

Beschlussvorlage

Abt. 5/479/2018

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	08.05.2018	öffentlich

Top Nr. 7

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe" für den Bereich des Anwesens Pullacher Straße 24 mit der Flurstücksnummer 465 in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) mit der Zweckbestimmung Büro- und Verwaltungsgebäude im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB);

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

2) Wiederholung der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Anlagen:

Anlage 1 - B-Plan 1-11 - Stellungnahmen aus erneuter öffentl Auslegung und Behördenbeteiligung

Anlage 2 - B-Plan 1-11 - Entwurf Bebauungsplan - Stand 08-05-2018

Anlage 3 - B-Plan 1-11 - Entwurf Begründung - Stand 08-05-2018

Beschlussvorschlag:

I. Beschlussvorschlag (I):

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden 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 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** Gemeinde Grünwald
(Stellungnahme vom 01.03.2018)
- B.1.2** Eisenbahnbundesamt, Außenstelle München
(Stellungnahme vom 12.03.2018)
- B.1.3** Handwerkskammer für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 08.03.2018)
- B.1.4** Isartalverein e.V.
(Stellungnahme vom 02.03.2018)
- B.1.5** Staatliches Bauamt Freising
(Stellungnahme vom 12.03.2018)
- B.1.6** Regionaler Planungsverband München (RPV)
(Stellungnahme vom 06.03.2018)
- B.1.7** Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg
(Stellungnahme vom 07.03.2018)
- B 1.8** Landeshauptstadt München
(Stellungnahme vom 19.03.2018)
- B 1.9** IHK für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 14.03.2018)
- B 1.10** Wasserwirtschaftsamt München
(Stellungnahme vom 21.03.2018)
- B 1.11** Regierung von Oberbayern
(Stellungnahme vom 02.03.2018)

Beschlussvorschlag (I-2):

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

- B.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen eine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken mit Abwägungserfordernis eingegangen ist.**

- B.2.1 Landratsamt München**
(Stellungnahmen vom 08.03. und 26.03.2018)

Abteilung Bauen

1. Die Vermaßung des Bauraumes wurde zwar ergänzt, u.E. müssten jedoch aufgrund des schrägen bzw. abknickenden Verlaufs der Grundstücksgrenze, noch weitere Maße vom Bauraum zu den Grundstücksgrenzen aufgenommen werden, um die Lage des Bauraumes eindeutig zu definieren.

Beschlussvorschlag (I-3):

Die fehlenden Bemaßungen werden in der Planzeichnung ergänzt.

- In der Planzeichnung wurden jetzt im südlichen Teil des Bauraumes Bereiche mit unterschiedlichen Firsthöhen eingetragen und die Dachform Flachdach festgesetzt. Um die Lage und den Umfang des dadurch zugelassenen Staffelgeschosses eindeutig zu definieren, müsste die Lage der Abgrenzungslinie (A.3.1) noch durch entsprechende Vermaßungen fixiert werden.

Beschlussvorschlag (I-4):

Die fehlenden Bemaßungen werden in der Planzeichnung ergänzt.

- Nachdem jetzt auch die zulässige Dachform innerhalb des Bauraumes abgegrenzt werden soll, müsste dies beim Planzeichen A.3.1 noch ergänzt werden (GH, FH, und Dachform).

Beschlussvorschlag (I-5):

Das Planzeichen wird ergänzt und künftig unter A. 2 aufgeführt.

- In Festsetzung A.3.4 wurde jetzt als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe die Oberkante des Erdgeschossfußbodens angegeben. Zur eindeutigen Bestimmung des Bezugspunktes ist noch anzugeben, ob es sich um die Oberkante des Erdgeschossrohbau- oder -fertigfußbodens handelt. Dies ist auch in Festsetzung A.5.2 entsprechend zu ergänzen, um den Bezugspunkt dort zu definieren.

Beschlussvorschlag (I-6):

Der Bezugspunkt bezieht sich auf den Erdgeschossfertigfußboden.

- Die Wandhöhe, bzw. Oberkante des Flachdachgebäudes sollte ebenfalls genauer geregelt werden. Hier empfiehlt es sich, entsprechend der Differenzierung im Plan „a“ und „b“, die jeweilige Wandhöhe incl. der möglichen Brüstung festzusetzen und den unteren und oberen Bezugspunkt (Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Attika) zu definieren: Im Gegenzug sollte auf die neu aufgenommene Festsetzung A.5.4, die in der vorliegenden Form (ohne Bezugspunkte) zu unbestimmt ist, verzichtet werden.

Beschlussvorschlag (I-7):

Der Anregung wird entsprochen. Die Festsetzung A.5.4 wird gestrichen, die Festsetzung 4.4 wird ergänzt.

- Das Planzeichen für die Nutzungsschablone sollte unter den Hinweisen aufgenommen und erläutert werden.

Beschlussvorschlag (I-8):

Der Anregung wird gefolgt.

- Hinsichtlich der Angaben in den Verfahrensvermerken Nr. 2 und 3 bitten wir um Überprüfung, da nach der Aussage im Beschluss des Gemeinderates vom 06.02.2018 im ersten Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB durchgeführt wurde.

Beschlussvorschlag (I-9):
Die Verfahrensvermerke werden angepasst.

8. Wir weisen darauf hin, dass der Hinweis auf § 47 VwGO in der Bekanntmachung vom 07.02.2018 nicht mehr zutreffend ist, da das BauGB und die VwGO geändert worden sind. § 47 Abs. 2a VwGO und der Hinweis auf § 47 VwGO in § 3 Abs. 2 BauGB sind entfallen. Durch den Hinweis in der Bekanntmachung wird dem Bürger eine Gesetzeslage vermittelt, die nicht mehr gültig ist, gegebenenfalls wird er dadurch von einer Normenkontrollklage abgehalten. Ob durch diesen Hinweis die Bekanntmachung fehlerhaft ist und aus diesem Grund wiederholt werden müsste, kann von uns nicht abschließend beurteilt werden. Die Gemeinde trägt insofern das Verfahrensrisiko.

Beschlussvorschlag (I-10):
Mit dem UmwRGuaÄndG 2017 ist seit 2.6.2017 der § 47 Abs. 2a VwGO in der Bekanntmachung weggefallen. Der Verweis auf diesen Absatz in der Bekanntmachung ist ein beachtlicher Fehler. Es wird deswegen eine erneute Auslegung nach § 4a BauGB ohne Einschränkungen durchgeführt.

Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Wir empfehlen, unter den Hinweisen folgenden Punkt aufzunehmen:
Sollten Baumfällungen oder Gehölzbeseitigungen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

Beschlussvorschlag (I-11):
Der Hinweis wird ergänzt.

B.2.2 Deutsche Bahn AG
(Stellungnahme vom 06.03.2018)

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet ihnen hiermit folgende Gesamtstimmungnahme zum o.g. Verfahren.
Durch die Bauleitplanung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Beschlussvorschlag (I-12):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B.2.3 SWM Services GmbH
(Stellungnahme vom 21.03.2018)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich die Erdgasanschlussleitung (Erdgas grün im Bestandsplan dargestellt) die den neuen Gegebenheiten angepasst werden muss. Die Erdgasanschlussleitung kommt innerhalb der künftigen Baugrenze sowie Leitungsrechtsfläche zu liegen.

Geplante Baumaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen dürfen grundsätzlich nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

Für die Stilllegung und Umlegung der Hausanschlussleitung sollte der Bauherr die entsprechenden Anträge verwenden die unter der Webadresse www.swm.de erhältlich sind.

Unsere Wasserversorgungsanlagen (blau dargestellt) befinden sich außerhalb der Planungsfläche.

Schalten Sie uns bitte in das weitere Verfahren mit ein.

Beschlussvorschlag (I-13):

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Die Gasleitung wird unter den Hinweisen aufgenommen.

- II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der erneuten öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage.**
- III. Der Gemeinderat nimmt den überarbeiteten Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ für den Bereich des Anwesens Pullacher Straße 24 mit der Fl.-Nr. 465 (Planwerk, textliche Festsetzungen und Begründung mit Stand vom 08.05.2018) zur Kenntnis und beschließt die Wiederholung der erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB.**
- IV. Zeitpunkt, Ort und Dauer der Wiederholung der erneuten öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Träger öffentlicher Belange sind über die Wiederholung der erneuten öffentlichen Auslegung / Beteiligung zu benachrichtigen und haben Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.**

Begründung:

Bisheriger Verfahrensablauf

- In der Sitzung des Gemeinderates am 04.07.2017 wurde das Verfahren zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ für das Anwesen Pullacher Straße 24 eingeleitet.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.10. bis 29.11.2017 statt. Die Abwägung über die Stellungnahmen fand in der Sitzung am 06.02.2018 statt.
- Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand in der Zeit vom 05.03. bis 21.03.2018 statt.

Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 05.03. bis 21.03.2018. Über die Stellungnahmen (siehe **Anlage 1**) kann die Abwägung vorgenommen werden.

Wiederholung der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden durch fehlerhafte Bekanntmachung

Mit Stellungnahme des Landratsamtes München vom 26.03.2018 (siehe Anlage 1) wurde der Bekanntmachungstext der erneuten öffentlichen Auslegung moniert und die Bekanntmachung als fehlerhaft bewertet. Da BauGB und VwGO geändert wurden, sind die Hinweise nach § 47 Abs. 2a VwGO und der Hinweis auf § 47 VwGO in § 3 Abs. 2 BauGB entfallen. Durch den Hinweis wird dem Bürger eine Gesetzeslage vermittelt, die nicht mehr gültig ist; ggf. wird er dadurch von einer Normenkontrollklage abgehalten. Das Landratsamt München weist auf ein bei der Gemeinde verbleibendes Verfahrensrisiko hin.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, dass man zur Rechtssicherheit die erneute Auslegung wiederholen sollte und die Auslegung nicht auf die Änderungen beschränkt und nicht zeitlich verkürzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und der Begründung liegen bei (siehe **Anlage 2 und 3**).

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) vom 16.08.2017 und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 28.08.2017 lagen bereits früheren Beschlussvorlagen (hier: Gemeinderat 26.09.2017 / Vorlage **Abt. 5/398/2017**) bei.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin