

Bauverwaltung
Sachbearbeiterin: Frau Carolin David

Beschlussvorlage

Abt. 5/0981/2023

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	28.11.2023	öffentlich

Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Jugendfreizeitstätte, Skater- und Streetball-Anlage“ im Bereich der Margarethenstraße für das gemeindeeigene Anwesen mit der Flurstücknummer 131 (Teilfläche) nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB);

- 1. Änderung der Bezeichnung**
- 2. Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches um das gesamte Flurstück 131 und die Flurstücke 126 und 131/7**
- 3. Änderung der städtebaulichen Zielstellung**

Anlagen:

Anlage 1 - Räumlicher Geltungsbereich Änderung FNP an der Margarethenstraße - PlanNr 42-02 vom 12-06-2023

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Änderung des Flächennutzungsplans wird unter folgender Bezeichnung geführt:
Flächennutzungsplanänderung an der Margarethenstraße für die gemeindeeigenen Grundstücke mit den Flurstücknummern 126, 131 und 131/7.
- 2) Der räumliche Geltungsbereich wird erweitert, umfasst die Flurstücke 126, 131 und 131/7 und ist im Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr.: 42-02 vom 12.06.2023“ (Anlage 1) dargestellt. Der Lageplan wird Bestandteil des Beschlusses.
- 3) Es wird folgende Städtebauliche Zielstellung beschlossen:

Auf den gemeindeeigenen Grundstücken an der Margarethenstraße (Fl.-Nr. 126, 131 und 131/7) plant die Gemeinde Pullach i. Isartal die Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der Änderung ist beabsichtigt, anstelle der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche (mit der Zweckbestimmung Sport-, Bolz- und Spielfeld) zwei Gemeinbedarfsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen darzustellen. Das bisher auf der Grünfläche dargestellte große Feldgehölz soll nun als Waldfläche ausgewiesen werden.

Bereich a) erstreckt sich auf einen Teilbereich des Flurstückes 131 sowie das Flurstück 131/7 und liegt nördlich der Margarethenstraße zwischen der Bahnlinie im Westen und dem Waldsaum im Osten.

- Hier ist die Errichtung eines Gebäudes für die Jugendfreizeitstätte mit einer Skater- und Streetball-Anlage geplant. Der bestehende Trainings- und Bolzplatz wird mit in die Bauleitplanung einbezogen. Die Jugendfreizeitstätte wird im nordwestlichen Bereich des Grundstücks verortet und soll parallel zur Bahnlinie erschlossen werden.
- Der Bereich soll in eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Jugendfreizeitanlagen, Sport-, Bolz- und Spielfeld geändert werden.

Bereich b) erstreckt sich auf einen Teilbereich des Flurstückes 131 und das Flurstück 126

und liegt nördlich der Margarethenstraße zwischen dem Bereich a) im Westen und der Begrenzungsmauer des Geländes des Bundesnachrichtendienstes im Osten.

- Neben der vorhandenen Waldfläche (bisher als Feldgehölz dargestellt) befindet sich hier eine (provisorisch) im Bestand vorhandene Kinderbetreuungseinrichtung (hier: Kinderhaus Mäuseburg). Die Kinderbetreuungseinrichtung soll dauerhaft gesichert und die Waldfläche unverändert erhalten werden. Nördlich der Kinderbetreuungseinrichtung und östlich der Waldfläche sollen Flächen für Sport- und Spielanlagen ermöglicht werden.
- Der Bereich soll in eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Kinderbetreuungseinrichtungen, Sport- und Spielplatz sowie Waldfläche geändert werden.

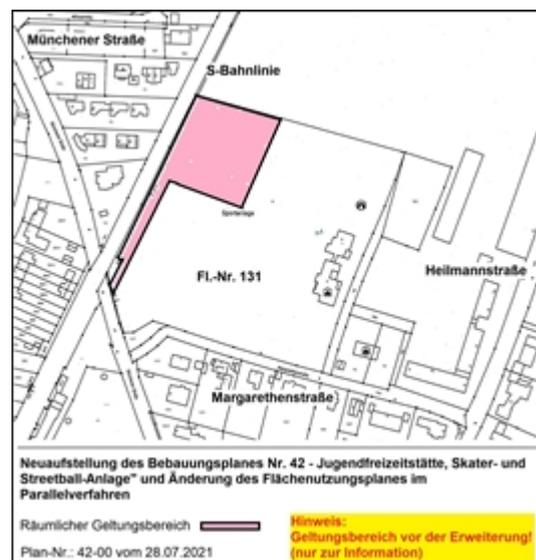
Begründung:

Auf die Beschlussvorlage Abt. 5/853/2021 wird hingewiesen.

In der Gemeinderatssitzung am 27.07.2021 wurden die Änderungen des Flächennutzungsplans beschlossen. Künftig sollte im Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeiteinrichtung“ dargestellt werden. Der räumliche Geltungsbereich umfasste 2021 einen Teilbereich des Flurstücks 131 und war im Plan mit der Bezeichnung „Plan-Nr. 42-00 vom 28.07.2021“ dargestellt (siehe Abbildung).



Abb.: Flächennutzungsplan von 2006



Folgende Änderungen im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens werden vorgeschlagen:

1. Bezeichnung

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird unter folgender Bezeichnung geführt:

„*Flächennutzungsplanänderung an der Margarethenstraße für die gemeindeeigenen Grundstücke mit den Flurstücknummern 126, 131 und 131/7*“

2. Erweiterung des Geltungsbereichs

Entgegen dem Beschluss vom 27.07.2021 (Plan-Nr. 42-00 vom 28.07.2021) wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung auf die **gesamte Fläche des Flurstückes 131** und um die **Flurstücke 126 und 131/7** erweitert (siehe **Anlage 1**).

3. Änderung der Städtebaulichen Zielstellung

Da gegenüber der ursprünglichen Beschlusslage vom 27.07.2021 der räumliche Geltungsbereich erweitert werden soll, ist die Städtebauliche Zielstellung neu zu fassen. Im Umgriff der Flächennutzungsplanänderung sollen 2 Bereiche mit Gemeinbedarfsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen dargestellt werden (siehe Abbildung). Die Formulierung der geänderten **Städtebaulichen Zielstellung** findet sich im Beschlussvorschlag.



4. Entwurfssfassung zur Flächennutzungsplanänderung

Bei den Ziffern 1 bis 3 handelt es sich um allgemeine Änderungen.

Eine Entwurfssfassung der Flächennutzungsplanänderung liegt noch nicht vor. Sobald die Unterlagen vorliegen, werden diese dem Gemeinderat zur Beratung und Billigung vorgelegt. Dies ist für das 1. Quartal 2024 geplant.

5. Aufstellung von Bebauungsplänen (Hinweis)

Für die Bereiche a) und b) sollen kurzfristig Bebauungspläne neu aufgestellt werden.

- **Bereich a)**
Für den Bereich a) soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 42 „Jugendfreizeitstätte, Skater- und Streetball-Anlage“ neu aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.07.2021 gefasst und im Amtsblatt vom 05.08.2021 öffentlich bekannt gemacht.
Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 geändert werden.
Gegenüber der Beschlusslage vom 27.07.2021 sind Änderungen/Ergänzungen vorgesehen im Hinblick auf die Änderung der Bezeichnung, die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches und die Änderung der städtebaulichen Zielstellung.
- **Bereich b)**
Für den Bereich b) ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes geplant. Hierzu wird eine Beschlussvorlage in den Gemeinderat eingebracht werden. Dies ist für das 1. Quartal 2024 geplant.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin