UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING.

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 09. SITZUNG DES BAU- PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 19.01.2021

SITZUNGSTERMIN:	Dienstag, 19.01.2021
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	20:37 Uhr
ORT, RAUM:	Bürgerhaus, Bürgerplatz 9, 85748 Garching b. München

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, erschienen sind nachfolgende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

VORSITZENDER: Dr. Dietmar Gruchmann

ANWESENHEIT

Herr Dr. Dietmar Gruchmann Erster Bürgermeister - SPD	
Herr Jürgen Ascherl Zweiter Bürgermeister - CSU	
Herr Albert Biersack - CSU	
Herr Christian Furchtsam - CSU	
Herr Manfred Kick - CSU	
Herr Dr. Götz Braun - SPD	
Frau Dr. Ulrike Haerendel - SPD	
Herr Dr. Joachim Krause Dritter Bürgermeister - SPD	
Herr Bastian Dombret - FDP	
Herr Florian Baierl - Unabhängige Garchinger	Vertretung für: Herrn Grünwald, Harald
Frau Michaela Theis - Unabhängige Garchinger	
Frau Felicia Kocher - Bündnis 90 / Die Grünen	
Herr Walter Kratzl - Bündnis 90 / die Grünen	
Herr Alfons Kraft - Bürger für Garching	
Frau Carmen Dietrich - Verwaltung	
Herr Felix Meinhardt - Verwaltung	

Weitere Anwesende: -

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Felix Meinhardt
Schriftführer

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und heißt alle Anwesenden einschließlich der Zuhörer sowie die Vertreter der örtlichen Presse herzlich willkommen.

Mit der Ladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

ÖFFENTLICHER TEIL:

1	Eröffnung der Sitzung
2	Bebauungsplan Nr. 183 "Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren
3	Bebauungsplan Nr. 182 "Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren
4	Beschluss über die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr.6 lit. a BayBO
5	Antrag auf Errichtung von 2 Großflächenwerbetafeln in der Schleißheimer Str. 130, Fl.Nr. 1651
6	Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude in der Münchener Str. 79, Fl.Nr. 854
7	Antrag der SPD-Fraktion für ein nachhaltiges Nachpflanzungskonzept für zu fällende Bäume unter Berücksichtigung des ökologischen Wertes und der Einbindung der interessierten Bevölkerung
8	Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
9	Mitteilungen aus der Verwaltung
10	Sonstiges; Anträge und Anfragen
10.1	Anfrage Stadtrat Dr. Braun: FFP2-Masken für Bedürftige
10.2	Anfrage Stradtrat Baierl: Radweg an der Umgehungsstraße und Radschnellweg
10.3	Anfrage Stadträtin Kocher: Fahrradständer bei der Post
10.4	Anfrage Stadtrat Kraft: Tätigkeiten der Nordallianz

PROTOKOLL:

ÖFFENTLICHER TEIL:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und heißt alle Anwesenden einschließlich der Zuhörer sowie die Vertreter der örtlichen Presse herzlich willkommen.

Mit der Ladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

TOP 2 Bebauungsplan Nr. 183 "Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.02.2020 einstimmig beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 183 „nördliches Büro -und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ zu fassen.

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

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 einstimmig beschlossen, den auf Grundlage der vorgelegten Planungsüberlegungen erstellten Bebauungsplanentwurf Nr. 183 „nördliches 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.

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 07.10.2020 (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 07.11.2020 (Anlage 2a)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:
Die Anregung wird aufgenommen und der geplante Baukörper nachrichtlich als Hinweis in die Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

Zu 2.:
Die Anregung wird aufgenommen und die geplanten Interimsstellplätze für den 1. Bauabschnitt nachrichtlich als Hinweis auf der Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereichs mit dargestellt und in der Begründung erläutert. Da der 2. Bauabschnitt voraussichtlich kurz nach der Fertigstellung des 1. Bauabschnittes folgen soll und um unabhängig von der Errichtung des nördlich geplanten Parkhauses zu sein, werden die Interimsstellplätze nicht im Bereich des 2. Bauabschnitts hergestellt, sondern östlich der Friedlich-Ludwig-Bauer-Straße im Bereich des Baufeldes G2 nachgewiesen und sofern das nördliche Parkhaus noch nicht errichtet sein sollte, hergestellt. Die Stellplätze sind dann dinglich zu sichern.

Der Stellplatznachweis wird in der Begründung ergänzt.

Zu 3.:
Die Anregung wird aufgenommen und die Präambel von Seite 3. der Begrünung vor „B. Festsetzung durch Planzeichen und Text“ auf die Planzeichnung verschoben.

Zu 4.:
Die Anregungen werden aufgenommen und der Zusatz „hier z.B.“ unter B.2.1 gestrichen. Auch wird eine Festsetzung zu dem für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche dienenden Bauland mit einem eigenen Planzeichen und Größenangabe im Bebauungsplan getroffen.

Zu 5.:
Die unter B.2.1 mit 0,8 festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,73 auch mit den gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Flächen eingehalten. Die Begründung wird um eine entsprechende Erläuterung ergänzt.

Zu 6.:
Die Anregung wird aufgenommen und anstelle der Hinterkante des noch zu erstellenden Fußweges an der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße die Höhe 476,00 NHN als Bezugspunkt für die Höhenlage festgesetzt. Diese Höhe entspricht der geplante OK FFB im Erdgeschoss und liegt ca. 25 cm über der geplanten Straße zur Gewährleistung der Rückstauebene zum Kanal in der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße.

Zu 7.:
Die Anregung wird aufgenommen und die Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt. Das ursprünglich mit der im Masterplan dargestellten sog. „Kontourpräsenzlinie“ intendierte Ziel einer durchgängigen Gebäudeflucht südlich der Baufelder D 3, D4 und D5 bis zu den Wiesäckerbachauen kann auch so rechtssicher umgesetzt werden.

Zu 8.:
Die Anregungen werden aufgenommen und für die Innenhöfe das Maß der Abstandfläche abweichend geregelt. Die Abstandflächen können im Bereich der Innenhöfe bis zur OK des 1. Obergeschosses mit dem für den gesamten Bereich des Hochschul- und Forschungsgelände geltenden und im Bebauungsplan festgesetzten, jedoch gegenüber den derzeit geltenden Regelungen der BayBO reduzierten Maß der Tiefe der Abstandflächen und von 0,4H eingehalten werden.

Da dieses reduzierte Maß der Tiefe der Abstandflächen mit 0,4 H bereits seit Jahren in der Musterbauordnung sowie in einigen Bauordnungen andere Bundeländer wie beispielweise Hamburg und Hessen gilt, als auch die ab 01. Februar 2021 in Kraft tretende Novellierung der Bayerischen Bauordnung dieses reduzierte Maß allgemeingültig vorschreibt, ist für die an die Innenhöfe angrenzenden Aufenthaltsräume bis ins 1. Obergeschoss grundsätzlich von einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung auszugehen. Zusätzlich zur natürlichen Belüftung durch Fenster werden diese Räume, wie auch alle anderen Räume des Gebäudes durch eine zentrale Lüftungsanlage auch bei geschlossenen Fenstern ausreichend belüftet. Nur im Erdgeschoss, wo jedoch keine Aufenthaltsräume mit dauerndem Aufenthalt an die Innenhöfe angrenzen, können die Abstandflächen nicht eingehalten werden. Da auch die Anforderungen an den Brandschutz durch den Einbau einer Sprinkleranlage eingehalten werden können, bestehen keine Bedenken wegen einer Reduzierung der Abstandflächen in diesem Bereich.

Die Formulierung unter B.3.3 wird in „Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandflächen 0,4 H, mindestens 3 m“ geändert.

Zu 9.:
Die Anregung wird aufgenommen und die bisherigen Festsetzungen unter B.6 (6.1 und 6.2) zur Niederschlagswasserbeseitigung werden als Hinweis unter C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen verschoben.

Zu 10.:
Die Anregung wird aufgenommen und unter den Festsetzungen ergänzt, dass die Vorhaben- und Erschließungspläne Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind. Die Pläne werden um die notwendigen Angaben ergänzt.

Zu 11.:
Die Anregung wird aufgenommen und ein Hinweis unter C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen auf die orientierende Altlastenuntersuchung und deren Ergebnis aufgenommen.

Zu 12.:
Die Anregung wird aufgenommen. Es wird bei den Verfahrensvermerken zwischen e) und f) noch ein Unterschriftsfeld mit Datumsangabe für die Ausfertigung vorgesehen.

Zu 13.:
Die Anregung wurde aufgenommen und der Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans überprüft. Der Begriff „Grundstücksgrenze gem. Bebauungsplan“ ist nicht richtig, da diese die durch Baulinie und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen darstellte. Der Begriff wird klarstellend auf „Baugrenzen gemäß Bebauungsplan“ korrigiert.

Zu 14.:
Es ist richtig, dass die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans in der Begründung falsch angeben wurde. Das Datum wird auf den 05.05.2020 korrigiert.

Zu 15.:
Die Anregung wurde überprüft, die Angaben wurden in der Begründung und Anlage aufeinander abgestimmt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den 1. Bauabschnitt reduziert wurde, haben sich die Baufläche auf 4.978 m² und der Ausgleichsflächenbedarf auf 2.240 m² verringert. Die als Vermeidungsmaßnahme genannte Dachbegrünung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Zu 16.:
Die Anregung wird aufgenommen. Der Umweltbericht wird überprüft und um fehlende Angaben ergänzt.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Fachstelle Grünordnung, Schreiben vom 27.11.2020 (Anlage 2b)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden aufgenommen. Die genannten Empfehlungen für die durchwurzelbaren Räume, für die Schutzvorkehrungen sowie die Maßgaben zu Erhalt, Pflege und Ausfall der Bäume werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft, Schreiben vom 12.11.2020 (Anlage 2c)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Der Bereich, in dem die Kaulquappen der Wechselkröte nachgewiesen wurden, befindet sich außerhalb des Planbereichs im Abstand von ca. 200 m weiter östlich, angrenzend an die geplante Hans-Piloty-Straße. Hier wurden entsprechend der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme V2 der Aktualisierung der naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung von PAN - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH vom 11.05.2020 die neu entstandenen Pfützen im Bereich der Oberbodenmieten durch Lehmabdichtungen erweitert und als Zwischenlösung erhalten. Zudem ist als CEF-Maßnahme die Anlage von insgesamt drei Laichgewässer für Wechselkröten durch die TUM geplant. Ein Laichgewässer in der Nähe der vorgefundenen Pfützen östlich der künftigen Hans-Piloty-Straße im Bereich der Wiesäckerbachauen und zwei nördlich der Kläranlage im Bereich einer bereits hergestellten Ausgleichsfläche. Hierzu wurden bereits konkrete Planungen vom 07.10.2020 durch PAN erstellt und sollen zur nächsten Laichperiode umgesetzte werden.

Ein Normenkonflikt des vorliegenden Bebauungsplans mit § 44 BNatschG ist daher nicht zu befürchten.

Bezüglich der Wiesenbrüter - zwei Feldlerchen Brutpaare und ein Rebhuhn Brutpaar - konnte mittlerweile eine Fläche durch die TUM gesichert werden, so dass die CEF-Maßnahme auf einer 30.000 m² großen Teilfläche der Grundstücke FL.-Nrn. 2020 und 2021, Gemarkung Garching, im Bereich des Ausgleichflächenpools der TUM umgesetzt werden können.

Auch konnten mittlerweile Ausgleichsflächen durch die TUM gesichert werden. Die Ausgleichsflächen sollen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, im Ausgleichsflächenpool der TUM umgesetzt werden. Die konkreten Maßnahmen werden derzeit durch das Büro PAN erarbeitet und mit dem Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft abgestimmt. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit der TUM.

5. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, staatliche Abfallrecht und Altlasten, Schreiben vom 06.12.2020 (Anlage 2d)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Einschätzung, dass vom über 300 m entfernten Heizkraftwerk keine unzulässigen Lärmeinwirkungen zu befürchten sind, wird zur Kenntnis genommen und geteilt. Der Hinweis auf die Emissionen der 20 m entfernt verlaufenden Freisinger Landstraße und der Verweis auf die Einhaltung der Maßgaben der allgemein geltenden DIN 4109 werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 07.12.2020 (Anlage 3)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die vorgebrachten Ausführungen zum durch die Planung verursachten Verlust landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsflächen als Existenzgrundlage von landwirtschaftlichen Betrieben, der Hinweis auf die Einführung von Ökowertpunkten sowie die Aufforderung zur frühzeitigen Abstimmung mit dem Ortsobmann werden zur Kenntnis genommen.

Mittlerweile konnten Ausgleichsflächen durch die TUM gesichert werden. Die Ausgleichsflächen sollen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, im Ausgleichsflächenpool der TUM umgesetzt werden. Die konkreten Maßnahmen werden derzeit durch das Büro PAN erarbeitet und mit dem Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft abgestimmt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den 1. Bauabschnitt reduziert wurde, haben sich die Baufläche auf 4.978 m² und der Ausgleichsflächenbedarf auf 2.240 m² verringert.

7. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 25.11.2020 (Anlage 4)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Zu 1.1.:
Die vorgebrachten Ausführungen zur Niederschlagsbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Mittlerweile sind erste Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt, die ergeben haben, dass unter Beachtung der einschlägigen Maßgaben eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser in den Freiflächen im Bereich zwischen Grünstreifen entlang der Freisinger Landstraße und westlich des Gebäudes in einer Kombination aus Muldenversickerung und Rigole zur Versickerung zu bringen. Im Außenanlagenplan sind diese Flächen dargestellt. Das auf den Stellplätzen entlang der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße anfallende Niederschlagswasser wird in den angrenzenden Freiflächen über Mulden bzw. Rigolen versickert.

Zur Sicherstellung der Kontaminationsfreiheit werden im Zuge des derzeit im Rahmen der archäologischen Untersuchungen durchgeführten Oberbodenabtrags auch die vorhandenen Belastungen mit Schwermetallen weiter untersucht. Die Arbeiten werden entsprechend den unter 1.3 genannten Hinweisen durch ein fachkundiges Büro begleitet. Das Material wird dabei gemäß den vorliegenden Vorkenntnissen und entsprechend ihrer organoleptischen Merkmalen haufwerksweise separiert und entsprechend den Vorgaben der LAGA beprobt und analysiert. Entsprechen den Ergebnissen wird das Material gemäß den geltenden Regeln eingestuft und verwertet. Dabei werden nach Beendigung der Maßnahme Beweissicherungsproben an der Aushubsohle und der Böschung genommen und der Erfolg angezeigt und in einem Erläuterungsbericht dargestellt.

Zu 1.2.:
Die Hinweise zu Grund- und Schichtwasser sowie Vorkehrungen zum Schutz vor eindringendem Grundwasser als auch auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie Bauwasserhaltung werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufgenommen.

Zu 1.3.:
Im Zuge des derzeit im Rahmen der archäologischen Untersuchungen durchgeführten Oberbodenabtrags werden auch die vorhandenen Belastungen mit Schwermetallen weiter untersucht. Die Arbeiten werden entsprechend den unter 1.3 genannten Hinweisen durch ein fachkundiges Büro begleitet. Das Material wird dabei gemäß den vorliegenden Vorkenntnissen und entsprechend ihrer organoleptischen Merkmalen haufwerksweise separiert und entsprechend den Vorgaben der LAGA beprobt und analysiert. Entsprechen den Ergebnissen wird das Material gemäß den geltenden Regeln eingestuft und verwertet. Dabei werden nach Beendigung der Maßnahme Beweissicherungsproben an der Aushubsohle und der Böschung genommen und der Erfolg angezeigt und in einem Erläuterungsbericht dargestellt.

Dennoch wird vorsichtshalber ein entsprechender Hinweis auf die vorhandenen Altlasten und den Umgang mit diesen unter die Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 1.4.:
Der Hinweis auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die entsprechende Verordnung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der geplanten Lehr- und Büroähnlichen Nutzung im IT Bereich des Gebäudes ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht geplant.

Zu 1.5.:
Der Hinweis auf Starkregenereignisse wird zur Kenntnis genommen. Die Oberkante des Erdgeschossbodens wurde ca. 25 cm über dem Niveau der geplanten Friedrich-Ludwig-Bauer Straße gewählt. Bei der Planung des Kellers wurden potentielle Starkregenereignisse beachtet. Es ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Beeinträchtigung Dritter bei wild abfließendem Wasser kommt.

8. Staatliches Bauamt München 2, Schreiben vom 04.12.2020 (Anlage 5)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Zu 1.:
Die gegebenen Hinweise auf bestehende Medienleitungen, die Anlage von Suchgräben, die Notwendigkeit eines Aufmaßes neu verlegter Medien im Standard nach BRF `99 und deren Übergabe an die TUM sowie die Notwendigkeit der durchgängigen Aufrechterhaltung des Betriebs der benötigten Sparten werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergereicht.

Ebenso werden die Maßgaben für zukünftige Versorgungsleitungen des Freistaates Bayern, der TUM sowie der Stadtwerke München auf den Freiflächen der Erbpachtflächen zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergereicht.

Die Hinweise und Maßgaben sind vertraglich zwischen Vorhabenträger und Freistaat, TUM und Stadtwerke München zu regeln.

Zu 2.:
Die Geh- und Fußwegverbindungen gemäß Masterplan Seite 68/69 liegen außerhalb des Pachtgrundstücks. Eine gesonderte Sicherung ist daher nicht erforderlich.

Zu 3.:
Der Hinweis zur Übergabe eines aktuellen Lageplans nach Fertigstellung des Bauvorhabens an die TUM wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Information weitergegeben.

9. BUND Naturschutz, Ortsgruppe Garching, Schreiben vom 30.11.2020 (Anlage 6)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Zu ruhender Verkehr:
Der ruhende Verkehr für das Vorhaben wird mit Ausnahme von Behinderten- und Besucherstellplätze, die direkt vor dem Gebäude entlang der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße errichtet werden, ausschließlich im nördlich des Vorhabens geplanten Parkhaus D 3 untergebracht. Da eine Errichtung des Parkhauses bis zur Inbetriebnahme des Gebäudes nicht gewährleistet werden kann, werden oberirdische Interims-Stellplätze auf den Flächen östlich der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße im Bereich des Baufeldes G2 nachgewiesen und - sofern das nördliche Parkhaus noch nicht errichtet sein sollte - hergestellt.

Auch ist geplant, den Planbereich über eine im Campus West zentral gelegene Haltestelle für die im Hochschul- und Forschungsgelände verkehrenden Buslinien an die U-Bahnhaltestelle Garching – Forschungszentrum mit Ihrer Haltestelle an der Boltzmannstraße anzubinden. Die genaue Lage der Bushaltestelle wird derzeit mit dem MVV abgestimmt. Ein potentieller Standort ist der Bereich südlich des Vorhabens an der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße. Als Alternativstandort wird eine Halstestelle auf selber Höhe ca. 200 m weiter östlich an der Hans-Piloty-Straße geprüft.

Zudem ist ein Ausbau des Fahrradstationsnetzes des MVV geplant. Neben den Erdgeschossbereichen des nördlich geplanten Parkhauses D 3 und des östlich geplanten Parkhauses EI bieten sich hierzu dezentrale Standorte über den Campus West verstreut nahe den Eingängen der geplanten Gebäude an. Diese Lösungen werden im Zuge des Ausbaus des Campus West geprüft und weiterverfolgt.

Zur Verbesserung der Anbindung des Planbereichs für Radfahrer und Fußgänger werden im Zuge des Ausbaus des Campus West in Richtung Garching neben der Errichtung der östlich am Vorhaben vorbeiführenden Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße mit von der Fahrbahn durch Grün- und Versickerungsstreifen getrennten Fußwegen zusätzlich entlang der Freisinger Landstraße ein mindestens 2,5 m breiter Fuß- und Radweg errichtet werden. Zusätzlich werden hier Flächen für den Ausbau als Fahrradschnellweg mit einer Breite von 6 m vorgesehen. Im 20 breiten Grünstreifen zwischen Freisinger Landstraße und Campus West ist die Errichtung eines in den Grünstreifen eingebundenen Fußweges von der Nordgrenze des zukünftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 171 "Kommunikationszone" bis zur Lichtenbergstraße geplant. Von diesen Fuß- und Radwegverbindungen führt die südlich am Vorhaben vorbeiführende Promenade, eine zentrale Grünachse mit Fuß- und Radweg, von der Freisinger Landstraße über die Wiesäckerbachauen bis zum zentralen Bereich des Hochschul- und Forschungsgeländes mit U-Bahnstation an der Boltzmannstraße.

Zu den Ausgleichsflächen:
Die Anregung wird aufgenommen. Die Ausgleichsflächen sollen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, zwischen Garchinger Mühlbach und Giesen im Ausgleichsflächenpool der TUM umgesetzt werden. Die konkreten Maßnahmen werden derzeit durch das Büro PAN erarbeitet und mit dem Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft abgestimmt. Ziel ist es, einen Biotopverbund im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen herzustellen. Die Sicherung der Flächen und die Umsetzung der Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu Klimafolgenanpassung und Energieversorgung:
Zur Klimafolgenanpassung und Energieversorgung sind von Seiten des Vorhabenträgers folgende Maßnahmen geplant:
Zur Feinstaubbindung, Pufferung von Regenwasser mit verzögertem Abfluss sowie Reduzierung der Wärmeabstrahlung ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird großflächig über die belebte Oberbodenzone in einer Mulde westlich des Gebäudes zur Versickerung gebracht. Eine Fassadenbegrünung ist aufgrund der transparenten EG-Flächen nicht geplant. Jedoch werden die Wärmeverluste durch hochgedämmt Fassaden reduziert. Die Glasflächen werden in den Obergeschossen auf die zur Belichtung erforderlichen Flächen reduziert. Zudem wird zur Reduzierung des solaren Eintrags ein außenliegender Sonnenschutz angebracht. Hierdurch werden die Vorgaben nach GEG (Gebäudeenergiegesetz) deutliche unterschritten.

Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz der Energiewende Garching
Zusätzlich wird effiziente Gebäudetechnik wie eingesetzt:
- Wärmerückgewinnung bei Lüftung,
- die Außenluft für Lüftung wird über Erdkanäle (Erdwärmetauscher) vortemperiert,
- die Heiz-und Kühlsysteme werden weitest möglich über Niedertemperatursysteme (Betonkernaktivierung) betrieben,
- Nutzung der Abwärme aus Serverraum mittels reversibler Wärmepumpe sowie
- Steuerung der LED-Beleuchtung über Präsenz- und Tageslicht Sensorik.

Die Dachflächen werden aufgrund der Erfordernisse für Antennen und Technik nur in untergeordnetem Umfang für Photovoltaikanalgen, die der Forschung dienen, genutzt.

10. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 11.11.2020 (Anlage 7)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Zu 1. :
Die gegebenen Hinweise auf des sich außerhalb des Planbereichs befindliche Leerrohrs für Fernmeldekabel, die notwendige Beteiligung bei Arbeiten oder Pflanzungen im Nahbereich von 2,5 m, die erneute Beteiligung im Zuge der Festlegung der Ausgleichsflächen sowie die Bitte zur Übersendung einer Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden zur Kenntnis genommen, im Weiteren befolgt und als Zustimmung zur Planung gewertet.

11. SWM Infrastruktur, Schreiben vom 12.11.2020 (Anlage 8)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände erhoben werden, das Plangebiet mit Hinweis auf die geschlossene Zweckvereinbarung vom 20.09.2016 und den durch Satzung bestehenden Anschlusszwang durch eine noch zu verlegende Hauptwasserleitung wasserversorgungsmäßig erschlossen werden kann, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

12. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd, Schreiben vom 26.11.2020 (Anlage 9)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Aussage, dass sich innerhalb des Planungsgebietes keine Versorgungsleitungen der Stadtwerke München, aber außerhalb des Planungsgebietes Erdgas- und Stromversorgungsanlagen der Stadtwerke München befinden, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

13. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 28.10.2020 (Anlage 10)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Anbauverbotszone wird im Bebauungsplan dargestellt.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Staatstraße von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht vorgesehen.

Es wird der Hinweis aufgenommen, dass evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für von der Staatsstraße ausgehende Emissionen von Baulastträger der Staatsstraße nicht übernommen werden.

Sämtliche bauliche Maßnahmen an der Staatsstraße werden mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt und werden im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Straßenbauverwaltung und der Stadt Garching rechtsgestalterisch geregelt.

14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 26.11.2020 (Anlage 11)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Es wird folgender Hinweis aufgenommen:
"Für jegliche Bodeneingriffe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, die über den Umgriff der archäologischen Untersuchungen Az. M-2017-1454-2_0 sowie den Geltungsbereich des Bescheides Az. 4.1-0043/17/D vom 03.07.2017 hinausreichen, ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist."

Aus städtebaulichen Gründen werden geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorgenommen.

C.) Sonstiges

Werbeanlagen
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden noch Werbeanlagen im Bebauungsplan geregelt. Die Webeanlagen richten sich nach dem "TUM Corporate Design - Styleguide Technische Universität München". In den Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen und der "TUM Corporate Design - Styleguide Technische Universität München" als Anlage zum Bebauungsplan aufgenommen.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- Gemeinde Ismaning, Schreiben vom 26.11.2020
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 19.11.2020
- GTT GmbH, Schreiben vom 28.10.2020
- bayernets , Schreiben vom 28.10.2020
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 04.12.2020
- Telefonica, Schreiben vom 03.12.2020
- Schreiben Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 07.12.2020

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 183 „Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Auslegung darf erst erfolgen, wenn der Städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.

Stadtrat Kraft bittet darum, folgende Anmerkungen ins Protokoll mit aufzunehmen:

Die Bauherren sollten dafür Sorge tragen, dass genügend Wohnraum und Kinderbetreuungsplätze geschaffen werden. Dies sollte in der Begründung des Bebauungsplans aufgeführt werden.

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 182 "Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren

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.

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 07.10.2020 (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 07.11.2020 (Anlage 2a)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:
Die Anregungen werden aufgenommen und die Pläne geprüft, entsprechend korrigiert, so dass die Vorhaben- und Erschließungspläne und der Bebauungsplan widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sind. Auch werden zur Herstellung eines Bezuges zum Bebauungsplan der Bauraum sowie die Straßenbegrenzungslinie im Lageplan und Grundriss EG dargestellt. Ebenso wird der geplante Baukörper nachrichtlich als Hinweis in die Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Die Baugrenzen werden an das geplante Gebäude angepasst.

Zu 2.:
Die Anregung wird aufgenommen und die Präambel von Seite 3. der Begrünung vor „B. Festsetzung durch Planzeichen und Text“ auf die Planzeichnung verschoben. Die hingewiesenen Korrekturen werden vorgenommen.

Zu 3.:
Die Anregungen werden aufgenommen und der Zusatz „hier z.B.“ unter B.2.1 gestrichen. Auch wird eine Festsetzung zu dem für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche dienenden Bauland mit einem eigenen Planzeichen und Größenangabe im Bebauungsplan getroffen.

Zu 4.:
Die unter B.2.1 mit 0,8 festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,78 auch mit den gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Flächen eingehalten. Die Begründung wird um eine entsprechende Erläuterung ergänzt.

Zu 5.:
Die Anregung wird aufgenommen und anstelle der Hinterkante des noch zu erstellenden Fußweges an der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße die Höhe 476,30 m NHN als Bezugspunkt für die Höhenlage festgesetzt. Diese Höhe entspricht der geplante OK FFB im Erdgeschoss und liegt ca. 25 cm über der geplanten Straße zur Gewährleistung der Rückstauebene zum Kanal in der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße.

Zu 6.:
Die Anregung wird aufgenommen und die Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt. Das ursprünglich mit der im Masterplan dargestellten sog. Kontourpräsenzlinie“ intendierte Ziel einer Gebäudeflucht nördlich des Baufeldes G 1 kann auch so rechtssicher umgesetzt werden.

Zu 7.:
Die Anregung wird aufgenommen und die Formulierung unter B.3.3 wird in „Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandflächen 0,4 H, mindestens 3 m“ geändert.

Zu 8.:
Die Anregung wird aufgenommen und die bisherigen Festsetzungen unter B.6 (6.1 und 6.2) zur Niederschlagswasserbeseitigung werden als Hinweis unter C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen verschoben.

Zu 9.:
Die Anregung wird aufgenommen und unter den Festsetzungen ergänzt, dass die Vorhaben- und Erschließungspläne Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind. Die Pläne werden um die notwendigen Angaben ergänzt.

Zu 10.:
Die Anregung wird aufgenommen und bei den Verfahrensvermerken zwischen e) und f) noch ein Unterschriftsfeld mit Datumsangabe für die Ausfertigung vorgesehen.

Zu 11.:
Es ist richtig, dass die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans in der Begründung falsch angeben wurde. Das Datum wird auf den 05.05.2020 korrigiert.

Zu 12.:
Die Anregung wurde überprüft und die Angaben in Begründung und Anlage werden aufeinander abgestimmt. Die Größe der Baufläche beträgt 15.499 m², der Ausgleichsflächenbedarf 6.975 m². Die als Vermeidungsmaßnahme genannte Dachbegrünung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Zu 13.:
Die Anregung wird aufgenommen und ein Hinweis auf die orientierende Altlastenuntersuchung und deren Ergebnis unter C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aufgenommen.

Zur Sicherstellung der Kontaminationsfreiheit werden im Zuge des derzeit im Rahmen der archäologischen Untersuchungen durchgeführten Oberbodenabtrags auch die vorhandenen Belastungen mit Schwermetallen weiter untersucht. Die Arbeiten werden entsprechend den unter 1.3 genannten Hinweisen durch ein fachkundiges Büro begleitet. Das Material wird dabei gemäß den vorliegenden Vorkenntnisse und entsprechend ihrer organoleptischen Merkmalen haufwerksweise separiert und entsprechend den Vorgaben der LAGA beprobt und analysiert. Entsprechen den Ergebnissen wird das Material gemäß den geltenden Regeln eingestuft und verwertet. Dabei werden nach Beendigung der Maßnahme Beweissicherungsproben an der Aushubsohle und der Böschung genommen und der Erfolg angezeigt und in einem Erläuterungsbericht dargestellt.
Zu 14.:
Die Anregung wird aufgenommen und den Unterlagen ein Stellplatznachweis beigefügt.

Zu 15.:
Die Anregung wird aufgenommen, der Umweltbericht wird überprüft und um fehlende Angaben ergänzt.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Fachstelle Grünordnung, Schreiben vom 27.11.2020 (Anlage 2b)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden aufgenommen und die genannten Empfehlungen für die durchwurzelbaren Räume, die Schutzvorkehrungen sowie die Maßgaben zu Erhalt, Pflege und Ausfall der Bäume als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft, Schreiben vom 12.11.2020 (Anlage 2c)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Der Bereich, in dem die Kaulquappen der Wechselkröte nachgewiesen wurden, befindet sich außerhalb des Planbereichs im Abstand von ca. 200 m weiter östlich angrenzend an die geplante Hans-Piloty-Straße. Hier wurden entsprechend der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme V2 der Aktualisierung der naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung von PAN - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH vom 11.05.2020 die neu entstandenen Pfützen im Bereich der Oberbodenmieten durch Lehmabdichtung erweitert und als Zwischenlösung erhalten. Zudem ist als CEF-Maßnahme die Anlage von insgesamt drei Laichgewässer für Wechselkröten durch die TUM geplant. Eines in der Nähe der vorgefundenen Pfützen östlich der künftigen Hans-Piloty-Straße im Bereich der Wiesäckerbachauen und zwei nördlich der Kläranlage im Bereich einer bereits hergestellten Ausgleichsfläche. Hierzu wurden bereits konkrete Planungen vom 07.10.2020 durch das Büro PAN erstellt. Sie sollen zur nächsten Laichperiode umgesetzt werden.

Ein Normenkonflikt des vorliegenden Bebauungsplans mit § 44 BNatschG ist daher nicht zu befürchten.

Bezüglich der Wiesenbrüter - zwei Feldlerchen Brutpaare und ein Rebhuhn Brutpaar - konnte mittlerweile eine Fläche durch die TUM gesichert werden, so dass die CEF-Maßnahme auf einer 30.000 m² großen Teilfläche der Grundstücke FL.-Nrn. 2020 und 2021, Gemarkung Garching, im Bereich des Ausgleichflächenpools der TUM umgesetzt werden können.

Auch konnten mittlerweile Ausgleichsflächen durch die TUM gesichert werden. Die Ausgleichsflächen sollen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, im Ausgleichsflächenpool der TUM umgesetzt werden. Die konkreten Maßnahmen werden derzeit durch das Büro PAN erarbeitet und mit dem Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft abgestimmt. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit der TUM.

5. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, staatliche Abfallrecht und Altlasten, Schreiben vom 06.12.2020 (Anlage 2d)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Einschätzung, dass vom über 300 m entfernten Heizkraftwerk keine unzulässigen Lärmeinwirkungen zu befürchten sind, wird zur Kenntnis genommen und geteilt. Der Hinweis auf die Emissionen der 20 m entfernt verlaufenden Freisinger Landstraße und der Verweis auf die Einhaltung der Maßgaben der allgemein geltenden DIN 4109 wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 07.12.2020 (Anlage 3)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die vorgebrachten Ausführungen zu dem durch die Planung verursachten Verlust landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsflächen als Existenzgrundlage von landwirtschaftlichen Betrieben, der Hinweis auf die Einführung von Ökowertpunkten sowie die Aufforderung zur frühzeitigen Abstimmung mit dem Ortsobmann werden zur Kenntnis genommen.

Mittlerweile konnten Ausgleichsflächen durch die TUM gesichert werden. Die Ausgleichsflächen sollen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, im Ausgleichsflächenpool der TUM umgesetzt werden. Die konkreten Maßnahmen werden derzeit durch das Büro PAN erarbeitet und mit dem Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft abgestimmt. Im Zuge der Bearbeitung haben sich die Flächen verändert. Die Größe der Baufläche beträgt 15.499 m², der Ausgleichsflächenbedarf 6.975 m².

7. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 25.11.2020 (Anlage 4)
Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Zu 1.1.:
Die vorgebrachten Ausführungen zur Niederschlagsbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Mittlerweile sind erste Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt, die ergeben haben, dass unter Beachtung der einschlägigen Maßgaben eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser in den Freiflächen im Bereich zwischen Grünstreifen entlang der Freisinger Landstraße und westlich des Gebäudes in einer Kombination aus Muldenversickerung und Rigole zur Versickerung zu bringen. Im Außenanlagenplan sind diese Flächen dargestellt. Das auf den Stellplätzen entlang der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße anfallende Niederschlagswasser wird in den angrenzenden Freiflächen über Mulden bzw. Rigolen versickert.

Zur Sicherstellung der Kontaminationsfreiheit werden im Zuge des derzeit im Rahmen der archäologischen Untersuchungen durchgeführten Oberbodenabtrags auch die vorhandenen Belastungen mit Schwermetallen weiter untersucht. Die Arbeiten werden entsprechend den unter 1.3 genannten Hinweisen durch ein fachkundiges Büro begleitet. Das Material wird dabei gemäß den vorliegenden Vorkenntnissen und entsprechend ihrer organoleptischen Merkmalen haufwerksweise separiert und entsprechend den Vorgaben der LAGA beprobt und analysiert. Entsprechend den Ergebnissen wird das Material gemäß den geltenden Regeln eingestuft und verwertet. Dabei wird nach Beendigung der Maßnahme Beweissicherungsproben an der Aushubsohle und der Böschung genommen, der Erfolg angezeigt und in einem Erläuterungsbericht dargestellt.

Zu 1.2.:
Die Hinweise zu Grund- und Schichtwasser, zu Vorkehrungen zum Schutz vor eindringendem Grundwasser, zur Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie zur Bauwasserhaltung werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Zu 1.3.:
Im Zuge des derzeit im Rahmen der archäologischen Untersuchungen durchgeführten Oberbodenabtrags werden auch die vorhandenen Belastungen mit Schwermetallen weiter untersucht. Die Arbeiten werden entsprechend den unter 1.3 genannten Hinweisen durch ein fachkundiges Büro begleitet. Das Material wird dabei gemäß den vorliegenden Vorkenntnissen und entsprechend ihrer organoleptischen Merkmale haufwerksweise separiert und entsprechend den Vorgaben der LAGA beprobt und analysiert. Entsprechen den Ergebnissen wird das Material gemäß den geltenden Regeln eingestuft und verwertet. Dabei werden nach Beendigung der Maßnahme Beweissicherungsproben an der Aushubsohle und der Böschung genommen, der Erfolg wird angezeigt und in einem Erläuterungsbericht dargestellt.

Dennoch wird vorsichtshalber ein entsprechender Hinweis auf die vorhandenen Altlasten und den Umgang mit diesen unter die Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 1.4.:
Der Hinweis auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die entsprechende Verordnung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der geplanten Lehr- und Büroähnlichen Nutzung im IT Bereich des Gebäudes ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht geplant.

Zu 1.5.:
Der Hinweis auf Starkregenereignisse wird zur Kenntnis genommen. Die Oberkante des Erdgeschossbodens wurde ca. 25 cm über dem Niveau der geplanten Friedrich-Ludwig-Bauer Straße gewählt. Bei der Planung des Kellers wurden potentielle Starkregenereignisse beachtet. Es ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Beeinträchtigung Dritter bei wild abfließendem Wasser kommt.

8. Staatliches Bauamt München 2, Schreiben vom 04.12.2020 (Anlage 5)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Zu 1.:
Die vorgeschlagene Abstandflächensicherung erscheint zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele des Masterplans und im Sinne eines wirtschaftlichen und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll, kann aber rechtlich nicht im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans umgesetzt werden, sondern wäre privatrechtlich zwischen Grundstückseigentümer und Vorhabenträger zu regeln.

Zu 2.:
Die gegebenen Hinweise auf bestehende Medienleitungen, die Anlage von Suchgräben, die Notwendigkeit eines Aufmaßes neu verlegter Medien im Standard nach BRF `99 und deren Übergabe an die TUM sowie die Notwendigkeit der durchgängigen Aufrechterhaltung des Betriebs der benötigten Sparten werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergereicht.

Ebenso werden die Maßgaben für zukünftige Versorgungsleitungen des Freistaates Bayern, der TUM sowie der Stadtwerke München auf den Freiflächen der Erbpachtflächen zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergereicht.

Die Hinweise und Maßgaben sind vertraglich zwischen Vorhabenträger und Freistaat, TUM und Stadtwerke München zu regeln.

Zu 3.:
Der Hinweis zur rechtlichen Sicherung von Fuß- und Radwegeverbindungen mit Verweis auf den Masterplan erscheinen zur Umsetzung der Ziele des Masterplans sinnvoll. Eine Sicherung kann aber rechtlich nicht im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans umgesetzt werden, sondern wäre privatrechtlich zwischen Grundstückseigentümer und Vorhabenträger zu regeln.

Zu 4.:
Der Hinweis zur Übergabe eines aktuellen Lageplans nach Fertigstellung des Bauvorhabens an die TUM wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Information weitergegeben.

9. BUND Naturschutz, Ortsgruppe Garching, Schreiben vom 30.11.2020 (Anlage 6)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Zu ruhender Verkehr:
Der überwiegende Teil der notwendigen Pkw-Stellplätze, 194 Stellplätze von 248 Stellplätzen und damit etwas mehr als 72 % wird im Parkhaus, das sich über zwei Etagen im südlichen niedrigeren Gebäudeteil erstreckt, untergebracht. Der die restlichen 54 Pkw-Stellplätze werden oberirdisch südlich und westlich des geplanten Gebäudekomplexes untergebracht.

Mit 140 geplanten Fahrradstellplätzen im Parkhaus, davon ca. 66 Fahrradstellplätze mit Ladestation für Elektrofahrräder, werden deutlich mehr Fahrradstellplätze geschaffen als dies gemäß geltender Stellplatzsatzung der Stadt Garching (110 notwendige Stellplätze) notwendig wäre. Auch werden direkt nach dem Eingang Umkleiden mit Duschen und knapp 150 Spinten für Mitarbeiter, die sich nach dem Fahrradfahren bzw. nach dem Sport duschen möchten, hergestellt.

Es ist geplant, den Planbereich über eine im Campus West zentral gelegene Haltestelle für die im Hochschul- und Forschungsgelände verkehrenden Buslinien an die U-Bahnhaltestelle Garching – Forschungszentrum mit Ihrer Haltestelle an der Boltzmannstraße anzubinden. Die genaue Lage der Bushaltestelle wird derzeit mit der MVV abgestimmt. Ein potentieller Standort ist der Bereich südlich des Vorhabens an der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße. Als Alternativstandort wird eine Haltestelle auf selber Höhe ca. 200 m weiter östlich an der Hans-Piloty-Straße geprüft.

Zudem ist ein Ausbau des Fahrradstationsnetzes der MVV geplant. Neben den Erdgeschossbereichen des nördlich geplanten Parkhauses D 3 und des östlich geplanten Parkhauses EI bieten sich hierzu dezentrale Standorte über den Campus West verstreut nahe den Eingängen der geplanten Gebäude an. Diese Lösungen werden im Zuge des Ausbaus des Campus West geprüft und weiterverfolgt.

Zur Verbesserung der Anbindung des Planbereichs für Radfahrer und Fußgänger werden im Zuge des Ausbaus des Campus West in Richtung Garching neben der Errichtung der östlich am Vorhaben vorbeiführenden Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße mit von der Fahrbahn durch Grün- und Versickerungsstreifen getrennten Fußwegen zusätzlich entlang der Freisinger Landstraße ein mindestens 2,5 m breiter Fuß- und Radweg errichtet werden. Zusätzlich werden hier Flächen für den Ausbau als Fahrradschnellweg mit einer Breite von 6 m vorgesehen. Im 20 breiten Grünstreifen zwischen Freisinger Landstraße und Campus West ist die Errichtung eines in den Grünstreifen eingebundenen Fußweges von der Nordgrenze des zukünftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 171 "Kommunikationszone" bis zur Lichtenbergstraße geplant.Von diesen Fuß- und Radwegverbindungen führt die südlich am Vorhaben vorbeiführende Promenade, eine zentrale Grünachse mit Fuß- und Radweg, von der Freisinger Landstraße über die Wiesäckerbachauen bis zum zentralen Bereich des Hochschul- und Forschungsgeländes mit U-Bahnstation an der Boltzmannstraße.

Zu den Ausgleichsflächen:
Die Anregung wird aufgenommen. Die Ausgleichsflächen sollen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, zwischen Garchinger Mühlbach und Giesen im Ausgleichsflächenpool der TUM umgesetzt werden. Die konkreten Maßnahmen werden derzeit durch das Büro PAN erarbeitet und mit dem Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft abgestimmt. Ziel ist es einen Biotopverbund im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen herzustellen. Die Sicherung der Flächen und die Umsetzung der Maßnahmen werden durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu Klimafolgenanpassung und Energieversorgung:
Zur Klimafolgenanpassung und Energieversorgung sind von Seiten des Vorhabenträgers folgende Maßnahmen geplant:

Zertifizierung
Das Gebäude wird nach LEED (internationaler Standard für nachhaltiges Bauen) zertifiziert. Ursprünglich hat der Vorhabensträger LEED Silber anvisiert, inzwischen wird durch verschiedene Maßnahmen eine LEED Gold-Zertifizierung erreicht.

Energiebilanz
Es wird eine Energiebilanz für die Errichtung und den Betrieb des Gebäudes durch einen unabhängigen Prüfer erstellt

Wärmeversorgung/Energierückgewinnung
Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz der Energiewende Garching. Die Wärme wird fast ausschließlich aus Erdwärme (75 °C) aus einer Tiefenbohrung erzeugt. Die Energierückgewinnung wird in Form von Wärmetauschern in den Lüftungsanlagen realisiert. Die Heiz- und Kühlsysteme werden über Niedertemperatursysteme betrieben.

Stromversorgung/Stromerzeugung
Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Netz der Stadtwerke München, der Stromeinkauf erfolgt über den SAP-Stromlieferanten Uniper. Der eingekaufte Strom ist zu 100% zertifizierter Grünstrom. Weiterhin wird das Energiesystem durch nachhaltige, regenerative Energiequellen wie z.B. einer Photovoltaikanlage unterstützt und trägt somit zum nachhaltigen Bauen bei. Am SAP-Standort Garching wird die PV-Anlage (Rooftop-PV-Anlage) auf den Dachflächen installiert. Die Anlagengröße wird derzeit geplant, angestrebt werden mindestens ca. 100 kWp Solarleistung. Der selbsterzeugte Strom wird zu 100% selbst verbraucht und muss nicht in das öffentliche Netz rückgespeist werden.

Gebäudeautomation
Das gesamte Gebäude wird über die Gebäudeautomation gesteuert, geregelt und überwacht. Dabei werden für Raum- und Anlagenautomation die jeweils höchsten Energieeffizienzklassen angesetzt. Die Beleuchtung wird komplett in LED und DALI dimmbar ausgeführt. In den Büro- und Besprechungsflächen kommt eine bedarfsgerechte Automation für Beleuchtung, Sonnenschutz sowie Heizung/Kälte/Lüftung zum Einsatz. Darüber hinaus erfolgt ein Monitoring, um nach Einzug Optimierungen bei der Energieversorgung zu lokalisieren bzw. zu optimieren.

Niederschlagswasserversickerung
Das Niederschlagswasser wird großflächig über die belebte Oberbodenzone in einer Mulde westlich des Gebäudes zur Versickerung gebracht.

10. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 11.11.2020 (Anlage 7)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die gegebenen Hinweise auf das sich außerhalb des Planbereichs befindliche Leerrohr für Fernmeldekabel, die notwendige Beteiligung bei Arbeiten oder Pflanzungen im Nahbereich von 2,5 m, die erneute Beteiligung im Zuge der Festlegung der Ausgleichsflächen sowie die Bitte zur Übersendung einer Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden zur Kenntnis genommen, im Weiteren befolgt und als Zustimmung zur Planung gewertet.

11. SWM Infrastruktur, Schreiben vom 12.11.2020 (Anlage 8)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Aussage, dass sich innerhalb des Planungsgebietes keine Versorgungsleitungen der Stadtwerke München, aber außerhalb des Planungsgebietes Erdgas- und Stromversorgungsanlagen der Stadtwerke München befinden, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

12. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd, Schreiben vom 26.11.2020 (Anlage 9)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände erhoben werden, das Plangebiet mit Hinweis auf die geschlossene Zweckvereinbarung vom 20.09.2016 und den durch Satzung bestehenden Anschlusszwang, durch eine noch zu verlegende Hauptwasserleitung wasserversorgungsmäßig erschlossen werden kann, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

13. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 28.10.2020 (Anlage 10)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Anbauverbotszone wird im Bebauungsplan dargestellt.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Staatstraße von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht vorgesehen.

Es wird der Hinweis aufgenommen, dass evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für von der Staatsstraße ausgehende Emissionen von Baulastträger der Staatsstraße nicht übernommen werden.

Sämtliche bauliche Maßnahmen an der Staatsstraße werden mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt und werden im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Straßenbauverwaltung und der Stadt Garching rechtsgestalterisch geregelt.

14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 26.11.2020 (Anlage 11)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Es wird folgender Hinweis aufgenommen:
„Für jegliche Bodeneingriffe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, die über den Umgriff der archäologischen Untersuchungen Az. M-2017-1454-2_0 sowie den Geltungsbereich des Bescheides Az. 4.1-0043/17/D vom 03.07.2017 hinausreichen, ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

C.) Sonstiges

Werbeanlagen
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden noch Werbeanlagen im Bebauungsplan geregelt. Unter Achtung der Interessen des Vorhabenträgers auf Wahrnehmbarkeit, dem „TUM Corporate Design – Styleguide Technische Universität München“ sowie der Maßstäblichkeit der geplanten Werbeanlage in Bezug auf das geplante Gebäude soll die Variante B (Anlage 12) als Grundlage für die Festsetzungen für Werbeanlagen im Bebauungsplan herangezogen werden. Die übrigen Webeanlagen richten sich nach dem "TUM Corporate Design - Styleguide Technische Universität München". In den Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen und der "TUM Corporate Design - Styleguide Technische Universität München" als Anlage zum Bebauungsplan aufgenommen.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- Gemeinde Ismaning, Schreiben vom 26.11.2020
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 19.11.2020
- GTT GmbH, Schreiben vom 26.11.2020
- bayernets , Schreiben vom 28.10.2020
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 04.12.2020
- Telefonica, Schreiben vom 30.11.2020
- Schreiben Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 07.12.2020

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 182 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Auslegung darf erst erfolgen, wenn der Städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.

Stadtrat Dr. Braun stellt folgenden weiterführenden Antrag:

Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze soll auf die Besucher- und Behindertenstellplätze reduziert werden. Es sollen maximal 25 oberirdische KFZ-Stellplätze errichtet werden.
Mehrheitlicher Beschluss: 12:2 (Vorsitzender Dr. Gruchmann, StR Ascherl)

Stadtrat Kraft bittet darum, folgende Anmerkungen ins Protokoll mit aufzunehmen:

Die Bauherren sollten dafür Sorge tragen, dass genügend Wohnraum und Kinderbetreuungsplätze geschaffen werden. Dies sollte in der Begründung des Bebauungsplans aufgeführt werden.

TOP 4 Beschluss über die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr.6 lit. a BayBO

I. SACHVORTRAG:

Die Kommunen sind Mitte Dezember über die Novelle der Bayerischen Bauordnung in Kenntnis gesetzt worden. In diesem Kontext ist den Kommunen die Möglichkeit kommuniziert worden, dass der Landesgesetzgeber mit dem neuen Abstandsflächenrecht erneut eine Satzungsbefugnis zur Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen bis zu 1 H für die Städte und Gemeinden eröffnet hat, wenn die Kommunen dies zur Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität erforderlich halten.

Die Rechtsgrundlage für den Satzungserlass tritt am 15.01.2021 in Kraft. Die BayBO-Novelle tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Sofern die Kommunen eine Abstandsflächensatzung erlassen möchten, so muss diese vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten sein.
Sollte die Satzung nach dem 01.02.2021 in Kraft treten, ist derzeit nicht absehbar, wie die Rechtsprechung mit möglichen Baurechtseinschränkungen und damit verbundenen Grundstückswertminderungen umgehen wird.

Analog zur Stellplatzsatzung darf die Abstandsflächensatzung keine bodenrechtlichen Bezüge aufweisen, da diese ausschließlich der Bauleitplanung vorbehalten sind. Dies gilt bspw. für klimatische oder siedlungsstrukturelle Zielsetzungen. Die Abstandsflächensatzung darf weiterhin nur für Wohngebiete angewandt werden.

Als Begründung kann auf die Erhaltung und Verbesserung und / oder Erhalt der Wohnqualität sowie das Ortsbild als Argument herangezogen werden. Sollte die Argumentation begründet vorliegen, so kann für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile dieses Gebietes eine Satzung erlassen werden.

Weiterhin kann als Argumentation dienen, dass in größeren Abstandsflächen auch der Platz für die notwendigen Flächen für Nebenanlagen gesichert werden kann. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und von Kfz steht damit zur Verfügung.

In den Bebauungsplänen der Stadt Garching sind überwiegend Baugrenzen festgesetzt worden.

Definition Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO:
Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend (Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden).

Eine Übersicht über alle Bebauungspläne mit ihren Regelungen ist als Anlage beigefügt.
Offen und bis zur Stadtratssitzung wird auch geprüft, ob Regelungsbedarf für die Fälle nach § 34 BauGB besteht.

In den neueren Bebauungsplänen ist teilweise folgende Festsetzung getroffen worden:
"Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten". Damit gilt weiterhin das Abstandsflächenrecht zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes.

Eine Übersicht über die Änderungen durch die BayBO-Novelle ist den Stadträten mit E-Mail vom 13.01.2021 übermittelt worden.

Mit dem Inkrafttreten der Novelle entfällt das 16-m-Privileg. Das Änderungsgesetz vereinfacht die Berechnung für das Maß der Tiefe der Abstandsflächen maßgeblichen Wandhöhe. Die Anrechnung von Dachflächen auf der Traufseite von Gebäuden erfolgt nach einem vereinfachten Modell. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70 ° wird der Wandhöhe künftig zu 1/3, die mit einer Neigung von mehr als 70 ° wird voll hinzugerechnet.
Die Giebelwand fließt künftig als normale Wand in die Berechnung ein. Die Wandhöhe auf der Giebelseite bemisst sich deshalb nach der Höhe der gesamten Wand. Die Abstandsfläche ist nicht mehr rechteckig, sondern entspricht künftig der Giebelwand. Entsprechend werden auch die Abstandsflächen von Zwerchgiebeln berechnet.

Der Gesetzgeber hat den Kommunen nur eine sehr kurze Bearbeitungszeit für den Erlass der Abstandsflächensatzung eingeräumt. Daher dient die vorberatende Beschlussvorlage insbesondere zur Information über den Sachverhalt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Satzungsentwurf vorzubereiten.

TOP 5 Antrag auf Errichtung von 2 Großflächenwerbetafeln in der Schleißheimer Str. 130, Fl.Nr. 1651

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung von 2 Großflächenwerbetafeln in der Schleißheimer Str. 130, Fl.Nr. 1651.

Geplant ist, zwei einseitige, freistehende Werbetafeln mit einer Fläche von jeweils 3,8 m x 2,64 m und einer Höhe von jeweils insgesamt 4,43 m im südlichen Grundstückbereich aufzustellen. Die Plakatflächen sollen für ortsfremde Werbung genutzt werden. Die Plakatflächen sollen dabei von oben beleuchtet werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 112 „Große Teile West“. Dieser setzt auf dem Grundstück eine private Grünfläche fest. Zudem sind Werbeanlagen nur als einfache, waagerecht liegende Schriftbänder an Gebäuden zulässig.

Es werden Befreiungen wegen der Errichtung der Werbeanlagen in der privaten Grünfläche und außerhalb einer Gebäudefassade benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen nicht zugestimmt werden. Hier würde ein ungewollter Vergleichsfall im Bebauungsplangebiet geschaffen. Da auf dem Grundstück aufgrund eines fehlenden Bauraums generell keine Werbeanlagen vorgesehen sind, würden hier aus Verwaltungssicht auch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben daher nicht zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0; ohne StRin Theis):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 2 Großflächenwerbetafeln in der Schleißheimer Str. 130, Fl.Nr. 1651 nicht zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Errichtung der Werbeanlagen in der privaten Grünfläche und außerhalb einer Gebäudefassade wird nicht erteilt.

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude in der Münchener Str. 79, Fl.Nr. 854

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt per Vorbescheid die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude in der Münchener Str. 79, Fl.Nr. 854.

Geplant ist, das in diesem Grundstückbereich befindliche Garagengebäude abzubrechen und durch einen Wohnhausanbau zu ersetzen. Der Anbau soll dabei als Einfamilienhaus genutzt werden. Der 2-geschossige Anbau mit einer Fläche von 12 m x 7 m soll eine Wandhöhe von 2,91 m erhalten und liegt damit genauso hoch wie der Bestandsbau. Ein 2 m breiter Verbindungsbau verbindet den Anbau und das Bestandshaus im Dachgeschoss. Im Erdgeschoss ist hier ein Durchgang geplant. Die notwendigen 4 KFZ-Stellplätze (2 für den Bestand, 2 für den Anbau) sollen nun als offene Stellplätze hergestellt werden. Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Stichweg (Fl.Nr. 853). Eine Aussage, von wem der Anbau künftig genutzt werden soll sowie der Fahrradstellplatznachweis fehlen.
Das betroffene Grundstück liegt im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1 vor, das Vorhaben ist als sog. sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 einzustufen. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Wohngebiet aus. Es besteht daher kein Widerspruch mit dem Flächennutzungsplan. Auch die Erschließung ist gesichert. Jedoch lässt das Vorhaben befürchten, dass sich eine Splittersiedlung verfestigt. Gemäß Abs. 4 kann den sonstigen Vorhaben jedoch nicht entgegengehalten werden, dass sie eine Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, wenn ein Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen erweitert wird:

1. Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
2. die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
3. bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Das Bestandsgebäude ist genehmigt und daher zulässigerweise errichtet worden. Die Erweiterung ist aus Verwaltungssicht angemessen, da der Anbau nur ungefähr halb so groß ist wie der Bestandsbau und sich höhenmäßig an diesen angleicht. Eine Aussage, von wem der Anbau künftig genutzt werden soll fehlt. Diese ist nachzureichen.

Das Einvernehmen kann daher aus Verwaltungssicht nur vorbehaltlich dieses Nachweises erteilt werden. Der Fahrradstellplatznachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude in der Münchener Str. 79, Fl.Nr. 854 vorbehaltlich des Nachweises der künftigen Nutzung gem. §35 Abs. 4 Nr. 5 Buchst. c BauGB zu erteilen. Der Fahrradstellplatznachweis ist mit dem künftigen Bauantrag einzureichen.

TOP 7 Antrag der SPD-Fraktion für ein nachhaltiges Nachpflanzungskonzept für zu fällende Bäume unter Berücksichtigung des ökologischen Wertes und der Einbindung der interessierten Bevölkerung

Der TOP wurde auf die Sitzung am 02.02.2021 verschoben.

TOP 8 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind

Es liegen keine nicht-öffentlichen Beschlüsse, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind, vor.

TOP 9 Mitteilungen aus der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen aus der Verwaltung vor.

TOP 10 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 10.1 Anfrage Stadtrat Dr. Braun: FFP2-Masken für Bedürftige

Stadtrat Dr. Braun fragt nach, wie der aktuelle Sachstand bei der Verteilung von FFP2-Masken an Bedürftige ist.
Herr Dr. Gruchmann antwortet, dass die Bedürftigen bereits vom Landratsamt angeschrieben wurden und die Masken ab dem 20.01.2021 im Rathaus abgeholt werden können.

TOP 10.2 Anfrage Stradtrat Baierl: Radweg an der Umgehungsstraße und Radschnellweg

Stadtrat Baierl fragt nach den aktuellen Sachständen zum Radweg an der Umgehungsstraße und zum Radschnellweg.
Herr Dr. Gruchmann antwortet, dass zum Radweg an der Umgehungsstraße bereits Termine mit verschiedenen Stellen (bspw. ADFC, Polizei) stattgefunden haben und aktuell verschiedene Planvarianten erarbeitet werden. Diese werden dann dem Ausschuss vorgestellt.
Zum Radschnellweg erklärt Herr Dr. Gruchmann, dass die Federführung beim Landkreis München liegt und dass es bereits Diskussionen im Kreistag gibt, die Planung vorerst auf Eis zu legen.
Seit dem letzten Termin gab es keine Auskünfte seitens des Landratsamtes mehr.

TOP 10.3 Anfrage Stadträtin Kocher: Fahrradständer bei der Post und Maskenpflicht in der Fußgängerzone

Stadträtin Kocher bittet darum, nochmals auf die Post zuzugehen, da die Fahrradständer zugeparkt werden.
Zudem bittet sie darum, Optionen zu prüfen, robustere und evtl. auch größere Hinweisschilder zur Maskenpflicht in der Fußgängerzone aufzustellen, da die DIN A4-Zettel häufig abgerissen werden.
Zudem fragt sie an, ob es eine Übersicht der Anträge und Anfragen der Stadträte gibt, da diese teilweise nicht oder mit großer Verzögerung bearbeitet werden würden.
Herr Dr. Gruchmann antwortet, dass es eine Liste gibt, die sukzessive abgearbeitet wird.

TOP 10.4 Anfrage Stadtrat Kraft: Tätigkeiten der Nordallianz

Stadtrat Kraft bittet darum, in einer der nächsten Stadtratssitzung mit einem Kurzbericht über die Tätigkeiten der Nordallianz zu informieren.
Herr Dr. Gruchmann sagt dies zu.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:37 Uhr die öffentliche Sitzung.

Dr. Dietmar Gruchmann Vorsitzender	Felix Meinhardt Schriftführer

Verteiler:

SPD-Fraktion	Dr. Götz Braun
CSU-Fraktion	Jürgen Ascherl
BfG-Fraktion	Norbert Fröhler
Unabhängige Garchinger	Florian Baierl
Bündnis 90/Die Grünen	Dr. Hans-Peter Adolf
FDP	Bastian Dombret
Bürgermeisterbüro	Sylvia May
Geschäftsbereich I	Thomas Brodschelm
Geschäftsbereich II	Klaus Zettl
Geschäftsbereich III	Heiko Janich

Genehmigungsvermerk:

Die Niederschrift gilt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als vom Stadtrat genehmigt.

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 02.02.2021