

# PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 14. SITZUNG DES BAU- PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 04.05.2021

---

SITZUNGSTERMIN:	Dienstag, 04.05.2021
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	20:25 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 Salvatore Disanto - CSU	Vertretung für: Herrn Kick, Manfred
Herr Christian Furchtsam - CSU	
Herr Dr. Götz Braun - SPD	
Frau Dr. Ulrike Haerendel - SPD	
Herr Dr. Joachim Krause Dritter Bürgermeister - SPD	
Herr Bastian Dombret - FDP	
Herr Harald Grünwald - Unabhängige Garchinger	
Frau Michaela Theis - Unabhängige Garchinger	
Frau Felicia Kocher - Bündnis 90 / Die Grünen	
Herr Walter Kratzl - Bündnis 90 / die Grünen	
Herr Josef Euringer - Bürger für Garching	
Herr Oliver Balzer - Verwaltung	
Herr Klaus Zettl - Verwaltung	
Irmengard Gnau - Presse	

Weitere Anwesende: -

---

Dr. Dietmar Gruchmann  
Vorsitz

---

Oliver Balzer  
Schriftführung

## 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 Straßenunterhalt 2021 - Auftragsbekanntgabe
- 3 Antrag von Herrn José Celso Sampaio Ferreira zum Neubau eines Studentenwohnheims in der Türkenstraße 6, Fl.Nr. 148/3
- 4 Erkundung und Beprobung des Oberbodens und Rotlage hinsichtlich Bodenverunreinigungen auf dem gemeindlichen Grundstück nördlich Untere Straßäcker, Fl.Nr. 1884/24 und /25. Projektgenehmigung gemäß Kostenberechnung.
- 5 Bebauungsplan Nr. 180 "Wohngebiet zwischen ST2350 und Neufahrner Straße"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen
- 6 Bebauungsplan Nr. 183 "Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren
- 7 Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED; Freigabe zur Durchführung des Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen
- 8 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
- 9 Mitteilungen aus der Verwaltung
  - 9.1 Seniorenbeirat: Umkleiden am Garchinger See
  - 9.2 Wasserqualität Garchinger See
  - 9.3 Förderprogramm "Landwirtschaftliche Gebäude und Geräte"
- 10 Sonstiges; Anträge und Anfragen
  - 10.1 Anfrage Stadtrat Ascherl: Spielplätze
  - 10.2 Anfrage Stasträtin Dr. Haerendel: Sportgeräte für Senioren

**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 Straßenunterhalt 2021 - Auftragsbekanntgabe**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 10.11.2020 beauftragt, die Straßenunterhaltsmaßnahmen 2021 auszuschreiben.

Der Straßenunterhalt wurde unter Beteiligung von 5 Firmen am 17.02.2021 beschränkt ausgeschrieben. Zur Angebotseröffnung am 09.03.2021 lagen 3 gültige Angebote vor.

Die eingegangenen Angebote wurden rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Ingenieurbüro „Herbert Heinhaus Ingenieurbüro für Bauwesen“ geprüft und gewertet.

Nach Abschluss der Prüfung und Wertung der Angebote

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
- erfüllt der wirtschaftlichste Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
- sind keine Anzeichen von Absprache offensichtlich oder bekannt.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote hat die Firma „STRABAG AG Direktion Bayern Süd“ aus 80807 München mit einer Brutto-Angebotssumme vom 339.621,53 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Im bepreisten LV waren für den Straßenunterhalt 480.892,09 € brutto kalkuliert. Das Angebot der Fa. STRABAG AG Direktion Bayern Süd in Höhe von 339.621,53 € brutto unterschreitet die kalkulierten Kosten somit um 141.270,56 € brutto (ca. 29%).

Aufgrund der Notwendigkeit einer zügigen Durchführung der Maßnahmen, wurde der Auftrag an die Fa. STRABAG AG Direktion Bayern Süd aus 80807 München auf dem Verwaltungsweg vergeben.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 63000.51100 in ausreichender Höhe vorhanden.

### **II. KENNTNISNAHME (14):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Beauftragung der Fa. STRABAG AG Direktion Bayern Süd aus 80807 München mit einem Auftragswert von 339.621,53 € brutto zur Kenntnis.

### **TOP 3     Antrag von Herrn José Celso Sampaio Ferreira zum Neubau eines Studentenwohnheims in der Türkenstraße 6, Fl.Nr. 148/3**

---

#### **I. SACHVORTRAG:**

Herr Sampaio Ferreira beantragt den Neubau eines Studentenwohnheims in der Türkenstraße 6, Fl.Nr. 148/3.

Geplant ist, den auf dem Grundstück befindlichen Altbestand abzurechen und durch ein Studentenwohnheim mit 7 Studentenwohnungen (9 Betten) zu errichten. Das Gebäude soll 2 Vollgeschosse und eine Wandhöhe von 5,61 m (gemessen von Mitte Türkenstraße) erhalten. Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 45 ° geplant. Das Untergeschoss soll ca. 1,30 m aus dem Erdboden herausragen. Dadurch gewinnt der Bauherr zusätzliche Aufenthaltsräume, welche er ohne große Lichtgräben belichten und belüften kann. Zudem liegt der Höchstgrundwasserstand in diesem Bereich recht hoch. Durch die Höherlegung des Untergeschosses bleibt der Höchstgrundwasserstand unberührt. Das DG und UG sollen dieselben Grundflächen (15,99 m x 5,74 m) erhalten. Das Obergeschoss ragt mit untergeordneten Erkern nach Norden und Süden über die beiden anderen Geschosse hinaus. Im westlichen Vorgarten sind die beiden notwendigen KFZ-Stellplätze, im östlichen Garten sind zwei überdachte Fahrradstellplätze mit jeweils 5 Fahrradstellplätzen geplant. Das Dach der Fahrradhäuser soll als begrüntes Flachdach hergestellt werden. Die GRZ (ohne Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc.) beläuft sich auf 0,27, die GFZ (mit Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen) ist mit 0,77 geplant.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Türkenstraße“. Dieser setzt eine GRZ/GFZ von 0,4/0,7 fest. Dabei ist die BauNVO 1962 anzuwenden. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten werden nicht auf die GRZ angerechnet, Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen werden einschließlich Ihrer Treppenträume und der Umfassungswände auf die GFZ angerechnet. Zudem wird festgesetzt, dass KFZ-Stellplätze einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben. Die Dachform wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 20° festgesetzt. Weiter Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen bezüglich der Überschreitung der GFZ von 0,7 auf 0,77, der Unterschreitung des Mindestabstands von Stellplätzen zur Straßenbegrenzungslinie und wegen der geänderten Dachneigung von 20° auf 45° benötigt.

Der Befreiung bzgl. der GFZ-Überschreitung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Die Überschreitung beläuft sich auf 24 m<sup>2</sup> und kann daher als geringfügig angesehen werden. Auch ist die Befreiung nur aufgrund der Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen nötig. Nach heutiger Rechtslage müssten die Flächen im DG nicht angerechnet werden.

Der Befreiung wegen der Unterschreitung des Mindestabstands von Stellplätzen zur Straße kann aus Sicht der Verwaltung auch zugestimmt werden, da bereits in mehreren anderen Fällen eine solche Befreiung ausgesprochen wurde, letztmals in der Türkenstraße 5 (BPU-Sitzung vom 01.12.2020). Außerdem wird durch die Anordnung der Stellplätze in Straßennähe die bebaute Fläche verringert.

Aus Verwaltungssicht kann auch der Befreiung zur Dachneigung zugestimmt werden. Auch hier wurden in der Vergangenheit bereits verschiedene Befreiungen im Bebauungsplangebiet genehmigt (z.B. Türkenstraße 5, 45°; Telschowstraße 26, 38°). Zudem kann das Dachgeschoss, welches einen Gemeinschaftsraum beinhaltet, durch die steilere Dachneigung besser genutzt werden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass das Gebäude weder barrierefrei, noch behindertengerecht geplant ist. Im Zuge des Verfahrens überprüft das Landratsamt, inwiefern hier barrierefrei bzw. behindertengerecht gebaut werden muss. Zudem sind die Abstandsflächen zwar eingehalten, jedoch falsch eingezeichnet. Auf dem betroffenen Grundstück gelten die Regelungen der Abstandsflächensatzung nicht. Die Abstandsfläche von 0,4H muss dementsprechend an allen Seiten korrekt eingetragen werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

## **II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (13:1; StR Grünwald):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Studentenwohnheims in der Türkenstraße 6, Fl.Nr. 148/3 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GFZ von 0,7 auf 0,77, der Unterschreitung des Mindestabstands von Stellplätzen zur Straßenbegrenzungslinie und wegen der geänderten Dachneigung von 20° auf 45° wird erteilt. Die Darstellungen der Abstandsflächen sind im Plan zu korrigieren.

**TOP 4 Erkundung und Beprobung des Oberbodens und Rotlage hinsichtlich Bodenverunreinigungen auf dem gemeindlichen Grundstück nördlich Untere Straßäcker, Fl.Nr. 1884/24 und /25. Projektgenehmigung gemäß Kostenberechnung.**

---

**I. SACHVORTRAG:**

Im Zuge der Vorbereitungen zu BPl. 171 Kommunikationszone sind die gemeindlichen Grundstücke, Fl.Nrn. 1884/24 und /25, aufgrund vertraglicher Verpflichtungen hinsichtlich Bodenverunreinigungen oder ggfs. vorhandener Altlasten zu untersuchen und freizumachen. Dabei sind Böden mit einer Belastung von > Z1.2 zu entsorgen, die restlichen Böden können vor Ort verbleiben.

Für Fl.Nr. 1884/24 (= Nördliche des bestehenden Kinderhauses Untere Straßäcker) kommt noch hinzu, dass hier im südwestlichen Bereich ein kartiertes Bodendenkmal Nr. D-1-7735-0257 „*Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), der mittleren und der späten Bronzezeit, Bestattungsplatz mit Kreisgräben vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung*“ vorhanden ist. Darüber hinaus sind die angrenzenden Flächen der ganzen Kommunikationszone durch das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege als sog. „Verdachtsflächen“ eingestuft worden, was eine denkmalrechtliche Begleitung der Arbeiten erfordert.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks ist als Abgrenzung zum ehemaligen Umspannwerk ein Wall mit ca. 4,5 m Höhe vorhanden. An der nördlichen Grenze wurde als Vorgriff bereits die Erdverlegung der 110 kV-Leitung vom Bayernwerk umgesetzt, der ca. 8,00 m breite Schutzstreifen ist demnach bereits untersucht. Hierzu wurde vom Bayernwerk im zentralen Bereich der Oberboden abgeschoben und als Haufwerk angelegt.

Orientierende Untersuchungen wurden in der Freifläche in Form eines 20m-Rasters und ergänzend im Wall durch Bohrungen bis zur Wallsohle durchgeführt. In Freifläche und Walls lassen sich folgende Rückschlüsse ziehen

- Freifläche  
Belastung hauptsächlich durch Cadmium, Mischprobe max. Z2, im südlichen Bereich Z0
- Wall  
Belastung mit Cyanide (div. KB, Z1.1), PAK (KB 8, Z1.2) und Cadmium (KB 16, Z1.2). Es konnte auch festgestellt werden, dass Auffüllungen im nordöstlichen Eck des Walls in einem kleineren Teilbereich bis unterhalb des Walls vorhanden sind.

Durch ein Fachbüro hat die Verwaltung zur Klärung des Umfangs der Maßnahme ein LV mit Kostenprognose erstellen lassen. Hierbei sollen zunächst die Erdmassen von Oberboden Freifläche, Wall und Haufwerk zu jeweils 500 m<sup>3</sup>-Haufwerken unterteilt, und diese dann nach LAGA (Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) und Eckpunktepapier beprobt werden. Die Beprobung nach LAGA ist für einheitliche Grundsätze zur Untersuchung und Bewertung von Reststoffen i.S.d. Bodenschutzes und deren Klassifizierung bei der Wiederverwendung bzw. Verwertung erforderlich. Die Beprobung nach Eckpunktepapier wird für eine spätere Deponierung der belasteten Oberböden, d.h. die Teile die nicht vor Ort belassen werden können, benötigt.

Mit den genauen Erkenntnissen der Beprobung werden im zweiten Schritt Abfuhr und Deponierung ausgeschrieben. Aus Sicht der Verwaltung ergeben sich so Vorteile, da Belastung und Massen der Haufwerke anschließend genau bekannt sind. Es kann nicht zu Ungenauigkeiten und finanziellen Unwägbarkeiten kommen, da die belasteten Oberböden aufgrund der Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen und einer Prognose der entstehenden Massen derzeit nur überschlägig, d.h. mit Spielräumen, angegeben werden können.

Nach der Kostenschätzung sind für die geplanten Erdarbeiten mit Beprobung ein Betrag von ca. 392.000 € brutto zu kalkulieren. Hierfür wird nach Freigabe durch den Ausschuss ein öffentliches Vergabeverfahren durchgeführt. Dazu kommen Kosten für die getrennt auszuschreibende Analytik von ca. 68.782 € brutto und für die archäologische Begleitung von ca. 35.402,50 € brutto, hierfür wird von der Verwaltung parallel eine vereinfachte Vergabe durchgeführt.

Die für die Maßnahmen erforderlichen Haushaltsmittel sind auf HHSt 63310.95800 vorhanden. Die Zuständigkeit des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses als beschließender Ausschuss ergibt sich aufgrund von § 8 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. g) der Geschäftsordnung.

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und erteilt die Projektfreigabe auf Grundlage der vorhandenen Kostenschätzung. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Beauftragungen der o.g. Leistungen nach durchgeführter Vergabe zu erteilen.

**TOP 5      Bebauungsplan Nr. 180 "Wohngebiet zwischen ST2350 und Neufahrner Straße"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen**

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 einstimmig beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 180 „Wohngebiet zwischen ST2350 und Neufahrner Straße“ zu fassen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau mit 65 Wohneinheiten als bis zu 5-geschossigem L-förmigen geschlossenen Baukörper.

Am 25.07.2019 hat der Stadtrat den Bebauungsplan für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Diese erfolgte vom 26.05. 2020 mit 07.07.2020. In der Stadtratssitzung am 15.09.2020 erfolgte die Freigabe für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 03.03.2021 mit 09.04.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 23.02. 2021 mit 09.04.2021.

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**

**Bürger vom März (Anlage 1)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme.

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

**Zu 1.:**

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche im Osten des Geltungsbereichs handelt es sich um den Fußweg und den Grünstreifen, die wiederum Teil der gesamten Straßenverkehrsfläche sind. Eine Festsetzung oder sonstige zeichnerische Darstellung unterschiedlicher Bestandteile des Straßenraums ist nicht zwingend erforderlich. Die Stadt sieht daher davon ab. Veränderungen sind hier aktuell nicht geplant.

**Zu 2.:**

Bei den Bäumen im Flächennutzungsplan handelt es sich um die Darstellung eines erwünschten Strukturelements. Im gegenständlichen Bebauungsplangebiet wurde auf die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen im öffentlichen Straßenraum wegen des fehlenden Platzes verzichtet. Auf privatem Grund wurde einer Gebäudestellung, die eine bauliche Fassung des Straßenraums bewirkt, der Vorrang gegenüber straßennahen Baumpflanzungen gegeben. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

**Zu 3.:**

Es ist unklar, was bzw. welche Bäume der Einwender meint. Größere Bäume sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Privatflächen nicht vorhanden. Es gibt einen größeren Baum auf öffentlicher Fläche, dieser wurde als zu erhalten festgesetzt. Bäume außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden nicht dargestellt. Wie bei einer nochmaligen Ortseinsicht am 21.04.2021 festgestellt werden konnte, gibt es noch einen Baum auf dem angrenzenden Privatgrundstück (Einkaufsmarkt Lidl). Dieser ist zudem außerhalb des Geltungsbereiches. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

**Zu 4.:**

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume der Wuchsklasse 1 wurde in Abstimmung mit dem Bauamt / Grünflächenamt der Stadt festgelegt. Maßgeblich für die festgesetzte Zahl sind nicht die Kosten, sondern der Wunsch, den künftigen Bewohnern und der Öffentlichkeit Freiflächen mit sonnigen und schattigen Bereichen zur Verfügung stellen können. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

**Zu 5.:**

Die Tiefgarage kann und wird sowohl unter den Gebäuden als auch unter den Freiflächen situiert werden. Die festgesetzten Flächen entsprechen dem vom Investor ermittelten Flächen- bzw. Stellplatzbedarf. Eine Reduzierung der Flächen ist nicht möglich.

**Zu 6.:**

Die Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung der Stadt sieht für den gegenständlichen Standort des Vorhabens keine Möglichkeit der Stellplatzreduzierung vor. Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept wurde nicht vorgelegt. Eine Reduzierung der Tiefgaragenflächen ist daher nicht möglich.

**Zu 7.:**

Die festgesetzten Tiefgaragenflächen entsprechen dem vom Investor ermittelten Flächen- bzw. Stellplatzbedarf. Auf eine Zurücknahme der Flächen wird daher verzichtet.

**Zu 8.:**

Grundsätzlich verpflichtet der Bebauungsplan den Bauherrn zur Pflanzung und zum Erhalt der genannten Anzahl an Bäumen. Wie der Bauherr dieser Verpflichtung nachkommt, kann und soll er in eigener Verantwortung festlegen. Auf weitergehende Festsetzungen zu Pflanzflächen wird daher verzichtet.

**Zu 9.:**

Auf eine durchgängig 80 cm hohe Erdüberdeckung der Tiefgaragen wurde verzichtet, um eine weitgehende Niveaugleichheit zwischen Erdgeschosswohnungen und ihren Wohnungsterrassen zu ermöglichen. Dies soll beibehalten werden. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

**Zu 10.:**

Die Wuchshöhe der Bäume ergibt sich durch die festgelegte Wuchsklasse. Von weitergehenden Festsetzungen wird abgesehen.

**Zu 11.:**

Die Festsetzungen zur Begrünung von Nebengebäuden und Tiefgaragenzufahrt entsprechen den gängigen Festsetzungen auch anderer Bebauungspläne im Stadtgebiet. Von weitergehenden Festsetzungen wird daher abgesehen.

**Zu 12.:**

Die Stadt ist bestrebt, ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz herzustellen. Die festgesetzte Verbindung dient diesem Ziel. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

**Zu 13.:**

Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radweg möchte die Stadt die Verbindung zwischen Neufahrner Straße und Freisinger Landstraße in ausreichender Breite für Fußgänger und Radfahrer herstellen. Beim Bau wird der vorhandene Weg berücksichtigt.

**Zu 14.:**

Ebenso wenig wie in der Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung möchte die Stadt dem Bauherrn im Bebauungsplan vorschreiben, in welcher Form er die erforderlichen Fahrradstellplätze herstellt. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

**Zu 15.:**

Für den Geschosswohnungsbau muss der Bauherr auf privaten Flächen Spielmöglichkeiten schaffen. Für einen öffentlichen Spielplatz wird an diesem Standort kein Bedarf gesehen und der Standort aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Freisinger Straße auch nicht als geeignet für einen Spielplatz angesehen. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

**Zu 16.:**

Die Sichtfelder sind im Bebauungsplan dargestellt. Änderungsbedarf ergibt sich nicht.

**Zu 17.:**

Bedarf für einen zusätzlichen Standort unterirdischer Wertstoffbehälter für Glas im Plangebiet besteht gemäß dem gemeindlichen Standortkonzept nicht. Von einer entsprechenden Festsetzung wird daher abgesehen.

**Zu 18.:**

Die Anregung zur Aufnahme von Regelungen zu Solaranlagen und E-Ladestationen für Pkw und Fahrräder im städtebaulichen Vertrag wird zur Kenntnis genommen.

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Von Planänderungen wird abgesehen.

**B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:**

**1.Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 09.04.2021 (Anlage 2)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme.

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Der Regierung wird benachrichtigt, sobald der Flächennutzungsplan berichtigt/angepasst wird.

**2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 01.04.2021 (Anlage 3a)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die Prüfung hat ergeben, dass die neuen, verkürzten Abstandsflächen der BayBO zur Anwendung kommen sollen. Auf eine diesbezügliche Festsetzung wird in Ermangelung einer Rechtsgrundlage verzichtet. Festsetzung A 4.3 entfällt. Wohl aber wird mit Blick auf die Verständlichkeit des Bebauungsplans folgender Hinweis unter C eingefügt: „Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO“. Die Begründung wird so geändert, dass eindeutig daraus hervorgeht, dass für das Vorhaben im Bebauungsplan die verkürzten Abstandsflächenregelungen der novellierten BayBO gelten.

**Zu 2.:**

Die Fl. Nr. wird in der Begründung geändert.

### **3. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 24.03.2021 (Anlage 3b)**

#### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

#### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis des Landratsamts wird im Bebauungsplan unter C Hinweise sowie in der Begründung ergänzt.

### **4. Heimatpfleger, Schreiben vom 08.04.2021 (Anlage 4)**

#### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

#### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

#### **Zu Bodendenkmäler:**

Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wurde beantragt und erteilt. Planänderung sind nicht veranlasst.

#### **Zur Erschließung:**

Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radweg möchte die Stadt die Verbindung zwischen Neufahrner Straße und Freisinger Landstraße in ausreichender Breite für Fußgänger und Radfahrer herstellen. Beim Bau wird der vorhandene Weg berücksichtigt. Die Verbindung zum Lidl-Parkplatz ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und wird ggf. zu einem anderen Zeitpunkt geprüft.

Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wurde mit dem Staatlichen Bauamt Freising abgestimmt. Seitens der Behörde bestehen keine Bedenken. Änderungen an der Querungshilfe sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und werden ggf. in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising zu einem anderen Zeitpunkt geprüft.

#### **Zum Immissionsschutz:**

Die immissionsschutzbezogenen Festsetzungen stellen sicher, dass das Vorhaben den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß errichtet wird. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit oder des Lkw-Verkehrs ist nicht erforderlich. Maßnahmen dieser Art sind auch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und werden ggf. in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising zu einem anderen Zeitpunkt geprüft.

#### **Zu Nachbargrundstücken:**

Die westlich angrenzende Wohnbebauung wurde bei der Planung sehr wohl berücksichtigt. So wurde die Tiefgaragenzufahrt bewusst nicht an die Neufahrner Straße, sondern an die Freisinger Landstraße gelegt, um die Anwohner zu schützen. Die Situierung der oberirdischen Stellplätze an der Neufahrner Straße wurde aufgrund der geringen Anzahl als unproblematisch betrachtet. Die Stadt weist diesbezüglich auch darauf hin, dass von Nachbarn keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan vorgebracht wurden.

#### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von Planänderungen wird abgesehen.

#### **5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.03.2021 (Anlage 5)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

#### **6. IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.03.2021 (Anlage 6)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

#### **7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 18.03.2021 (Anlage 7)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hinwirken, dass bei Baumaßnahmen die Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Auf die Darstellung der Kabelschutzrohranlage im Bebauungsplan wird verzichtet.

#### **8. SWM, Schreiben vom 23.03.2021 (Anlage 8)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hinwirken, dass bei Baumaßnahmen die notwendigen Maßnahmen zum Schutz von Leitungen berücksichtigt werden.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

#### **9. Vodafone, Schreiben vom 31.03.2021 (Anlage 9 und 10)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hinwirken, dass bei Baumaßnahmen die notwendigen Maßnahmen zum Schutz von Leitungen berücksichtigt werden.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- Geschäftsstelle Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 09.04.2021
- Gemeinde Ismaning, Schreiben vom 09.03.2021
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 08.03.2021
- bayernets GmbH, Schreiben vom 24.02.2021
- Telefonica, Schreiben vom 08.03.2021 und 14.04.2021
- GTT GmbH, Schreiben vom 23.02.2021
- Gemeinde Eching, Schreiben vom 23.03.2021
- Bayernwerknetz, Schreiben vom 19.03.2021
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 16.03.2021
- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 26.02.2021

## **C.) Sonstige Änderungen**

### **Sachvortrag:**

Die Bayerischen Technischen Baubestimmung wurden wirksam zum 01.04.2021 neu bekannt gemacht. Das löst u. A. die Wirksamkeit der seit 2018 neu gefassten DIN 4109-1:2018-01 aus. Bisher galt die DIN 4109-1: 2016-07.

Bezüglich der Novellierung der DIN 4109 wurde im ausgelegten Bebauungsplan bereits darauf hingewiesen, dass diese Novellierung ansteht. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass künftig für den Nachweis die neue Fassung der DIN 4109 gelten wird. Nachdem die DIN 4109 mittlerweile eingeführt ist, kann der Verweis auf die alte Fassung im Bebauungsplan gestrichen werden und somit nur noch auf die neue Fassung in Bezug genommen werden.

Es wird festgesetzt, dass die DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten ist.

Da sich wie oben beschrieben, noch geringfügige Änderungen bei den Abstandsflächen und der Technischen Baubestimmung ergeben, wurde der Investor und das Landratsamt nochmals i. R. eines ergänzenden Beteiligungsverfahrens mit Email vom 22.04.2021 beteiligt. Der Investor hat den Änderungen mit Schreiben vom 23.04.2021/ 26.04.2021 schriftlich zugestimmt. Das Landratsamt, Sachgebiet Immissionsschutz hat ebenfalls zugestimmt.

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung war und ist nicht veranlasst, da hier die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, da von der Geltung der Abstandsflächenregelung und der Bayerischen Bauordnung ausgegangen wurde. Die Tatsache, dass sich diese nunmehr inhaltlich ändert, ändert nichts am Ergebnis, da für die Abstandsflächen keine eigene Verantwortung durch die Gemeinde übernommen werden sollte, sondern lediglich der Verweis auf die landesrechtlichen Normen vorgesehen war.

Die Streichung der Altfassung der DIN veranlasst ebenfalls keine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung, da hier die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 180 „Wohngebiet zwischen ST 2350 und Neufahrner Straße“ entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

**TOP 6      Bebauungsplan Nr. 183 "Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 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 Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freizugeben. 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.

Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange nahm der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 19.01.2021 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB freizugeben. Diese fand in der Zeit vom 10.03.2021 mit 16.04.2021 statt.

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 12.04.2021 (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. Planänderungen sind nicht erforderlich.

## **2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 12.04.2021 (Anlage 2a)**

### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

#### **Zu 1.:**

Die Anregung wird aufgenommen und das Planzeichen für den geplanten Baukörper unter C. Zeichen-erklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Zu 2.:**

Abweichend vom Wortlaut des Beschlusses wurden zur Klarheit der Planzeichnung und zur Vermeidung von Irritationen zwischen Festsetzung und der nur nachrichtlichen Darstellung der Interimsstellplätze die Stellplätze nicht direkt in der Planzeichnung dargestellt, sondern gesondert in einer Anlage – Anlage F 11 - zum Bebauungsplan. An dieser Darstellungsmethodik soll abweichend vom Billigungs- und Auslegungsbeschluss festgehalten werden. Der Bezug zur Anlage F 11 – Stellplatznachweis wird korrigiert.

Die Stellplatzberechnung wird als Anlage F.12 dem Bebauungsplan beigelegt. Demnach löst das Vorhaben gemäß der derzeit geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Garching einen Stellplatzbedarf von 175 Pkw-Stellplätzen und von 89 Fahrradstellplätzen aus. Auf den Flächen der Interimsstellplätze östlich der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße können 182 Pkw-Stellplätze und 94 Fahrradstellplätze nachgewiesen werden und damit der Nachweis der notwendigen Stellplätze ausreichend erbracht werden. Die Begründung wird entsprechend aktualisiert und ergänzt.

#### **Zu 3.:**

Die Anregung wird aufgenommen und die Präambel in Bezug auf die Bezeichnung der Anlagen von G auf F korrigiert.

#### **Zu 4.:**

Das frühere geltende Vermessungssystem über Normalnull wurde ü.NN abgekürzt. Die Abkürzung des heute geltenden Höhenvermessungssystems ist NHN ohne die Bezugsangabe ü. für „über“. Daher wird die Anregung nicht aufgenommen und die Bezeichnung NHN weitergeführt.

Unter B.2.3 wird „festgelegt“ durch „festgesetzt“ geändert und in E.4.3 „HNH“ in „NHN“ korrigiert.

#### **Zu 5.:**

Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung entsprechend auf „Ein Vordach im Erdgeschoss mit 40,0 m Länge und 4,0 m Breite ...“ korrigiert und die Festsetzung auch um eine Ausnahme für das Vordach im Norden ergänzt.

#### **Zu 6.:**

Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzungen bezüglich der Abstandflächen umformuliert. Demnach heißt es „Gemäß Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO...“ und „Innenhöfe“.

#### **Zu 7.:**

Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung konkretisiert. Demnach heißt es bis zu 1,5 m abgewichen.

#### **Zu 8.:**

Die Anregungen werden aufgenommen und die Maßangabe in der Begründung unter E.4.6 entsprechend angepasst.

**Zu 9.:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Da auch in § 12 Abs. 3 a BauGB auf den Vorhaben- und Erschließungsplan Bezug genommen wird, ist dieser als Festsetzung beizubehalten.

Bei der Festsetzung B.9.1 wird die vorgeschlagene Ergänzung „Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur ...“ vorgenommen.

**Zu 10.:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Da die Formulierung ausreichend klar ist und hier auch keinerlei Auswirkungen auf die Planung hat, wird von einer Änderung abgesehen.

**Zu 11.:**

Es ist richtig, dass der Geltungsbereich eine Größe von ca. 5.636 m<sup>2</sup> hat. Die Zahl wird unter E.2.1 entsprechend korrigiert.

**Zu 12.:**

Die Anregung wird aufgenommen und die Bezeichnung der Anlage F.10 in Vorschlag für Campusbeschilderung Siemens/SAP vom 17.12.2020 korrigiert

**3. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Fachstelle Grünordnung, Schreiben vom 09.04.2021 (Anlage 2b)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

**Zu B 5.1, B 5.2 und B 5.5:**

Die Anregung wird aufgenommen und die Rechtschreibung korrigiert.

**Zu B 5.2:**

Die Anregung wird aufgenommen und die Artenauswahl um „weitere heimische Bäume“ ergänzt.

**Zu B 5.3:**

Die Anregung wird aufgenommen und der Zusatz „...innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode...“ aufgenommen.

**Zu B 5.4:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **4. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft, Schreiben vom 31.03.2021 (Anlage 2c)**

##### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

##### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

###### **Zu 1.:**

Die geforderte Habitatpotentialanalyse bezüglich potentieller Verdrängungseffekte auf Offenlandbrüter durch die Gebäudehöhe der geplanten Gebäude für die angrenzenden Bereiche westlich der Freisinger Landstraße außerhalb des Plangebietes wird derzeit von PAN - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH erarbeitet. Es können sich ggf. weitere Vermeidungs- bzw. CEF.-Maßnahmen ergeben. Sollten hier weitere Maßnahmen notwendig sein, insbesondere für die Feldlerche, können diese auch auf den geplanten Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, im Ausgleichsflächenpool der TUM nachgewiesen werden. Eine erste Abschätzung hat ergeben, dass diese Flächen sich grundsätzlich für die Offenlandbrüter eignen und hier entsprechende Brutfenster für Feldlerche oder Rebhuhn vorgesehen werden können. Eine Umsetzung im Ausgleichsflächenpool der TUM kann somit gewährleistet werden.

###### **Zu 2.:**

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 im Zuge der Gesamtentwicklung Campus West der TUM entsprechend der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme V2 der Aktualisierung der naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung von PAN - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, vom 11.05.2020 und 07.04.2021 die neu entstandenen Pfützen im Bereich der Oberbodenmieten durch Lehmadichtung erweitert und als Zwischenlösung erhalten. Zudem wurde als CEF-Maßnahme die Anlage von insgesamt drei Laichgewässer für Wechselkröten durch die TUM in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geplant und im Herbst 2020 angelegt; eine 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. Ein Normenkonflikt des vorliegenden Bebauungsplans mit § 44 BNatschG ist daher nicht zu befürchten. Zur Vermeidung der Entstehung neuer Laichgewässer durch den Baustellenbetrieb wurden in den Bebauungsplan entsprechende Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

###### **Zu 3.:**

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 3,8 ha großen Fläche der Grundstücke FL. Nrn. 2020 und 2021, Gemarkung Garching, im Bereich des Ausgleichsflächenpools der TUM umgesetzt werden kann. Die Eignung der Lage der CEF-Maßnahme wurde mittlerweile entsprechend der fachlich anerkannten Habitatansprüche für die Feldlerche geprüft und mit dem Landratsamt mit dem Ergebnis abgestimmt, dass sich die Fläche trotz der Nähe zu Gehölzen eignet, da eine min. 1 ha große Fläche den ausreichenden Abstand zu den bestehenden Gehölzen aufweist.

###### **Zu 4.:**

Die Anregung wird aufgenommen und in der Überarbeitung der Vermeidungsmaßnahmen nach Satz 4 die Ergänzung eingefügt: „Auch bei Durchführung von Vergrümnungsmaßnahmen ist die abgeschobene Fläche unmittelbar vor Baubeginn auf Brutgeschehen von Flußregenpfeifer zu untersuchen.“

###### **Zu 5.:**

Die Anregung wird aufgenommen und in der Überarbeitung die entsprechende Vermeidungsmaßnahme bezüglich der Beauftragung einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung aufgenommen.

###### **Zu 6.:**

Die Anregung wird aufgenommen und eine entsprechende Festsetzung getroffen.

### **Zu 7.:**

Die Anregung wurde aufgenommen.

Auf der Basis der Stellungnahme vom 12.11.2020 wurde die Aktualisierung der naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung von PAN - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, vom 11.05.2020 fortgeschrieben. Die Aktualisierung vom 07.04.2021 liegt vor und wurde dem Landrats übermittelt. Da die interne Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan bereits am 31.03.2021 verfasst und intern zur Sammlung an die Abteilung Bauen und gesammelten Weitergabe an die Stadt Garching gegangen ist, sind die Ergebnisse der Aktualisierung der naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung von PAN - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, vom 07.04.2021 in der Stellungnahme nicht enthalten. Mittlerweile hat das Landratsamt München, Abteilung für Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten die Aktualisierung geprüft. Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind mit PAN - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH abgestimmt und das Einverständnis hierzu – siehe Schreiben von PAN - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH vom 20.04.2021 erteilt.

Für die den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, die Begründung entsprechend ergänzt, der Bebauungsplan erneut verkürzt ausgelegt und eine erneute verkürzte Beteiligung der Behörden durchgeführt.

### **Zu Ausgleichsflächen**

Die Anregung wird aufgenommen.

Die Ausgleichsflächen sollen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, im Ausgleichsflächenpool der TUM umgesetzt werden. Bedingt durch die Jahreszeit und der erst einsetzenden Vegetationsentwicklung konnte eine abschließende Bewertung der Flächen zur Festlegung der genauen Entwicklungsziele und Planung der konkreten Maßnahme noch nicht erfolgen. Erst Mitte Mai kann die Bewertung abgeschlossen werden und die Maßnahmen geplant und mit dem Landratsamt abgestimmt werden. Jedoch kann aufgrund bereits erfolgter Begehungen und Bewertungen die Aussage getroffen werden, dass die Flächen sich grundsätzlich als Ausgleichsfläche eignen. Die Sicherung der Flächen und Maßnahmen erfolgen im städtebaulichen Vertrag mit der TUM.

### **Zu Hinweis**

Die Anregung wird aufgenommen und ein entsprechender Hinweis zum Insektenschutz bei Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **5. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 19.03.2021 (Anlage 3)**

### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird aufgenommen und die Hinweise bezüglich der Niederschlagsversickerung unter C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan aufgenommen

## **6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 11.03.2021 (Anlage 4)**

### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis auf das Bodendenkmal im Bereich der Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird aufgenommen und der Hinweis auf Art 1 BayDSchG aufgenommen. Auf den Ausgleichsflächen Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, sind keinerlei Eingriffe geplant, die den Erhalt des Bodendenkmals gefährden. Eine Umplanung ist daher nicht erforderlich. Das Bodendenkmal wird in der Darstellung der Ausgleichsfläche in der Anlage F 5 mit aufgenommen und in der Begründung entsprechende Ausführungen auf die besonderen Schutzbestimmungen vorgenommen. Der Hinweis über die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis wurde bereits in den Bebauungsplan C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen unter 10. aufgenommen.

## **7. Vodafone GmbH Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 19.04.2021 (Anlage 5)**

### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

#### **Zu 1.:**

Die gegebenen Hinweise auf bestehende Telekommunikationsanlagen, deren Schutz bei der Bauausführung und Sicherung, die notwendigen Maßnahmen bei einer notwendigen Umverlegung sowie die Entscheidungskriterien über einen Ausbau werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergereicht. Planänderungen sind nicht erforderlich.

## **8. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 02.03.2021 (Anlage 6)**

### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die gegebenen Hinweise auf und zur Hochspannungsfreileitung im Bereich der Ausgleichsfläche werden zur Kenntnis genommen und bei der Entwicklung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Bauliche Maßnahmen sind hier nicht geplant.

Der Hinweis bezüglich der Entfernung des Fernmeldekabelrohrs und das dieses nicht weiter zu berücksichtigen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Bayernwerk Netz GmbH wird nach Abschluss des Verfahrens der rechtsgültige Bebauungsplan zugesandt.

Planänderungen sind nicht erforderlich.

## **9. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd, Schreiben vom 11.03.2021 (Anlage 7)**

### **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. Planänderungen sind nicht erforderlich.

## **10. Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 17.04.2021 (Anlage 8)**

### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 12.03.2021
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.04.2021
- Gemeinde Ismaning, Schreiben vom 09.03.2021
- Gemeinde Eching, Schreiben vom 23.03.2021
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 08.03.2021
- Schreiben Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 08.04.2021 und 14.04.2021
- GTT GmbH, Schreiben vom 02.03.2021
- bayernets, Schreiben vom 11.03.2021
- SWM, Schreiben vom 02.03.2021
- Telefonica, Schreiben vom 08.04.2021

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 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 Teilbereiche Ausgleichsflächen und CEF- und Vermeidungsmaßnahmen für eine auf zwei Wochen verkürzte Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB freizugeben.

## **TOP 7 Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED; Freigabe zur Durchführung des Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Am 22.10.2020 wurde dem Stadtrat der Abschlussbericht über den LED-Checkup zur Straßenbeleuchtung vorgestellt.

Der Stadtrat fasste den Beschluss,

- Die Verwaltung wird beauftragt, den Erwerb der Straßenbeleuchtungsanlage von den Bayernwerken voranzutreiben.
- Nach Erwerb der Straßenbeleuchtungsanlage stellt die Stadt Garching die entsprechenden Förderanträge.
- Sobald die erforderlichen HH-Mittel bereit gestellt sind, wird das Vergabeverfahren für die Planungsleistungen durchgeführt. Im Rahmen der HH-Beratungen zum HH-Jahr 2021 wird die Finanzierung festgelegt.

#### 1. Erwerb der Straßenbeleuchtung:

Gegenstand der Eigentumsübertragung sind die Brennstellen der Straßenbeleuchtung im Stadtgebiet. Ein Bestandverzeichnis liegt dem Kaufvertrag als Anlage 2 bei. Die Brennstelle umfasst das eigenständige Bauelement Leuchte (einschließlich Leuchtmittel, Starter, Vorschaltgerät, Wanne, Verbindungsleitungen usw.), den Mast (bzw. Wandausleger oder Überspannungen), die Zuleitungen, den Kabelübergangskasten (einschließlich Sicherungselemente) bis zu dessen Eingangsklemmen (ohne diese).

Der Besitz und Eigentum gehen rückwirkend zum 01.04.2021 an die Stadt Garching über; ebenso sämtliche Nutzen, Lasten, Gefahren, die Verantwortung als Eigentümer und Betreiber der Anlagen.

Die Bayernwerke werden bis auf weiteres, d.h., bis die Stadt Garching die Unterhaltsleistungen ausgeschrieben und vergeben hat, weiterführen.

Der Kaufpreis der Straßenbeleuchtungsanlage gemäß Bestandsliste beträgt Netto 83.386,00 € zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer 99.229,34 €.

Festgestellte Mängel gemäß Anlage 3 zum Kaufvertrag werden von den Bayernwerken bis 31.09.2021 behoben.

#### 2. Zuschussantrag

Die Verwaltung sollte umgehend beauftragt werden, den Zuschussantrag zu erstellen und bei der Zuschussbehörde einzureichen. Die Bundesrepublik Deutschland fördert die Umrüstung kommunaler Straßenbeleuchtung auf LED-Technik im Rahmen der nationalen Klimaschutzoffensive des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit. Konkret handelt es dabei um das Förderprogramm für investive Klimaschutzmaßnahmen zur Sanierung der Außen- und Straßenbeleuchtung.

#### 3. Freigabe für die Planungsleistungen

Im Schlussbericht des LED-Checkup der Energievision Franken über die LED-Umstellung ist eine Grobkostenschätzung enthalten. Nach diesen Berechnungen beläuft sich das Umrüstungsprojekt auf insgesamt 1.173.535,00 € Brutto. Darin enthalten sind Planungskosten in Höhe von ca. 113.500,00 € Netto. Da die Planungsleistungen unter dem EU-Schwellenwert von 214.000 € netto liegen, schlägt die Verwaltung vor, mindestens drei Angebote für die Planungsleistungen einzuholen.

Die Planungsbüros, die zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden erhalten ein einheitliches Leistungsbild, damit die Angebote vergleichbar sind (Anlage 4).

Ferner müssen die zur Angebotsabgabe aufgeforderten Büros Eignungskriterien erfüllen (Nachweis 3 vergleichbar durchgeführte Projekte, Leistungsfähigkeit des Büros, verfügbare Ressourcen für den Bearbeitungszeitraum ab 3. Quartal bis Ende 2. Quartal 2022, entsprechender Versicherungsnachweis.

Die Verwaltung schlägt vor, dem preisgünstigsten Bieter den Zuschlag zu erteilen.

Hinweis:

Mit Erwerb der Straßenbeleuchtungsanlage müssen die Schalteinrichtungen (ca. 40 Stück) aus den Trafostationen entfernt werden. Die Schalteinrichtungen werden durch neue Schaltschränke außerhalb der Trafostationen ersetzt (sog. "Entkoppelung"). Die Entkoppelung wird von den Stadtwerken München durchgeführt.

Für den Erwerb der Straßenbeleuchtung, der Beauftragung der Planungsleistungen sowie der sog. „Entkoppelungskosten“ stehen 2021 unter der HHSt. 67000/98600 Mittel in ausreichender Höhe zur Verfügung.

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und fasst folgende Beschlüsse:

1. 1. Bürgermeister Dr. Gruchmann wird beauftragt, den „Kaufvertrag zur Übertragung von Straßenbeleuchtungsbrennstellen in der Stadt Garching“ mit Anlagen abzuschließen. Der Gesamtpreis beträgt 83.386 € Netto, Brutto 99.229,34 €.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Zuschussantrag zu erstellen und bei der Förderstelle einzureichen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsleistungen entsprechend dem Sachvortrag auszusprechen.

**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**

---

### **TOP 9.1    Seniorenbeirat: Umkleiden am Garchinger See**

---

Der Erste Bürgermeister teilt mit, dass am 05.05.2021 ein Gespräch zwischen der Verwaltung und dem Seniorenbeirat stattfindet. Hierbei soll auch über die Umkleidemöglichkeiten am Garchinger See gesprochen werden. Evtl. käme auch eine Umkleidemöglichkeit im Gebäude in Frage, anstatt Umkleidekabinen aufzustellen.

### **TOP 9.2    Wasserqualität Garchinger See**

---

Am 23. April wurde die Wasserqualität des Garchinger Sees vom Landratsamt München, Fachgebiet Gesundheitsschutz, als mangelhaft eingestuft. Es sollte eine Beschilderung „Vom Baden im See wird abgeraten.“ aufgestellt werden.

### **TOP 9.3    Förderprogramm "Landwirtschaftliche Gebäude und Geräte"**

---

Der Erste Bürgermeister wurde darüber informiert, dass es ein Förderprogramm für landwirtschaftliche Gebäude und Geräte gibt. Evtl. käme in Garching der Loksuppen dafür in Frage. Der Ortschronist Dr. Müller hat bereits einen entsprechenden Antrag gestellt.

## **TOP 10 Sonstiges; Anträge und Anfragen**

---

### **TOP 10.1 Anfrage Stadtrat Ascherl: Spielplätze**

---

Stadtrat Ascherl fragt nach, ob der Spielplatz am Hüterweg aufgelöst wird.

Des Weiteren berichtet er von einem fehlenden Basketballkorb in Garching Hochbrück.  
Herr Zettl antwortet, dass dieser momentan zur Reparatur bei einer Schlosserei ist.

### **TOP 10.2 Anfrage Stadträtin Dr. Haerendel: Sportgeräte für Senioren**

---

Stadträtin Dr. Haerendel teilt mit, dass im Seniorenpark beim Seniorenzentrum nur noch 2 anstatt 4 Sportgeräte stehen. Das Thema sollte im Gespräch am 05.05.2021 mit aufgenommen werden.

Stadtrat Dr. Braun ergänzt, dass es zwar auch im Bürgerpark Sportgeräte für Senioren gäbe, das Klientel im Seniorenzentrum aber ein anderes sei (= weniger mobil).

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:25 Uhr die öffentliche Sitzung.

---

Dr. Dietmar Gruchmann  
Vorsitz

---

Oliver Balzer  
Schriftführung

Verteiler:

SPD-Fraktion  
CSU-Fraktion  
BfG-Fraktion  
Unabhängige Garchinger  
Bündnis 90/Die Grünen  
FDP

Dr. Götz Braun  
Jürgen Ascherl  
Norbert Fröhler  
Florian Baierl  
Dr. Hans-Peter Adolf  
Bastian Dombret

Bürgermeisterbüro  
Geschäftsbereich I  
Geschäftsbereich II  
Geschäftsbereich III

Sylvia May  
Thomas Brodschelm  
Klaus Zettl  
Monika Gschlößl

**Genehmigungsvermerk:**

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 08.06.2021