Beratungsfolge: 4412/2022

1 .	Gemeinderat	12.01.2023	Beschließend	öffentlich

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer Erstellungsdatum: 22.11.2022

4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 - Gebiet südlich der Münchner Straße Hausnummern 7-23, Zugspitzstraße, Wendelsteinstraße, Jakob-Wagner-Straße westlich des Eschenwegs Hausnummern 2-10, östlich des I. Gewannenweges im Salmdorfer Feld und nördlich der Grundstücke Fl.-Nrn. 98, 663/21, 663/7 und 663/46.

I. Vortrag

In seiner Sitzung am 05.05.2022 hat der Bau- und Umweltausschuss die Änderung des Geltungsbereichs für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 beschlossen. Das Grundstück Fl.-Nr. 98 wurde aus dem Geltungsbereich genommen und bleibt weiterhin im Außenbereich.
Hintergrund ist, das für konkrete Planungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 98 im Vorfeld die Erschließung genau zu regeln und sicherzustellen wäre. Eine Erschließungsstraße ausgehend von der Jakob-Wagner-Straße benötigt laut Verkehrsplaner Scherer & Kurz eine ca. 6,30 m breite Einmündungstrompete für die Feuerwehrzufahrt sowie eine für den Begegnungsverkehr (Pkw / Pkw und Pkw / Müllfahrzeug) zwingend erforderliche Straßenbreite von 6,00 m.
Der hierfür erforderliche Grunderwerb ist aufgrund der Ablehnung zweier betroffener Grundstückseigentümer nicht möglich und eine Erschließung über die Jakob-Wagner-Straße in naher Zukunft nicht umsetzbar. Eine Erschließung für das Grundstück Fl.-Nr. 98 muss langfristig über das Grundstück Fl.-Nr. 100/0 von Süden oder Westen aus erfolgen.

Neuer Geltungsbereich:

Für die Erarbeitung eines ersten Entwurfs auf Grundlage des geänderten Geltungsbereichs und der gefassten Planungsgrundsätze war nach Rücksprache mit dem LRA München auch eine Überarbeitung bzw. Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich.
Die maßgeblichen Untersuchungskriterien sind:

- Gewerbegeräusche ausgehend vom Gartenbaubetrieb
- Verkehrslärm ausgehend von der BAB 94, der Münchner Straße und der B 471 während der Tages- und Nachtzeit
- Immissionen der westlich benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung
- Vom Mischgebiet entlang der Münchner Straße (JET Tankstelle, Feuerwehr, Pension Seitz, Shell Tankstelle, VR Bank) auf das allgemeine Wohngebiet einwirkende Immissionen

Auf Basis der Planungsziele sowie der überarbeiteten schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung hat Frau Becker-Nickels vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München einen ersten Entwurf erarbeitet, der dem Gremium heute zur Billigung vorgestellt wird.
Die Entwurfsunterlagen wurden ins Ratsinfosystem eingestellt.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurfsplan der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.

Optional:
Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurfsplan der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mit folgenden Ergänzungen/Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Billigungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen sowie die Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.