



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	15.11.2016	öffentlich	Entscheidung

Betreff

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

Anlagen:

20160318_Fachbericht_Artenschutz-Hildenbrand_Abgabe
20160901_9_Bdf_BPuFNP_Umweltbericht_ernoeffAusl_160711_UB_Kiefl_pur
20161021_9_Bdf_nochernoeffAusl_Festsetzungen
20161021_9_Bdf_nochmernoeffAusl_Begrueundung
20161021_9_Bdf_nochmernoeffAusl_Plan

Sachverhalt:

1. Die nochmalige erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 9/BUCHENDORF gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 28.10.2016 bis 11.11.2016 stattgefunden. (Die Beschlussvorlage wurde vor Ablauf der Auslegungsfrist erstellt. Die Stellungnahmen sind auf die geänderten oder ergänzten Teile beschränkt. Diese betreffen hauptsächlich die Anregungen des Kreisbauamts Starnberg, dessen erneute Stellungnahme bereits in vorliegende Beschlussvorlage eingearbeitet ist. Sollten weitere Anregungen bei der Gemeinde eingehen, so wird deren Abwägung als Tischvorlage nachgereicht.)

1.1 Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat nur das Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, die unten aufgeführten Anregungen vorgetragen:

Es bestehen Bedenken zur geänderten Verkaufsflächengewichtung, da die Beschränkung des Kundenzugangs zur BK-Fläche auf vier Monate (Festsetzung A.2.2, Spiegelstrich 4) im Vollzug nicht nachprüfbar ist, solange der Zeitraum nicht auf konkrete Monate festgelegt wird. Sofern die Gemeinde nicht im Bebauungsplan selbst eine Festlegung auf bestimmte Monate vornimmt, wird aus Gründen der Bestimmtheit im Baugenehmigungsverfahren eine solche erforderlich sein.

Es wird zudem empfohlen, in der Begründung zu verdeutlichen, dass der Anrechnungsanteil von 25 % keinen Bezug zur Anzahl der Monate hat; ansonsten müssten die Flächen im vorliegenden Falle zu einem Drittel angerechnet werden.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass eine Überprüfung der differenzierten Flächen, Betretungszeiten und Verkaufsanteile nur schwer möglich sein wird.

Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte hinausgehen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Gewichtung der Verkaufsflächen „Produktion mit Direktverkauf“ nach Ziffer A.2.2 definiert die Verkaufsflächenbegrenzung für den der Planung zugrunde liegenden Betrieb sachge-

recht. Die Kriterien sind insbesondere geeignet, um sicherzustellen, dass sowohl die gewichteten als auch die Bruttoverkaufsflächen, die der landesplanerischen Zielabweichungsentcheidung zugrunde liegen, eingehalten werden. Insoweit wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage Nr. Ö 0448 und den entsprechenden Beschluss des Bauausschusses vom 18.10.2016 verwiesen.

Die Festsetzung A.2.2, insbesondere auch der 4. Spiegelstrich, ist ausreichend bestimmt. Der Hinweis, dass die maßgeblichen 25 % Gewichtung keinen zeitlichen Bezug zur Anzahl der maximal zulässigen Monate hat, ist richtig. Für die Produktion mit Direktverkauf wird selbst bei Ganzjahresverkauf nur ein Anteil von 25 % zugrunde gelegt. Die Reduzierung auf vier Monate stellt insofern eine weitergehende Einschränkung dar, die in Verbindung mit der baulichen Abtrennbarkeit der BK-Flächen sicherstellen soll, dass der Verkauf nur saisonal für selbst gezogene Pflanzen etc. genutzt werden kann. In der Begründung wird dies mit einer redaktionellen Klarstellung verdeutlicht. Eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Festsetzung eines Zeitraums von mehreren Monaten, der aus betrieblichen Gründen nicht zwingend zusammenhängend verlaufen kann, hat – neben der baulichen Trennbarkeit der BK-Flächen – einen weitergehenden begrenzenden Effekt auf deren Nutzung als Verkaufsflächen. Laut § 191 BGB wird ein Monat mit 30 Tagen angesetzt. Da die vier Monate keinen zusammenhängenden Zeitraum bilden müssen, dürfen die BK-Flächen nicht an mehr als 120 Tagen pro Jahr zu Verkaufszwecken genutzt werden. Den Vorteil der nur 25 %igen Gewichtung von Verkaufsflächen kann der Nutzer also nur dann in Anspruch nehmen, wenn er die BK-Flächen maximal an 120 Tagen für den Kundenverkehr offen hält.

Der Gemeinde ist bewusst, dass die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung im Vollzug zum Teil schwierig ist. Dies gilt aber allgemein für die Überprüfung der Einhaltung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, speziell auch von Verkaufsflächenobergrenzen. Auf der anderen Seite ist zu beachten, dass allein etwaige Schwierigkeiten der Kontrolle nicht dazu führen, dass die Festsetzung von bauleitplanerischen Regelungen ungeeignet oder gar als zu unbestimmt anzusehen ist.

Zuletzt wird auch eine Festlegung bestimmter Zeiträume in der Bauleitplanung in diesem Fall nicht für möglich gehalten (weshalb die gewöhnlich geöffneten Zeiträume in Hinweis Nr. 10 in den Bebauungsplan eingefügt wurden). Auf den Beschluss des Bauausschusses vom 18.10.2016 wird verwiesen. Eine solche Festsetzung ist aber auf der Ebene der Bauleitplanung auch nicht erforderlich. Gemäß Art. 36 BayVwVfG kann die Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen verbunden werden, die sicherstellen, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben, sprich die Einhaltung der Obergrenze von vier Monaten und damit von 120 Tagen für die Öffnung des BK-Bereichs erfüllt werden.

→ Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

- 1.2 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der nochmaligen erneuten öffentlichen Auslegung keine Anregungen vorgetragen.
2. Nachdem während der nochmaligen erneuten öffentlichen Auslegung nur Anregungen vorgebracht wurden, die lediglich redaktioneller Änderungen des Bebauungsplans bedürfen, kann anschließend der Satzungsbeschluss durch den Bauausschuss erfolgen und der Bebauungsplan mittels ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9/BUCHENDORF (Stand: 18.10.2016)

Beschlussvorschlag an den Bauausschuss:

(Wortlaut des gewünschten Beschlusses und Angabe des Beschlussorgans)

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0473) vom 07.11.2016 zur Abwägung der Anregungen aus der nochmaligen 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. Der Bebauungsplan Nr. 9/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Dieser Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit der Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Gauting, 07.11.2016

Sachbearbeiter/in:

(Unterschrift)

Amtsleiter/in:

(Unterschrift)

Gauting, 10.11.2016

Unterschrift