

Vorlage Nr.: GB II/466/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Datum: 22.04.2021
Verfasser: Dietrich Carmen

Bebauungsplan Nr. 180 "Wohngebiet zwischen ST2350 und Neufahrner Straße"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:
Datum Gremium
20.05.2021 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 einstimmig beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 180 „Wohngebiet zwischen ST2350 und Neufahrner Straße“ zu fassen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau mit 65 Wohneinheiten als bis zu 5-geschossigem L-förmigen geschlossenen Baukörper.

Am 25.07.2019 hat der Stadtrat den Bebauungsplan für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Diese erfolgte vom 26.05. 2020 mit 07.07.2020. In der Stadtratssitzung am 15.09.2020 erfolgte die Freigabe für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 03.03.2021 mit 09.04.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 23.02. 2021 mit 09.04.2021.

In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen.

In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

A) Stellungnahme von Bürgern

Bürger vom März (Anlage 1)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme.

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche im Osten des Geltungsbereichs handelt es sich um den Fußweg und den Grünstreifen, die wiederum Teil der gesamten Straßenverkehrsfläche sind. Eine Festsetzung oder sonstige zeichnerische Darstellung unterschiedlicher Bestandteile des Straßenraums ist nicht zwingend erforderlich. Die Stadt sieht daher davon ab. Veränderungen sind hier aktuell nicht geplant.

Zu 2.:

Bei den Bäumen im Flächennutzungsplan handelt es sich um die Darstellung eines erwünschten Strukturelements. Im gegenständlichen Bebauungsplangebiet wurde auf die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen im öffentlichen Straßenraum wegen des fehlenden Platzes verzichtet. Auf privatem Grund wurde einer Gebäudestellung, die eine bauliche Fassung des Straßenraums bewirkt, der Vorrang gegenüber straßennahen Baumpflanzungen gegeben. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

Zu 3.:

Es ist unklar, was bzw. welche Bäume der Einwender meint. Größere Bäume sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Privatflächen nicht vorhanden. Es gibt einen größeren Baum auf öffentlicher Fläche, dieser wurde als zu erhalten festgesetzt. Bäume außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden nicht dargestellt. Wie bei einer nochmaligen Ortseinsicht am 21.04.2021 festgestellt werden konnte, gibt es noch einen Baum auf dem angrenzenden Privatgrundstück (Einkaufsmarkt Lidl). Dieser ist zudem außerhalb des Geltungsbereiches. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

Zu 4.:

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume der Wuchsklasse 1 wurde in Abstimmung mit dem Bauamt / Grünflächenamt der Stadt festgelegt. Maßgeblich für die festgesetzte Zahl sind nicht die Kosten, sondern der Wunsch, den künftigen Bewohnern und der Öffentlichkeit Freiflächen mit sonnigen und schattigen Bereichen zur Verfügung stellen können. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

Zu 5.:

Die Tiefgarage kann und wird sowohl unter den Gebäuden als auch unter den Freiflächen situiert werden. Die festgesetzten Flächen entsprechen dem vom Investor ermittelten Flächen- bzw. Stellplatzbedarf. Eine Reduzierung der Flächen ist nicht möglich.

Zu 6.:

Die Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung der Stadt sieht für den gegenständlichen Standort des Vorhabens keine Möglichkeit der Stellplatzreduzierung vor. Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept wurde nicht vorgelegt. Eine Reduzierung der Tiefgaragenflächen ist daher nicht möglich.

Zu 7.:

Die festgesetzten Tiefgaragenflächen entsprechen dem vom Investor ermittelten Flächen- bzw. Stellplatzbedarf. Auf eine Zurücknahme der Flächen wird daher verzichtet.

Zu 8.:

Grundsätzlich verpflichtet der Bebauungsplan den Bauherrn zur Pflanzung und zum Erhalt der genannten Anzahl an Bäumen. Wie der Bauherr dieser Verpflichtung nachkommt, kann und soll er in eigener Verantwortung festlegen. Auf weitergehende Festsetzungen zu Pflanzflächen wird daher verzichtet.

Zu 9.:

Auf eine durchgängig 80 cm hohe Erdüberdeckung der Tiefgaragen wurde verzichtet, um eine weitgehende Niveaugleichheit zwischen Erdgeschosswohnungen und ihren Wohnungsterrassen zu ermöglichen. Dies soll beibehalten werden. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

Zu 10.:

Die Wuchshöhe der Bäume ergibt sich durch die festgelegte Wuchsklasse. Von weitergehenden Festsetzungen wird abgesehen.

Zu 11.:

Die Festsetzungen zur Begrünung von Nebengebäuden und Tiefgaragenzufahrt entsprechen den gängigen Festsetzungen auch anderer Bebauungspläne im Stadtgebiet. Von weitergehenden Festsetzungen wird daher abgesehen.

Zu 12.:

Die Stadt ist bestrebt, ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz herzustellen. Die festgesetzte Verbindung dient diesem Ziel. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

Zu 13.:

Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radweg möchte die Stadt die Verbindung zwischen Neufahrner Straße und Freisinger Landstraße in ausreichender Breite für Fußgänger und Radfahrer herstellen. Beim Bau wird der vorhandene Weg berücksichtigt.

Zu 14.:

Ebenso wenig wie in der Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung möchte die Stadt dem Bauherrn im Bebauungsplan vorschreiben, in welcher Form er die erforderlichen Fahrradstellplätze herstellt. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

Zu 15.:

Für den Geschosswohnungsbau muss der Bauherr auf privaten Flächen Spielmöglichkeiten schaffen. Für einen öffentlichen Spielplatz wird an diesem Standort kein Bedarf gesehen und der Standort aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Freisinger Straße auch nicht als geeignet für einen Spielplatz angesehen. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

Zu 16.:

Die Sichtfelder sind im Bebauungsplan dargestellt. Änderungsbedarf ergibt sich nicht.

Zu 17.:

Bedarf für einen zusätzlichen Standort unterirdischer Wertstoffbehälter für Glas im Plangebiet besteht gemäß dem gemeindlichen Standortkonzept nicht. Von einer entsprechenden Festsetzung wird daher abgesehen.

Zu 18.:

Die Anregung zur Aufnahme von Regelungen zu Solaranlagen und E-Ladestationen für Pkw und Fahrräder im städtebaulichen Vertrag wird zur Kenntnis genommen.

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Von Planänderungen wird abgesehen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:**1.Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 09.04.2021 (Anlage 2)****Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme.

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Der Regierung wird benachrichtigt, sobald der Flächennutzungsplan berichtigt/angepasst wird.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 01.04.2021 (Anlage 3a)**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Prüfung hat ergeben, dass die neuen, verkürzten Abstandsflächen der BayBO zur Anwendung kommen sollen. Auf eine diesbezügliche Festsetzung wird in Ermangelung einer Rechtsgrundlage verzichtet. Festsetzung A 4.3 entfällt. Wohl aber wird mit Blick auf die Verständlichkeit des Bebauungsplans folgender Hinweis unter C eingefügt: „Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO“. Die Begründung wird so geändert, dass eindeutig daraus hervorgeht, dass für das Vorhaben im Bebauungsplan die verkürzten Abstandsflächenregelungen der novellierten BayBO gelten.

Zu 2.:

Die Fl. Nr. wird in der Begründung geändert.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 24.03.2021 (Anlage 3b)**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis des Landratsamts wird im Bebauungsplan unter C Hinweise sowie in der Begründung ergänzt.

4. Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 08.04.2021 (Anlage 4)**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**Zu Bodendenkmäler:**

Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wurde beantragt und erteilt. Planänderung sind nicht veranlasst.

Zur Erschließung:

Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radweg möchte die Stadt die Verbindung zwischen Neufahrner Straße und Freisinger Landstraße in ausreichender Breite für Fußgänger und Radfahrer herstellen. Beim Bau wird der vorhandene Weg berücksichtigt. Die Verbindung zum Lidl-Parkplatz ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und wird ggf. zu einem anderen Zeitpunkt geprüft.

Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wurde mit dem Staatlichen Bauamt Freising abgestimmt. Seitens der Behörde bestehen keine Bedenken. Änderungen an der Querungshilfe sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und werden ggf. in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising zu einem anderen Zeitpunkt geprüft.

Zum Immissionsschutz:

Die immissionsschutzbezogenen Festsetzungen stellen sicher, dass das Vorhaben den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß errichtet wird. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit oder des Lkw-Verkehrs ist nicht erforderlich. Maßnahmen dieser Art sind auch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und werden ggf. in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising zu einem anderen Zeitpunkt geprüft.

Zu Nachbargrundstücken:

Die westlich angrenzende Wohnbebauung wurde bei der Planung sehr wohl berücksichtigt. So wurde die Tiefgaragenzufahrt bewusst nicht an die Neufahrner Straße, sondern an die Freisinger Landstraße gelegt, um die Anwohner zu schützen. Die Situierung der oberirdischen Stellplätze an der Neufahrner Straße wurde aufgrund der geringen Anzahl als unproblematisch betrachtet. Die Stadt weist diesbezüglich auch darauf hin, dass von Nachbarn keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan vorgebracht wurden.

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von Planänderungen wird abgesehen.

5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.03.2021 (Anlage 5)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

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

6. IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.03.2021 (Anlage 6)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

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

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 18.03.2021 (Anlage 7)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hinwirken, dass bei Baumaßnahmen die Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Auf die Darstellung der Kabelschutzrohranlage im Bebauungsplan wird verzichtet.

8. SWM, Schreiben vom 23.03.2021 (Anlage 8)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hinwirken, dass bei Baumaßnahmen die notwendigen Maßnahmen zum Schutz von Leitungen berücksichtigt werden.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

9. Vodafone, Schreiben vom 31.03.2021 (Anlage 9 und 10)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hinwirken, dass bei Baumaßnahmen die notwendigen Maßnahmen zum Schutz von Leitungen berücksichtigt werden.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- Geschäftsstelle Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 09.04.2021
- Gemeinde Ismaning, Schreiben vom 09.03.2021
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 08.03.2021
- bayernets GmbH, Schreiben vom 24.02.2021
- Telefonica, Schreiben vom 08.03.2021 und 14.04.2021
- GTT GmbH, Schreiben vom 23.02.2021
- Gemeinde Eching, Schreiben vom 23.03.2021
- Bayernwerknetz, Schreiben vom 19.03.2021
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 16.03.2021
- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 26.02.2021

C.) Sonstige Änderungen

Sachvortrag:

Die Bayerischen Technischen Baubestimmung wurden wirksam zum 01.04.2021 neu bekannt gemacht. Das löst u. A. die Wirksamkeit der seit 2018 neu gefassten DIN 4109-1:2018-01 aus. Bisher galt die DIN 4109-1: 2016-07.

Bezüglich der Novellierung der DIN 4109 wurde im ausgelegten Bebauungsplan bereits darauf hingewiesen, dass diese Novellierung ansteht. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass künftig für den Nachweis die neue Fassung der DIN 4109 gelten wird. Nachdem die DIN 4109 mittlerweile eingeführt ist, kann der Verweis auf die alte Fassung im Bebauungsplan gestrichen werden und somit nur noch auf die neue Fassung in Bezug genommen werden.

Es wird festgesetzt, dass die DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten ist.

Da sich wie oben beschrieben, noch geringfügige Änderungen bei den Abstandsflächen und der Technischen Baubestimmung ergeben, wurde der Investor und das Landratsamt nochmals i. R. eines ergänzenden Beteiligungsverfahrens mit Email vom 22.04.2021 beteiligt. Der Investor hat den Änderungen mit Schreiben vom 23.04.2021/ 26.04.2021 schriftlich zugestimmt. Das Landratsamt, Sachgebiet Immissionsschutz und Sachgebiet Bauen haben ebenfalls zugestimmt.

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung war und ist nicht veranlasst, da hier die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, da von der Geltung der Abstandsflächenregelung und der Bayerischen Bauordnung ausgegangen wurde. Die Tatsache, dass sich diese nunmehr inhaltlich ändert, ändert nichts am Ergebnis, da für die Abstandsflächen keine eigene Verantwortung durch die Gemeinde übernommen werden sollte, sondern lediglich der Verweis auf die landesrechtlichen Normen vorgesehen war.

Die Streichung der Altfassung der DIN veranlasst ebenfalls keine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung, da hier die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 04.05.2021 beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 180 „Wohngebiet zwischen ST 2350 und Neufahrner Straße“ entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat beschließt, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 180 „Wohngebiet zwischen ST 2350 und Neufahrner Straße“ entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt ☒
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☐
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

ANLAGE(N):

- zugestellt ☒
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☐
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

ggf. Anlagen benennen:

Stellungnahmen Anlage 1 mit 10