

Beschluss-Vorlage 2013/0274 zur Sitzung am 25.07.2013  
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 5

öffentlich

**Betreff:** Bebauungsplan "nördlich der Augsburgener Straße, südlich der B2" ("Handwerkerhof")  
- Vorberatung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen  
- Beschlussempfehlung

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein x

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2013

im Investitions-HH

2013

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

**Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan-Entwurf für das „eingeschränkte Gewerbegebiet nördlich der Augsburgener Straße, südlich der B 2“ (Handwerkerhof) lag in der Zeit 24.05.2013 bis 27.06.2013 öffentlich aus; die Träger öffentlicher Belange wurden, soweit erforderlich, nochmals um Stellungnahmen gebeten.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

**Landratsamt Fürstentfeldbruck:**

Das Landratsamt verweist in seiner Stellungnahme auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern hinsichtlich des Trenngrüns Nr. 47.

Ansonsten werden redaktionelle Hinweise zu Festsetzungen durch Planzeichen und Text vorgebracht (z.B. Unstimmigkeiten zwischen Plan und Festsetzungen durch Planzeichen).

**Stellungnahme:**

Bezüglich der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird auf nachfolgende Stellungnahme zur Regierung von Oberbayern verwiesen. Der Bebauungsplan wird redaktionell entsprechend überarbeitet. Eine Beschlussfassung hierüber ist nicht erforderlich.

### **Regierung von Oberbayern:**

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde liegt als Anlage bei.

Stellungnahme: Mit der Regierung von Oberbayern wurde die ablehnende Stellungnahme nochmals besprochen. Seitens der Regierung wurde Verständnis für die Belange der Stadt Germering, an diesem Standort einen sog. Handwerkerhof zu etablieren, gezeigt. Die ablehnende Haltung würde aufgegeben werden, wenn durch planerische Maßnahmen, wie Darstellung des Trenngrüns im Flächennutzungsplan und im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan bzw. Begründung zum Bebauungsplan aufgezeigt wird, dass die Stadt Germering keine weitere bauliche Entwicklung Richtung Nord-West, also Richtung Puchheim-Ort beabsichtigt. Außerdem soll plausibel und nachvollziehbar dargelegt werden, dass die geplante Gewerbeentwicklung nicht in einem der bereits dargestellten Siedlungsflächen möglich ist.

Die Belange der Regierung werden berücksichtigt. Es wird im Flächennutzungsplan das regionalplanerische Trenngrün dargestellt. In der Bebauungsplanbegründung und im Erläuterungsbericht werden die Ausführungen zur Standortwahl nochmals überarbeitet.

Die Ausführungen der Regierung hinsichtlich einer erheblichen Wohnnutzung, wurden ebenfalls besprochen und konnten geklärt werden. Die Festsetzung, dass nur eine gewerbliche Nutzung möglich ist, die das Wohnen nicht wesentlich stört, dient lediglich der Festsetzung der Nutzungen und der entsprechenden Immissionswerte, sie soll nicht allgemeines Wohnen zulassen. Wohnnutzung ist nur für Betriebsinhaber oder Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal ausnahmsweise zulässig.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen und wie besprochen berücksichtigt.

In die Flächennutzungsplan-Änderung wird das regionalplanerische Trenngrün übernommen.

In der Bebauungsplanbegründung bzw. im Flächennutzungsplan-Erläuterungsbericht wird ausführlich dargelegt, dass seitens der Stadt Germering keine bauliche Entwicklung Richtung Nord-West (Puchheim-Ort) beabsichtigt ist.

### **Abstimmungsergebnis:**

#### **Staatliches Bauamt Freising, Straßenbau:**

Das staatliche Bauamt bittet festzusetzen, dass zwischen Fahrbahnrand und den Bäumen ein Mindestabstand von 7,5 m einzuhalten ist, dass unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur B 2 nicht zulässig sind, dass das Baugebiet entlang der B 2 mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden ist und dieser umfahrbar, leicht verformbar und abscherbar auszubilden ist.

Stellungnahme: Die Festsetzungswünsche dienen der Klarstellung und können in den Bebauungsplan übernommen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die vom staatlichen Bauamt Freising (Straßenbau) vorgeschlagenen Festsetzungen hinsichtlich des Abstandes der Bäume, Gestaltung der Einfriedung sowie Anfahrverbot von der B 2 aus, sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen von Bürgerinnen und Bürgern keine Stellungnahmen bzw. Anregungen ein

Weiteres Verfahren:

Aus den vorgenannten Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden kann. Es kann somit zum jetzigen Zeitpunkt von einer sog. „Planreife“ nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) ausgegangen werden. Dies bedeutet, dass Bauanträge eingereicht werden können und sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, noch vor dem formellen Satzungsbeschluss durch den Stadtrat, genehmigt werden können.

Sofern der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss die vorgenannten Ergänzungen befürwortet, kann der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan entsprechend überarbeitet werden und dem Stadtrat zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den überarbeiteten Bebauungsplan „eingeschränktes Gewerbegebiet nördlich der Augsburgs Straße, südlich der B 2“ (Handwerkerhof) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

S. Köppl  
Sachbearbeiterin  
genehmigt OB

J. Thum  
Stadtbaumeister

UPBA250713TOP5AnlageStellReg  
UPBA250713TOP5BPI\_Text  
UPBA250713TOP5BPlan