



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	18.10.2016	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 9/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße; Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Anlagen:

20160318_Fachbericht_Artenschutz-Hildenbrand_Abgabe
20160901_9_Bdf_BPuFNP_Umweltbericht_ernoeffAusl_160711_UB_Kiefl_pur
20160901_9_Bdf_ernoeffAusl_Begruendung_Gau380_Begr_4
20160901_9_Bdf_ernoeffAusl_Festsetzungen_GAU180_17082016_Fes
20160901_9_Bdf_ernoeffAusl_Plan_GAU180_17082016_Plan

Sachverhalt:

1. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 9/BUCHENDORF gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 02.09.2016 bis 16.09.2016 stattgefunden.
- 1.1 Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat nur das Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, die unten aufgeführten Anregungen vorgetragen:

Da der Begriff der Verkaufsfläche über die Kommentarliteratur und Rechtsprechung eindeutig bestimmt ist, werden die Ausführungen unter Festsetzung A.2.2 zur Frage, welche Flächen zu den Verkaufsflächen zählen sollen, lediglich als Hinweise angesehen.

Anmerkung der Verwaltung:

1. Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der BauNVO nicht definiert. Er dient der Bestimmung der Großflächigkeit und damit insbesondere Abgrenzungsfragen. Die Frage der Großflächigkeit ist vorliegend unstrittig, da der Gartenbaubetrieb Kiefl großflächig ist und gerade diese bestehende Großflächigkeit die Notwendigkeit der Bauleitplanung sowie der Zielabweichungsentscheidung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (StMFLH) vom 11.12.2014 begründet hat. Neben der o.g. Abgrenzungsbestimmung dient die Verkaufsflächenbegrenzung dazu, den im Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagentyp konkret zu definieren. Die Gemeinde kann zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am geeignetsten erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen (BVerwG v. 28.02.2002 – 4 C 5.01, NVwZ 2002, 114, 115; BVerwG, 03.04.2008, 4 CN 3.07, BVerwG 131,86). Mit den Festsetzungen in A.2.2 steuert die Gemeinde die Verkaufsflächenermittlung und –begrenzung wie sie Gegenstand der Zielabweichungsentscheidung gewesen sind. Durch die Festsetzung der Anrechnungsfaktoren wird in Verbindung mit der Flächenfestsetzung dauerhaft Klarheit über die Bestimmung der Verkaufsflächen als Konkretisierung der Art der Nutzung geschaffen. Dies dient auch der Umsetzung der Zielabweichungsentscheidung.

Der landesplanerischen Zielabweichung lag die Betriebsbeschreibung der Firma BBE Handelsberatung für das Gartencenter Kiefl mit einer ungewichteten Verkaufsfläche von 7.434 qm und einer gewichteten Verkaufsfläche von 4.900 qm zugrunde. Die Gewichtung der Verkaufsflächen wird deshalb vorliegend als geeignetes Kriterium zur Definition des zulässigen Anlagentyps nach § 11 Abs. 2 BauNVO gesehen.

2. In Umsetzung der Zielabweichungsentscheidung des StMFLH vom 11.12.2014 ist unter Nr. A.2.2 die gewichtete Verkaufsfläche auf 4.900 qm begrenzt und gleichzeitig durch Festsetzung der Gewichtungsfaktoren sichergestellt, dass die absoluten Verkaufsflächen dem landesplanerisch beurteilten Betrieb entsprechen. Danach ist aktuell bestimmt, dass für den Kundenverkehr zugängliche

- festumbaute Innenflächen zu 100 %,
- nicht festumbaute, aber überdachte Flächen zu 50 % und
- nicht festumbaute und nicht überdachte Flächen zu 25 %

in diese Verkaufsfläche eingehen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan mit „G“ (Geschäftsfläche) gekennzeichnet. Sie haben generellen Kundenzugang. Dagegen ist bei den mit „B“ (sonstige Betriebsfläche) gekennzeichneten Flächen grundsätzlich der Kundenzugang ausgeschlossen. Zu den mit „B“ gekennzeichneten Flächen gehören auch die gartenbaulichen Produktionsflächen.

Hierbei wurde noch nicht berücksichtigt, dass auf den Geschäftsflächen auch Produktion gartenbaulicher Produkte mit Direktverkauf (z.B. Weihnachtssterne zum Jahresende bzw. Frühjahrsblumen im Frühling) stattfinden können soll. Deshalb erscheint die Beschränkung bzw. Gewichtung der Produktion mit saisonalem Direktverkauf durch Ergänzung der Ziffer A.2.2 wie folgt erforderlich: Festumbauter Produktionsbereich, der von Kunden nur saisonal betreten werden darf, um vom Betreiber des Gartenmarkts gezogene Pflanzen zu erwerben, werden zu 25 % auf die Verkaufsfläche angerechnet. Die Betretungsmöglichkeit ist auf vier Monate im Jahr beschränkt.

Gleichzeitig ist der maßgebliche Bereich, auf dem diese Produktion mit Direktverkauf stattfinden soll, gesondert durch Festsetzung einer zusätzlichen Nutzungskategorie in Ziffer A.2.1 als „BK – Sonstige festumbaute Betriebsfläche, die der Produktion von saisonalen Pflanzen dient und ausschließlich im Saisongeschäft zeitlich begrenzt für den Kundenverkehr zugänglich gemacht werden darf.“ zu beschränken.

3. Mit der Regelung der Ziffer A.2.2 soll die Bestimmung der zulässigen Verkaufsfläche im Hinblick auf die für einen Gartenmarkt typische Verkaufsflächensituation konkretisiert werden. Damit soll eine Grundlage für die bauordnungsrechtliche Zulassung geschaffen und im Hinblick auf die spätere Prüfbarkeit der Verkaufsfläche eine vollzugsfähige Regelung getroffen werden. Sie entspricht damit der üblichen Beurteilung von Bau- und Gartenmärkten bzw. Gartenbaubetrieben mit saisonalem Direktverkauf. Die Festsetzung nach A.2.2 hat insoweit konkretisierende Wirkung.

3.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen – wie die Zielabweichungsentscheidung des StMFLH vom 11.12.2014 – von einer „gewichteten Verkaufsfläche“ aus. Eine wesentliche Grundlage der Zielabweichungsentscheidung ist die „Auswirkungsanalyse im Rahmen der beabsichtigten Bauleitplanung für ein Gartencenter in Gauting-Buchendorf“ der BBE Handelsberatung GmbH vom 24.04.2013 mit einer ergänzenden Stellungnahme hierzu vom 12.02.2014. In der Auswirkungsanalyse wird unter Gliederungs-Nr. 2 der Bestand des Gartencenters Kiefl ermittelt. Danach betrug die Gesamtverkaufsfläche ungewichtet etwa 5.950 qm, gewichtet ca. 4.150 qm, von denen 3.620 qm auf das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment und 530 qm auf das zentrenrelevante Randsortiment entfallen. Hiervon geht auch der Zielabweichungsbescheid des StMFLH vom 11.12.2014 aus (S. 3). Für eine angemessene Entwicklung des Gartenbaubetriebs hält die Auswirkungsanalyse 7.800 qm ungewichtet (davon 7.000 qm ungewichtet und gewichtet für das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment 4.466 qm) für erforderlich. In der Aktualisierung vom 12.02.2014 hat die BBE Handelsberatung GmbH aufgrund der geänderten Pro-Kopf-Ausgaben für das Kernsortiment eine gewichtete Verkaufsfläche von 4.600 qm und für das zentrenrelevante Kernsortiment 300 qm festgestellt (S. 4). Unter Berücksichtigung der Reduzierung des zentrenrelevanten Kernsortiments und geringfügigen Erhöhung des Kernsortiments um 134 qm ergab sich also eine ungewichtete Verkaufsfläche von 7.434 qm, um der gewichteten Verkaufsfläche von 4.900 qm zu entsprechen. Diese Werte liegen auch der Zielabweichungsentscheidung des StMFLH

vom 11.12.2014 zugrunde (S. 5). Wie sich daraus weiter ergibt, ist die Bestandssicherung (des bestehenden großflächigen Einzelhandels in Buchendorf mit seiner bestehenden Verkaufsfläche) unter Berücksichtigung einer angemessenen Erweiterung bauplanungsrechtlich ein legitimes Ziel und mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar (S. 14).

3.2 Gewichtung der Verkaufsflächen bedeutet, dass zwischen Innenflächen (innerhalb von Gebäuden), überdachten Außenflächen und Freiflächen unterschieden wird. Während Innenflächen zu 100 % auf die Verkaufsfläche angerechnet werden, sind dies bei Außenflächen 50 % und bei Freiflächen 25 % sowie bei Produktion mit Direktverkauf ebenfalls 25 %. Diese Anrechnungsfaktoren entsprechen der Praxis bei der Beurteilung von Bau- und Gartenmärkten, die auch unbeanstandet in der für das bayerische Wirtschaftsministerium ausgearbeiteten Studie „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“ der BBE Handelsberatung GmbH Verwendung findet. Es handelt sich um Anrechnungsfaktoren; unstreitig ist, dass die betreffenden Flächen zu den Verkaufsflächen zählen.

3.2.1 Auch in der Verkaufsflächendefinition der Gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft und Verkehr und des Innern vom 06.07.1992 heißt es unter Nr. 2.1.5 Satz 2: „Bei Baumärkten z.B. werden üblicherweise die überdachte Freifläche zu 50 % und die sonstigen Freiflächen zu 25 % berücksichtigt.“ Nr. 2.1.5 Satz 6 lautet: „Bei Fertigungsbetrieben mit Direktverkauf an letzte Verbraucher ist der normalen Verkaufsfläche (s.o.) die vom Kaufinteressenten betretbare, hauptsächlich für Produktionszwecke bestimmte Fläche im Umfang von 25 % hinzuzurechnen.“ Satz 2 und Satz 6 stellen eine Klarstellung zu den nach der höchstrichterlichen Definition zur Verkaufsfläche zählenden Freiflächen dar, in der zum Ausdruck kommt, dass diese Flächen i.d.R. nicht in ihrem vollen Umfang bzw. dauerhaft zu Verkaufszwecken genutzt werden. Dies rechtfertigt sich insbesondere aus den witterungs- bzw. betriebsbedingten Zugänglichkeitseinschränkungen auf diesen Flächen.

Zwar ist die gemeinsame Bekanntmachung zum 31.12.2015 aufgehoben worden. Aber eine Änderung im Hinblick auf die Bewertung von Verkaufsflächen bei Gartenmärkten ist damit nicht verbunden gewesen. Das ergibt sich schon daraus, dass die Gemeinsame Bekanntmachung nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.04.1990 (4 C 36.87, Juris RdNr. 20) ergangen ist und die vorhergehende Bekanntmachung, die auch mittelbar Gegenstand jenes Gerichtsverfahrens gewesen ist, ersetzt (4 C 36.87, Juris RdNr. 28). Ausdrücklich wird in jener Entscheidung anerkannt, dass der gesetzlich – nach wie vor – nicht definierte Begriff der Verkaufsfläche durch eine entsprechende Festlegung konkretisiert werden kann. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Rechtsprechung seit 1992 wiederholt die 1990 übernommene Definition der Verkaufsflächen aktualisiert hat. Sie hat seitdem jedenfalls nicht über (und schon gar nicht gegen) die branchenübliche Gewichtung von Innen-, überdachten Außen- und Freiflächen bei der Bestimmung der Verkaufsflächen entschieden. Die „gewichtete Verkaufsfläche“ ist – auch wenn es in den konkreten Fällen nicht um sie ging – von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts München nicht beanstandet worden (VG München, Urteil vom 04.10.2010 – M 8 K 10.3745 –, Juris RdNr. 54; VG München, Urteil vom 02.08.2010 – M 8 K 09.2596 –, Juris RdNr. 50).

3.2.2 Vergleichbare Festsetzungen der Gewichtungparameter für Verkaufsflächen als geeignete Anlagentypbeschränkung nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind auch im Rahmen der Bauleitplanung von umliegenden Kommunen gewählt worden.

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Germeringer Norden 1. Bauabschnitt“ der Stadt Germering vom 15.05.2007 findet sich unter Nr. 1.1.2 Buchstabe b) „Verkaufsflächen“ folgende Festsetzung:

„Zu den Verkaufsflächen zählen:

- ...
- alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal genutzt werden. Überdachte Freiflächen werden zu 50 %, nicht überdachte Freiflächen zu 25 % angerechnet.“

Im Bebauungsplan Nr. 46 für das Gebiet „Gartencenter westlich der Parkstraße“ der Gemeinde Neuried vom 03.05.2016 (Plan zur Behördenbeteiligung) findet sich unter Nr. 2 Art der baulichen Nutzung unter Buchstabe a) folgende Festsetzung:

„Als bewertete Verkaufsflächen nach BHB (Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V.) sind 100 % der Innenverkaufsflächen (Warm- und Kalthaus), 50 % der überdachten Freiverkaufsfläche und 25 % der nicht überdachten Freiverkaufsfläche zu berechnen.“

Es steht fest, dass die Bestimmung der höchstzulässigen Verkaufsfläche bei Garten- und Baumärkten in einer anderen Weise erfolgt als etwa bei Möbelhäusern. Die Differenzierung findet ihre Berechtigung darin, dass gerade der Verkauf im Freien für den Käufer – witterungsbedingt – nicht den gleichen Komfort bietet wie der Verkauf in geschlossenen Räumen, dass dieser Verkauf aber für einen produzierenden Gartenmarkt typisch ist. Daher hat die Gemeinde die Festsetzung zu Recht getroffen.

4. Der Kommentarliteratur und der Rechtsprechung lässt sich entnehmen, dass zur Verkaufsfläche alle den Kunden zum Zweck des Verkaufs zugänglichen Flächen gehören, wie z.B. Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, wie Tresen, Kasse, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und Freiflächen. Maßgeblich ist dabei die Möglichkeit des Kunden, die Freiflächen zu betreten, soweit ein enger Zusammenhang mit der Abwicklung des eigentlichen Ein- bzw. Verkaufsvorgangs besteht (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 –, RdNr. 28 a.E.; Urteil vom 27.04.1990 – 4 C 36.87 –, Juris RdNr. 20, 28; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 11 BauNVO, RdNr. 53d).

4.1 Der Begriff der Verkaufsfläche dient im Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO der Bestimmung der Großflächigkeit und der daraus resultierenden (unerwünschten) Auswirkungen. Für den Bebauungsplan Nr. 9/BUCHENDORF steht fest, dass es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, so dass es nicht um die Abgrenzung der Großflächigkeit geht. Die Festsetzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche stellt eine Regelung der Art (nicht des Maßes) der baulichen Nutzung dar (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.04.1990 – 4 C 36.87 –, Juris RdNr. 29). Daher ist auch die Festsetzung der Anrechenbarkeit zulässig. Sie ist bestimmt genug, weil die einbezogenen Flächen eindeutig im Bebauungsplan planlich bestimmt sind. Sie orientiert sich inhaltlich an einer branchenübergreifenden Definition. Durch die Festsetzung will die Gemeinde konkret Einfluss auf den Umfang der Verkaufsfläche nehmen. Es ist das Ziel der Bauleitplanung, die im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens ermittelten Verkaufsflächen möglichst exakt festzulegen, so dass spätere Änderungswünsche grundsätzlich auf der Grundlage des Bebauungsplans zu beurteilen sein werden. Daher handelt es sich nicht um Hinweise, sondern um eine abschließende und zulässige Regelung der Art der baulichen Nutzung.

4.2 Eine abschließende Festsetzung der Verkaufsflächen, soweit sie für die Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben erforderlich ist, soll durch den Bebauungsplan erfolgen. Der Bebauungsplan benennt die Flächen, auf denen Verkaufsflächen liegen dürfen, ausdrücklich, nämlich mit „G“ Geschäftsfläche oder „BK“ sonstige festumbaute Betriebsfläche (vgl. Festsetzung A.2.1). Für diese Geschäftsflächen werden im Bebauungsplan eindeutig definierte Flächen anhand der Perlschnurlinien bestimmt. Je nach der baulichen Nutzung dieser Flächen, über die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden ist, ist die festgesetzte maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche (sowie die Teilflächen für Rand-, Misch- und Kernsortiment) anhand der nach A.2.2 festgesetzten Anrechnungsfaktoren (100 %, 50 % und 25 %) zu ermitteln. Entsprechend ist auch die Lage der Flächen für Randsortimente bereits erfolgt. Hier gilt für die Flächenberechnung das Gleiche. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit (und Notwendigkeit) im Rahmen der Baugenehmigung die Verkaufsflächen für Randsortimente innerhalb der als Verkaufsflächen zugelassenen Flächen weiter zu konkretisieren.

4.3 Daraus folgt, dass die unter Nr. A.2.2 genannten Berechnungsvorschriften dazu dienen, die festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche von 4.900 qm in Abhängigkeit der baulichen Ausnutzung der „G“- und „BK“-Flächen zu bestimmen. Der Umstand, dass dem Grunde nach alle Flächen, die von Kunden betreten werden können und von denen aus er die angebotene Ware wahrnehmen kann, Verkaufsflächen sind (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, § 11 RdNr. 19.3), enthält noch keine zwingende Aussage dazu, mit welchem Schlüssel diese Flächen auf die bauplanungsrechtlich relevante maximal zulässige Verkaufsfläche angerechnet werden dürfen. Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht den Betrieb, wie er der landesplanerischen Entscheidung vom 11.12.2014 mit ungewichtet 7.434 qm und gewichtet mit 4.900 qm zugrunde lag. Der parallel vom Vorhabenträger eingereichte Baugenehmi-

gungsantrag enthält dementsprechend eine Gesamtverkaufsfläche von ungewichtet 7.253,74 qm und gewichtet 4.885,81 qm.

5. Unter Nr. A.2.2 ist – wie oben bereits erwähnt – eine weitere Kategorie zur Verkaufsflächenbemessung ergänzt worden. Diese Kategorie beruht darauf, dass es sich bei dem Gartenbaubetrieb Kiefl historisch um einen Betrieb mit gartenbaulicher Erzeugung im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB handelt. Der Betrieb stellt nicht allein einen Großhandel dar, sondern zieht nach wie vor selbst Pflanzen zum abschließenden Verkauf. Die Erzeugung dieser Pflanzen erfolgt grundsätzlich auf für Kunden nicht zugänglichen Produktionsflächen. Insbesondere bei sogenannter saisonaler Ware, dies sind etwa Weihnachtssterne oder Frühlingsblumen, wäre es aber für einen gartenbaulichen Erzeuger gerade auch im Hinblick auf die damit verbundenen Aufwendungen und Risiken für die Pflanzen untypisch, diese von den Produktionsstätten extra auf Verkaufsflächen zu verbringen. Vielmehr ist es üblich, dass die gartenbaulich produzierten Pflanzen direkt von den Produktionsflächen aus abverkauft werden. In der Regel handelt es sich um die witterungsbedingten Saisonzeiten zwischen Mitte März und Mitte Mai und ca. sieben Wochen vor Weihnachten.

5.1. Diese Flächen liegen im vorliegenden Fall in dem mit „BK“ gekennzeichneten Bereich. Hierbei handelt es sich um eine festumbaute Innenfläche, auf der bisher nur Verkaufsfläche zulässig wäre. Aufgrund der unter 5. genannten Gründe ist zum einen die Verortung der maßgeblichen Flächen durch Perlschnurlinien erforderlich. Zum anderen ist im Hinblick auf die Verkaufsflächengewichtung zu berücksichtigen, dass eine entsprechende Nutzung zu Verkaufszwecken temporär beschränkt auf maximal vier Monate im Jahr zulässig und auch nur möglich ist. Die übrige Zeit wird benötigt, um die entsprechenden Pflanzen zu ziehen. Entsprechende Produktionsflächen mit Kundenzugang sind nach Auskunft des Gartenbetriebs auch in der der landesplanerischen Zielabweichungsentscheidung des StMFLH vom 11.12.2014 zugrunde liegenden gutachterlichen Bewertung von BBE vom 24.04.2013 berücksichtigt. Diese Flächen sind im Gutachten zwar nicht separat ausgewiesen. Sie sind aber in den differenzierten Betrachtungen nach gewichteten und ungewichteten Flächen enthalten.

5.2. Ziel des Bebauungsplans Nr. 9/BUCHENDORF ist es, den Bestandsbetrieb Kiefl, der sich als Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung auch zu einem großflächigen Einzelhandel entwickelt hat, ohne dabei seinen Charakter als Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung zu verlieren, insgesamt als einen Betrieb bauleitplanerisch in ein Sondergebiet zu überführen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden ist es sachgerecht und erforderlich, früher im Rahmen der Produktion mit Kundenzugang vorhandenen Flächen bei der Verkaufsflächenbemessung entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfordert zum einen eine flächenmäßige Konkretisierung für die Bereiche, in denen eine „Doppelnutzung“ (Produktion und Verkauf) zulässig ist, und eine Bewertung hinsichtlich der Anrechenbarkeit der Verkaufsfläche.

5.3. Im Hinblick auf die räumliche Abgrenzung des Bereichs und die nur temporäre Möglichkeit, diesen Bereich als Kunde zu betreten, rechtfertigt einen Ansatz von 25 %. Dies entspricht auch dem fachlich begründeten Vorschlag in der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft und Verkehr und des Innern vom 06.07.1992. Dort heißt es unter Nr. 2.1.5, letzter Absatz: „Bei Fertigungsbetrieben mit Direktverkauf an letzte Verbraucher ist der normalen Verkaufsfläche (s.o.) die vom Kaufinteressenten betretbare, hauptsächlich für Produktionszwecke bestimmte Fläche im Umfang von 25 % hinzuzurechnen.“ Dabei ist der Begriff des „Fertigungsbetriebs“ nicht auf industrielle Produktion beschränkt. Erfasst sind vielmehr auch Gartenbaubetriebe, die neben den „üblichen“ Verkaufsflächen auch über Flächen verfügen, auf denen vorrangig Produktion erfolgt, die aber von Kunden betreten werden können, um dort direkt Pflanzen aussuchen zu können. Der vorrangige Zweck ergibt sich bereits aus der Festsetzung, dass es sich grundsätzlich um eine Produktionsfläche handelt. Diese darf ausnahmsweise zu Verkaufszwecken geöffnet werden. Aufgrund des Umstands, dass die Fläche baulich abtrennbar ist und nur für bestimmte Zeiten für Verkäufe zur Verfügung steht, ist die Reduzierung des Anrechnungsfaktors auf die Verkaufsfläche mit 25 % gerechtfertigt. Dass die Gemeinsame Bekanntmachung aufgehoben worden ist, rechtfertigt nicht den Schluss, dass die nach wie vor fachlich begründete Anrechenbarkeit dieser

Flächen auf die Verkaufsflächen mit 25 % vertretbar ist. Sie wird vorliegend darüber hinaus durch die zeitliche Beschränkung gesichert.

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Betrifft die Festsetzung „Feuerwehrrettungsweg“ (A.6.7) im westlichen Teil des Geltungsbereichs die gesamte Nebenanlagenfläche? Die in der Legende vorhandene schwarze Umgrenzung des Rettungsweges ist in der Planzeichnung nicht zu erkennen.

Bei Festsetzung A.3.3 sollte „A.6.8“ durch „A.6.7“ ersetzt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Eine Überprüfung der Festsetzung A.6.7 hat ergeben, dass diese entbehrlich ist, da zum einen die Feuerwehrezufahrten im Bauantrag nachgewiesen werden müssen. Zum anderen ist sowohl im Westen als auch im Osten ausreichend Platz für die Feuerwehrezufahrt und die Feuerwehraufstellflächen vorhanden.

Bei Festsetzung A.3.3 stimmt der Verweis auf Festsetzung A.6.8, denn nur die reinen Feuerwehrrettungswege sind wasserdurchlässig auszuführen. Dienen sie zusätzlich der Anlieferung, wie z.B. im Osten, können sie demnach auch nicht wasserdurchlässig errichtet werden.

→ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Trotz der Präzisierung der Festsetzung A.9.2 ist der zulässige Umfang der Werbeanlagen, die direkt in den Außenbereich wirken, nach wie vor sehr groß. Daher wird eine weitere Reduzierung der zulässigen Größe von Werbeanlagen empfohlen.

Anmerkung der Verwaltung:

Wie bereits früher ausgeführt, hat sich der Bauausschuss schon mehrfach mit den maximal zulässigen Werbeanlagen befasst und sich trotz der Bedenken u.a. des Kreisbauamts für diese Größe entschieden.

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Es wird empfohlen, bei Festsetzung A.10 anstatt „an der West-, Nord- und Ostseite“ besser die Formulierung „an den nicht der Verkehrsfläche zugewandten Seiten“ zu verwenden.

Anmerkung der Verwaltung:

Es erschließt sich nicht, warum die vorgeschlagene Formulierung sinnvoller/besser sein soll. Die bisher getroffene Formulierung wird beibehalten.

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Aufgrund des Verbindlichkeitsgrades sollte die nachrichtliche Übernahme (C.) den Hinweisen (B.) vorangestellt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Da sich innerhalb des Bebauungsplan-Gebiets keine Bodendenkmäler befinden, sich die Hinweise aber direkt auf das Bebauungsplan-Gebiet beziehen, wird die Zuordnung und Reihenfolge beibehalten.

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.2 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der erneuten öffentlichen Auslegung keine Anregungen vorgetragen.

1.3 Sonstige Anregungen:

Bei Festsetzung A.7.8 hat sich herausgestellt, dass sich im nördlichen Bereich der zweistöckigen sonstigen Betriebsfläche eine Anlieferungszone befindet, die eine größere Abgrabung benötigt als die bisher zugelassenen maximal 0,5 m.

Anmerkung der Verwaltung:

An der betreffenden Stelle wird in der Planzeichnung ein Zufahrtsbereich eingefügt, in dem Abgrabungen bis zu einer Tiefe von maximal 1,2 m gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden zulässig sind.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

Die im Westen liegende Geschäftsfläche soll nun als Baumschulfläche nur der Produktion dienen und nicht mehr für Kunden zugänglich sein. Damit handelt es sich um eine reine Produktionsfläche.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Art der Nutzung wird auf dieser Fläche von „Geschäftsfläche“ in „sonstige Betriebsfläche“ geändert.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

Im Rahmen des Bauantrags ergeben sich noch Änderungen bei der Grundfläche der Lagerfläche innerhalb der sonstigen Betriebsfläche sowie beim Eingangsbereich innerhalb der Geschäftsfläche. Die Grundfläche beim Eingangsbereich vergrößert sich um 50 qm, die beim Lager verringert sich um 50 qm.

Anmerkung der Verwaltung:

Entsprechend den aufgeführten Änderungen wird die Grundfläche bei der nördlich des Restaurants liegenden sonstigen Betriebsfläche von 1450 qm auf 1400 qm reduziert. Beim Eingangsbereich südlich des Restaurants wird die Grundfläche von 430 qm auf 480 qm erhöht. Gleichzeitig wird die Perlschnurlinie korrigiert.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

Ebenfalls im Rahmen des Bauantrags stellte sich heraus, dass die Festsetzung A.6.5 Zufahrten, die nicht zu Stellplätzen und Nebenanlagen führen, außer Acht lässt. Gleichzeitig sind die Nutzungen innerhalb des Sondergebiets mit Festsetzung A.2.1 abschließend geregelt, so dass z.B. Zufahrten auf die westliche Seite der nördlichen Gewächshäuser nicht möglich wären.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung A.6.5 wird so ergänzt, dass Zufahrten zu Gebäuden in den Bereichen Geschäftsflächen und sonstige Betriebsflächen auch innerhalb der Bauräume zulässig sind.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung einer Versorgungsfläche „Heizung/Technik“ enthalten. Hierfür wurde bisher keine Grundfläche und Wandhöhe festgesetzt, da es sich um eine genehmigte Anlage handelt. Diese Anlage weist allerdings eine Grundfläche von 164 qm (+ 48 qm Kohlecontainer) sowie eine Wandhöhe von 5,3 m und eine Firsthöhe von 6,05 m auf.

Anmerkung der Verwaltung:

Angesichts der vorhandenen Größe und um für die Zukunft eine klare Regelung zu erhalten, werden für diese Fläche die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Wand- und Firsthöhe, zur Geschossigkeit und Dachform aufgenommen.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

2. Nachdem die Anregungen Änderungen des Bebauungsplans notwendig machen, ist der Plan einschließlich Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nochmalig erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung soll auf zwei Wochen verkürzt werden. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9/BUCHENDORF (Stand: 23.08.2016)

Beschlussvorschlag an den Bauausschuss:

(Wortlaut des gewünschten Beschlusses und Angabe des Beschlussorgans)

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0448) vom 12.10.2016 zur Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 9/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Die sonstigen Anregungen werden, wie in der Begründung dargestellt, berücksichtigt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen und den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nochmalig erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Gauting, 12.10.2016

Sachbearbeiter/in:

(Unterschrift)

Amtsleiter/in:

(Unterschrift)

Gauting, 14.10.2016

Unterschrift