

Vorlage Nr.: 2-BV/238/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 03.08.2021
Verfasser: Dietrich Carmen

Bebauungsplan Nr. 183 "Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der i. R. d. Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und zum Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum Gremium

16.09.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

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

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 der Sitzung am 04.05.2021 nahm der Ausschuss zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB freizugeben. Diese fand in der Zeit vom 07.07.2021 mit 29.07.2021 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 29.07.2021 (Anlage 1)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 29.07.2021 (Anlage 2)

Sachvortrag:

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

In Ziffer B 2.3 wird, wie bereits beschlossen, auf den festgesetzten Bezugspunkt verwiesen. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler.

Zu 2.:

Unter Ziffer 8.1. wurden die Vorhaben- und Erschließungspläne aufgeführt und als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans deklariert. Nach § 12 Abs. 3 BauGB ist der Vorhaben und Erschließungsplan stets Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, unabhängig davon, ob ein Baugebiet nach der BauNVO festgesetzt wird oder das Vorhaben selbst. Zudem verstehen wir die Festsetzung unter 8.1. tatsächlich nicht als Festsetzung, sondern als Hinweis, da aus der Aufzählung der Vorhaben- und Erschließungspläne keine Konsequenz bezüglich der Zulässigkeit von Vorhaben gezogen wird. Insbesondere wird die Zulässigkeit der Vorhaben nach Ziffer 1.1. nicht durch die Inhalte der Ziffer 8.1. beschränkt. Eine Beschränkung der Zulässigkeit ergibt sich erst durch die Festsetzung 9.1., die, wie das Landratsamt richtig feststellt, die Verknüpfung mit dem Durchführungsvertrag enthält. Damit kann durch Änderung des Durchführungsvertrages auch die bauliche Nutzung bezüglich Ihrer Zulässigkeit geändert werden. Einer Änderung des Bebauungsplans bedarf es daher nicht.

Zu 3.:

Die Festsetzung ist so gewollt und entspricht auch der vertraglichen Regelung mit dem Freistaat Bayern.

Zu 4.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Bezeichnung „Style Guide der TUM“ in „TUM-Beschilderung - Vorschlag für Campusbeschilderung Siemens / SAP vom 17.12.2020“ redaktionell umbenannt.

Zu 5.:

Die Festsetzungen unter B.10.7. bis B.10.11. verbleiben als Festsetzung im Bebauungsplan. Nach der Rechtsprechung des 8. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs wird die Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Vermeidungsminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auch vorgezogener Art in §§ 44 Abs. 5 BNatSchG gesehen, wobei die Rechtsprechung sogar eine Vorrang- und Ausschlusswirkung gegenüber anderen Methoden der Sicherung des artenschutzrechtlichen Ausgleichs sieht. Auch wenn unsere Anwaltskanzlei inhaltlich die Meinung des Landratsamts teilt,

schlägt sie gleichwohl vor, die Regelungen als Festsetzung zu behalten, da sie den Forderungen der Rechtsprechung des 8. Senats nachkommen. Die Festsetzung wird deshalb beibehalten.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 12.07.2021 (Anlage 3)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Aussage, dass das Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft den abgestimmten Punkten und in die Planung übernommenen Punkten Kompensation und Artenschutz zustimmt, wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

Die Hinweise auf den aktuellen Bericht der Ländergemeinschaft der Vogelschutzwarten „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ von Februar 2021 vom Bayerischen Landesamt für Umwelt sowie auf die Insektenverträgliche Außenbeleuchtung werden zur Kenntnis genommen und an Bauherrn und dessen Planer weitergegeben.

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 30.06.2021 (Anlage 4)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 29.07.2021 (Anlage 5)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen über Flächenverbrauch und Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch Ausweisung von Bebauungs- und Ausgleichsflächen werden zur Kenntnis genommen.

In der Planung wurde diesem berechtigten Interesse des Bauernverbandes und den Interessen der Landwirtschaft insofern Rechnung getragen, als die Ausgleichsflächen sowie die Flächen für die CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, / Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) für den Verlust der Lebensräume für Rebhuhn- und Feldlerchenpaare auf denselben Flächen nachgewiesen wurden. Bei den Flächen handelt es sich um Flächen, die bereits im Eigentum des Freistaates Bayern sind und der TUM als indirekter Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellt wurden. Diese Flächen befinden sich direkt angrenzend an die Flächen des Ausgleichsflächenpools der TUM und stellen insofern eine ökologisch wirkungsvolle Ergänzung und Erweiterung der angrenzenden Ausgleichsflächen der bereits realisierten Vorhaben der TUM dar. Die für die vorliegende Maßnahme notwendig nachzuweisenden Ausgleichsflächen fließen – wie in der Stellungnahme auch angeregt – in den Ausgleichsflächenpool und das Ökokonto der TUM. Die Anlage und Pflege der Ausgleichsflächen soll zudem durch einen vor Ort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb erfolgen.

Zu der kritischen Äußerung zu der Anlage eines lichten Sommerackers mit Ackerwildkrautkräutern wurde die fachliche Stellungnahme vom Planer der Ausgleichsflächen eingeholt. Demnach wird der „extensiv genutzte Sommeracker mit Ackerwildkräutern“ als Lebensraum insbesondere für Feldlerche und Rebhuhn und zur Steigerung der biologischen Vielfalt in der Garchinger Kulturlandschaft dienen. Diese vergleichsweise komplexe Maßnahme ist erforderlich, um den durch die beiden Bauvorhaben erforderlich gewordenen Kompensationsbedarf vollständig auf der zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche erbringen zu können (Stichwort „flächensparend“). Bei dem geplanten Extensivacker handelt sich nicht wie befürchtet um eine Monokultur, da die Getreidesorte gewechselt und bei Bedarf andere Kulturen in der Fruchtfolge vorgesehen sind. Ein Teil der Fläche wird (im Wechsel) nach der Ernte überjährig unbestellt belassen – so soll möglichst viel Strukturvielfalt und Biodiversität erzielt und u. a. auch die Bodengesundheit gefördert werden.

Eine Bodenbearbeitung wird aus dem erwähnten Grund des unerwünschten Beikrautdrucks erforderlich, da auf der Ausgleichsfläche aus Natur- und Umweltschutzgründen selbstverständlich keine Herbizide Anwendung finden sollen – wie im konventionellen Anbau üblich. Gerade nach der Umstellung des konventionellen Ackerbaus auf eine extensive Nutzung (gleich welcher Art) wird im Vorfeld der Maßnahmenumsetzung eine sorgfältige mechanische Beikrautregulierung von zentraler Bedeutung für den Erfolg sein. Auch wird der Boden regelmäßig, unter Berücksichtigung des Feldvogelschutzes und wie im ökologischen Landbau üblich, so wenig intensiv wie möglich, aber so sorgfältig wie nötig bearbeitet werden, um die gewünschten Ackerwildkräuter zu fördern und dominante Arten zu regulieren bzw. den Samenflug unerwünschter Beikräuter zu minimieren.

Die Entwicklung der Fläche wird kontinuierlich überprüft und die (Pflege-)Maßnahmen an die Erforderlichkeiten angepasst. Sollte sich auf der Fläche nicht der gewünschte Erfolg einstellen, wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und unter Berücksichtigung des Kompensationsbedarfs eine alternative Flächenentwicklung in Erwägung gezogen.

Dementsprechend wird an den Ausflächen und den getroffenen Ausgleichmaßnahmen sowie den festgesetzten CEF-Maßnahmen festgehalten.

6. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd, Schreiben vom 29.06.2021 (Anlage 6)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass die zu erstellenden Gebäude gemäß den Satzungen an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen sind, wird zur Kenntnis genommen.

7. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 05.07.2021 (Anlage 7)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Durch die Änderung der Ausgleichsfläche sind keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH mehr betroffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Schreiben vom 29.06.2021 (Anlage 8)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis der Telekom wird zu der am Rande des Planungsgebietes befindlichen Telekommunikationsstruktur zur Kenntnis genommen.

Die Telekommunikationsanlagen befinden sich außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9. Vodafone GmbH, Schreiben vom 15.07.2021 (Anlage 9)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zu den im Planungsgebiet befindlichen Telekommunikationsanlagen zur Kenntnis genommen.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 28.06.2021

Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 29.06.2021

Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 29.07.2021

Gemeinde Eching, Schreiben vom 08.07.2021

IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 07.07.2021

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 26.07.2021

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom 13.07.2021

Bayernets GmbH, Schreiben vom 28.06.2021

GTT GmbH, Schreiben vom 28.06.2021

Stadtwerke München, Schreiben vom 30.06.2021

Telefonica, Schreiben vom 15.07.2021

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 183 „Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM zu fassen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Stellungnahmen geschwärzt, Anlage 1 mit 9

