BESCHLUSSVORLAGE

UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING.

Vorlage Nr.:	2-BV/248/2021
Status:	öffentlich
Geschäftsbereich:	Bauverwaltung
Datum:	07.09.2021
Verfasser:	Dietrich Carmen

Bebauungsplan Nr. 182 "Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Beschluss zur Würdigung der i. R. d. Auslegung nach § Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für eine erneute Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
16.09.2021	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.02.2020 mehrheitlich beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 182 "südliches Büro -und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM" zu fassen.

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

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 mehrheitlich beschlossen, den auf Grundlage der vorgelegten Planungsüberlegungen erstellten Bebauungsplanentwurf Nr. 182 "südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM" für das weitere Verfahren freizugeben und die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, den Städtebaulichen Vertrag zu verhandeln. 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 Stellungnahmen nahm der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 19.01.2021 Stellung und beschloss, den Bebauungsplan für die Auslegung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Diese fand in der Zeit von 07.07.2021 mit 10.08.2021 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 06.08.2021 (Anlage 1)

Sachvortrag:
siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 28.07.2021 (Anlage 2)

Sachvortrag:
siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:
Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Sondergebiet gemäß Ziffer 1.1.5. Nebenanlagen, die dem Zweck des Sondergebiets dienen, zulässig. Daraus ergibt sich, dass besagte Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen zulässig sind. Insbesondere bei der Kantine handelt es sich um eine unselbstständige Anlage, die keines eigenen Zulässigkeitstatbestands bedarf. Die vorgesehene Größe des Cafés ist so gering, dass sie ohne Weiteres auch als dienende Anlage verstanden werden kann. Zudem ist sie im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen. Von einer Ergänzung bei Ziffer B 1.1 wird abgesehen.

Zu 2.:
Unter Ziffer 9.1. 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 9.1. 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 9.1. beschränkt. Eine Beschränkung der Zulässigkeit ergibt sich erst durch die Festsetzung 10.1., 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 Überprüfung der Unterlagen hat ergeben, dass im Bebauungsplan unter B.2.2. die Bezugsfläche fälschlicherweise mit 15.985 m² angeben wurde. Richtig ist eine Fläche mit ca. 15.500 m², genau sind es 15.506,26 m². Die Unterlagen werden dementsprechend korrigiert und alle Unterlagen in Übereinstimmung gebracht.

Zu 4.:
Unter B.2.3 wurde eine Höhe von 25 m als Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen bezogen auf den festgesetzten Bezugspunkt festgesetzt. Unter B.2.4 wurde dieser Bezugspunkt auf 476,30

NHN festgesetzt. In der Begründung hingegen wurde lediglich beschrieben, dass die Höhe des festgesetzten Bezugspunktes „**in etwa“** der der geplanten Oberkante des Fertigfußbodens entspricht und ca. 25 cm über der geplanten Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße liegt. Somit besteht zum einen kein Zusammenhang zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und der geplanten Oberkante des fertigen Fußbodens, zum anderen entspricht der Bezugspunkt auch nur **in etwa** der geplanten Höhe. Das geplante Gebäude hält die festgesetzte Wandhöhe bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe ein und auch aus städtebaulichen Gründen sind 4 cm Höhenunterschied bei einem Gebäude mit einer Höhe von ca. 25 m Höhe irrelevant. Die Diskrepanz in der Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden um 4 cm ist damit nicht wesentlich. Es wird an der Festsetzung des Bezugspunktes für die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß festgehalten.

Im Bebauungsplan wurde durchgängig die Schreibweise NHN verwendet. Der Zusatz 2016 ist damit entbehrlich.

Zu 5.:
Die Darstellung der Abstandfläche für die Außenwände im fremder Sicht entzogenen Innenhof im Lageplan ist fehlerhaft und wird korrigiert.

Zu 6.:
Tatsächlich überschneiden sich die Festsetzung der zu pflanzenden Bäume und der Baugrenzen sowohl im südlichen als auch im nordwestlichen Planbereich. Diese Verortung resultiert aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Baumpflanzungen an den entsprechenden Stellen vorsieht. In den Festsetzungen könnte sich theoretisch ein Widerspruch ergeben, da bei den widerstreitenden Festsetzungen die Konkurrenz untereinander nicht geregelt ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen müssen nicht zwingend auch überbaut werden.
Da die Baumstandorte dem derzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen und es darüber hinaus dem Eigentümer möglich ist, die zugelassene Bebauung innerhalb der Baugrenzen zu realisieren, wird an der Festsetzung entsprechend festgehalten.

Zu7.:
Die Festsetzung ist so gewollt und entspricht auch der vertraglichen Regelung mit dem Freistaat Bayern.

Zu 8.:
Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung konkretisiert. Dementsprechend wird unter den Ausnahmen entsprechend der Vorhabenpläne zusätzlich „Dachterrassen, Wege und intensiv begrünte Dachgärten“ mit aufgenommen. Da Aufenthaltsbereiche Dachterrassen bez. intensiv begrünten Dachgärten gleichzusetzen sind, werden diese nicht gesondert aufgeführt.

Zu 9.:
Der Hinweis ist richtig. Anstelle von 10.3 ff muss es 11.3 ff heißen. Der Verweis in der Festsetzung wird angepasst. Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler aus der vorherigen Fassung des Bebauungsplans.

Zu 10.:
Die Festsetzungen unter B.11.7. bis B.11.11. 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.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Grünordnung, Schreiben vom 04.08.2021 (Anlage3)

Sachvortrag:
siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu redaktionelle Hinweise:
Der Rechtschreibfehler bei Trauerweide wird korrigiert und das fehlende „r“ ergänzt.

Die weiteren Hinweise zum gleichwertigen Ersatz von Bäumen sowie der differenzierten Aussage bezüglich den empfohlenen Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum der einzelnen Baumordnungen werden zur Kenntnis genommen. Da im Planbereich außerhalb des Gebäudes keine Unterkellerungen geplant sind und auch die Baumstandorte gemäß Außenanlagenplan ausreichend Raum für Wurzeln aufweisen, wird von einer weitergehenden differenzierten Festsetzung für die einzelnen Baumordnungen abgesehen. Auch sollten grundsätzlich zur Gewährleistung der Umsetzung des grünordnerischen Konzeptes die Bäume, sofern möglich, Artengleich ersetzt werden. Sollte dies wegen Schädlingsbefall nicht sinnvoll erscheinen, kann eine Befreiung von der Festsetzung beantragt und erteilt werden.

Da der Freiflächengestaltungsplan bereits Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungspläne und damit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, ist eine entsprechende Festsetzung nicht erforderlich.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 12.07.2021 (Anlage 4)

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.

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 berichtigten 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. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 05.07.2021 (Anlage 6)

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.

7.Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Schreiben vom 29.07.2021 (Anlage 7)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Der Hinweis der Telekom wird zu der am Rande des Planungsgebietes befindlichen Telekommunikationsstruktur wird zur Kenntnis genommen.
Die Telekommunikationsanlagen befinden sich außerhalb des Bebauungsplangebietes.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Vodafone GmbH, Schreiben vom 02.08.2021 (Anlage 8)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Der Hinweis wird zu den im Planungsgebiet befindlichen Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:
Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 29.06.2021
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 09.07.2021
Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 03.08.2021
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom 15.07.2021
GTT GmbH, Schreiben vom 28.06.2021
Stadtwerke München, Schreiben vom 19.07.2021
Telefonica, Schreiben vom 27.07.2021

Da auch materiell rechtliche Änderungen erforderlich sind, ist eine erneute Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich. Da die Änderungen nur einen geringen Umfang haben, wird vorgeschlagen, die Auslegung auf 2 Wochen zu verkürzen.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den so geänderten Bebauungsplan Nr. 182 "Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM für eine erneute auf die Dauer von 2 Wochen verkürzte Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB freizugeben.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:
- als Tischvorlage ☐

ANLAGE(N):
- als Tischvorlage ☐

Anlagen:
Stellungnahmen Anlage 1 mit 8