

Beschluss-Vorlage 2019/0173 zur Sitzung am 28.05.2019
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 3

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan IG 28 c - Bereich zwischen Augsburger Straße, Köhlerstraße und Hochrainweg
- Vorberatung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung / Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- Beschlussempfehlung weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2019

im Investitions-HH

2019

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.01.2019 den Bebauungsplan IG 28 c - Bereich zwischen Augsburgerstraße, Köhlerstraße und Hochrainweg - befürwortet und die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 29.03.2019 bis 01.05.2019 statt. Die Träger öffentlicher Belange sowie Beiräte wurden beteiligt.

Es gingen keine Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Von Trägern öffentlicher Belange gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

Landratsamt Fürstenfeldbruck

Das Landratsamt gibt in seiner Stellungnahme redaktionelle Hinweise zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung.

Diese sind nicht abwägungsbedürftig und werden entsprechend eingearbeitet.

Eine gesonderte Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Das Sachgebiet Immissionsschutz regt die Aufnahme von weiteren Festsetzungen aus dem Schallgutachten an. Weiter wird gebeten festzusetzen, dass der Anbau der Feuerwehr vor oder zeitgleich mit der Wohnbebauung errichtet werden soll, da dieser als Lärmabschirmung für die Wohnbebauung dient. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen eine Festsetzung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nähe zu einer bestehenden Feuerwehr. Hierdurch kann es zu erheblichen Einschränkungen der Feuerwehr kommen. Es wird empfohlen, auf eine Festsetzung eines Wohngebietes neben der Feuerwehr zu verzichten.

Stellungnahme: Die Anregung einer Festsetzung, dass der Anbau der Feuerwehr vor oder zeitgleich zu erfolgen hat, ist rechtlich nicht möglich. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der keine verbindlichen Festsetzungen enthalten kann, wann der jeweilige Bauherr seine Vorhaben umsetzen kann. Wie eine Rücksprache mit der Feuerwehr Germering ergab, wird der Anbau dringend benötigt. Er soll zeitnah errichtet werden (Im Haushalt 2019 ff sind für das Projekt und den Grunderwerb Mittel vorgesehen).

Um die Verträglichkeit von Wohnen und Feuerwehr nachzuweisen, ist ein Schallgutachten erarbeitet worden.

Das Schallgutachten stellt als Fazit fest:

„Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Hochrainweg“ der Stadt Germering, sofern der Schallemissionsansatz gemäß Punkt 6.1 eingehalten wird und die unter Punkt 5.3., 6.3 bzw. 8 genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.“

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen insbesondere zu den Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Bepflanzungsvorschläge. Es werden umfangreiche Anregung zu den vorgeschlagenen Maßnahmen vorgetragen. Weiter werden zu einzelnen Festsetzungen noch Vorschläge gemacht.

Stellungnahme: Das für die Landschaftsplanung zuständige Büro Maurer hat die Anregungen geprüft und wird diese in den Bebauungsplan einarbeiten.

Weiter wird der Ausgleichsflächenbedarf bemängelt. Es wird ein Ausgleichsflächendefizit von ca. 3.625 m² festgestellt, welches nicht begründet wird.

Stellungnahme: Für den Bereich des GE 3 wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.006 m² errechnet. Seitens der Grundeigentümerin bzw. deren anwaltlichen Vertreter wurde erst jetzt ein Angebot vorgetragen, wo diese Ausgleichsflächen liegen könnten. Nähere Ausführungen hierzu ergehen nachfolgend gesondert.

Für die Fläche der Feuerwehr sind noch Ausgleichsflächen vorzuschlagen.

Die naturschutzfachlichen Maßnahmen auf den noch fehlenden Ausgleichsflächen werden direkt mit dem Sachgebiet Naturschutz abgestimmt.

Die Anregungen des Landratsamts Fürstenfeldbruck sind nicht abwägungserheblich und bedürfen da-

her keiner gesonderten Beschlussfassung. Soweit als möglich werden die Anregungen berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen des Landratsamtes Fürstenfeldbruck werden zur Kenntnis genommen.

Bund Naturschutz in Bayern Kreisgruppe Fürstenfeldbruck, Umweltbeirat Germering

Die Stellungnahme des Bund Naturschutzes liegt als Anlage 1 bei. Der Umweltbeirat schließt sich vollumfänglich der Stellungnahme an.

Stellungnahme: Im Rahmen des Bebauungsplanvorentwurfs mit dem die frühzeitigen Bürgerbeteiligung/Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wird, ist es nicht zwingend erforderlich, einen Umweltbericht oder eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorzulegen. Dies ist nach § 2 a BauGB erst mit dem Entwurf des Bebauungsplans (2. Verfahrensschritt) notwendig.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Anlage 1 zum BauGB ist anzuwenden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Begründung mit Umweltbericht ist nicht Bestandteil der Satzung und damit nicht abwägungsrelevant. Diese ist nach § 2 a BauGB dem Bebauungsplan beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen. Im Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Auch wenn ein Klimagutachten für das gesamte Stadtgebiet von Germering vorliegen würde, so könnten daraus, wie auch aus dem Windgutachten, keine rechtlichen Konsequenzen in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die planenden Architekten wie auch die Landschaftplanerin fachlich so versiert sind, dies in ihren Planungen zu berücksichtigen. Auch muss jede Festsetzung städtebaulich begründet sein. Dies gilt auch für generelle Festsetzungen wie z.B. eine Fassadenbegrünung.

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz werden als Anregung zur Begründung mit Umweltbericht gesehen.

Die Begründung mit Umweltbericht sowie die saP ist zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen des Bund Naturschutz wird als Anregung zur Begründung und zum Umweltbericht zur Kenntnis genommen. Der Umweltbeirat ist entsprechend zu informieren.

Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde teilt mit, dass die Planungen den Erfordernissen des Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Weitere Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, wie Wasserwirtschaftsamt München, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landesamt für Denkmalpflege, Erzbischöfliches Ordinariat München liegen zwar vor, es werden jedoch keine Anregungen vorgetragen, die zu behandeln sind.

Ausgleichsflächen für das GEe 3, Fl.Nr. 279/1

Für das Planungsgebiet des GEe 3, Fl.Nr. 279/1 - GEe 3 - ergibt sich ein Ausgleichsflächenerfordernis

von ca. 2.006 m²

Die Grundstückseigentümerin von Fl.Nr. 279/1 wurde gebeten, eine entsprechende Ausgleichsfläche innerhalb des Stadtgebiets zu benennen.

Deren anwaltlicher Vertreter schlägt als Ausgleichsflächen Grundstücke in der Gemeinde Eichenau vor. Begründet wird dies damit, dass es schwierig ist, geeignete Ausgleichsflächen in Germering selbst zur Verfügung zu stellen.

Stellungnahme: Die angebotenen Ausgleichsflächen liegen auf dem Gemeindegebiet von Eichenau. Somit sind sie einer planungsrechtlichen Beurteilung durch die Stadt Germering entzogen.

Wie eine Rückfrage bei der Gemeinde Eichenau ergab, liegen die Grundstücke im Eichenauer Wald, nördlich der Abbiegung der B 2 nach Alling.

Nach Auffassung der Verwaltung sind die angebotenen Flächen auf Eichenauer Flur schon auf Grund ihrer beträchtlichen räumlichen Entfernung zu Germering nicht als Ausgleichsflächen für Germering geeignet. Die Grundeigentümerin von Fl.Nr. 279/1 sollte nochmals gebeten werden, geeignete Grundstücke auf Germeringer Flur anzubieten.

Beschlussvorschlag

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss lehnt das Angebot, Ausgleichsflächen für den Planungsbe-
reich des „GEe 3“ von 2.006 m² auf Grundstücken in der Gemeinde Eichenau zur Verfügung zu stel-
len, ab. Es sind Ausgleichsflächen auf dem Stadtgebiet von Germering zu benennen.

Abstimmungsergebnis

Advisum GmbH

Von den Eigentümern der Grundstücke des WA 1 und WA 2 ging die als Anlage 2 beiliegende Stellung-
nahme ein.

Stellungnahme: Der Vorschlag der Eigentümer ist angesichts eines sich veränderten Mobilitätsverhal-
tens nachvollziehbar und in der Reduzierung der Stellplatzanzahl vertretbar. Es kann der Anstoß sowohl
im Bereich des „WA 1“ als auch im „WA 2“ zur verstärkter Nutzung alternativer Mobilität wie Car-sharing
und ÖPNV sein. Die Verwaltung regt an, auch im Bereich des „WA 2“ Stellplätze für ein Car-sharing
Modell vorzuhalten. Detailregelungen dazu müssen vertraglich geregelt werden.

Ein entsprechender **Beschlussvorschlag** hierüber ergeht nach der Diskussion.

Der Bebauungsplanvorentwurf i.d. Fassung: 15.01.2019 liegt als Anlage 3 bei

Weiteres Verfahren:

Der Bebauungsplan-Vorentwurf und die Begründung mit Umweltbericht werden hinsichtlich der einge-
gangenen Anregungen und der sich daraus ergebenden Beschlüsse überarbeitet. Da sich hieraus keine
Änderungen ergeben, die die Grundzüge der Planung berühren, kann der überarbeitete Bebauungsplan
dem Stadtrat zum Billigungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt werden. Bis zum Stadtrat sind
die noch fehlenden Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Beschlussvorschlag

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat für den Bebauungsplan IG 28 c den Billigungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB zu fassen, wenn die fehlenden Ausgleichsflächen nachgewiesen sind..

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

UPB28052019TOP3oeff Anreg BUND Anlage 1
UPB28052019TOP3oeff Anregungen Anlage2
UPB28052019TOP3oeff BPlanEntw IG28c