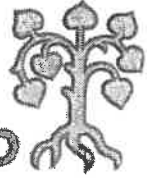


Anlage 1 zu SV
2020/0115



BUND
Naturschutz
in Bayern e.V.

BUND Naturschutz Oberhaching
Gerhard Mebus, Buchenstr. 2 b, 82041 Deisenhofen

Landesverband Bayern des
Bundes für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

Gemeinde Oberhaching / Bauverwaltung
Alpenstr. 11
82041 Oberhaching

Ortsgruppe Oberhaching

1. Vorsitzender
Gerhard Mebus
Buchenstr. 2 b
82041 Deisenhofen

Tel. 089/ 613 35 21

oberhaching@bund-naturschutz.de

Oberhaching, den 10.02.2020

Besuchen Sie auch unsere Homepage:
www.oberhaching.bund-naturschutz.de

Bankverbindung:
BUND Naturschutz Oberhaching
Kreissparkasse München Starnberg
IBAN: DE68 7025 0150 0028 0700 43
BIC: BYLADEM1KMS

Stellungnahme der Ortsgruppe des BUND Naturschutz in Bayern e.V. zur Änderung des Bebauungsplanes „Gemeindebedarfsfläche Heizkraftwerk für öffentliche Wärmeversorgung an der Raiffeisenallee“ für die südöstliche Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 956, Gemarkung Oberhaching; frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung an dem Verfahren.

Wir schlagen zur Erhöhung der Artenvielfalt auf der geplanten Ausgleichsfläche vor, auf einen ca. drei Meter breiten Streifen parallel zum bestehenden Lärmschutzwall der M 11 den Oberboden abzuschleppen. Der abgeschobene Oberboden könnte seitwärts und nordseitig flach gelagert werden, sodass dieser Bereich auch gemäht werden kann. Da man die bahnbegleitenden Grünflächen als Vernetzungskorridor betrachten kann, sollten alle Maßnahmen, die die Artenvielfalt erhöhen, in Betracht gezogen werden.

Es wäre auch möglich z.B. Obstbäume auf diese verstärkte Erdschicht zu pflanzen. Dadurch würden die Bäume mit Hitze- und Trockenperioden besser zurechtkommen.

Außerdem schlagen wir vor, dass auch auf der geplanten Grünfläche westlich des Redundanz-Kraftwerkes eine verstärkte Oberbodenschicht eingebaut wird um auch hier den Gehölzen bei den zukünftig zu erwartenden Trockenperioden bessere Wachstumsbedingungen zu bieten. Oberboden müsste ja zur Genüge vorhanden sein.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Gerhard Mebus

gez. Eike Hagenguth

Anlage 2 des SV
2020/0115

Schreiben des LRA München vom 12.03.2020

2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Sachgebiet "Bauen"

2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis. Eine abschließende Prüfung ist jedoch erst möglich, wenn uns vollständige Verfahrensunterlagen (kompletter Satzungstext mit Begründung und gegebenenfalls Umweltbericht) vorgelegt werden.
2. Aus den uns vorliegenden Unterlagen geht nicht zweifelsfrei hervor, welches Verfahren die Gemeinde durchführen will. Im Anschreiben vom 18.12.2019 wird nur erwähnt, dass das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird. Auch in der Bekanntmachung vom 18.12.2019 wird nur darauf hingewiesen, dass die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden soll, es gibt aber keine Aussage zum Verfahren. Im Sachvortrag vom 26.11.2019 für den Bauausschuss wird aber dargelegt, dass die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden soll. Gleichzeitig sollen aber für die gewerbliche Bebauung Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Bei Bebauungsplänen mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20 000 qm gelten aber im beschleunigten Verfahren die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt und zulässig d. h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in diesem Fall nicht anwendbar (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Gemeinde kann deshalb im beschleunigten Verfahren keine Ausgleichsflächen verlangen, auch nicht durch eine vertragliche Regelung. Sofern die Gemeinde an einer Kompensationsverpflichtung festhalten möchte, müsste der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Für diesen Fall verweisen wir auf die beiliegende Stellungnahme aus der Sicht des Fachbereiches 4.4.3 – Naturschutz vom 23.01.2020. Hat sich die Gemeinde zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens entschieden, muss sie die in § 13 a Abs. 3 BauGB aufgeführten Hinweispflichten beachten und entsprechend bekanntmachen. In der vorliegenden Bekanntmachung fehlt jedoch der Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll. Bevor jedoch ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, muss die Gemeinde die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB prüfen. Danach dürfen nach § 13 a Abs. 1 BauGB u. a. durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren keine Vorhaben zulässig werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht bedürfen. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist ein Heizkraftwerk geplant. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass es sich hierbei um ein UVP-pflichtiges Vorhaben oder ein Vorhaben, für das nach der Anlage 1 zum UVPG

CCC

CCC

eine Vorprüfung des Einzelfalles notwendig ist, handelt. Die Prüfung ist grundsätzlich von der Gemeinde vorzunehmen, bevor der Aufstellungsbeschluss für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens beschlossen werden kann. Wir empfehlen der Gemeinde deshalb, die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nochmals zu überprüfen. Nach der erfolgten positiven Prüfung ist nochmals ein ergänzender Aufstellungsbeschluss über die Durchführung des beschleunigten Verfahrens zu fassen und bekannt zu machen, um Verfahrensfehler zu vermeiden, die zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen würden. In der Begründung ist ferner aufzuzeigen, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen.

3. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf werden für die Gemeinbedarfsfläche und das Gewerbegebiet einheitliche Emissionskontingente festgesetzt. Für das Gewerbegebiet ergibt sich die Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Emissionskontingenten grundsätzlich aus der BauNVO. Nach der Rechtsprechung des BVerwG (Urteil vom 07.12.2017 Az. 4 CN 7.16) muss es aber für eine zulässige Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO im Gewerbegebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung geben, oder ein Teilgebiet muss mit Emissionskontingenten belegt sein, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Nur damit könnte die auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO erforderliche allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt werden. Im vorliegenden Fall wurde das Gewerbegebiet jedoch nicht in verschiedene Teilgebiete mit unterschiedlichen Kontingenten gegliedert, sondern es wurde für das gesamte Gewerbegebiet ein einheitliches Emissionskontingent festgesetzt.

Grundsätzlich ist auch die Gliederung mehrerer Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander nach den Eigenschaften der Betriebe gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglich. Das setzt aber voraus, dass zum einen mindestens ein weiteres Gewerbegebiet im Gemeindegebiet vorhanden ist, und zum anderen, dass mindestens in einem Gebiet oder in allen Gewerbegebieten einer Gemeinde im Ergebnis alle gewerblichen Nutzungen, so wie sie in § 8 BauNVO vorgesehen sind, allgemein zulässig sind, mithin dass (mindestens) ein Gewerbegebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Das müsste aber in der Begründung entsprechend dokumentiert werden.

Die Festsetzung einer selbständigen Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfolgt gesondert; sie ist nicht Teil eines Baugebietes nach § 1 Abs. 2 BauNVO oder der sie umgebenden Baugebiete. Die für die umgebenden Grundstücke evtl. geltenden Beschränkungen der BauNVO z. B. hinsichtlich des Maßes der Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht anwendbar, sondern müssen speziell festgesetzt werden, gegebenenfalls in Anlehnung an die Vorschriften der BauNVO.

Ob für die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Gemeinbedarfsfläche die BauNVO analog als Rechtsgrundlage herangezogen werden kann und damit gegebenenfalls auch die vorgenannte Rechtsprechung des BVerwG zur Gliederung beachtet werden muss, oder ob die exakte Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche auch die Festsetzung von Emissionskontingenten beinhaltet, kann von uns nicht abschließend rechtlich beurteilt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde für die Emissionskontingente der Gemeinbedarfsfläche eine Grundstücksfläche von 7948 qm zu Grunde gelegt. Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird diese Grundstücksfläche auf 5990 qm reduziert. Im Hinblick auf den Bestandsschutz, unter Berücksichtigung bereits evtl. vorliegender Genehmigungen, müsste von der Gemeinde geprüft werden, welcher Anteil von der Kontingentierung im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits für das Heizkraftwerk vergeben ist bzw. für den tatsächlichen Betrieb einschl. evtl. geplanter Erweiterungen notwendig ist, und ob mit

dem verbleibenden Anteil überhaupt eine zusätzliche gewerbliche Nutzung realisierbar ist. Im Hinblick auf die vorgenannte Rechtsprechung zur Gliederung sollte in dem Zusammenhang auch geprüft werden, ob in Bezug auf die umgebende Bebauung eine Gliederung im Bebauungsplan überhaupt notwendig ist, und ob gegebenenfalls im Bauvollzug entsprechende lärmindernde Maßnahmen umsetzbar sind.

4. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit sollte auf die farbige Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches verzichtet werden.
Um Verwechslungen zu vermeiden, müssen sich die Planzeichen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes und den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes „classic car“ deutlich unterscheiden.
5. Zur Abgrenzung der unterschiedlichen Art und des Maßes der Nutzung ist zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Gewerbegebiet noch eine Knödellinie zu ziehen. Die Lage der Knödellinie innerhalb der überbaubaren Fläche ist ausgehend von der westlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze zu vermaßen. Das Planzeichen für die Knödellinie ist unter den Festsetzungen aufzuführen. Nachdem eine Realteilung vorgesehen ist, empfohlen wird der Gemeinde zu prüfen, ob nicht für die Gemeinbedarfsfläche bzw. das Gewerbegebiet separate Bauräume festgesetzt werden sollten.
6. Für die mit einem schwarzen Viereck in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen (z. B. 5990) und das Planzeichen „o“ in der Nutzungsschablone der Gemeinbedarfsfläche gibt es in der Legende kein Planzeichen.
7. Aus der Planzeichnung ist nicht erkennbar, ob es sich bei dem Gehweg entlang der Raiffeisenallee um eine öffentliche oder private Verkehrsfläche handelt. Sofern es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, müsste zur Abgrenzung vom privaten Baugrundstück noch die Straßenbegrenzungslinie ergänzt werden. Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass Straßenbegleitgrün ebenfalls Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche ist.
8. In der Planzeichnung wird für die überbaubare Grundstücksfläche das Planzeichen für „Baugrenze“ verwendet. Die Bezeichnung in der Legende („Baulinie“) ist zu berichtigen. ✓
9. In der Legende wird bei dem Planzeichen „GR“ zur Erläuterung angegeben „Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO“. Was soll mit dem Verweis auf § 19 Abs. 3 BauNVO zum Ausdruck gebracht werden? Sollen die Gemeinbedarfsfläche und das Gewerbegebiet künftig nach dem Planungswillen der Gemeinde jeweils ein eigenständiges Baugrundstück bilden, dann müsste durch ein eigenes Planzeichen oder durch eine Textfestsetzung der jeweilige Bereich auch als Baugrundstück gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO eindeutig festgesetzt werden. Der Verweis auf § 19 Abs. 3 BauNVO allein ist u. E. nicht ausreichend.
10. Die Geschossfläche gilt wohl nur für das Gewerbegebiet. Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte daher die Geschossfläche auch in die Nutzungsschablone für das Gewerbegebiet aufgenommen werden.
11. Für die Wand- bzw. Firsthöhe sind noch die Bezugspunkte anzugeben, sonst ist die Festsetzung rechtlich zu unbestimmt. Der Verweis auf Art. 6 BayBO ist nicht ausreichend; es müsste vollständig Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO lauten.
12. Was bedeutet die schwarze Linie mit der Angabe „FNP“ in der Grünfläche im westlichen Bereich des Geltungsbereiches? Hierfür gibt es kein Planzeichen in

der Legende.

Auch für die Flurnummer fehlt das Planzeichen in der Legende.

13. Sofern der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden soll und damit gegebenenfalls Ausgleichsflächen festgesetzt werden sollen, müssten die hierfür in der Anlage 2 verwendeten Planzeichen noch in die Legende aufgenommen werden.
14. Statt der Formulierung „private Grünfläche“ sollte es besser lauten „private zu begrünende Fläche“, da die Festsetzung einer Grünfläche nach der Rechtsprechung auch die Festsetzung der Zweckbestimmung dieser Grünfläche erfordert.
15. Im Wendebereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie noch zu vermaßen, sonst ist die Lage der Baugrenze nicht eindeutig bestimmt.
16. Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „classic car“ ist ein farbig angelegter Gehweg dargestellt, der an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes endet. Was soll damit zum Ausdruck gebracht werden? Innerhalb der privaten Grünfläche wurde keine Weiterführung des Weges festgesetzt.
17. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht zweifelsfrei erkennbar, ob der vorliegende Änderungsplan den ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches ersetzt oder ob Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit haben sollen. In diesem Fall wäre es aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlenswert, die Festsetzungen im Änderungsplan zu benennen, die weiterhin gültig sein sollen.
18. Nach dem Beschluss soll für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine Obergrenze von 0,8 GRZ festgelegt werden; hierfür gibt es bisher keine Festsetzung.
19. Auch für die beschlossene Überschreitung der Geschossfläche gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO für die Stellplätze in der Tiefgarage gibt es bisher keine Festsetzung.
Das gilt sinngemäß auch für die im Beschluss vom 10.12.2019 angesprochenen Festsetzungen zur Dachneigung, Bepflanzung, Einfriedung, usw.
20. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass ein Anschluss und Benutzungszwang, im vorliegenden Fall an die Nahwärmeversorgung, nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann; hierfür gibt es keine Rechtsgrundlage.

1. Verfahren der Gemeinde Oberhaching

Bebauungsplan Nr.

für das Gebiet Änderung des Bebauungsplanes Gemeinbedarfsfläche Heizkraftwerk für öffentliche Wärmeversorgung an der Raiffeisenallee,

in der Fassung vom 12.12.2019

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: im Amt 05.02.2020 bei der Gemeinde 12.02.2020

2. Stellungnahme Sachgebiet Grünordnung

Anregung zur Grünordnung

Eine Überprüfung des Luftbildes hat ergeben, dass die Bestandsbäume an der Raiffeisenallee nicht mit realistischer Kronentraufe dargestellt wurden. Die meisten Baumkronen sind um einiges größer, sodass der geplante Gehweg im Wurzelbereich der Bäume unter den Baumkronen verläuft. Wir empfehlen eine Aufnahme und realistische Darstellung der Baumkronen. Um die Bäume zu erhalten muss in diesem Bereich wurzelschonend und eventuell mit Wurzelbrücken gearbeitet werden. Es erscheint umso wichtiger die noch bestehenden Bäume zu erhalten und zu schützen, da bereits ein im ursprünglichen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzter großer Baum nicht mehr vorhanden ist.

Redaktioneller Hinweis:

Beim Planzeichen „zu pflanzender Baum“ fehlt das „l“, es steht „zu pflanzender Baum“ da.

Für weitere Anregungen wird gewartet, bis die textlichen Festsetzungen vorliegen.


gez. Friedinger