

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/463/2018

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	20.03.2018	öffentlich

Top Nr. 6

Empfehlung des Bauausschusses aus der öffentlichen Sitzung am 26.02.2018 zu TOP 8 bis 13 über 6 Anträge auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Einfamilienhäusern mit Doppelgarage und Stellplätzen (Haus 1 bis 6) auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9, zur Entscheidung durch den Gemeinderat

1) Entscheidung über die 6 Anträge auf Vorbescheid (Haus 1 bis 6)

2) Entscheidung über Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe" und Erlaß einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB zur Sicherung der Planung

Anlagen:

Anlage 1 - Georg-Kalb-Str 12a - Historie Bauausschuss - Bauvoranfragen und Antrag Vorbescheid BA 15-01-18

Anlage 2 - Georg-Kalb-Str 12a - Anträge auf Vorbescheid in BA 26-02-2018

Anlage 3 - Georg-Kalb-Str 12a - 2 Stellungnahmen der Kanzlei Döring-Spiess

Anlage 4 - Georg-Kalb-Str 12a - Vorläufige Niederschrift Bauausschuss vom 26-02-2018 zu TOP 8 bis 13

Anlage 5a - Georg-Kalb-Str 12a - Anträge auf Vorbescheid - Austauschplanung Pläne - Eingang 13-03-2018

Anlage 5b - Georg-Kalb-Str 12a - Anträge auf Vorbescheid - Austauschplanung Anschreiben - Eingang 13-03-2018

Anlage 6 - Georg-Kalb-Str 12a - Anträge auf Vorbescheid - Stellungn Abt Umwelt v 19-03-2018

Beschlussvorschlag:

1) Der Gemeinderat nimmt die Empfehlung des Bauausschusses aus der öffentlichen Sitzung am 26.02.2018 zu TOP 8 bis 13 über 6 Anträge auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Einfamilienhäusern mit Doppelgarage und Stellplätzen (Haus 1 bis 6) auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9, zur Behandlung und Entscheidung dieser Anträge durch den Gemeinderat zur Kenntnis.

- Die im Bauausschuss am 26.02.2018 behandelten Anträge auf Vorbescheid über die Häuser 1 bis 6 werden zur Kenntnis genommen (**Anlage 2**).
- Die Stellungnahme der Kanzlei Döring-Spieß vom 19.02.2018 wird zur Kenntnis genommen (**Anlage 3**).
- Die Sitzungsniederschriften des Bauausschusses vom 26.02.2018 zu den einzelnen Tagesordnungspunkten 8 bis 13 werden zur Kenntnis genommen (**Anlage 4**).
- Die ausgetauschten Unterlagen zu den Vorbescheiden zu Haus 1 bis 6 (Fragen und Pläne), die am 13.03.2018 bei der Gemeinde eingereicht wurden, werden zur Kenntnis genommen (**Anlage 5a und 5b**).

2) Der Gemeinderat nimmt zu den am 13.03.2018 neu eingereichten Austauschunterlagen und den gestellten Fragen zu den Häusern 1 bis 6 wie folgt Stellung:

Frage 1:	Ist das Wohnbauvorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstücksteilung im Hinblick auf die GRZ, GFZ sowie die Geschossigkeit, einer Firsthöhe von 10,50 m und einer Wandhöhe von 7,30 m planungsrechtlich zulässig?
Betrifft Vorbescheid:	Haus 1, 2, 3, 4, 5 und 6
Beschlussvorschlag:	<p>Im Bebauungsplan ist nach Ziffer A.2.a für das Grundstück ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und das geplante Einfamilienhaus allgemein zulässig.</p> <p>Außerdem ist festgesetzt, dass zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (Ziffer A.3.a) errichtet werden dürfen. Des Weiteren wurde eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 (Ziffer A.3.b) sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40 (Ziffer A.3.c) bestimmt, wobei die einzelnen Aufenthaltsräume im Dachgeschoss voll auf die Geschossfläche angerechnet werden (Ziffer A.3.e). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohé“ sind einzuhalten, Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) können nicht erteilt werden.</p> <p>Bei der vorgesehenen Realteilung des Grundstücks in 6 Teilgrundstücke entsprechend den Plänen vom 12.03.2018, kann ein Bauantrag nur unter der Maßgabe befürwortet werden, wenn die Erschließung für die rückwärtigen Baugrundstücke notariell (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) gesichert ist sowie die Realteilung vollzogen ist, da ansonsten gemäß Bebauungsplan eine Tiefgaragenpflicht (Ziffer A.8.d) bestehen würde.</p> <p>Bezüglich der Wand- und Firsthöhe enthält der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohé“ keine Festsetzungen, aber für die geplante Firsthöhe von 10,50 m sowie die geplante Wandhöhe von 7,30 m des geplanten Einfamilienhauses kann die Zustimmung erteilt werden. Diese entspricht den planerischen Zielen der Gemeinde Pullach i. Isartal von einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m und einer max. Wandhöhe von 7,30 m. Die First- sowie Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / First bzw. Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, ist bei der Einreichung eines Bauantrages das vorhandene und geplante Gelände an den Ecken der geplanten Gebäude sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen bzw. Grundstücke in den Plänen anzugeben.</p> <p>Bei anderen Bebauungsplanänderungen, unter anderem auch bei der 9. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohé“ (Georg-Kalb-Str. 18), wurden als begrenzendes Maß eine Firsthöhe von 10,50 m und eine Wandhöhe von 7,30 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen stellen auch keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und sind mit den geplanten Baukörpern der geplanten Wohnanlage (6 Einfamilienhäuser) einzuhalten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) lässt sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen. Um die planerischen Ziele durchzusetzen, würde die Gemeinde Pullach</p>

	i. Isartal auch den Bebauungsplan ändern.
Frage 2a:	Ist das in den Plänen dargestellte Schwimmbad planungsrechtlich zulässig?
Betrifft Vorbescheid:	Haus 1, 3, 4 und 6
Beschlussvorschlag:	<p><u>Haus 1 und 6:</u> Ein Schwimmbad ist seiner Funktion nach als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung außerhalb der Baugrenze kann zugelassen werden, wenn die Errichtung mit dem Natur- bzw. Baumschutz vereinbar ist.</p> <p><u>Haus 3 und 4:</u> Ein Schwimmbad ist seiner Funktion nach als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung kann zugelassen werden, wenn sie mit dem Natur- bzw. Baumschutz vereinbar ist.</p>
Frage 2a:	Ist der in den Plänen dargestellte Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?
Betrifft Vorbescheid:	Haus 2 und 5
Beschlussvorschlag:	<p><u>Haus 2:</u> Ein Schwimmteich ist seiner Funktion nach als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung kann zugelassen werden, wenn sie mit dem Natur- bzw. Baumschutz vereinbar ist.</p> <p><u>Haus 5:</u> Ein Schwimmteich ist seiner Funktion nach als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung außerhalb der Baugrenze kann zugelassen werden, wenn die Errichtung mit dem Natur- bzw. Baumschutz vereinbar ist.</p>
Frage 2b:	Ist anstelle des in den Plänen dargestellten Schwimmbades auch ein Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?
Betrifft Vorbescheid:	Haus 1, 3, 4 und 6
Beschlussvorschlag:	<p><u>Haus 1 und 6:</u> Ein Schwimmteich ist seiner Funktion nach ebenso als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung außerhalb der Baugrenze kann zugelassen werden, wenn die Errichtung mit dem Baumschutz vereinbar ist.</p> <p><u>Haus 3 und 4:</u></p>

	Ein Schwimmteich ist seiner Funktion nach ebenso als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung kann zugelassen werden, wenn sie mit dem Natur- bzw. Baumschutz vereinbar ist.
Frage 2b:	Ist anstelle des in den Plänen dargestellten Teichs auch ein Schwimmbad planungsrechtlich zulässig?
Betrifft Vorbescheid:	Haus 2
Beschlussvorschlag:	Ein Schwimmbad ist seiner Funktion nach ebenso als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung kann zugelassen werden, wenn sie mit dem Natur- bzw. Baumschutz vereinbar ist.
Frage 2b:	Ist anstelle des in den Plänen dargestellten Schwimmteichs auch ein Schwimmbad planungsrechtlich zulässig?
Betrifft Vorbescheid:	Haus 5
Beschlussvorschlag:	Ein Schwimmteich ist seiner Funktion nach ebenso als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung außerhalb der Baugrenze kann zugelassen werden, wenn die Errichtung mit dem Natur- bzw. Baumschutz vereinbar ist.
Frage 2c:	Ist auch außerhalb des Bauraumes in der Grünfläche entsprechend der Plandarstellung ein Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?
Betrifft Vorbescheid:	Haus 4 und 5
Beschlussvorschlag:	Im Bebauungsplan ist gemäß Ziffer A.9.a eine Grünfläche festgesetzt, in der der Schwimmteich geplant wird. In dieser Grünfläche ist die Errichtung eines Schwimmteiches nicht zulässig. Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ ist einzuhalten, eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird nicht erteilt.
Frage 3a:	Ist ein Mansardenwalmdach planungsrechtlich zulässig?
Betrifft Vorbescheid:	Haus 1, 2, 3, 4, 5 und 6
Beschlussvorschlag:	Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschöszahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Mansardenwalmdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und es wird die Zustimmung unter der Bedingung erteilt, wenn über dem zweiten Vollgeschoss das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist bzw. durch die „untere“ Dachneigung vom Mansardendach das Dachgeschoss nicht den Eindruck eines dritten Vollgeschosses vermittelt.

Frage 3b:	Ist ein Flachdach planungsrechtlich zulässig?
Betrifft Vorbescheid:	Haus 1, 2, 3, 4, 5 und 6
Beschlussvorschlag:	Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschößzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Flachdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung nicht ein und es wird die Zustimmung nicht erteilt. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt.
Frage 3c:	Ist ein Walmdach planungsrechtlich zulässig?
Betrifft Vorbescheid:	Haus 1, 2, 3, 4, 5 und 6
Beschlussvorschlag:	Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschößzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Walmdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und es wird die Zustimmung unter der Bedingung erteilt, wenn über dem zweiten Vollgeschoss das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.
Frage 4:	Wird der Fällung der im Baumbestandsplan mit den Nr. 7 und 8 bezeichneten Bäume zugestimmt?
Betrifft Vorbescheid:	Haus 1
Beschlussvorschlag:	Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt aus der Sitzung des Bauausschusses vom 26.02.2018 (Niederschrift Bauausschuss vom 26.02.2018, TOP 8 bis 13, jeweils Ziffer 3) bleibt erhalten bzw. wird ggf. in geänderter/ergänzter Form bis zur Gemeinderatssitzung nachgereicht. Die Stellungnahme wird Bestandteil des Beschlusses.
Frage 4:	Wird der Fällung der im Baumbestandsplan mit den Nr. 12 bezeichneten Baum gegen Ersatzpflanzung zugestimmt?
Betrifft Vorbescheid:	Haus 2
Beschlussvorschlag:	Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt aus der Sitzung des Bauausschusses vom 26.02.2018 (Niederschrift Bauausschuss vom 26.02.2018, TOP 8 bis 13, jeweils Ziffer 3) bleibt erhalten bzw. wird ggf. in geänderter/ergänzter Form bis zur Gemeinderatssitzung nachgereicht. Die Stellungnahme wird Bestandteil des Beschlusses.
Frage 4:	Eine Frage wurde im Zuge der Austauschplanung nicht gestellt.
Betrifft Vorbescheid:	Haus 3
Beschlussvorschlag:	Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt aus der Sitzung des Bauausschusses vom 26.02.2018 (Niederschrift Bauausschuss vom 26.02.2018, TOP 8 bis 13, jeweils Ziffer 3) bleibt erhalten

	bzw. wird ggf. in geänderter/ergänzter Form bis zur Gemeinderatssitzung nachgereicht. Die Stellungnahme wird Bestandteil des Beschlusses.
Frage 4:	Wird der Fällungen der im Baumbestandsplan mit den Nrn. 109, 110, 112, 116, 121, 122, 123 und 125 dargestellten Bäumen gegen Ersatzpflanzung zugestimmt?
Betrifft Vorbescheid:	Haus 4
Beschlussvorschlag:	Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt aus der Sitzung des Bauausschusses vom 26.02.2018 (Niederschrift Bauausschuss vom 26.02.2018, TOP 8 bis 13, jeweils Ziffer 3) bleibt erhalten bzw. wird ggf. in geänderter/ergänzter Form bis zur Gemeinderatssitzung nachgereicht. Die Stellungnahme wird Bestandteil des Beschlusses.
Frage 4:	Wird der Fällungen der im Baumbestandsplan mit den Nrn. 105, 106, 107 und 108 bezeichneten Bäume zugestimmt?
Betrifft Vorbescheid:	Haus 5
Beschlussvorschlag:	Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt aus der Sitzung des Bauausschusses vom 26.02.2018 (Niederschrift Bauausschuss vom 26.02.2018, TOP 8 bis 13, jeweils Ziffer 3) bleibt erhalten bzw. wird ggf. in geänderter/ergänzter Form bis zur Gemeinderatssitzung nachgereicht. Die Stellungnahme wird Bestandteil des Beschlusses.
Frage 4:	Wird der Fällungen der im Baumbestandsplan mit den Nrn. 64, 67 (x2), 70, 71, 75, 78, 80, 81, 82 und 88 bezeichneten Bäume zugestimmt?
Betrifft Vorbescheid:	Haus 6
Beschlussvorschlag:	Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt aus der Sitzung des Bauausschusses vom 26.02.2018 (Niederschrift Bauausschuss vom 26.02.2018, TOP 8 bis 13, jeweils Ziffer 3) bleibt erhalten bzw. wird ggf. in geänderter/ergänzter Form bis zur Gemeinderatssitzung nachgereicht. Die Stellungnahme wird Bestandteil des Beschlusses.
Frage 5:	Wird für die Überschreitung des festgesetzten Bauraumes im Osten um 6 Meter für den Hauptbaukörper EFH 4 entsprechend der Plandarstellung eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt?
Betrifft Vorbescheid:	Haus 4
Beschlussvorschlag:	Die Errichtung des Einfamilienhauses (EFH 4) außerhalb der überbaubaren Fläche von 6,0 m wird befürwortet und die erforderliche Befreiung wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt. Begründung: Durch die Verschiebung des Baukörpers EFH 4 nach Osten wird eine großzügigere Freiflächengestaltung ermöglicht. Zudem wird durch die nunmehr vorgesehene Erschließung über eine Zufahrtsstraße die Versiegelungsfläche reduziert, was für uns als Gemeinde wichtig ist. Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung sowie die nachbarlichen Belange nicht

	berührt. Aus diesem Grund wird die Befreiung als vertretbar gehalten.
Frage 5:	Wird für die Überschreitung des festgesetzten Bauraumes im Osten um 6 Meter für den Hauptbaukörper EFH 5 entsprechend der Plandarstellung eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt?
Betrifft Vorbescheid:	Haus 5
Beschlussvorschlag:	Die Errichtung des Einfamilienhauses (EFH 5) außerhalb der überbaubaren Fläche von 6,0 m wird befürwortet und die erforderliche Befreiung wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt. Begründung: Durch die Verschiebung des Baukörpers EFH 5 nach Osten wird eine großzügigere Freiflächengestaltung ermöglicht. Zudem wird durch die nunmehr vorgesehene Erschließung über eine Zufahrtsstraße die Versiegelungsfläche reduziert, was für uns als Gemeinde wichtig ist. Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung sowie die nachbarlichen Belange nicht berührt. Aus diesem Grund wird die Befreiung als vertretbar gehalten.

Neuer Beschlussvorschlag (Verwaltungsvorschlag)

- 3) Der Gemeinderat folgt der Empfehlung des Bauausschusses, dass eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form einer Unterlassungsdienstbarkeit nicht das geeignete Mittel darstellt. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten könnten zwar hiermit geregelt werden, allerdings wurden erhebliche Bedenken von der Kanzlei Döring-Spieß geäußert, ob eine solche das Bauplanungsrecht einschränkende Dienstbarkeit zulässig ist, da durchaus erfolgsversprechend argumentiert werden kann, dass es sich hierbei um einen unzulässigen Eingriff in die Handlungsfreiheit des Grundstückseigentümers handelt. Hinreichende Rechtssicherheit lässt sich nur dadurch erreichen, dass man für das gegenständliche Grundstück die Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschließt.
- Zum derzeitigen Zeitpunkt kann der Gemeinderat einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“ für das Grundstück Georg-Kalb-Str. 12a (Fl.-Nr. 426/9) fassen, es besteht aber auch die Möglichkeit die Bebauungsplanänderung erst dann einzuleiten, wenn konkrete Anträge auf Baugenehmigung eingereicht werden, die sich nicht an die Fragen der jeweiligen Anträge auf Vorbescheid (wie in Ziffer 2 befürwortet) halten.
 - Eine Veränderungssperre setzt durch die gesetzlich geregelte Verfahrenshöchstdauer von zunächst max. 2 Jahren zzgl. nur in begründeten Fällen eine mögliche weitere Verlängerung um ein Jahr die Gemeinde unter Zugzwang. Eine Veränderungssperre kann aber auch dann noch erlassen werden, wenn ein solcher Bauantrag eingereicht werden sollte.

Aus diesem Grund folgt der Gemeinderat nicht der Empfehlung des Bauausschusses einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“ für das Grundstück Georg-Kalb-Str. 12a (Fl.-Nr. 426/9) zu fassen und eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen. Die Bebauungsplanänderung und auch der Erlass einer Veränderungssperre behält sich der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt aber ausdrücklich vor.

Hierzu wird dem Gemeinderat ein gesonderter Beschlussvorschlag vorgelegt.

Neuer Beschlussvorschlag zu Ziffer 3 (Alternative)

- 3) Der Gemeinderat folgt der Empfehlung des Bauausschusses, dass eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form einer Unterlassungsdienstbarkeit nicht das geeignete Mittel darstellt. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten könnten zwar hiermit geregelt werden, allerdings wurden erhebliche Bedenken von der Kanzlei Döring-Spieß geäußert, ob eine solche das Bauplanungsrecht einschränkende Dienstbarkeit zulässig ist, da durchaus erfolgsversprechend argumentiert werden kann, dass es sich hierbei um einen unzulässigen Eingriff in die Handlungsfreiheit des Grundstückseigentümers handelt. Hinreichende Rechtssicherheit lässt sich nur dadurch erreichen, dass man für das gegenständliche Grundstück die Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschließt.
- Daher sollte der Gemeinderat einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“ für das Grundstück Georg-Kalb-Str. 12a (Fl.-Nr. 426/9) fassen.
 - Eine Veränderungssperre setzt durch die gesetzlich geregelte Verfahrenshöchstdauer von zunächst max. 2 Jahren zzgl. nur in begründeten Fällen eine mögliche weitere Verlängerung um ein Jahr die Gemeinde unter Zugzwang. Eine Veränderungssperre kann aber auch dann noch erlassen werden, wenn ein solcher Bauantrag eingereicht werden sollte.

Aus diesem Grund folgt der Gemeinderat der Empfehlung des Bauausschusses einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“ für das Grundstück Georg-Kalb-Str. 12a (Fl.-Nr. 426/9) zu fassen. Der Empfehlung unverzüglich mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen, wird jedoch nicht gefolgt. Den Erlass einer Veränderungssperre behält sich der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt aber ausdrücklich vor.

Hierzu wird dem Gemeinderat ein gesonderter Beschlussvorschlag vorgelegt.

Begründung:

Hinweis:

In der Begründung der Beschlussvorlage werden Änderungen/Ergänzungen unterstrichen.
Der Beschlussvorschlag wurde neu formuliert.

1. Überblick Bauvoranfragen und Anträge auf Vorbescheid

Im Bauausschuss wurden beraten:

- **Bauvoranfragen** am **17.10.2016** (TOP 3), **28.11.2016** (TOP 10) und **03.04.2017** (TOP 6)
- **Anträge auf Vorbescheid** am **15.01.2018** (TOP 6 bis 11) und **26.02.2018** (TOP 8 bis 13)

Die Unterlagen zu den o.g. Beratungen können im Gemeinderats-Informationssystem eingesehen werden (wegen des Umfangs der Unterlagen verweisen wir hierauf). Die Beschlussabschriften der o.g. Sitzungen (ohne 26.02.2018 / siehe hierzu Ziffer 2) liegen bei (siehe **Anlage 1**).

2. Empfehlung des Bauausschusses in Sitzung 26.02.2018

In der Sitzung am 26.02.2018 stellte der Planer des Vorhabenträgers noch einmal den letzten Stand des Bebauungskonzeptes vor. Es lagen 6 Anträge auf Vorbescheid vor (siehe **Anlage 2**).

Der Bauausschuss hat folgende Empfehlungen an den Gemeinderat gegeben:

- Entscheidung des Gemeinderates über die Anträge auf Vorbescheid.
- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ für den Bereich des Anwesens Georg-Kalb-Straße 12a (Fl.-Nr. 426/9).
- Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung.

Die Stellungnahmen der Kanzlei Döring*Spieß vom 19.02. und 02.03.2018 zur Bestellung von Grunddienstbarkeiten liegen als **Anlage 3** bei. Die Kanzlei rät solche zivilrechtliche Dienstbarkeit nicht abzuschließen, sondern im Zuge der gemeindlichen Planungshoheit ein Bauleitplanverfahren mit Erlass einer Veränderungssperre zu wählen.

Der Auszug aus der noch nicht genehmigten Niederschrift liegt als **Anlage 4** bei.

Die Antragsteller haben am 13.03.2018 geänderte Unterlagen zu den Anträgen auf Vorbescheid eingereicht (Anlage 5a und 5b). Vorausgegangen war ein Gespräch der Antragsteller, der beauftragten Architekten und des Rechtsanwaltes mit Erster und Zweiter Bürgermeisterin, einem Baureferenten und der Bauverwaltung am 07.03.2018 im Rathaus. Als Ergebnis des Gespräches wollte der Antragsteller geänderte Unterlagen einreichen, die in der Sitzung des Gemeinderates am 20.03.2018 vorgestellt und Gegenstand der Entscheidung werden sollen.

3. Beschlussempfehlung des Bauausschusses: Entscheidung des Gemeinderates über die Anträge auf Vorbescheid

Der Gemeinderat soll auf Wunsch des Bauausschusses über die Vorbescheide aus der Sitzung des Bauausschusses am 26.02.2018 entscheiden.

Es gibt 2 Möglichkeiten:

- a. Der Gemeinderat befürwortet die Vorbescheide.
- b. Der Gemeinderat möchte die Vorbescheide nicht befürworten und stellt diese zurück. Flankierend hierzu sollte dann die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ für das antragsgegenständliche Grundstück geändert werden (Aufstellungsbeschluss erforderlich). Zur Sicherung der Planung behält sich das Gremium den späteren Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre vor.
- c. Der Gemeinde befürwortet die Vorbescheide, geht aber dennoch den Weg den Bebauungsplan zu ändern und ggf. später eine Veränderungssperre zu erlassen.

4. **Beschlussempfehlung des Bauausschusses:
Bebauungsplanänderung und Erlass einer Veränderungssperre durch Gemeinderat**

Sollte der Gemeinderat eine Bebauungsplanänderung einleiten und zeitlich entkoppelt davon ggf. zu einem späteren Zeitpunkt den Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung vornehmen, würde ein formales Bauleitplanverfahren (12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohé“ für den Bereich des Anwesens Georg-Kalb-Str. 12, Fl.-Nr. 426/9) eingeleitet werden. Es könnte ein Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin