**

**Mittlerweile ist die Novelle der BayBO in Kraft getreten, die auch neue Vorschriften zu den Abstandsflächen enthält. Die zwischenzeitlich erlassene Satzung der Gemeinde zu den**

**Abstandsflächen ist für Gewerbegebiete nicht anzuwenden. Danach gelten nun die Vorschriften der BayBO für Gewerbegebiete. Die bisherige Festsetzung Nr. 4.2 entfällt.**

3. Unter Punkt 10. wird gebeten, die Festsetzung 5.4 zu überprüfen, wonach Solaranlagen nur flach aufliegend zulässig sind, obwohl ausschließlich Flachdächer festgesetzt sind.

**Beschlussvorschlag (I-5):**

**Um eine etwas bessere Ausnutzung der Solarenergie zu ermöglichen, ohne das Erscheinungsbild des geplanten Gebäudes zu beeinträchtigen, werden nun Solaranlagen zugelassen, deren Oberkante max. 0,5 m über der Dachoberfläche liegt. Damit sind die Solaranlagen von unten nicht zu sehen, zumal die meisten Gebäudeseiten mit 0,4 m hohen Attiken eingefasst werden.**

4. Unter Punkt 16. wird gebeten, die Aussagen zur GRZ für den Geltungsbereich der 1. Änderung zu überprüfen.

**Beschlussvorschlag (I-6):**

**Die Begründung wird in diesem Punkt geändert. Es wird nur noch auf die GRZ für den Geltungsbereich der 2. Änderung eingegangen.**

5. Unter den Punkten 2. bis 7., 9., 11., 13., 14. und 15. weist das Landratsamt auf teilweise redaktionelle Inhalte hin.

**Beschlussvorschlag (I-7):**

**Allen genannten Anregungen wird gefolgt. Die Satzung und die Begründung werden entsprechend angepasst.**

### **Abteilung Grünordnung**

1. Es wird angeregt, in Festsetzung 7.3 den Begriff „Bäume“ durch den Begriff „Gehölze“ zu ersetzen.

**Beschlussvorschlag (I-8):**

**Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung 7.3 entsprechend angepasst.**

### **Abteilung Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht**

1. Es werden verschiedene fachliche Informationen und Hinweise gegeben. Hierzu wird auf die Originalstellungnahme verwiesen.

**Beschlussvorschlag (I-9):**

**Den fachlichen Informationen wird gefolgt. In die Begründung wird aufgenommen, dass die schalltechnische Untersuchung Teil des Bebauungsplans ist. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend der Stellungnahme ergänzt. Die in der Stellungnahme abgegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind entweder bereits in der Planung berücksichtigt oder betreffen die nachgeordnete Ebene der Baugenehmigung.**

### **Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten**

Es wird angeregt, in die Begründung aufzunehmen, dass der in der 1. Änderung festgesetzte Ausgleichsflächenbedarf weiterhin gültig ist, auch wenn ein Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung durch die hier vorliegende 2. Änderung ersetzt wird.

**Beschlussvorschlag (I-10):**

**Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt.**

**B.2.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
(Stellungnahme 12.03.2019)**

Auf die Originalstellungnahme wird verwiesen.

**Beschlussvorschlag (I-11):**

**Aufgrund der erheblichen Bedenken von Seiten des Denkmalschutzes wurde die Planung des neuen Gebäudes in Abstimmung mit dem Landratsamt München und dem Landesamt für Denkmalpflege überarbeitet. Die neue, abgestimmte Variante ist Grundlage für den nun vorliegenden Entwurf. Dabei wurde insbesondere die Westgrenze des neuen Gebäudes auf die Flucht des südlich angrenzenden Wohnhauses zurückgenommen, welches Teil des denkmalgeschützten Ensembles ist. Abgestimmt wurde auch die Dachform. Von Seiten des Denkmalschutzes wurde hier die Flachdachlösung bevorzugt, die weiterhin festgesetzt ist.**

**Der Bereich des Ensembles wird als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen. Die Bezeichnung des Denkmals mit Nummer sowie die erforderliche Erlaubnis sind als Hinweise in der Satzung enthalten. Eine Wiedergabe des kompletten Beschreibungstextes in der Satzung ist aufgrund des Umfangs der Beschreibung nicht möglich und wird auch in anderen Plänen nicht vorgenommen.**

**Die Aussagen in der Begründung zum Denkmalschutz werden entsprechend der Stellungnahme angepasst.**

- II. Der räumliche Geltungsbereich auf Fl.-Nr. 118 wird erweitert und bis zur Gebäudekante des Bestandsgebäudes der LHI Leasing GmbH nach Osten verschoben. Bereits im Gemeinderatsbeschluss vom 05.02.2019 wurden Teile der Fl.-Nr. 118 mit in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit der Plannummer 3-2 vom 08.06.2021 dargestellt und wird Bestandteil des Beschlusses.**
- III. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage.**
- IV. Der Gemeinderat nimmt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 08.06.2021 (Planwerk, textliche Festsetzungen, Begründung) und die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 08.10.2018 zur Kenntnis und beschließt die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen und die Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB.**
- V. Zeitpunkt, Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden bzw. Träger**

**öffentlicher Belange sind über die erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung zu benachrichtigen und haben Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.**

### Begründung:

Auf folgende Beschlussvorlagen wird verwiesen:

- Abt. 5/506/2018 Aufstellungsbeschluss
- Abt. 5/523/2018 Erweiterung Geltungsbereich / Billigungsbeschluss / Einleitung Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Abt. 5/807/2021 Geändertes Baukonzept

### **Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches**

Durch den neuen Baukörper ist die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 188 (tlw.) erforderlich. Der Geltungsbereich wird hierbei auf die mit Beschluss vom 05.02.2019 einbezogenen Fl.-Nr. 118 nach Osten verschoben und umfasst den Vorplatz bis zur Gebäudekante des Bestandsgebäudes der LHI Leasing GmbH. Dies ist im Lageplan mit der Bezeichnung Plan „Nr. 3-2 vom 08.06.2021“ dargestellt. Hintergrund ist der Anschluss des neuen Gebäudes über einen Steg, der künftig über den LHI-Vorplatz zum Bestandsgebäude führen wird.

Räumlicher Geltungsbereich - bisher (Stand 05.02.2019):	Räumlicher Geltungsbereich - neu (Stand 08.06.2021):
<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Emil-Riedl-Weg"</p> <p>Räumlicher Geltungsbereich ———</p> <p>Plan Nr. 3-2 vom 05.02.2019</p>	<p>2. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Emil-Riedl-Weg"</p> <p>Räumlicher Geltungsbereich ———</p> <p>Plan-Nr. 3-2 vom 08.06.2021</p>

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 04.03.2019 bis 08.04.2019. Über die Stellungnahmen (siehe **Anlage 1**) kann die Abwägung vorgenommen werden.

### **Erneute Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 04.03. bis 08.04.2019 haben sich durch Stellungnahmen Änderungen ergeben (siehe Abwägungsvorschläge), die eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfordern.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 08.06.2021 liegt als **Anlage 2 bis 4** bei. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 08.10.2018 liegt ebenfalls bei (siehe **Anlage 5**).

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tausendfreund'.

Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin