

Auszug aus der Niederschrift

des Bau- und Werkausschusses am 26. September 2022

Der Tagesordnungspunkt war öffentlich

Gesetzliche Mitgliederzahl: 13, davon anwesend und stimmberechtigt: 13

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

3.2 Bebauungsplan Nr. 77 "Munich Beach Resort" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und erneuter Auslegungs- beschluss

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 77 „Munich Beach Resort“ in der Fassung vom 20.07.2020 fand in der Zeit vom 07.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 77 „Munich Beach Resort“ in der Fassung vom 20.07.2020 fand in der Zeit vom 07.07.2021 bis einschließlich 10.08.2021 statt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich schriftlich rückgemeldet, dabei aber keine Äußerung oder keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 10.08.2021
- Landratsamt München, Naturschutz, Schreiben vom 16.03.2022 (keine Äußerung)
- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 09.07.2021
- Staatliches Bauamt München 2, Schreiben vom 26.07.2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 27.07.2021
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Schreiben vom 21.07.2021
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 19.07.2021
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 03.08.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 29.07.2021
- Gemeinde Hebertshausen, Schreiben vom 26.07.2021

Bürger haben keine Anregungen vorgebracht.

Folgende **Träger öffentlicher Belange** haben sich schriftlich geäußert und Anregungen vorgebracht:

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 06.08.2021

Sachvortrag:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zu den o.g. Bauleitplanungen folgende Stellungnahme ab.

Aktuelle Planunterlagen und landesplanerische Bewertung

Gegenüber der ursprünglichen Planfassung vom 24.04.2017 bleibt der Geltungsbereich im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vom 21.07.2020 auf das Areal zwischen Regattastrecke und Regattaparksee beschränkt. Dort wird beabsichtigt, den derzeit als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereich künftig als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freispiel- und Sportstätten mit Gastronomie und Events“ darzustellen. Hierzu hatte die höhere Landesplanungsbehörde mit dem Schreiben vom 17.11.2017 bereits eine grundsätzlich positive Bewertung abgegeben. Seither vorgenommene Planänderungen geben keinen Anlass, von diesem Bewertungsergebnis abzurücken. Und auch für den räumlichen Geltungsbereich des aktuell vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Nr. 77 vom 20.07.2020 bleibt festzustellen, dass die vorgenommenen Planänderungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Ergebnis

Die o.g. Bauleitplanungen sind landesplanerisch als raumverträglich anzusehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird als Zustimmung gewertet. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Abstimmung: 13:0

LRA München, Bauen, Schreiben vom 23.02.2022

Sachvortrag:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage;

1. Damit der Umgriff des Sondergebiets aus der Planzeichnung widerspruchsfrei erkennbar ist, empfehlen wir der Gemeinde den Bereich des Sondergebietes mit dem Planzeichen Nr. 1.4. PlanzV zu umranden und das Planzeichen auch bei Ziffer A 2.1 zu ergänzen.
2. Bei Ziffer A 2.2 muss es entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung statt „Spiel- und Sportstätten“ richtig „Freispiel- und Sportstätten“ lauten.
3. Aus Gründen der Rechtsklarheit empfehlen wir der Gemeinde bei Ziffer A 2.3 noch Aussagen zu den zulässigen Bühnen und dem Kinderspielplatz aufzunehmen.
4. Ziffer A 3.2 regelt die Geschossfläche. Es muss daher richtig lauten „z. B. maximale Geschossfläche 60 qm“ statt „maximale Grundfläche“.

5. Die Festsetzung A 3.2 Abs. 2 „Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen... sind mitzurechnen" ist nochmals zu überprüfen. Im vorliegenden Fall ist auf Grund der festgesetzten Wand- bzw. Firsthöhe von 3 m nur jeweils ein eingeschossiges Gebäude möglich; die Festsetzung geht u. E. damit ins Leere. Die Festsetzung ist deshalb aus Gründen der Rechtseindeutigkeit herauszunehmen:
6. In Ziffer A 3.3 und Ziffer A 3.4 wird als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe bzw. Firsthöhe das natürliche Gelände festgesetzt. Hierzu weisen wir darauf hin, dass nach der Rechtsprechung (Urteil VGH Mannheim vom 09.05.2019 Az. 5 S 2015/17) die vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche keinen hinreichend bestimmten unteren Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO darstellt, wenn die Höhenlage des Geländes im Plan nicht näher bestimmt ist, da nachträglich vorgenommene Geländeänderungen nicht immer nachvollzogen werden können. Wir empfehlen der Gemeinde daher eine NN-kote als unteren Bezugspunkt festzusetzen. I
7. In Ziffer A 3.5 wird, eine Grundflächenzahl als Obergrenze festgesetzt. Nach § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO überdeckt werden darf. Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, welche Fläche des Baugrundstücks für die Berechnung der zulässigen Grundfläche nach Ziffer A 3.5 zugrunde gelegt werden muss. Wir empfehlen der Gemeinde deshalb in die Satzung eine Festsetzung aufzunehmen, aus der erkennbar ist, welche Fläche des Baugrundstücks maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist.
8. Für die Festsetzung A 10 gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Die Festsetzung ist daher herauszunehmen. Hierzu verweisen wir auch auf die beiliegende Stellungnahme aus der Sicht des Immissionsschutzes vom 22.02.2022.
9. Im Beschluss und in der Begründung (Ziffer 7 auf Seite 10) wird ausgeführt, dass die Stadt München als Eigentümern der Flurnummer 246/1 der Gemeinde die Zustimmung erteilt hat diese als Eigentümerweg zu widmen, damit die Erschließung des Baugrundstücks Flurnummer 284 über die B 471 planungsrechtlich gesichert ist. Die Flurnummer 246/1 gibt es nach unserem Geoinformationssystem nicht. Nach u. A. handelt es sich wohl im vorliegenden Fall um die Flurnummer 284/1. Um nochmalige Überprüfung und Berichtigung wird gebeten.
In dem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass nicht nur die Flurnummer 284/1, sondern teilweise auch die Flurnummern 267/3, 285/1, 288 und 267/7 zwischen der B 471 und dem Baugrundstück Flurnummer 284 liegen. Hierzu gibt es in der Begründung keine Aussage. Inwiefern diese Flurnummern bereits als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet sind und damit die Anbindung des Baugrundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche der B 471 dauerhaft gewährleistet wäre, ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar. In die Begründung sind hierzu deshalb noch nähere Erläuterungen aufzunehmen.
10. In der Tabelle auf Seite 8 der Begründung sind die Angaben zur Grund- und Geschossfläche für die Hauptanlagen nochmals zu überprüfen. Nach dem Eintrag in der Planzeichnung ergibt sich für die Hauptanlagen jeweils eine Grund- und Geschossfläche von 156 qm statt 186 qm. Die angegebenen GRZ- und GFZ-Werte sind in diesem Zusammenhang ebenfalls anzupassen; gegebenenfalls könnte durch die Berichtigung auch die Überschreitungsregelung in Ziffer A 3.5 reduziert werden.

Abwägung:

Zu 1.

Der Anregung wird gefolgt. Das Sondergebiet wird umrandet und auch als Planzeichen in die Legende aufgenommen.

Zu 2.

Der Anregung wird gefolgt. Ziffer A 2.2. wird geändert in „Freispiel- und Sportstätten“

Zu 3.

Der Anregung wird gefolgt. Ziffer A 2.3 wird wie folgt formuliert:

„Zulässig sind: Freispielstätten, Sportstätten, Gastronomie, Events, Bühnen und Kinderspielplätze

Im Einzelnen gilt für die Bauräume folgende Nutzungszuordnung:

- Freispiel- und Sportstätten sind nur zulässig auf Flächen für Nebenanlagen gem. Festsetzung 6.2*
- Gastronomie ist nur zulässig in den Bauräumen mit den Nrn. 1, 2, 3 und 4 sowie auf Flächen für Nebenanlagen gem. Festsetzung A 6.3*
- Events sind nur zulässig in den Bauräumen mit den Nrn. 1, 2, 3 und 4 sowie auf Flächen für Nebenanlagen gem. Festsetzungen A 6.2, 6.3 und 6.4 sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. Festsetzung A 9.1*
- Bühnen sind nur zulässig auf Flächen für Nebenanlagen gem. Festsetzung A 6.4*
- Kinderspielplätze sind nur zulässig auf Flächen für Nebenanlagen gem. Festsetzung A 6.5.*

Zu 4.

Der Anregung wird gefolgt. Ziffer A 3.2 wird korrigiert in „z.B. maximale Geschossfläche ...“

Zu 5.

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung A 3.2 Absatz 2 „Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen ... sind mitzurechnen“ wird gestrichen.

Zu 6.

Der Anregung wird gefolgt. Für die Bauräume werden die unteren Bezugspunkte zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhen über NHN festgelegt.

Zu 7.

Der Anregung wird gefolgt. Es wird folgende Festsetzung zur exakten Bestimmung des Baugrundstücks aufgenommen:

„Das Baugrundstück umfasst die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden und als Sondergebiet festgesetzten Teile des Grundstücks Fl.Nr. 284.“ Dies wird in der Begründung weiter erläutert.

Zu 8.

Der Anregung wird gefolgt. Festsetzung 10 wird aus dem Plan herausgenommen.

Zu 9.

Der Anregung wird gefolgt. Die Flurnummer 246/1 wird in der Begründung korrigiert.

Für die Erschließung des Baugrundstücks Fl.Nr. 284 ist neben der Fl.Nr. 246/1 nur die Fl.Nr. 267/7 relevant. Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum des Freistaats Bayern.

Die anderen genannten Flurstücke befinden sich ebenfalls im Eigentum des Freistaats Bayern, sie haben für die Erschließung des Baugrundstücks 284 jedoch keine Bedeutung, da die Erschließungsstraße nicht über sie verläuft. Für das Baugrundstück Fl.Nr. 284 wurden bereits Baugenehmigungen seitens des Landratsamtes München, Vertreter des Freistaates Bayerns ausgesprochen. Somit erfüllt das Grundstück mit der Fl.Nr. 267/7 bereits heute Erschließungsfunktion und ist faktisch gewidmet, da das Grundstück alle Merkmale für eine Widmung bereits erfüllt. Das dieses Grundstück auch eine Erschließungsfunktion besitzen soll ist auch daran zu erkennen, dass das Grundstück so rausgemessen wurde, das sich nur die versiegelte Fläche darauf befindet. Eine Rückabwicklung, dass es keine Erschließungsfunktion mehr besitzt, ist auch nicht mehr möglich, da bereits heute der Grundstückseigentümer vertreten durch das Landratsamt München Bauverwaltung eine dauerhafte Erschließungsfunktion des Grundstückes annimmt.

Zu 10.

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche ändern sich ohnehin noch aufgrund von Anregungen aus der Verwaltung, daher werden die GRZ- und GFZ-Werte ebenso wie die Überschreitungsregelung neu berechnet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ihr wird nur gemäß vorstehender Abwägung gefolgt.

Abstimmung: 13:0

LRA München, Bauen, Grünordnung, Schreiben vom 21.02.202

Sachvortrag:

Anregungen zur Grünordnung:

Zu A 9.2

Die Bäume sollten zudem auch zu pflegen und zu schützen festgesetzt werden. Ersatz sollte gleichwertig in Wuchsordnung und Biodiversität innerhalb der nächsten Pflanzperiode festgesetzt werden.

Zu 9.3

Die Pflanzenliste sollte in die Hinweise verschoben werden. Es könnten noch die deutschen Namen korrigiert werden: Berg-Ahorn, Wild-Kirsche, Wild-Birne (echte Vertreter einer Gattung schreibt man mit Bindestrich und danach groß weiter, Hainbuche hingegen stimmt, da es sich um ein Birkengewächs handelt, das nur buchenähnlich aussieht).

Die Esche sollte wegen des Eschentriebsterbens eher nicht empfohlen werden. Auch die Eberesche kümmert in der Münchner Schotterebene fast immer, da ihr die Böden zu kalkhaltig sind und sie auch mit Trockenperioden schlecht zurecht kommt. Hier könnte stattdessen *Sorbus torminalis* — Elsbeere und *Sorbus aria* — Mehlbeere vorgeschlagen werden.

Um für die Neupflanzungen eine langfristige gute Entwicklung in Zeiten des Klimawandels und immer häufigeren längeren Trockenperioden zu gewährleisten, bitten wir um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumpflanzungen:

Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 — 36 m³

Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 15-20 m Höhe): 21 - 28 m³

Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 15 m Höhe): 13 — 20 m³

Obstbäume: 13 — 18 m³

Hintergrundinformationen:

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindesttiefe von 1,5 m haben.

Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m³ bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durchwurzelbaren Raum bieten.

Wir empfehlen folgenden Hinweis zu den Spielplätzen aufzunehmen:

Im Bereich der Spielplätze dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen – jeweils neueste Fassung - mit einer Einstufung von „stark giftig“, „giftig“ und „schwach giftig“ nicht gepflanzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu A 9.2. Der Anregung wird gefolgt, die Festsetzung entsprechend geändert.

Zu A 9.3. Der Anregung wird gefolgt, die Pflanzliste wird in C Hinweise verschoben, die deutschen Namen werden in der Schreibweise geändert.

*Esche und Eberesche werden aus der Pflanzliste entfernt, stattdessen Elsbeere und Mehlbeere aufgenommen.
Mindesthöhe und Mindeststammumfang bleiben jedoch als Festsetzung erhalten.*

Ebenfalls unter Hinweise aufgenommen werden die empfohlenen Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen.

Der Hinweis zu den giftigen Gehölzen im Bereich von Spielplätzen wird unter C Hinweise ergänzt.

Abstimmung: 13:0

Landratsamt München, Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten, Schreiben vom 22.02.2022

Sachvortrag:

Festsetzung A 10

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können in einem Bebauungsplan neben Vorgaben zu Flächen nur bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt werden. Deshalb kann auch keine Festsetzung von Gesamtschallleistungspegeln erfolgen. **Die Festsetzung ist zu streichen.**

Durch die gutachterlichen Ermittlungen ist die grundsätzliche Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft hinreichend nachgewiesen. Die abhängig von den späteren Nutzungsdetails (Art und Anzahl der Veranstaltungen, Anzahl Teilnehmer, Erschließung, Nutzungszeiten, Schallleistung, Anzahl und Ausrichtung Lautsprecher, Abschirmung durch bauliche Anlagen etc.) konkret notwendigen Maßnahmen können dann erst auf Ebene der Baugenehmigung auf Basis einer weiteren, an das konkrete Vorhaben angepassten schalltechnischen Untersuchung beauftragt werden.

Dabei wird dann u.a. darüber zu befinden sein, ob angesichts der Art des Vorhabens nicht bevorzugt die LAI-Freizeitlärm-Richtlinie als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen wäre. Auch der gutachterliche worst-case Ansatz eines Szenarios mit 12.800 Zuschauern an der Großbühne bedarf im Hinblick auf die Angaben im Bebauungsplan (max. 1000 Zuschauer) und die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten der Anpassung. Bezüglich der Festlegung von Schallleistungspegeln ist anzumerken, dass das praktizierte Abstellen auf das sog. Irrelevanzkriterium voraussichtlich dazu führen würde, dass ein nicht notwendiger Emissionsumfang zugelassen wird: Ziel sollte jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vorsorgegebot der Bauleitplanung sein, nur den für die Veranstaltungen notwendigen Emissionsumfang unter Berücksichtigung möglicher Emissionsminderungs- und Abschirmmaßnahmen zu genehmigen. **Dies sollte auch unter Nr. 9 der Begründung entsprechend dargestellt werden.**

Um die Berücksichtigung schalltechnischer Belange auf der Ebene des nachfolgenden Verfahrens sicherzustellen, wird die **Aufnahme des folgenden, zusätzlichen Hinweises empfohlen:**

„Bei Bauanträgen oder Anträgen auf Nutzungsänderung mit schalltechnisch relevantem Inhalt ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Allgemeinheit und der Nachbarschaft zwingend auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt. Festsetzung A 10 wird gestrichen, der zusätzliche Hinweis ergänzt und die Begründung sowie das Immissionsgutachten entsprechend der Anregung geprüft und ggf. überarbeitet.

Abstimmung: 13:0

Landratsamt München, Kreisbrandinspektion, Schreiben vom 12.07.2021

Sachvortrag:

Hiermit übersende ich Ihnen das Kompendium „Brandschutz im Bebauungsverfahren“, bezugnehmend auf Ihre Nachrichten vom 06.07.2021.

Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 77 - „Munich Beach Resort“ und den 26. Flächennutzungsplan.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Brandschutznachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung geprüft. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Abstimmung: 12:0

GRin Hohenberger war abwesend

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 03.08.2021

Sachvortrag:

Die Hinweise unserer Stellungnahme vom 20.11.2017 wurden teilweise berücksichtigt. Wir weisen weiterhin auf die folgenden, aus wasserwirtschaftlicher Sicht relevanten Punkte hin, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

1. Grundwasser

Unter Punkt 5 der Hinweise der Satzung wurden unsere Hinweise zur Absicherung gegen Grund- und Schichtwasser korrekt übernommen. Es ist ebenfalls zu ergänzen, dass für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen ist. Außerdem empfehlen wir, wie in unserer letzten Stellungnahme erwähnt, eine Erkundung des Baugrunds durch den Bauherrn.

2. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Wir empfehlen die Ergänzung der Hinweise der Satzung um folgenden Absatz:
„Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSch6G).“

Das des Landratsamtes München erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden gemäß der Anregung ergänzt.

Abstimmung: 12:0

GRin Hohenberger war abwesend

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 14.07.2022

Sachvortrag:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände vonseiten der Kunstdenkmalpflege; allerdings ist das Baudenkmal in der Planzeichnung noch kenntlich zu machen und die Ausführungen zum Denkmalschutz unter 11. auf den Seiten 15 und 16 der Begründung sowie unter 9 im Planwerk sind noch um folgenden Hinweis zu ergänzen: Für jede Art von Veränderungen an dem Baudenkmal „Ruderregattaanlage der XX. Olympischen Spiele“ und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Bayernviewer Denkmal ist die Ruderregattaanlage flächig als Baudenkmal gemeldet (nicht nur einzelne Gebäude.) Die Grenze dieses großen Baudenkmals ist im Bebauungsplan bereits enthalten, sie liegt allerdings nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Baudenkmal wird in der Planzeichnung besser kenntlich gemacht und der vorgeschlagene Hinweis wird in Hinweis C 9 ergänzt und auch in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.

Abstimmung: 12:0

GRin Hohenberger war abwesend

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom 14.07.2021

Sachvortrag:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg- Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft: Es bestehen keine Einwände.

Bereich Forsten:

Der im Bebauungsplan beplante Grundstücksbereich 284T Gemarkung Oberschleißheim grenzt im Süden und Osten an Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) an. Der Wald ist gemäß Waldfunktionsplanung lokaler Klimaschutzwald. Außerdem ist er als Bannwald nach Art. 11 BayWaldG mit Bannwaldverordnung besonders geschützt. Damit wird die besondere Bedeutung des Waldes deutlich.

Grundsätzlich ist bei Bebauung und Planungen am Waldrand auf ausreichenden Abstand zwischen Wald und Bebauung zu achten um einerseits Gefahren für Wald (z.B. Feuergefahr, Wurzelverletzungen oder Abgraben des Wassers) und andererseits vom Wald ausgehende Gefahren für Leib und Leben (z.B. durch Baumwurf oder Astbruch) zu minimieren.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zwischen Gebäuden und Bannwald liegt ein ausreichender Abstand von mindestens 50 m.

Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die Gefahren für den Wald (z.B. Feuergefahr, Wurzelverletzungen) minimiert werden sollten und dass vom Wald Gefahren für Leib und Leben ausgehen können (z.B. durch Baumwurf oder Astbruch).

Abstimmung: 12:0

GRin Hohenberger war abwesend

Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 10.08.2021

Sachvortrag:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 26. Flächennutzungsplanänderung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes i.S.d. § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt u.a. auch für die Planfeststellung der Schienenwege der Eisenbahnen des Bundes zuständig. In der Eigenschaft als Planfeststellungsbehörde möchte ich Sie noch davon in Kenntnis setzen, dass im Bereich dieses Bebauungsplanes derzeit keine

planungsrechtlichen Verfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig sind.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern diese nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzzentrum Baurecht (ktb.muenchen@deutschebahn.com), Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Abstimmung: 13:0

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, Schreiben vom 21.07.2021

Sachvortrag:

Unsere Erdgasversorgungsanlagen (Erdgashochdruckleitung E-3.3.1 DN 100 DP 40) sind im beiliegenden Bestandsplanauszug grün (Strich, Punkt, Punkt) dargestellt. Unsere Versorgungsanlagen müssen unverändert in ihrer jetzigen Lage verbleiben. Die Leitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Die vorhandene Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Für die Stilllegungen und Umlagen der Hausanschlusssleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter www.swm.de erhalten.

Bei Fragen wenden Sie sich jederzeit unter der Tel. Nr. 089 2361 6132 an uns.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Veränderung der Lage der Erdgasversorgungsleitungen sowie eine Überbauung oder Überpflanzung bzw. Veränderung der Überdeckung wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Planänderungen sind daher nicht veranlasst.

Abstimmung: 13:0

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 26.07.2021

Sachvortrag:

Die Betriebsführung des Stromnetzes der RegioNetzMünchen GmbH & Co. KG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

Falls der Bereich eine öffentliche elektrische Erschließung von uns benötigt, ist die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, uns eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation zur Verfügung zu stellen, der in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert wird. Der Standort muss öffentlich zugänglich und anfahrbar sein und sollte im Bereich zu einer Zufahrt eingeplant werden.

Des Weiteren sind dann Kabelverlegungen ab dem Ruderhaus erforderlich, die in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich sind. Hierzu sind entsprechende Trassen vorzugeben.

Neben dem Ruderhaus ist dann ggf. ein Standort für ein Kabelabzweighaus erforderlich, wofür eine Fläche von ca. 8 qm notwendig wird.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, in dem unsere bestehenden Anlagen dargestellt sind.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird keine elektrische Erschließung benötigt. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Abstimmung: 13:0

Große Kreisstadt Dachau, Stadtbauamt, Abt. Stadtplanung, Schreiben vom 12.07.2021

Sachvortrag:

1. Planungsgebiet

In der Begründung des Bebauungsplans ist unter A.1. auf Seite 3 zu lesen:

„Mit Beschluss vom 20.07.2020 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der bis dahin zwei Teile umfasste, geändert. Der bis dahin als Teil 1 bezeichnete Bereich ist nun nicht mehr Teil des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht somit nun ausschließlich aus dem vormals als Teil 2 bezeichneten Bereich, dem Munich Beach Resort.“

Dieser neue Geltungsbereich ist auch allen Planunterlagen nachvollziehbar.

In den beiden Bekanntmachungen und den beiden Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange ist der Geltungsbereich jedoch abweichend davon beschrieben. Beim Bebauungsplan wird von „beiden Teilen“ des Geltungsbereichs gesprochen, bei beiden Verfahren wird die Lage als „zwischen den Bootshäusern am Nordende der Wasserfläche und der BA71“ beschrieben.

Die Stadt Dachau geht davon aus, dass nur mehr der bisherige südliche Teil überplant wird und die Formulierungen in den beiden Bekanntmachungen und den beiden Anschreiben überholt sind.

2. Festsetzungen zum Schallschutz

Den Festsetzungen zum Schallschutz liegt eine schalltechnische Untersuchung zugrunde. Darin sind auch Immissionsorte nach Westen (zum Stadtgebiet Dachau) hin, berücksichtigt. Die nächstgelegenen Immissionsorte auf Gemeindegebiet Oberschleißheim sind rund 650 m vom Planungsgebiet entfernt und sind als MI-Gebiet eingestuft. Der Bereich Obermooschwaige auf Stadtgebiet Dachau ist rund 2,3 km vom Planungsgebiet entfernt. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen auf Stadtgebiet Dachau entstehen werden, wenn die Immissionsrichtwerte an den wesentlich näher liegenden Immissionsorten auf Gemeindegebiet Oberschleißheim eingehalten werden müssen. Allerdings ist dem Gutachten zu entnehmen, dass neben einer Festsetzung von Gesamtschallpegeln auch die Ausrichtung der Beschallung auf die Südost-Richtung

beschränkt werden muss. Eine entsprechende Festsetzung findet sich in den Planunterlagen nicht. Es wird deshalb von der Stadt Dachau gefordert: Die in der schalltechnischen Untersuchung geforderte Ausrichtung der Beschallungsanlagen nach Südosten ist in die Festsetzungen zum Schallschutz aufzunehmen.

Sonstige Belange der Großen Kreisstadt Dachau sind durch Ihre beiden Planungen nicht betroffen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich den bisherigen südlichen Teil des Plangebiets. Die Bekanntmachungen und Anschreiben sind diesbezüglich überholt.

Zu 2.

Auf Anregung des Landratsamts München, Untere Immissionsschutzbehörde, wird die Festsetzung zum Schallschutz mangels Rechtsgrundlage gestrichen. Die Behörde führt jedoch aus, dass durch die gutachterlichen Ermittlungen die grundsätzliche Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft hinreichend nachgewiesen ist. Die abhängig von den späteren Nutzungsdetails (Art und Anzahl der Veranstaltungen, Anzahl Teilnehmer, Erschließung, Nutzungszeiten, Schallleistung, Anzahl und Ausrichtung Lautsprecher, Abschirmung durch bauliche Anlagen etc.) konkret notwendigen Maßnahmen können und werden dann erst auf Ebene der Baugenehmigung auf Basis einer weiteren, an das konkrete Vorhaben angepassten schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Die Gemeinde sieht von der Aufnahme einer Festsetzung zur Ausrichtung der Lautsprecher ab.

Der Forderung der Stadt Dachau nach Immissionsschutz wird allerdings trotzdem Rechnung getragen, jedoch erst auf Ebene der Baugenehmigung. Ein entsprechender Hinweis darauf wird in den Hinweisen des Bebauungsplans noch ergänzt.

Abstimmung: 13:0

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA 1/3, Schreiben vom 10.08.2021

Sachvortrag:

Unser Kommunalreferat weist darauf hin, dass es sich bei dem in Nummer 2 (S. 10) genannten städtischen Flst. 246/1 wohl um einen Schreibfehler handelt. Es müsste korrekt Flst. 284/1 heißen.

Die Stellungnahme des städtischen Referats für Bildung und Sport vom 09.08.2021 finden Sie in der Anlage.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fl.Nr. wird korrigiert.

Abstimmung: 13:0

In der Vollversammlung vom 22.07.2020 hatte der Stadtrat der Landeshauptstadt München im Rahmen der notwendigen Einsparungen zur Haushaltssicherung zur ehemaligen Olympia-Regattaanlage beschlossen, dass die ursprünglich gemäß Beschlüssen des Sportausschusses des Stadtrats am 06.11.2019 und der Vollversammlung des Stadtrats am 27.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 16730 - Erhalt und Weiterentwicklung der Olympia-Regattaanlage Oberschleißheim/ Neukonzeption) genehmigten Mittel von rd. 61 Mio. Euro (brutto) nicht verwendet werden können.

Die aktuelle Beschlusslage (Beschluss des Sportausschusses des Stadtrates vom 02.12.2020 der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.12.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20 — 26 / V 02198) sieht die Durchführung der dringendsten Sanierungsmaßnahmen an der Regattaanlage im Rahmen des laufenden Bauunterhalts vor, wie bspw. die Sanierung der Steganlagen, die Sanierung der Umfahrung des Regattabeckens, die Installation eines demontierbaren Zaunes auf dem Bootshallenvorplatz und Reparaturen in Vereinsräumlichkeiten, etc.. Dafür steht ein Kostenrahmen von rund 9 Mio. € (brutto) zur Verfügung. Die Maßnahmen sind soweit abgestimmt, dass der laufende Betrieb der Sportstätte für den Ruder- und Kanusport, aber auch für den sonstigen Breitensport erhalten werden kann.

Aus Sicht der Olympiapark München GmbH ist das Munich Beach Resort eine wertvolle Bereicherung und Ergänzung für die Olympia-Regattaanlage. Um den Betrieb der Anlage langfristig zu sichern, ist eine voraussichtliche Verlängerung des Pachtvertrags um insgesamt 10 Jahre vorgesehen.

Ob und wann das ursprüngliche Sanierungskonzept, das eine denkmalgerechte Sanierung der Anlage vorsieht, umgesetzt werden kann, ist momentan nicht absehbar. Sollten die Planungen jedoch wieder aufgenommen werden, ist voraussichtlich ein Bebauungsplan für das gesamte Areal der Sportstätte erforderlich. In diesem Zusammenhang weist das Referat für Bildung und Sport darauf hin, dass die Fläche des Munich Beach Resorts im genehmigungsrechtlichen Verfahren erneut betrachtet werden muss.

Sofern dies sichergestellt werden kann, bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Abstimmung: 13:0

1. Aufgrund einer Überarbeitung der Bauantragsunterlagen (Stand 19.02.2021) werden noch folgende Änderungen an der Planzeichnung des Bebauungsplans vorgenommen:
 - a. Bauraum 1 wird zur Unterbringung eines Kühlanhängers und eines Vordachs von 5,4 m auf 7,6 m bzw. im Mittelteil auf 10,1 m verbreitert. Die GR wird wegen dieser beiden Anlagen von 66 auf 106 qm erhöht, die GF wird von 66 qm auf 86 qm erhöht.
 - b. Bauraum 2 wird von 12,0 m auf 12,2 m verlängert. GR und GF bleiben unverändert.
 - c. Bauraum 3 wird auf von 2,7 m auf 4,2 m verbreitert, die GR wird von 15 qm auf 22 qm erhöht, die GF von 15 qm auf 17 qm.
 - d. Beim Bauraum 4 werden GR und GF von 15 qm auf 17 qm erhöht.
 - e. Die Flächen für Nebenanlagen werden an den Bauantrag angepasst. An einigen Stellen erfolgt eine Erweiterung (z.B. Spielfläche Nord, Außenschankfläche südlich Bauraum 1), an einer Stelle eine Reduzierung (Steg im Süden).
2. Die Begründung wird angepasst.

Abstimmung: 13:0

Beschluss:

„Der Bau- und Werkausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf Nr. 77 „Munich Beach Resort“ inkl. Begründung mit den heute beschlossenen Änderungen. Der Plan erhält das Plandatum 26.09.2022. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Abstimmung: 13:0

Die Richtigkeit des Auszugs wird beglaubigt.

Gemeinde Oberschleißheim