

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/1008/2024

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	12.03.2024	öffentlich

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe" für die Anwesen im Bereich der Rosenstraße (Hausnummer 1 bis 17 / Flurstücksnummern: 438, 438/4, 438/5, 438/6, 438/14, 438/15, 438/17, 438/19, 438/20, 438/21, 438/22, 438/23, 438/26, 438/29, 438/31, 438/33, 438/34, 438/39), Sollner Straße (Hausnummer 8 und 10 - Flurstücksnummern: 438/7 und 438/35) und Verkehrsflächen (Flurstücksnummern: 438/8, 438/9, 438/12, 438/13) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

1) Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

2) Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB

3) Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB für das Anwesen Rosenstraße 13 (Fl.-Nr. 438/23 / Aktenzeichen Landratsamt München: 4.1-0618/23/V)

Anlagen:

Anlage 1 - Niederschrift Sitzung Bauausschuss am 18.09.2023 - TOP 10

Anlage 2 - BP 1-12 - Räumlicher Geltungsbereich - Änderung B-Plan und Veränderungssperre

Anlage 3 - BP 1-12 - Entwurf der Satzung über eine Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ für die Anwesen im Bereich der Rosenstraße (Hausnummer 1 bis 17 / Flurstücksnummern: 438, 438/4, 438/5, 438/6, 438/14, 438/15, 438/17, 438/19, 438/20, 438/21, 438/22, 438/23, 438/26, 438/29, 438/31, 438/33, 438/34, 438/39), Sollner Straße (Hausnummer 8 und 10 - Flurstücksnummern: 438/7 und 438/35) und Verkehrsflächen (Flurstücksnummern: 438/8, 438/9, 438/12, 438/13) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr. 1-12 vom 12.03.2024“ dargestellt (siehe **Anlage 2**). Die Anlage wird Bestandteil des Beschlusses.

Ziel der Planung ist es, durch eine Überarbeitung der Festsetzungen – insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, der Gestaltung und der Nebenanlagen – die städtebauliche Struktur und das harmonische Erscheinungsbild dieses Teils der Wohnsiedlung Großhesselohe als Villensiedlung zu erhalten. Um der heutigen Grundstückssituation sowie neuen Forderungen der Gesetzgebung gerecht zu werden, aber auch um eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu erzielen, die den Charakter Pullachs bewahrt, ist es erforderlich den Bebauungsplan zu überarbeiten. Die inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes sollen sich insbesondere auf

- die Art der baulichen Nutzung (Baugebietstyp)
- die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximaler Grundfläche, Wandhöhe und Firsthöhe
- Anrechenbarkeit von Bauteilen und Räumen auf die Grund- und Geschossfläche (z.B. Erker, Dachgeschossausbauten, Anwendbarkeit der aktuellen BauNVO)
- die Zulässigkeit von Nebenanlagen (wie z. B. Pools) außerhalb der Bauräume
- Beschränkung der Bodenversiegelung
- gestalterische Vorgaben zu Dachformen

- Regelungen über Zufahrtslängen und Tiefgaragen
 - die Berücksichtigung von Themen des Klimaschutzes, der Nachhaltigkeit und des Präventionsschutzes in der Bauleitplanung beziehen.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Kriterien für die Bebauungsplanänderung zu erarbeiten. Hierzu ist ein Katalog mit Planzielen, welcher Grundlage für die Überarbeitung des Bebauungsplanes sein soll, hinsichtlich der Durchsetzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, aufzustellen. Dieser Katalog ist zunächst mit dem Bauausschuss zu beraten.
 3. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird und die Öffentlichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.
 4. Der Gemeinderat beschließt zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ für die Anwesen im Bereich der Rosenstraße (Hausnummer 1 bis 17 / Flurstücksnummern: 438, 438/4, 438/5, 438/6, 438/14, 438/15, 438/17, 438/19, 438/20, 438/21, 438/22, 438/23, 438/26, 438/29, 438/31, 438/33, 438/34, 438/39), Sollner Straße (Hausnummer 8 und 10 - Flurstücksnummern: 438/7 und 438/35) und Verkehrsflächen (Flurstücksnummern: 438/8, 438/9, 438/12, 438/13) gemäß § 14 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel dass,
 - 1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
 - 2) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.
 Der Entwurf der Satzung über die Veränderungssperre liegt als **Anlage 3** bei. Die Anlage wird Bestandteil des Beschlusses. Die Erste Bürgermeisterin o.V.i.A. wird ermächtigt die Satzung zu unterzeichnen und ortsüblich bekannt zu machen.
 5. Die Verwaltung wird beauftragt beim Landratsamt München die Zurückstellung des Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB für das Anwesen Rosenstraße 13 (Fl.-Nr. 438/23 / Aktenzeichen Landratsamt München: 4.1-0618/23/V) zu beantragen.
 6. Der Gemeinderat beauftragt den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) mit der Bebauungsplanänderung und im Bedarfsfall die Kanzlei Döring und Spieß, München, mit der Rechtsberatung.

Begründung:

Anlass der Bauleitplanung ist ein in öffentlicher Sitzung des Bauausschusses am 18.09.2023 (TOP 10) beratener Bauantrag für das Anwesen Rosenstraße 13, für den das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt wurde. Der Auszug aus der Niederschrift liegt als **Anlage 1** bei. Das Landratsamt München führt den Vorgang unter dem Aktenzeichen 4-1-0618/23/V und tendiert (nach der Anhörung der Eigentümer) dazu, gegen die Auffassung der Gemeinde zu entscheiden.

Daher ist aus Sicht der Verwaltung die **Änderung des Bebauungsplanes** und der **Erlass einer Veränderungssperre** nach § 14 BauGB zu beschließen sowie die **Zurückstellung des o.g. Bauvorhabens** nach § 15 Abs. 1 BauGB beim Landratsamt München zu beantragen.

In der **öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 11.03.2024** soll die Bebauungsplanänderung vorberaten und eine Beschlussempfehlung an den Gemeinderat abgegeben werden. Diese Beschlussempfehlung wird dem Gemeinderat in Form einer

Tischvorlage vorgelegt.

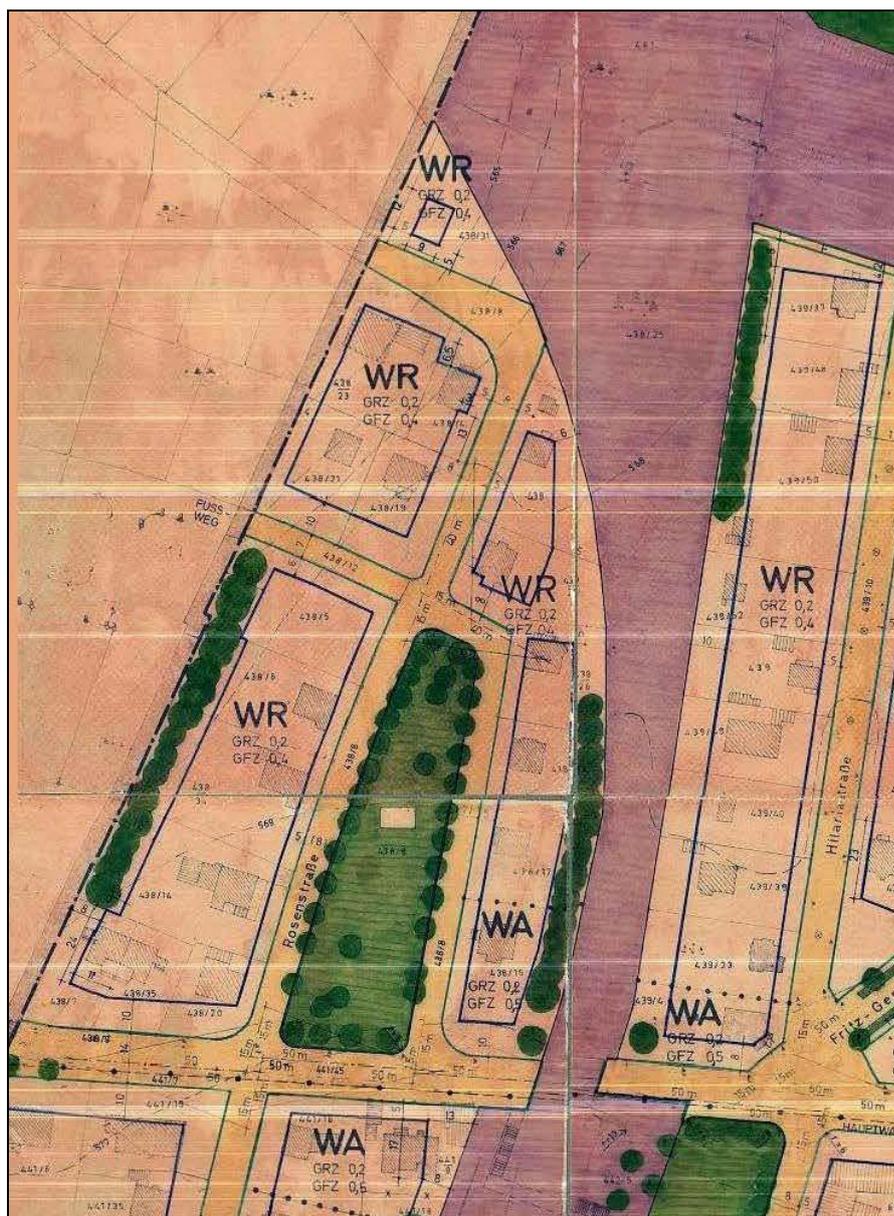


Abb.: Auszug rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohé“

Der **räumliche Geltungsbereich** der B-Planänderung ist im Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr.: 1-12 vom 12.03.2024“ dargestellt (siehe **Anlage 2**).

Da es sich um eine weitgehende Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist ein Kriterienkatalog zu erstellen und inhaltlich (so der Vorschlag der Verwaltung) zunächst mit dem Bauausschuss zu beraten. Erst dann können die Inhalte in einen Bebauungsplanentwurf überführt werden, der dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt wird.

Zur **Sicherung der Bauleitplanung** sollte für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine **Veränderungssperre** erlassen werden. Der Entwurf der Satzung liegt als **Anlage 3** bei. Für den o.g. genannten Bauantrag sollte die Verwaltung die **Zurückstellung des Baugesuches** beantragen.

Es wird vorgeschlagen, dass die Planausarbeitung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und die Rechtsberatung durch die Kanzlei Döring und Spieß, München, erfolgt.

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

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin