

Vorlage Nr.: GB II/543/2013  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt  
Stichwort: BP Nr. 155  
Aktenzeichen.:  
Datum: 16.08.2013  
Verfasser: Spitzweck Barbara

---

**TOP**

Bebauungsplan Nr. 155 "Südlich des Silberdistelrings"; Rechtliche Würdigung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

26.09.2013 Stadtrat

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 29.04.2009 beschlossen, für die Fl. Nr. 1883/Teil den Bebauungsplan Nr. 155 „Südlich des Silberdistelrings“ aufzustellen.

Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 155 „Südlich des Silberdistelrings“ wurde in der Stadtratssitzung am 24.04.2012 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB freigegeben.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.04.2012 lag in der Zeit vom 18.07.2012 bis 20.08.2012 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im selben Zeitraum. Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nahm der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.09.2012 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 27.09.2012 wurde mit Satzung und Begründung in der Zeit vom 28.11.2012 bis 07.01.2013 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in derselben Zeit statt.

In dieser Zeit sind mehrere Anregungen eingegangen. Stellungnahmen von Bürgern gingen während dieser Zeit keine ein. In Würdigung aller vorgebrachten Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

**Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:****1. Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung, Schreiben vom 27.12.2012 (Anlage 1)****Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme.

**Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**2. Landratsamt München, Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht, Schreiben vom 03.12.2012 (Anlage 2)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme.

**Rechtliche Würdigung**

zu 2.4.1

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Planzeichen A.7.2 wird künftig als „private Freiflächen ohne Einfriedungen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)“ bezeichnet. Die Begründung wird im Absatz „Ruhender Verkehr“ durch folgenden Passus ergänzt:

Um ein schnelles und störungsfreies (ohne Verweilen im Straßenraum) Befahren der Stellplätze und Garagen sicherzustellen, wurden Einfriedungen der Stellplätze und Stauräume vor den Garagen gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

zu 2.4.2

Die Überschreitungsregelung der Terrassen wird noch bezüglich der Länge um den Passus „soweit deren Länge nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Außenwand beträgt“ ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen gefolgt.

**3. Landratsamt München, Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht, Schreiben vom 04.12.2012 (Anlage 3)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme.

**Rechtliche Würdigung**

zu 2.5

Bezüglich der evtl. Höhlenbrüter im evtl. zu fällenden Baumbestand wurde wie vom Landratsamt gefordert eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, welche künftig Bestandteil der Begründung ist. Die Prüfung ergab, dass durch die Fällung von Höhlenbäumen höhlenbrütende Vogel- und Fledermausarten beeinträchtigt werden könnten, bei Berücksichtigung der in Kap. 7.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen jedoch kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 vorliegt und die Funktionalität betroffener Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden kann. Eine Ausnahme von den Verboten entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für diese Arten demnach unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nicht erforderlich. Die Hinweise durch Text sind durch die in Kap.7.1 der saP genannten Vermeidungsmaßnahmen zu ergänzen. Eine der im Gutachten genannten Maßnahmen ist die vorsorgliche Beschränkung des Abrisses des östlich des Wohnhauses gelegenen Nebengebäudes auf die Phase außerhalb der Sommerquartiersnutzung durch Fledermäuse, also Abriss nur im Zeitraum Oktober bis Anfang April. In der Begründung ist im Umweltbericht ein Hinweis auf die saP einzufügen und diese als Bestandteil der Begründung zu erklären.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen gefolgt.

#### **4. Landratsamt München, Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht, Schreiben vom 29.11.2012 (Anlage 4)**

##### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme.

##### **Rechtliche Würdigung**

zu 2.5

Auf Grund der Hinweise der Immissionsschutzbehörde hat die Stadt ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches durch den Bericht des Ing. Büros Steger vom 08.08.13 vorliegt und nun Bestandteil der Begründung wird.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unterschritten werden und dass tagsüber auch der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete unterschritten wird. Lediglich in der Nachtzeit tritt eine Überschreitung von 3 dB(A) des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 auf. Die Geräuschbelastung ist so niedrig, dass besondere Festsetzungen zum baulichen Schallschutz für die geplanten Gebäude nicht erforderlich sind. Dies ergibt sich daraus, dass die am höchsten geräuschbelasteten Fassaden mit einem Beurteilungspegel von 54 dB (A) im Lärmpegelbereich nach Tab. 8 der DIN 4109:1989-11 liegen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß beträgt im Lärmpegelbereich II erf.R'w,res= 30 dB. Dieses Schalldämm-Maß wird durch alle denkbaren Bauweisen erreicht bzw. überschritten. Der Empfehlung, auf die Geräuschbelastung in der Nachtzeit durch die textlichen Hinweise aufmerksam zu machen, wird nachgekommen.

Dies gilt auch für die Hinweise des Landratsamtes, welche künftig unter den Hinweisen durch Text zu berücksichtigen sind.

Die Planzeichnung ist durch den nachrichtlichen Eintrag der Immissionsschutzmaßnahme mit Höhenangabe entlang der B 11 zu ergänzen.

Der Umweltbericht wird im Absatz Schutzgut Mensch entsprechend ergänzt.

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen gefolgt.

#### **5. Landratsamt München, Grünordnung, Schreiben vom 29.11.2012 (Anlage 5)**

##### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme.

##### **Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Der Anregung des Landratsamtes wird gefolgt, für den Baumbestand werden Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen in die Hinweise durch Text aufgenommen.

#### **6. Stadt Garching, Bauordnungsrecht, Schreiben vom 18.12.2012 (Anlage 6)**

##### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme.

##### **Rechtliche Würdigung**

Der Vorschlag die Garagen auf eine Länge von 9 m zu erweitern, wird (speziell auch in den Bereichen, in denen die Garagen an das Wohnhaus mit 8,5 m Tiefe angebaut sind) als städtebaulich

problematisch angesehen, da Dachform, Dachrichtung und First dieser Gebäude dann eine völlig andere Form benötigen würden.

Da es sich bei dem Baugebiet um ein locker bebautes Einfamilienhausquartier handelt, ist aus Sicht des Planers gegen eine Errichtung eigenständiger Gartengerätehäuser, so wie in Ziff. B.1.1 Abs. 2 festgesetzt, nichts einzuwenden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen gefolgt.

**7. IHK, Schreiben vom 07.01.2013 (Anlage 7)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme.

**Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**8. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Schreiben vom 19.12.2012 (Anlage 8)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme.

**Rechtliche Würdigung**

Von den Hinweisen bezüglich bestehender Kabel im Planungsgelände wird Kenntnis genommen. Dem Bebauungsplan kann unter den Hinweisen durch Text ein entsprechender Passus angefügt werden, der auf die bestehenden Leitungen verweist.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen gefolgt.

Geantwortet, aber keine Anregungen vorgebracht haben der Regionale Planungsverband München (07.01.2013), die SWM Infrastruktur Region GmbH (07.01.2013), die e.on Netz GmbH (18.12.2012), die Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung (19.12.2012), das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg (17.12.2012), das Wasserwirtschaftsamt München (14.12.2012), die Gemeinde Ismaning (14.12.2012), das Landratsamt München – Kreisheimatpfleger (06.12.2012), das Staatliche Bauamt Freising (05.12.2012), die bayernets GmbH (28.11.2012), die Interoute Germany GmbH (26.11.2012), die Regierung vom Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt (29.11.2012) und die Gemeinde Eching (29.11.2012).

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat mehrheitlich beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Anregungen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und überarbeiteten Planentwurf (Plandatum 26.09.2013) mit Begründung incl. Umweltbericht, die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Höhlenbrüter und Fledermäuse (15.05.2013) und die Untersuchung des Verkehrslärms (08.08.2013) für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB beschränkt auf die geänderten und ergänzten Teile auf die Dauer von zwei Wochen freizugeben.

**II. BESCHLUSSANTRAG:**

Der Stadtrat beschließt, die eingegangenen Anregungen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und überarbeiteten Planentwurf (Plandatum 26.09.2013) mit Begründung incl. Umweltbericht, die Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Höhlenbrüter und Fledermäuse (15.05.2013) und die Untersuchung des Verkehrslärms (08.08.2013) für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB beschränkt auf die geänderten und ergänzten Teile auf die Dauer von zwei Wochen freizugeben.

**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

Anlagen:

Stellungnahmen

saP

Immissionsschutzgutachten

Anlagen werden nicht verschickt, wurden bereits zur Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung verschickt.