



BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 2-BV/0017/2024
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 18.10.2024

Bebauungsplan Nr. 197 "Erweiterung des nördliches Büro -und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Würdigung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
12.11.2024	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
28.11.2024	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2023 mehrheitlich den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 197 "Erweiterung des nördliches Büro -und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM" gefasst und 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 Beteiligungen erfolgten in der Zeit vom 16.08.2023 mit 22.09.2023.

In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen.

Am 07.05.2024 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss die Freigabe für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit von 01.08.2024 mit 11.09.2024, die Behördenbeteiligung vom 25.07.2024 mit 11.09.2024.

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 29.07.2024 (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.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 04.10.2024 (Anlage 2a)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarheit der Planung wird an der Festsetzung der Bezugsfläche gemäß Festsetzung B.2.2 festgehalten. Aufgrund der schräg verlaufenden Bezugsflächengrenzen ist die Berechnung auf der Grundlage einer grafischen Darstellung ungenau. Daher wurde die Bezugsfläche von 3.496 m² auf 3.490 m² gerundet und entsprechend festgesetzt. Entgegen der Stellungnahme stimmen die Angaben in der Festsetzung und Begründung mit der Angabe 3.490 m² überein. Bei der Berechnung der Ausgleichsfläche sowie im Umweltbericht wurde der berechnete Wert in Höhe von 3.496 m² zugrunde gelegt. Ein Widerspruch hierzu liegt demnach nicht vor.

Zu 2.: Der Verweis in Ziff. B 2.3 auf den Höhenbezugspunkt wird geändert in B 2.4. Der Buchstabe „B“ wird redaktionell ergänzt.

Zu 3.: Ziff. B 3.1 wird bei der zulässigen Länge und Breite „max.“ redaktionell ergänzt.

Zu 4.: Es ist richtig, dass derzeit nur eine Werbeanlage geplant ist. Zur Vermeidung der Notwendigkeit einer Änderung des Bebauungsplans im Falle dessen, dass hier in der Zukunft ggf. eine 2. Werbeanlage angebracht werden soll, wird an der Festsetzung festgehalten.

Zu 5.: Die Anregung wird aufgenommen und das Erdgeschoss in den Plänen 01, 02, 03 und 04 im Bereich des Lichthofes dargestellt.

Zu 6.: Die Planzeichnungen werden entsprechend überprüft und ggf. korrigiert. Für die Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Anlagen werden alle Pläne maßstabsgerecht ausgefertigt.

Zu 7.: Die Planzeichnungen werden entsprechend überprüft und ggf. korrigiert. Für die Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Anlagen werden alle Pläne maßstabsgerecht ausgefertigt.

Zu 8.:

Die Anregung wird aufgenommen und der Plan im Maßstab 1:200 dargestellt.

Zu 9.: Die Anregung wird aufgenommen und die Schnittebenen ergänzt.

Zu 10.: Die Anregung wird aufgenommen und die empfohlenen Ergänzungen in die Pläne aufgenommen.

Zu 11.: Die Anregung wird aufgenommen. Es wird redaktionell erläutert, dass der Müll im UG gelagert und über den Lastenaufzug im Bereich der Kantine ins EG gebracht und dort von einem privaten Anbieter entsorgt wird.

Zu 12.: Die an den BA II angrenzenden Bereiche des BA I sind in allen Grundrissebene und entsprechenden Schnitten nachvollziehbar dargestellt. Eine Übersicht über beide Bauabschnitte ist im Lageplan, Außenanlagenplan sowie Abstandsflächenplan nachvollziehbar dargestellt. Zusätzliche Erläuterungen wurden in der Begründung auf Seite 8 unter E.4.1 Planungskonzept gegeben. Zusätzliche Ausführungen sind nicht erforderlich.

Zu 13.: Die Anregung wird aufgenommen und die Anlagen entsprechend bezeichnet.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Fachstelle Grünordnung, Schreiben vom 02.09.2024 (Anlage 2b)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Bei B Festsetzung durch Text 5.2 werden die genannten Schreib- und Tippfehler entsprechend geändert und richtiggestellt.

Statt Mindestqualität wird wie vorgeschlagen, Mindestpflanzqualität aufgenommen.

Der Hinweis auf die Schnittunverträglichkeit von sorbus aria und auf die möglichen Alternativpflanzungen wird zur Kenntnis genommen. Die Art Sorbus aria wird aus der Artenauswahl ausgenommen.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 09.09.2024 (Anlage 2c)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Artenschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die angesprochene saP vom 06.03.2018 wurde im Zuge der Planungen zum Campus West vorgenommen, sie liegt der Stadt Garching nicht vor.

Der Artenschutz sowie die hieraus resultierenden CEF-Maßnahmen für den Campus West wurden im Zuge der Verfahren zu den VEPs 182 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ und 183 „Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ abschließend behandelt und die Umsetzung der Maßnahmen vertraglich gesichert. Deshalb wird im vorliegenden Verfahren nur nachrichtlich hierüber berichtet und auf die Anlage umfangreiches Anlagenmaterial verzichtet. Daran soll weiterhin festgehalten werden.

Den Unterlagen liegt deshalb auch nur ein Textbeitrag des Büro PAN zur Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung und artenschutzrechtliche Maßnahmen vom 10.07.2023 bei.

Die CEF-Maßnahmen sind in den Unterlagen o.g. VEPs flächenscharf dargestellt. Unabhängig und parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird der Nachweis im Ökokonto der TUM laufend abstimmungsgemäß mit dem LRA fortgeschrieben.

Für die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs wurde der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand Dezember 2021) zu Grunde gelegt. Dieser lässt die vorgenommene Bewertung zu. Er sieht die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen als auf den Planungsfaktor anrechenbar an. Durch Vermeidungsmaßnahmen kann der Planungsfaktor bis zu maximal 20 % den Ausgleichsflächenbedarf reduzieren. Der „neue“ Leitfaden gibt hier gegenüber dem „alten“ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, der je Vermeidungsmaßnahmen einer Minderung um 5 %, max. 20 %

vorsieht, keine weiteren Maßgaben über die Anrechenbarkeit vor. Aufgrund fehlender Maßgaben im neuen Leitfaden und Rückgriff auf die Maßgaben des „alten“ Leitfadens, der auch heute parallel zum „neuen“ Leitfaden noch gilt, und aufgrund der üblichen Praxis, wird an einem Planungsfaktor von 15 % festgehalten. Eine Änderung erfolgt daher nicht.

Es wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass Pfützen im Baubereich mit Laich zu erhalten und vor Befahrung zu schützen sind und die untere Naturschutzbehörde zu informieren ist und weitere Maßnahmen abzustimmen sind.

Der Hinweis, dass Seitens des Immissionsschutzes keine Äußerung erfolgt, wird zur Kenntnis genommen.

5. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 13.08. 2024 (Anlage 3)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1. Starkregen (Stellungnahme vom 07.09.2023):

Der Hinweis zum Schutz vor Schäden infolge von Starkregenereignissen sowie der Hinweis auf die Vorlage eines Überflutungsnachweises gemäß DIN 1986-100 bei Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² wurden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 2. Regenwassermanagement (Stellungnahme vom 07.09.2023):

Die Festsetzungsvorschläge bezüglich Oberflächenbefestigung, Dachbegrünung, Technikaufbauten mit wassergefährdenden Stoffen auf Dächern und Bodenschutz wurden zur Kenntnis genommen und mit Ausnahme der Festsetzungen zum Bodenschutz und zur Dachbegrünung, zu der bereits eine Festsetzung mit höheren Anforderungen getroffen wurde, als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bereits getroffene Festsetzung zur Dachbegrünung bleibt unverändert. Da der Oberboden bereits im Zuge der archäologischen Festsetzungen abgetragen und anderweitig verwertet wurde, ist eine entsprechende Festsetzung nicht angezeigt.

Zu 3. (Stellungnahme vom 07.09.2023):

Die Hinweise zur Ausbeute von PV-Anlagen auf Gründächern, einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und der Umsetzung von Ausgleichsflächen am Wiesäckerbach und Garchinger Mühlbach wurden zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsflächen wurden bereits im Zusammenhang mit den CEF- und Ausgleichsflächen zu den Bebauungsplanverfahren Nr. 182 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ und Nr. 183 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 2010,2011,2020 und 2021, alle Gemarkung Garching, verortet und festgesetzt.

Teile des Ausgleichflächenpools der TUM liegen am Garchinger Mühlbach. Hier wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen bereits umgesetzt. Um die ökologische Wirksamkeit von Ausgleichsflächen insbesondere auch für Tiere zu gewährleisten ist ein Eindringen von Mensch und Haustieren (Hunden) nicht zielführend.

Stellungnahme vom 13.08.2024:

Der Punkt 8.4 des Teils C der Satzung („Schädlich verunreinigtes einzuleiten.“) wird ersatzlos gestrichen.

Zu Zusammenfassung:

Da gegen den Bebauungsplan keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen, wenn die vorgenannten Ausführungen berücksichtigt würden, wird die

Stellungnahme zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

6. Staatliches Bauamt Freising vom 01.08.2024 (Anlage 4)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag (Stellungnahme vom 19.09.2023):

Die Ausführungen zur Anbauverbotszone werden zur Kenntnis genommen.

Die Anbauverbotszone liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Die Ausführungen zu Werbeanlagen, Anpflanzungen, eigenen Planungen und Maßnahmen innerhalb der Anbauverbotszone betreffen daher den Bebauungsplan nicht direkt. Diese Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zu den Planungen außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans im Bereich des 20 m breiten Grünstreifens entlang der Freisinger Landstraße, auch im Hinblick auf den Fahrradschnellweg, laufen bereits seit längerer Zeit entsprechende Abstimmungen. Die Planung der dort vorgesehenen Fuß- und (Schnell-)Radwegeverbindungen sowie der Bepflanzung werden mit dem Staatlichen Bauamt Freising im Weiteren abgestimmt. Eine verkehrliche Erschließung des Baugebietes von der Freisinger Landstraße ist nicht geplant. Die Erschließung erfolgt ausschließlich von der Ludwig-Prandtl-Straße bzw. Lichtenbergstraße über die Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße.

Innerhalb der Anbauverbotszone sind keine werbenden oder sonstigen Hinweisschilder geplant. Die Hinweise für Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird zur Kenntnis genommen.

Dem Staatlichen Bauamt Freising wird sowohl der Stadtratsbeschluss mit der Behandlung der Stellungnahme als auch der dann rechtsgültige Bebauungsplan übersandt.

Stellungnahme vom 01.08.2024:

Die in der Begründung unter Punkt E.4.1 genannte Gestaltung des 20 Meter breiten Grünstreifens mit einzelnen Baumstrukturen wird mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

7. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd vom 25.07.2024 (Anlage 5)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Aussagen, dass gegen den Bebauungsplan keine Einwände erhoben werden, das geplante Baugebiet wasserversorgungsmäßig erschlossen ist und die zu erstellenden Gebäude gemäß Satzung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen sind, werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

8. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 13.09.2024 (Anlage 6)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Aussagen, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherung und der Betrieb der benachbarten Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt würden sowie der Hinweis auf das Planauskunftsportal werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

9. Bundesnetzagentur, Schreiben vom 16.08.2024 (Anlage 7)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.09.2023 der Hinweise auf funktechnische Einrichtungen und die Aussage, dass keine Betroffenheit vorliegt.

10. Vodafone GmbH, Schreiben vom 19.09.2023 (Anlage 8)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf die am Geltungsbereich westlich verlaufenden Telekommunikationsanlagen sowie die allgemeinen Hinweise zu Schutz und Sicherung bzw. auf die Vorgehensweise bei evtl. erforderlichen Umverlegungen sowie Kostentragung werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Eine entsprechende objektkonkrete Stellungnahme beim Bauvorhaben wird eingeholt.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 27.08.2024
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 03.09.2024
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 10.09.2024
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, Schreiben vom 30.07.2024
- bayernets, Schreiben vom 24.07.2024
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom 08.08.2024
- Gemeinde Eching, Schreiben vom 30.07.2024
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 29.07.2024
- EXA Infrastructure Germany GmbH, Schreiben vom 24.07.2024
- Staatliches Bauamt München 2, Schreiben vom 16.09.2024

C.) Sonstiges

Gemäß Durchführungsvertrag darf der Satzungsbeschluss erst gefasst werden, wenn der Nachtrag zum Kooperationsvertrag zwischen der TUM und der Siemens AG unterzeichnet der Stadt Garching vorliegt. Der Nachtrag ist mittlerweile unterzeichnet und liegt der Stadt

Garching in Kopie, geschwärzt vor.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 197 „Erweiterung des nördlichen Büro- und Verwaltungsgebäudes für einen Kooperationspartner der TUM“ werden entsprechend gewürdigt und der so geänderte und überarbeitete Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Anlage/n:

1 - Anregungen gesamt geschwärzt

2 - LRA München geschwärzt