BESCHLUSSVORLAGE

UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING.

Vorlage Nr.:	2-BV/210/2021
Status:	öffentlich
Geschäftsbereich:	Bauverwaltung
Datum:	22.04.2021
Verfasser:	Dietrich Carmen

Bebauungsplan Nr. 183 "Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
04.05.2021	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.02.2020 einstimmig beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 183 „nördliches Büro -und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ zu fassen.

Ziel des Bebauungsplanes ist, das für die Realisierung des geplanten Lehr- und Forschungsgebäude von Siemens in Kooperation mit der TUM notwendige Baurecht zu schaffen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 einstimmig beschlossen, den Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freizugeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 04.11.2020 mit 07.12.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 27.10.2020 mit 07.12.2020.

Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange nahm der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 19.01.2021 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB freizugeben. Diese fand in der Zeit vom 10.03.2021 mit 16.04.2021 statt.

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

Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1.Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 12.04.2021 (Anlage 1)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme.

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme, dass das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten ist, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Planänderungen sind nicht erforderlich.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 12.04.2021 (Anlage 2a)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:
Die Anregung wird aufgenommen und das Planzeichen für den geplanten Baukörper unter C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 2.:
Abweichend vom Wortlaut des Beschlusses wurden zur Klarheit der Planzeichnung und zur Vermeidung von Irritationen zwischen Festsetzung und der nur nachrichtlichen Darstellung der Interimsstellplätze die Stellplätze nicht direkt in der Planzeichnung dargestellt, sondern gesondert in einer Anlage – Anlage F 11 - zum Bebauungsplan. An dieser Darstellungsmethodik soll abweichend vom Billigungs- und Auslegungsbeschluss festgehalten werden. Der Bezug zur Anlage F 11 – Stellplatznachweis wird korrigiert.

Die Stellplatzberechnung wird als Anlage F.12 dem Bebauungsplan beigefügt. Demnach löst das Vorhaben gemäß der derzeit geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Garching einen Stellplatzbedarf von 175 Pkw-Stellplätzen und von 89 Fahrradstellplätzen aus. Auf den Flächen der Interimsstellplätze östlich der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße können 182 Pkw-Stellplätze und 94 Fahrradstellplätze nachgewiesen werden und damit der Nachweis der notwendigen Stellplätze ausreichend erbracht werden. Die Begründung wird entsprechend aktualisiert und ergänzt.

Zu 3.:
Die Anregung wird aufgenommen und die Präambel in Bezug auf die Bezeichnung der Anlagen von G auf F korrigiert.

Zu 4.:
Das frühere geltende Vermessungssystem über Normalnull wurde ü.NN abgekürzt. Die Abkürzung des heute geltenden Höhenvermessungssystems ist NHN ohne die Bezugsangabe ü. für „über". Daher wird die Anregung nicht aufgenommen und die Bezeichnung NHN weitergeführt.

Unter B.2.3 wird „festgelegt" durch „festgesetzt" geändert und in E.4.3 „HNH" in „NHN" korrigiert.

Zu 5.:
Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung entsprechend auf „Ein Vordach im Erdgeschoss mit 40,0 m Länge und 4,0 m Breite …" korrigiert und die Festsetzung auch um eine Ausnahme für das Vordach im Norden ergänzt.

Zu 6.:
Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzungen bezüglich der Abstandflächen umformuliert. Demnach heißt es „Gemäß Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO..." und „Innenhöfe".

Zu 7.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung konkretisiert. Demnach heißt es bis zu 1,5 m abgewichen.

Zu 8.:
Die Anregungen werden aufgenommen und die Maßangabe in der Begründung unter E.4.6 entsprechend angepasst.

Zu 9.:
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Da auch in § 12 Abs. 3 a BauGB auf den Vorhaben- und Erschließungsplan Bezug genommen wird, ist dieser als Festsetzung beizubehalten.
Bei der Festsetzung B.9.1 wird die vorgeschlagene Ergänzung „Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur …" vorgenommen.

Zu 10.:
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Da die Formulierung ausreichend klar ist und hier auch keinerlei Auswirkungen auf die Planung hat, wird von einer Änderung abgesehen.

Zu 11.:
Es ist richtig, dass der Geltungsbereich eine Größe von ca. 5.636 m² hat. Die Zahl wird unter E.2.1 entsprechend korrigiert.

Zu 12.:
Die Anregung wird aufgenommen und die Bezeichnung der Anlage F.10 in Vorschlag für Campusbeschilderung Siemens/SAP vom 17.12.2020 korrigiert

3. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Fachstelle Grünordnung, Schreiben vom 09.04.2021 (Anlage 2b)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu B 5.1, B 5.2 und B 5.5:
Die Anregung wird aufgenommen und die Rechtschreibung korrigiert.

Zu B 5.2:
Die Anregung wird aufgenommen und die Artenauswahl um „weitere heimische Bäume" ergänzt.

Zu B 5.3:
Die Anregung wird aufgenommen und der Zusatz „…innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode…" aufgenommen.

Zu B 5.4:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft, Schreiben vom 31.03.2021 (Anlage 2c)
Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:
Die geforderte Habitatpotentialanalyse bezüglich potentieller Verdrängungseffekte auf Offenlandbrüter durch die Gebäudehöhe der geplanten Gebäude für die angrenzenden Bereiche westlich der Freisinger Landstraße außerhalb des Plangebietes wird derzeit von PAN - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH erarbeitet. Es können sich ggf. weitere Vermeidungs- bzw. CEF.-Maßnahmen ergeben. Sollten hier weitere Maßnahmen notwendig sein, insbesondere für die Feldlerche, können diese auch auf den geplanten Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, im Ausgleichsflächenpool der TUM nachgewiesen werden. Eine erste Abschätzung hat ergeben, dass diese Flächen sich grundsätzlich für die Offenlandbrüter eigenen und hier entsprechende Brutfenster für Feldlerche oder Rebhuhn vorgesehen werden können. Eine Umsetzung im Ausgleichsflächenpool der TUM kann somit gewährleistet werden.

Zu 2.:
Der Bereich, in dem die Kaulquappen der Wechselkröte nachgewiesen wurden, befindet sich außerhalb des Planbereichs im Abstand von ca. 200 m weiter östlich angrenzend an die geplante Hans-Piloty-Straße. Hier wurden im Zuge der Gesamtentwicklung Campus West der TUM entsprechend der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme V2 der Aktualisierung der naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung von PAN - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, vom 11.05.2020 und 07.04.2021 die neu entstandenen Pfützen im Bereich der Oberbodenmieten durch Lehmabdichtung erweitert und als Zwischenlösung erhalten. Zudem wurde als CEF-Maßnahme die Anlage von insgesamt drei Laichgewässer für Wechselkröten durch die TUM in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geplant und im Herbst 2020 angelegt; eine in der Nähe der vorgefundenen Pfützen östlich der künftigen Hans-Piloty-Straße im Bereich der Wiesäckerbachauen und zwei nördlich der Kläranlage im Bereich einer bereits hergestellten Ausgleichsfläche. Ein Normenkonflikt des vorliegenden Bebauungsplans mit § 44 BNatschG ist daher nicht zu befürchten.
Zur Vermeidung der Entstehung neuer Laichgewässer durch den Baustellenbetrieb wurden in den Bebauungsplan entsprechende Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 3.:
Bezüglich der Wiesenbrüter - zwei Feldlerchen Brutpaare und ein Rebhuhn Brutpaar - konnte mittlerweile eine Fläche durch die TUM gesichert werden, so dass die CEF-Maßnahme auf einer 3,8 ha großen Fläche der Grundstücke FL. Nrn. 2020 und 2021, Gemarkung Garching, im Bereich des Ausgleichflächenpools der TUM umgesetzt werden kann. Die Eignung der Lage der CEF-Maßnahme wurde mittlerweile entsprechend der fachlich anerkannten Habitatansprüche für die Feldlerche geprüft und mit dem Landratsamt mit dem Ergebnis abgestimmt, dass sich die Fläche trotz der Nähe zu Gehölzen eignet, da eine min. 1 ha große Fläche den ausreichenden Abstand zu den bestehenden Gehölzen aufweist.

Zu 4.:
Die Anregung wird aufgenommen und in der Überarbeitung der Vermeidungsmaßnahmen nach Satz 4 die Ergänzung eingefügt: „Auch bei Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen ist die abgeschobene Fläche unmittelbar vor Baubeginn auf Brutgeschehen von Flußregenpfeifer zu untersuchen."

Zu 5.:
Die Anregung wird aufgenommen und in der Überarbeitung die entsprechende Vermeidungsmaßnahme bezüglich der Beauftragung einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung aufgenommen.

Zu 6.:
Die Anregung wird aufgenommen und eine entsprechende Festsetzung getroffen:

Zu 7.:
Die Anregung wurde aufgenommen.
Auf der Basis der Stellungnahme vom 12.11.2020 wurde die Aktualisierung der naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung von PAN - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, vom 11.05.2020 fortgeschrieben. Die Aktualisierung vom 07.04.2021 liegt vor und wurde dem Landrats übermittelt. Da die interne Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan bereits am 31.03.2021 verfasst und intern zur Sammlung an die Abteilung Bauen und gesammelten Weitergabe an die Stadt Garching gegangen ist, sind die Ergebnisse der Aktualisierung der naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung von PAN - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, vom 07.04.2021 in der Stellungnahme nicht enthalten. Mittlerweile hat das Landratsamt München, Abteilung für Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten die Aktualisierung geprüft. Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind mit PAN - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH abgestimmt und das Einverständnis hierzu – siehe Schreiben von PAN - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH vom 20.04.2021 erteilt.

Für die den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, die Begründung entsprechend ergänzt, der Bebauungsplan erneut verkürzt ausgelegt und eine erneute verkürzte Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Zu Ausgleichsflächen
Die Anregung wird aufgenommen.
Die Ausgleichsflächen sollen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, im Ausgleichsflächenpool der TUM umgesetzt werden. Bedingt durch die Jahreszeit und der erst einsetzten Vegetationsentwicklung konnte eine abschließende Bewertung der Flächen zur Festlegung der genauen Entwicklungsziele und Planung der konkreten Maßnahme noch nicht erfolgen. Erst Mitte Mai kann die Bewertung abgeschlossen werden und die Maßnahmen geplant und mit dem Landratsamt abgestimmt werden. Jedoch kann aufgrund bereits erfolgter Begehungen und Bewertungen die Aussage getroffen werden, dass die Flächen sich grundsätzlich als Ausgleichsfläche eignen. Die Sicherung der Flächen und Maßnahmen erfolgen im städtebaulichen Vertrag mit der TUM.

Zu Hinweis
Die Anregung wird aufgenommen und ein entsprechender Hinweis zum Insektenschutz bei Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 19.03.2021 (Anlage 3)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Anregung wird aufgenommen und die Hinweise bezüglich der Niederschlagsversickerung unter C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan aufgenommen

6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 11.03.2021 (Anlage 4

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf das Bodendenkmal im Bereich der Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird aufgenommen und der Hinweis auf Art 1 BayDSchG aufgenommen. Auf den Ausgleichsflächen Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, sind keinerlei Eingriffe geplant, die den Erhalt des Bodendenkmals gefährden. Eine Umplanung ist daher nicht erforderlich. Das Bodendenkmal wird in der Darstellung der Ausgleichsfläche in der Anlage F 5 mit aufgenommen und in der Begründung entsprechende Ausführungen auf die besonderen Schutzbestimmungen vorgenommen. Der Hinweis über die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis wurde bereits in den Bebauungsplan C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen unter 10. aufgenommen.

7. Vodafon GmbH Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 19.04.2021 (Anlage 5)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Zu 1.:
Die gegebenen Hinweise auf bestehende Telekommunikationsanlagen, deren Schutz bei der Bauausführung und Sicherung, die notwendigen Maßnahmen bei einer notwendigen Umverlegung sowie die Entscheidungskriterien über einen Ausbau werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergereicht. Planänderungen sind nicht erforderlich.

8. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 02.03.2021 (Anlage 6)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die gegebenen Hinweise auf und zur Hochspannungsfreileitung im Bereich der Ausgleichsfläche werden zur Kenntnis genommen und bei der Entwicklung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Bauliche Maßnahmen sind hier nicht geplant.

Der Hinweis bezüglich der Entfernung des Fernmeldekabelrohrs und das dieses nicht weiter zu berücksichtigen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Bayernwerk Netz GmbH wird nach Abschluss des Verfahrens der rechtsgültige Bebauungsplan zugesandt.

Planänderungen sind nicht erforderlich.

9. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd, Schreiben vom 11,03.2021 (Anlage 7)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme
Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände erhoben werden, das Plangebiet mit Hinweis auf die geschlossene Zweckvereinbarung vom 20.09.2016 und den durch Satzung bestehenden Anschlusszwang durch eine noch zu verlegende Hauptwasserleitung wasserversorgungsmäßig erschlossen werden kann, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Planänderungen sind nicht erforderlich.

10. Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 17.04.2021 (Anlage 8)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 12.03.2021
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.04.2021
- Gemeinde Ismaning, Schreiben vom 09.03.2021
- Gemeinde Eching. Schreiben vom 23.03.2021
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 08.03.2021
- Schreiben Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 08.04.2021 und 14.04.2021
- GTT GmbH, Schreiben vom 02.03.2021
- bayernets , Schreiben vom 11.03.2021
- SWM, Schreiben vom 02.03.2021
- Telefonica, Schreiben vom 08.04.2021

II. BESCHLUSS:
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 183 „Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan für die Teilbereiche Ausgleichsflächen und CEF- und Vermeidungsmaßnahmen für eine auf zwei Wochen verkürzte Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB freizugeben.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:
- als Tischvorlage ☐

ANLAGE(N):
- als Tischvorlage ☐

Anlagen:
Stellungnahmen 1 mit 11