

Vorlage Nr.: 2-BV/220/2021  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 09.06.2021  
Verfasser: Balzer Oliver

---

**BPl. 171 Kommunikationszone, Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB vorgebrachten Anregungen und Einwände, Satzungsbeschluss.**

---

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
24.06.2021	Stadtrat

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Stadtrat hat mit Sitzung vom 25.02.2016 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 171 Kommunikationszone zu fassen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.07.2017 - 08.09.2017 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden in den Sitzungen des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 05.06.2018, 12.09.2019 und 28.05.2020 beraten. Es wurde beschlossen die Änderungen einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 19.11.2020 - 15.01.2021 durchgeführt, aufgrund der pandemiebedingten Schließung des Rathauses wurde die Auslegung abgebrochen und die Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 03.02.2021 - 09.03.2021 wiederholt. Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 13.04.2021 beschlossen, die notwendigen Änderungen einzuarbeiten und den so geänderten Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB freizugeben.

Die Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom 28.04.2021 - 31.05.2021 statt, es sind die folgenden Stellungnahmen eingegangen:

A. TöB

- A1 LRA München  
Sachvortrag s. Anlage A1

Stellungnahme Verwaltung:

- zu 1. Aus Sicht der Stadt kann die vorgeschlagene Festsetzung der offenen Bauweise „o“ ergänzend zur abweichenden Bauweise „a“ nicht festgesetzt werden, da sich die offene und abweichende Bauweise gegenseitig ausschließen. Zudem passt die offene Bauweise im Übrigen nicht in den Bereichen, wo Gebäudelängen von >50 m zulässig sind, aber Baulinien zwingend vorgeben, dass das Gebäude auf die Grenze zur

öffentlichen Verkehrsfläche gesetzt werden muss, z.B. WA 1, WA 2(2), WA 3(2), WA 4(3), WA 5(1), WA 5(2). Zur Beseitigung der Problematik ist vorgeschlagen, die Festsetzung „E“ in der Nutzungsspinne der Quartiere und Teilquartiere herauszunehmen, soweit dort bereits die abweichende Bauweise („a“) festgesetzt war (= Gebäudelänge >50 m). Zur Klarstellung wird in der Begründung ergänzt, dass die abweichende Bauweise es ermöglichen soll, dass die Gebäude die Bauräume vollständig ausnutzen dürfen und sich hieraus Gebäudelängen von mehr als 50 m ergeben. Aufgrund der detaillierten Festsetzung von Bauräumen durch Baugrenzen und Baulinien bedarf es keiner weiteren Erläuterung der abweichenden Bauweise. Es handelt sich um keine grundsätzliche Änderung der Festsetzungssystematik, auch die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Dem betroffenen Personenkreis (= LRA, Eigentümer) wurde gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme und Äußerung im Vorfeld der Sitzung gegeben.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird die Festsetzung „E“ in den Quartieren herausgenommen, in denen bisher eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt war. In der Begründung wird ergänzt, dass die Bauräume durch die Gebäude voll ausgenutzt werden dürfen und sich hieraus Gebäudelängen von >50 m ergeben.**

- zu 2. Nachdem die Straßenbaulast im BayStrWG geregelt ist, ist hiermit keine Änderung des Inhalts der Planung verbunden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die angesprochene Formulierung wird unter A 5.5 gestrichen.**

- zu 3. **Beschlussvorschlag:**

**Die Formulierung bei Ziff. A 8.14 wird redaktionell angepasst.**

- zu 4. Bei der Darstellung der Freisportflächen der Gemeinbedarfsfläche 3 gem. C) 17 handelt es sich um einen Hinweis. Um den vom Landratsamt befürchteten Missverständnissen im Vollzug vorzubeugen wird unter § 10 Abs. 2 der Buchst. „g) *oberirdische Nebenanlagen und Freisportflächen der Gemeinbedarfsfläche 3*“ redaktionell ergänzt um dies klarstellend zu regeln.

**Beschlussvorschlag:**

**Bei § 10 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen wird o.g. Buchst. g) zur Klarstellung angefügt.**

- zu 5. Unter § 10 Abs. 2 wird der Verweis auf Art. 7 Abs. 3 BayBO geändert. Die in den textlichen Festsetzungen unter § 10 Abs. 2 Buchst. f) in der Aufzählung nach „12(3)“ angeführte Zahl „6“ wird gestrichen.

**Beschlussvorschlag:**

**Bei § 10 Abs. 2 wird der o.g. Verweis berichtigt, die unter Buchst. f) angeführte Zahl „6“ wird gestrichen.**

- zu 6. Die Tiefe von 1 m muss bei § 10 Abs. 4 1. Spiegelstrich der textlichen Festsetzungen noch ergänzt, die Anzahl in letzten Satz noch gestrichen werden. Bei Einarbeitung der Würdigung wurde dies irrtümlich nur für Abs. 5 angepasst.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Formulierung unter § 10 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen wird angepasst.**

- zu 7. Es wird ein dynamischer Verweis auf die jeweils gültige Fassung beabsichtigt und in der Formulierung klargestellt.

**Beschlussvorschlag:**

**Bei § 11 Abs. 4, 12 Abs. 12 der textlichen Festsetzungen wird redaktionell klargestellt, dass es sich um die jeweils gültige Fassung (= dynamischer Verweis) handeln soll.**

- zu 8. Die unter § 12 Abs. 2 festgesetzte Möglichkeit, dass die Quartiere WA 19(1), WA 24(1) ihre Stellplätze auch oberirdisch auf eigenem Grundstück nachweisen, soll eine Alternative zur möglichen Realteilung der Quartiere darstellen. Wenn gewünscht, können die Stellplätze auch in der GTGa WA 19, WA 24 nachgewiesen werden. Um dies zu verdeutlichen wird Abs. 2 wie folgt „... dürfen Stellplätze auch oberirdisch innerhalb ...“ präzisiert.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Formulierung von § 12 Abs. 2 wird wie o.g. präzisiert.**

- zu 9. Die in Ausgleichsfläche „A2“ dargestellten Gebüschinseln (Stauchinseln als Deckung für Rebhühner) sind im Ausgleichsflächenplan wie im Umweltbericht beschrieben und bei § 19 Abs. 11 der textlichen Festsetzungen noch redaktionell zu ergänzen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die in Ausgleichsfläche „A2“ dargestellten, beschriebenen Gebüschinseln sind in den textlichen Festsetzungen, § 19 Abs. 11, noch redaktionell zu ergänzen.**

- zu 10. **Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Vermerke ergänzt.**

- zu 11. Die Gutachten, die Bestandteil der Auslegung sind, werden als Anlage zur Begründung geführt. Das Hydrogeologische Gutachten wird als Anlage auf S. 3 der Begründung ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Liste der Anlagen, Begründung S. 3, wird ergänzt.**

- zu 12. Die Tabelle unter Ziff. 8 der Begründung, S. 58, enthält einen Übertragungsfehler, da fälschlich der vorstehende Wert der Grünflächen übertragen wurde. Die Addition der einzelnen Straßenverkehrsflächen ergibt 59.313 m<sup>2</sup> und wird redaktionell berichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Summe der Straßenverkehrsflächen der Begründung, Ziff. 8, wird redaktionell berichtigt.**

zu 13. Die Angaben im Ergänzungsplan GF, enthalten einen Übertragungsfehler, da die Einzelwerte mit den Angaben der Begründung, S. 58, identisch sind (= Größe 296.758 m<sup>2</sup>). Die in der Zusammenstellung der Ausgleichsbilanzierung genannte Zahl wurde nochmals geprüft und auf ebenfalls 296.758 m<sup>2</sup> berichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Zahlen wurden überprüft und werden berichtigt.**

LRA München, Fachstelle Grünordnung  
Sachvortrag s. Anlage A1

Stellungnahme Verwaltung:

zu § 19 (5) b

Im Rahmen der Vorlage des Bauantrags ist aufgrund der grünordnerischen Vorgaben ein Freiflächenplan einzureichen. Hierbei können die nicht überbauten Flächen vom Fachplaner ermittelt und dargestellt werden, was die Nachvollziehbarkeit nicht erschweren sollte. An der Formulierung wird daher festgehalten.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung wird nicht nachgekommen.**

zu E3

Ein Hinweis ist aus Sicht der Stadt entbehrlich, da zur Beurteilung des Vorhabens aufgrund der detaillierten Festsetzungen zur Grünordnung ohnehin ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist.

Ein Hinweis auf die DIN 8920 ist aus Sicht der Stadt ebenfalls entbehrlich, da es sich um eine einschlägige und zu beachtende Norm handelt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

zu E Pflanzenlisten

Die angeführte Schreibweise wird redaktionell berichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis wird aufgenommen, die Schreibweise berichtigt.**

A1.1 LRA München, Untere Naturschutzbehörde  
Sachvortrag s. Anlage A1.1

Stellungnahme Verwaltung:

Mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) fand eine nochmalige Abstimmung statt, aus Sicht der Fachbehörde bestand weiterer Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Lage der Ausgleichsflächen in der Mallertshofer Heide und der CEF-Maßnahmen. Zusammengefasst wurde besprochen (s. Anl. Ausgleich Naturschutz):

- **Ausgleich Mallertshofer Heide**  
Die Flächen gem. Ausgleichsbilanzierung werden durch einen Plan (Anl. 2 zum Umweltbericht) örtlich bestimmt, zudem werden die naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen beschrieben. Aus dem Gesamtkontingent ist eine Fläche von ca. 9,4 ha für den Ausgleich zu BPl. 171 „gebucht“.
  - **Hinweis:**  
Es wird auf Nr. 13 der Stellungnahme der LRA hingewiesen. Aufgrund eines Übertragungsfehlers beträgt die Gesamtfläche 296.758 m<sup>2</sup>, dies wurde in der Bestandsbewertung angepasst, auf die Auswirkungen des Eingriffs hat dies keine Folgen.
- **Ausgleichsfläche Nr. A5**  
Die im Ökokonto der Stadt befindliche, bereits angelegte Fläche an der U-Bahn (in Richtung Forschungsinstitute) wird mit 1.528 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche für die Erdverkabelung der 110 kV-Leitung angesetzt. Die Lage wird künftig durch einen Übersichtslageplan (Anl. 1 zum Umweltbericht) dargestellt.
- **Ausgleichsfläche A2 + A3**  
Der nördlich des Sportgeländes liegenden Streifen wird als extensive Blühfläche mit entspr. Blühmischung (A2) und Umbruchsfläche (A3) angelegt, im Osten befinden sich zudem zwei Gebüschinseln als deckungsgebende Strukturen.
- **Ausgleichsfläche A3 + A4**  
Die Fläche nordöstlich des Planbereichs wird als extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit entspr. Blühmischung (A4) und als Umbruchsfläche (A3) angelegt.
- **CEF-Fläche Nr. 1**  
Die im Auenvorfeld befindliche Fläche wird durch eine Auflockerung des bisherigen Feldgehölzes aufgewertet, künftig werden 7 Strauchgruppen gepflanzt. Auf die Anrechnung des extensiven Grünlandes musste verzichtet werden, der Nachweis in den Naturerbeflächen der Mallertshofer Heide erhöht sich dementsprechend.
- Die Maßnahmen der einzelnen Ausgleichsflächen werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, bzw. die dortigen Festsetzungen präzisiert. Ebenso wird der Umweltbericht angepasst bzw. ergänzt.

Auf Grundlage der überarbeiteten Unterlagen wurde die vorstehende Stellungnahme der UNB verfasst. Wie in der vorherigen Abstimmung bereits besprochen, war die UNB mit den beschriebenen Maßnahmen grundsätzlich einverstanden. In der Stellungnahme wurden keine weiteren Bedenken und Anregungen angeführt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Darstellungen zu den Ausgleichsflächen, den CEF-Flächen, die Eingriffsbilanzierung, der Umweltbericht und die textlichen Festsetzungen werden wie vorstehend beschrieben und mit der UNB abgestimmt ergänzt.**

- A2 WWA München  
Sachvortrag s. Anlage A2

Stellungnahme Verwaltung:

zu 1. Altlasten

Im laufenden Verfahren wurde von allen Eigentümern in Abstimmung mit den Fachbehörden eine Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten vorgenommen. Mit einer hinweislichen Aufnahme des vom WWA gewünschten Passus unter Ziff. E. der textlichen Festsetzungen besteht Einverständnis.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird unter Ziff. E. der textlichen Festsetzungen hinweislich aufgenommen.**

- A3 Regierung von Oberbayern  
Sachvortrag s. Anlage A3

Stellungnahme Verwaltung:

Die auch weiterhin als landesplanerisch raumverträgliche Einstufung der Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anmerkung der Regierung wird zur Kenntnis genommen.**

- A4 AELF Ebersberg  
Sachvortrag s. Anlage A4

Stellungnahme Verwaltung:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bewertung des städtebaulichen Eingriffs und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im LRA München abgestimmt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

- A5 TUM  
Sachvortrag s. Anlage A5

Stellungnahme Verwaltung:

Zu den angeführten Punkten gab es bereits Gespräche, die Ergebnisse werden von der Stadt in einen Entwurf einer Sonderbaulastvereinbarung aufgenommen. Ein erster Entwurf wird der TUM bzw. dem mandatierten Rechtsanwalt möglichst zeitnah übermittelt.

**Beschlussvorschlag:****Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

- A6 Die Autobahn Südbayern  
Sachvortrag s. Anlage A6

Stellungnahme Verwaltung:

Die Prognose der Verkehrsbelastung wurde im beiliegenden Verkehrsgutachten bis 2030 angestellt, dies stellt auch den Horizont des aktuellen Verkehrswegeplans dar. Wie vom Einwender selbst eingeräumt, sind keine Ausbaupläne im Verkehrswegeplan 2030 enthalten. Aus Sicht der Stadt ist damit ein ausreichender Prognosehorizont gegeben. Im Verkehrsgutachten wurde die Belastung durch das gegenständliche Neubaugebiet BPl. 171 ermittelt und in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des neu anzulegenden Kreisverkehrs an der St2350 mit Qualitätsstufe „B“ beurteilt.

Die künftige Belastung der AS Garching Nord wird ebenfalls im Verkehrsgutachten dargestellt (Anlage 12). Wie vom Einwender selbst darauf hingewiesen worden ist, wird erst die geplante Umfahrung Dietersheim eine erhebliche Verkehrsquelle darstellen, welche aber nicht Gegenstand des Verfahrens ist. In der Darstellung der Gesamtbelastung gem. Anlage 12 wurde auch die Umfahrung Dietersheim im Prognosefall 2030 bereits berücksichtigt.

Die durch die Bauleitplanung verursachten Auswirkungen auf das Straßennetz sind damit umfänglich dargestellt und können von diesem gut bewältigt werden.

Da aufgrund der Entfernung zur BAB A9 keine Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone und keine beeinträchtigenden Werbeanlagen erkennbar sind, werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:****Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

- A7 Bayernwerk  
Sachvortrag s. Anlage A7

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird auf die zuletzt abgegebene Stellungnahme verwiesen, ergänzende Informationen oder Anmerkungen werden nicht vorgetragen. Die letztmalige Stellungnahme wurde mit Sitzung vom 13.04.2021, A5, behandelt.

**Beschlussvorschlag:****Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

- A8 Telefonica O2  
Sachvortrag s. Anlage A8

Stellungnahme Verwaltung:

Die Richtfunkstrecke wurde bereits in der letzten Beteiligung angezeigt, diese wird in der Planzeichnung und unter B) hinweislich dargestellt. Zur Klarstellung kann die Höhe des freizuhaltenden Korridors von 15 - 45 m noch bei B) 4 redaktionell ergänzt werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Höhe des Korridors wird bei B) 4 noch ergänzt.**

- A9 Staatliches Bauamt München 2  
Sachvortrag s. Anlage A9

Stellungnahme Verwaltung:

- zu 1. Es wird auf die Ausführungen zur TUM, Ziff. A5, verwiesen.
- zu 2. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist abgeschlossen und kein Gegenstand des Verfahrens. Ein Verweis auf z.T. 7 Jahre alte Stellungnahmen erscheint wenig zweckmäßig, da diese bereits anderweitig berücksichtigt oder behandelt wurden. Durch die unter § 16 Abs. 1 getroffenen Festsetzungen zu schutzwürdigen Aufenthaltsräumen in der Gemeinbedarfsfläche 2 kann eine Beeinträchtigung des Betriebs des Heizkraftwerks ausgeschlossen werden.
- zu 3. Die Inhalte des zitierten Schreibens von 2017 wurden bereits berücksichtigt. Es wurde § 16 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen derart präzisiert *“Fenster die ausschließlich der Belichtung des Raumes dienen, dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können.”* Zudem wurde ein konkretes Schalldämm-Maß vorgegeben. Es handelt sich demnach nicht, wie 2017 angemerkt, um eine als Festsetzung unzulässige Handlungsempfehlung.
- zu 4. Anhand der Planunterlagen und Gutachten ist eine Einschränkung nicht zu erkennen. Welche zukünftigen Nutzungen gemeint sind, wird nicht ausgeführt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

- A10 Telekom  
Sachvortrag s. Anlage A10

Stellungnahme Verwaltung:

Der Hinweis, dass die Anregungen und Bedenken mit der letzten Beteiligung berücksichtigt worden sind wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

A11 Immobilien Freistaat Bayern  
Sachvortrag s. Anlage A11

Stellungnahme Verwaltung:

zu a) Weshalb der Freistaat bzw. einer seiner Nutzer keine PV-Anlage errichten kann erscheint schwer nachvollziehbar. Gerade der Freistaat sollte hinsichtlich nachhaltiger, ökologischer Bauweise eine Vorreiterrolle einnehmen. Die Festsetzung gilt auch für die Quartiere des geförderten Wohnungsbaus, ein Verzicht hierauf ist aufgrund klimapolitischer und ökologischer Ziele der Stadt nicht beabsichtigt.

In den textlichen Festsetzungen unter § 9 Abs. 4 wird mit der Formulierung „*mindestens*“ ausgedrückt, dass eine Dachbegrünung in jedem Fall – d.h. ergänzend zu PV-Modulen gem. Abs. 8 – vorzusehen ist. In Abs. 6 werden die möglichen Freibereiche auf Dächern und deren Gestaltung geregelt.

zu b) Die Festsetzung spiegelt die kürzlich erlassene Reform des Wohnungseigentumsrechts wieder. Bei Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen und der Koordination und Integration der Sparten wird dies mit dem zuständigen Spartenträger besprochen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung erfolgt nicht.**

A12 Gemeinde Eching  
Sachvortrag s. Anlage A12

Stellungnahme Verwaltung:

Die Äußerung ist deckungsgleich mit der im letzten Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahme. Der Hinweis auf das Verkehrsaufkommen und die Umfahrung Dietersheim werden zu Kenntnis genommen, hierzu finden bereits interkommunale Abstimmungen statt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, zu BPl. 171 wird nichts vorgebracht.**

A13 Bayerischer Bauernverband  
Sachvortrag s. Anlage A13

Stellungnahme Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die für die Ausgleichsmaßnahmen notwendigen Flächen und deren Maßnahmen- und Pflegekonzept wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit ihrer Zustimmung zur Planung bzw. ohne weitere Äußerungen vorgebracht:

- bayernets GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Gemeinde Ismaning
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- IHK für München und Oberbayern
- Kreisheimatpflegerin Landkreis München
- Landeshauptstadt München
- GTT GmbH
- Staatliches Bauamt Freising
- Regionaler Planungsverband München

#### B. Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### Zusammenfassung:

Eine Vorberatung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 08.06. war aufgrund des Endes der Auslegungsfrist, der anzufertigenden Würdigung und der Ladungsfristen nicht möglich. Insgesamt sind aus Sicht der Verwaltung keine Stellungnahmen und Anregungen eingegangen, die eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen würden.

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB kann der Bebauungsplan Nr. 171 Kommunikationszone mit den vorstehenden Ergänzungen i.d.F. vom 24.06.2021 als Satzung beschlossen werden.

### **II. BESCHLUSS:**

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt die vorstehenden redaktionellen Anpassungen in den Bebauungsplan Nr. 171 - Stand 24.06.2021 einzuarbeiten. Die so überarbeitete Planung wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

#### Anlagen:

- 1 Stellungnahmen 4a (3)
- 2 Ausgleich Naturschutz
- 3 BPl. 171
- 4 TISCHVORLAGE 24.06.

EINGEGANGEN			
am 27. Mai 2021			
STADT GARCHING B. MÜNCHEN			



Landratsamt  
München



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Stadt Garching  
Rathausplatz 3  
85748 Garching bei München

Ihr Zeichen: [Redacted]  
Ihr Schreiben vom: [Redacted]

Unser Zeichen: [Redacted]

München, 27.05.2021

Auskunft erteilt: [Redacted]

E-Mail: [Redacted]

Tel.: 089 6221-[Redacted]  
Fax: 089 6221-[Redacted]

Zimmer-Nr.:  
F 1.04

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**1. Verfahren der Stadt Garching b. München**

Bebauungsplan Nr. 171  
für das Gebiet Kommunikationszone  
in der Fassung vom 13.04.2021

erneute Trägerbeteiligung im normalen Verfahren  
Schlusstermin für Stellungnahme: 31.05.2021

**2. Stellungnahme des Landratsamtes München**

- 2.1  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.2  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Öffnungszeiten  
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
<input type="checkbox"/>	Einwendungen
<input type="checkbox"/>	Rechtsgrundlagen
<input type="checkbox"/>	Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen; jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Für einzelne Baufelder wird in der Planzeichnung „a“ für „abweichende Bauweise Gebäudelänge über 50 m und nur Einzelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig“ festgesetzt (z. B. Gemeinbedarf 2, 3, WA 1, 2, 3, 4 usw. ). Damit die Festsetzungen rechtswirksam sind, müsste bei diesen Baufeldern noch zusätzlich „o- für offene Bauweise“ festgesetzt werden, denn ohne Festsetzung der offenen Bauweise können keine Festsetzungen zu den Hausformen (Einzelhaus, Hausgruppe, Doppelhaus) bzw. zur Gebäudelänge getroffen werden. Auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 25.01.2021 Ziffer 2.4.5 bzw. 2.4.6 wird hingewiesen.</li><li>2. Für die Festsetzung zur Baulast in Ziffer A 5.5 gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Wir empfehlen der Stadt die Formulierung „in der Baulast des Eigentümers“ bei Ziffer A 5.5 herauszunehmen und bei Hinweis C 12 zu ergänzen.</li><li>3. Bei Ziffer A 8.14 muss es statt „Leistungsrecht“ richtig „Leitungsrecht“ lauten.</li><li>4. Entgegen unserer Empfehlung in der letzten Stellungnahme wird bei der Gemeinbedarfsfläche 3 an der hinweislichen Darstellung der Freisportanlagen festgehalten. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit und um Missverständnisse im Bauvollzug zu vermeiden, empfehlen wir der Stadt zumindest festzusetzen, dass die Freisportanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.</li><li>5. Bei Festsetzung § 10 (2) muss es statt „Art. 7 Abs. 2 BayBO“ richtig „Art. 7 Abs. 3 BayBO“ lauten. Im letzten Verfahren wurde leider übersehen, dass die max. Anzahl der Nebenanlagen nicht festgesetzt werden kann. Wir bitten daher die Anzahl bei Festsetzung § 10 (2) f) (6 in Verbindung mit Wohnungsgärten) herauszunehmen.</li><li>6. Entgegen der Beschlussfassung wurde bei Festsetzung § 10 (4) 1. Spiegelstrich die max. Tiefe der Gartenschränke nicht ergänzt und die Regelung zur max. Anzahl pro Wohnungsgarten (keine Rechtsgrundlage vgl. unsere Stellungnahme vom 25.01.2021 Ziffer 2.4.38) nicht herausgenommen. Der Beschluss müsste daher noch entsprechend eingearbeitet werden.</li><li>7. Bei den Festsetzungen § 11 (4) und § 12 (12) sollte aus Gründen der Recht Klarheit noch angegeben werden, ob hier ein bestimmtes Fassungsdatum oder immer die aktuell gültige Fassung der Satzung zur Anwendung kommen soll (statischer oder dynamischer Verweis).</li></ol>

8. Die Aufzählung der einzelnen Gebiete in § 12 (1) sollte nochmals überprüft werden. In § 12 (1) werden auch die Teilbaugebiete WA 19(1) und WA 24(1) aufgeführt, obwohl für diese in § 12 (2) eine eigenständige Regelung getroffen worden ist.
9. Im Osten des Grundstücks Flurnummer 1835/1 (Ausgleichsfläche 2) ist noch eine dichte Strauchbepflanzung als deckungsgebende Struktur für Rebhühner vorgesehen (vgl. Umweltbericht Seite 40, Ausgleichsflächenplan Nr. 1). Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit müsste das noch in der Festsetzung § 19 (11) ergänzt werden.
10. Bei den Verfahrensvermerken ist noch ein Vermerk über die erneute Trägerbeteiligung (Frist bis 31.05.2021) einzufügen.
11. Alle Gutachten, die Bestandteil der Begründung bzw. des Umweltberichtes sind, sollten auch auf Seite 3 der Begründung aufgeführt werden. Sofern das hydrologische Gutachten vom 09.05.2018 auch Bestandteil der Begründung ist (wurde auch den Verfahrensunterlagen beigegeben), sollte dieses noch als Anlage ergänzt werden.
12. Die Zahlenangaben für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bei Ziffer 8 auf Seite 58 der Begründung sollten nochmals überprüft werden. U. E. beträgt die Summe der Straßenverkehrsflächen 59313 qm.  
Das gilt sinngemäß auch für die Ausgleichsflächen. Die Angaben bei Ziffer 8 der Begründung sind nochmals mit den Zahlenangaben im Umweltbericht (Seite 39) abzugleichen.
13. Nach der Begründung beträgt die Größe des Plangebietes 296758 qm. Die Angaben auf dem Ergänzungsplan „Flächenbilanz und Geschossfläche“ (Plangebiet 296739 qm) und auf der Zusammenstellung „Eingriffe des Bebauungsplanes Kommunikationszone“ (Plangebiet 296905 qm) sind daher zu überprüfen und zu berichtigen.

2.5 Aus der Sicht des Immissionsschutzes erfolgt keine Äußerung.  
Zur Grünordnung wird auf die beiliegende Stellungnahme Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist.  
Hinsichtlich der Stellungnahme aus der Sicht des Naturschutzes verweisen wir auf die Abstimmung mit dem Fachbereich 4.4.3.

gez.

██████████  
Telefon-Durchwahl: 089 6221 ██████████

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4 Bereich Grünordnung vom 25.05.2021



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung  
im Hause

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom:

Unser Zeichen:  
München,

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 6221-

Fax: 089 6221-

Zimmer-Nr.:

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung**

**1. Verfahren der Stadt Garching b. München**

Bebauungsplan Nr. 171

für das Gebiet Kommunikationszone

in der Fassung vom 13.04.2021

erneute Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: im Amt 24.05.2021 bei der Gemeinde 31.05.2021

**2. Stellungnahme**

Zu § 19 (5) b)

Hier empfehlen wir dringend, als Berechnungsgrundlage die Grundstücksfläche heranzuziehen. Statt der Pflanzung eines Baumes 1. Ordnung oder 2. Ordnung je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche sollte formuliert werden, dass je angefangene 300 m<sup>2</sup> (oder auch je angefangene 350 m<sup>2</sup>) Grundstücksfläche ein standortgerechter Laub- (oder Obstbaum) zu pflanzen ist, damit nicht der Eindruck entsteht, dass im Zuge zunehmender Flächenversiegelung weniger Bäume gesetzt werden müssen.

Zudem ist die der Nachvollziehbarkeit viel leichter. Die nicht überbauten Flächen sind im Vollzug schwer ermittelbar und somit kann nicht überprüft werden, ob ausreichend Bäume ge-

**Öffnungszeiten**

Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon  
Telefax  
Internet  
E-Mail

089 6221-0  
089 6221-2278  
[www.landkreis-muenchen.de](http://www.landkreis-muenchen.de)  
[poststelle@lra-m.bayern.de](mailto:poststelle@lra-m.bayern.de)

**Bankverbindungen**

KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF

pflanzt wurden. Mit Bezug auf die Grundstücksfläche ist die geforderte Anzahl an Baumpflanzungen für alle Beteiligten klar definiert.

Wir bitten um eine Umformulierung des Pflanzgebotes.

Zu E3. Hinweise zur Grünordnung:

Unter Hinweise könnte unter Grünordnung aufgenommen werden, dass ein Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen ist und dass die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung zu beachten sind.

Zu E Hinweise Pflanzenlisten:

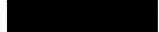
Hier könnte in 02 in Baum-Hasel verbessert werden, genauso wie in 03 in Kegel-Feld-Ahorn und Zier-Apfel. Echte Vertreter ihrer Gattung schreibt man mit Bindestrich und danach groß weiter.

In Pflanzenliste 03 und 04 ist die **Kornelkirsche** falsch geschrieben. Man schreibt sie mit nur einem I.

In 07 ist die Kornelkirsche dann richtig geschrieben worden.

Wir empfehlen folgenden Hinweis zu den Spielplätzen aufzunehmen:

Im Bereich der Spielplätze dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen – jeweils neuste Fassung – mit einer Einstufung von „stark giftig“, „giftig“ und „schwach giftig“ nicht gepflanzt werden.

gez. 



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Naturschutz, Erholungsgebiete,  
Landwirtschaft und Forsten**

 Referat 4.1  
im Hause

 Ihr Zeichen: 4.1-0048/2017/BL  
 Ihr Schreiben vom: 21.04.2021  
 Unser Zeichen: 4.4.3-0048/17/Sie  
 München, 14.06.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 / 6221-

 Zimmer-Nr.:  
F 2.47

**1. Gemeinde Garching**
 Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

 Bebauungsplan Nr. 171  
für das Gebiet „Kommunikationszone“

 mit Grünordnungsplan

 Sonstige Satzung

 Frist für die Stellungnahme: 24.05.2021, Fristverlängerung s. Bestätigung durch

**2. Träger öffentlicher Belange**

 2.1  Keine Äußerung

 2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

**Öffnungszeiten**

 Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
 und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
**Bitte Termine vereinbaren**
**Telefon**
**Telefax**  
**Internet**  
**E-Mail**
**089 6221-0**  
**089 6221-2278**  
 www.landkreis-muenchen.de  
 poststelle@lra-m.bayern.de

**Bankverbindungen**
**KSK München Starnberg Ebersberg**  
 IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
 SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

**Postbank München**  
 IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
 SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  Aufgrund eines verzögerten Abstimmungsprozesses bezüglich der CEF-Maßnahmen und Ausgleichsflächen wurden die Planunterlagen angepasst. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde bezieht sich demnach auf folgende Unterlagen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Begründung (Übermittlung per E-Mail am 02.06.2021),</li><li>• Satzung (Übermittlung per E-Mail am 02.06.2021),</li><li>• Umweltbericht (Übermittlung per E-Mail am 14.06.2021),</li><li>• Ausgleichsbilanzierung (Übermittlung per E-Mail am 27.05.2021),</li><li>• Ausgleichsflächenpläne Nr. 1 und Nr. 4 (Übermittlung per E-Mail am 02.06.2021),</li><li>• CEF-Flächenplan Nr. 1 (Übermittlung per E-Mail am 02.06.2021),</li><li>• Anlage 1 zur Ausgleichsfläche 5 (Übermittlung per E-Mail am 14.06.2021),</li><li>• Anlage 2 Ökokonto (Übermittlung per E-Mail am 14.06.2021).</li></ul> Die geänderten Unterlagen werden dieser Stellungnahme beigelegt.  Hinweise: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die CEF-Maßnahmen müssen vor Eingriffsbeginn hergestellt und voll funktionsfähig sein, damit die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich weiterhin erfüllt ist. Bei entsprechenden Maßnahmen ist die benötigte Vorlaufzeit bis zum Wirksamwerden der Maßnahme zu beachten. Durch die CEF-Maßnahme wird das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden.</li><li>2. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Ausgleichsfläche durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch gesichert sein. Entbehrlich ist eine dingliche Sicherung nur bei Grundstücken im Eigentum der Gemeinde wegen deren Verpflichtung nach Art. 1 BayNatSchG, ihre Grundstücke im Sinn der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften.</li><li>3. Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeindeverwaltung unverzüglich nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster (ÖFK) des Landesamts für Umwelt weiterzuleiten. Der elektronische Meldebogen kann unter <a href="https://www.oefk.bayern.de/oeko/">https://www.oefk.bayern.de/oeko/</a> abgerufen werden.</li></ol>

Schaefer

Anlagen

- Begründung (Übermittlung per E-Mail am 02.06.2021),
- Satzung (Übermittlung per E-Mail am 02.06.2021),
- Umweltbericht (Übermittlung per E-Mail am 14.06.2021),
- Ausgleichsbilanzierung (Übermittlung per E-Mail am 27.05.2021),
- Ausgleichsflächenpläne Nr. 1 und Nr. 4 (Übermittlung per E-Mail am 02.06.2021),
- CEF-Flächenplan Nr. 1 (Übermittlung per E-Mail am 02.06.2021),
- Anlage 1 zur Ausgleichsfläche 5 (Übermittlung per E-Mail am 14.06.2021),
- Anlage 2 Ökokonto (Übermittlung per E-Mail am 14.06.2021).



WWA München - Heißstraße 128 - 80797 München  
 Stadt Garching b. München  
 Rathausplatz 3  
 85748 Garching b. München

<b>EINGEGANGEN</b>			
am <b>28. Mai 2021</b>			
STADT GARCHING B. MÜNCHEN			

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Bearbeitung +49 (89) 4

Datum  
28.05.2021

Bebauungsplan Nr. 171 "Kommunikationszone"  
 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4A Abs.  
 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich Einverständnis. Vor allem durch die Inhalte des Konzeptberichts „Vorprüfung zur Regenwasserbewirtschaftung auf Quartiersebene am Beispiel WA4, WA11“ vom 31.03.2021 werden die von uns empfohlenen Punkte aufgegriffen und sinnvoll umgesetzt.

Wir empfehlen daher die Umsetzung der Vorgaben für die beiden genannten Quartiere auch für die weiteren Quartiere.

Darüber hinaus empfehlen wir noch, den folgenden Punkt hinsichtlich der Altlastensituation zu berücksichtigen.

#### 1. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans liegt eine Vielzahl von Altlastenflächen. Diese werden im Punkt 2.2.5 der Begründung aufgeführt.



Für diejenigen Altlastenverdachtsflächen, für die ein Verfahren zur Sanierung oder zum Nachweis der Unschädlichkeit für das Grundwasser mit dem Landratsamt München und dem Wasserwirtschaftsamt München durchgeführt wurde oder durchgeführt wird, besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit dem Bebauungsplan Einverständnis.

Gleichzeitig kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch in weiteren Bereichen des Planungsgebiets Altlasten vorliegen. Daher bitten wir darum, den folgenden Passus in die Satzung des Bebauungsplans aufzunehmen:

Sollten bei Aushubarbeiten bislang unbekannte und nicht rechtlich behandelte optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Das Landratsamt München erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen





# Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Stadt Garching bei München  
Rathausplatz 3  
85748 Garching

per E-Mail: [bauleitplanung@garching.de](mailto:bauleitplanung@garching.de);

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Ihr Zeichen II/616-2/171	Ihre Nachricht vom 20.04.2021	Unser Geschäftszeichen 8314.24_01_M-5-7	München, 31.05.2021

**Stadt Garching bei München, Landkreis München;  
Bebauungsplans Nr. 171 „Kommunikationszone“;  
Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu o.g. Bauleitplanung mit den Schreiben vom 08.09.2017 und 25.01.2021 bereits zwei grundsätzlich positive Stellungnahmen abgegeben. Und auch in der aktuell vorliegenden Planfassung vom 13.04.2021 ist die o.g. Bauleitplanung landesplanerisch weiterhin als grundsätzlich raumverträglich zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

887

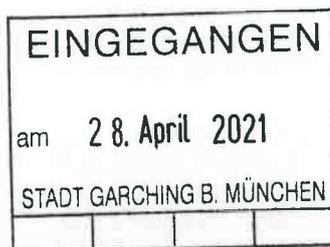
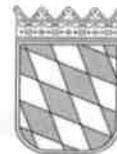


**Dienstgebäude**  
Maximilianstraße 39  
80538 München  
U4/U5 Lehel  
Tram 16/19 Maxmonument

**Telefon Vermittlung**  
+49 89 2176-0  
**Telefax**  
+49 89 2176-2914

**E-Mail**  
[poststelle@reg-ob.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ob.bayern.de)  
**Internet**  
[www.regierung-oberbayern.de](http://www.regierung-oberbayern.de)





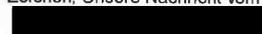
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg  
Wasserburger Straße 2 · 85560 Ebersberg

E-Mail



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
11/616-2/171  
20.04.2021

Bitte bei Antwort angeben  
Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom



Name



Telefon



Datum  
28.04.2021

**BEBAUUNGSPLAN NR. 171 „KOMMUNIKATIONSZONE“  
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER  
BELANGE GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg gibt eine **gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.**

**Bereich Landwirtschaft:** Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Fläche (ca. 30 ha) um Böden mit hoher Qualität, die der Landwirtschaft in Zukunft vorenthalten wird. Die Acker - bzw. Grünlandzahlen der überplanten Fläche liegen über den Durchschnittswerten der Acker - und Grünlandzahl der Bodenschätzung des Landkreises Münchens (vgl. „Durchschnittswerte der Acker - und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)). Somit sollte der Erhalt der land - und forstwirtschaftlichen Nutzflächen beachtet werden, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiter zu entwickeln. Um den Verlust landwirtschaftlicher Flächen gering zu halten, wird eine Reduzierung des Kompensationsfaktors für das angedachte Vorhaben empfohlen. Zudem grenzen an das Plangebiet intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm -, Staub - und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn - und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden und sollten den künftigen Bauwerbern mitgeteilt werden.

**Bereich Forsten:** Es bestehen keine Einwände.

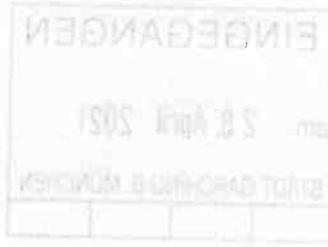
Seite 1 von 2

Hauptanschrift  
Wasserburger Straße 2  
85560 Ebersberg

Telefon 08092 2699-0  
Telefax 08092 2699-1555  
E-Mail [poststelle@aelf-eb.bayern.de](mailto:poststelle@aelf-eb.bayern.de)  
Internet [www.aelf-eb.bayern.de](http://www.aelf-eb.bayern.de)

Besuchszeiten  
Mo - Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Do 13:00 - 16:00 Uhr

Mit freundlichen Grüßen





Technische Universität München | Arcisstraße 21 | 80333 München

Stadt Garching b. München

Rathausplatz 3

85748 Garching b. München

Stadt Garching b. München
Eing.: 20. Mai 2021

Garching, 10. Mai 2021

### Kommunikationszone Garching, Römerhofweg

Sehr geehrter Herr Balzer,

wie wir den Plänen zur erneuten Auslegung des Bebauungsplans 171 „Kommunikationszone“ entnehmen können, wurde der Römerhofweg nun als Fuß- und Radweg deklariert. Dies wird generell seitens der TUM begrüßt, allerdings muss darüber hinaus sichergestellt werden, dass der Römerhofweg als Anliegerstraße für die Erschließung der dort ansässigen Einrichtungen auch weiterhin zur Verfügung steht.

Aufgrund dessen möchten wir auf das Schreiben von [REDACTED] verweisen, das Ihren Vorschlag mittels einer Sonderbaulastvereinbarung die Nutzung des Römerhofwegs zu regeln aufnimmt. Dieser Vorschlag sollte nun weitergeführt und tatsächlich in einen baldigen Abschluss einer solchen Vereinbarung münden.

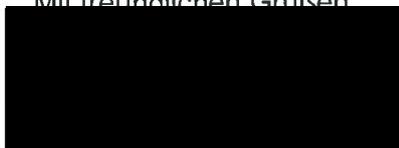
Aus Sicht der TUM wäre zur Sicherung der infrastrukturellen Bedeutung des Römerhofweges folgendes zu regeln:

- Widmung zu dem öffentlichen Verkehr ausschließlich als Geh- und Radfahrweg
- Sicherung der Anliegernutzung für die Einrichtungen der TUM (Heizkraftwerk, Werkfeuerwehr) und für die Speicherbibliothek der Bayerischen Staatsbibliothek, zukünftig wohl auch Umspannwerk der Stadtwerke
- Im Übrigen nur Nutzung für Einsatzfahrzeuge von Feuerwehr und Polizei
- Sicherstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen für die oben genannten Einrichtungen im Straßenraum
- Bei nur vorübergehender Öffnung des Römerhofweges muss uneingeschränkte Nutzbarkeit durch die Feuerwehr, insbesondere im Hinblick auf die geforderten Einsatzzeiten, absoluten Vorrang haben, z. B. durch eine abknickende Vorfahrtsstraße

Wir bitten um kurze Bestätigung dieser Punkte und Mitteilung Ihrer Punkte, damit wir einen entsprechenden Entwurf vorbereiten lassen können.

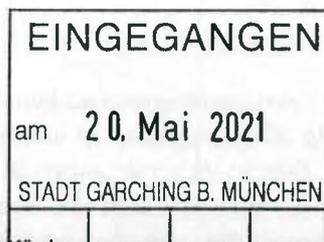
Vorab vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen





**Die  
Autobahn**  
Südbayern



Die Autobahn GmbH des Bundes · Postfach 20 01 31 · 80001 München

Stadt Garching  
Rathausplatz 3  
85478 Garching b. München

Per E-Mail: [stadt@garching.de](mailto:stadt@garching.de)

**Die Autobahn GmbH  
des Bundes**

Niederlassung Südbayern

Seidlstraße 7 - 11  
80335 München

[poststelle@sby.autobahn.de](mailto:poststelle@sby.autobahn.de)  
[www.autobahn.de](http://www.autobahn.de)

20.05.2021

#### **A 9, Bebauungsplan Nr. 171 „Kommunikationszone“**

Schreiben der Stadt Garching vom 20.04.2021, Zeichen: II/616-2/171

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat der Stadt Garching hat mit Sitzung vom 25.02.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 171 Kommunikationszone gefasst. Das Plangebiet wird im Westen von der St2350, im Süden von der Straße Untere Straßäcker sowie vom Ortsrand Garchings, im Norden vom Heizwerk der TU München, Speicherbibliothek sowie dem Max-Planck-Institut für Quantenoptik, und im Osten von der Verlängerung des Hüterwegs (Fl.Nr.1853/1, 1853/4) begrenzt. Die Beschlüsse lagen im Zeitraum vom 19.11.2020 bis 15.01.2021 der Öffentlichkeit aus. Aufgrund des Infektionsschutzgesetzes wurde die Auslegung abgebrochen und erneut im Zeitraum vom 03.02.2021 – 09.03.2021 durchgeführt. Im konkreten Fall hat das Planungsgebiet einen Abstand von mehr als 500 Meter zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A 9 und liegt somit außerhalb der Baubeschränkungszone (100m). Im Bundesverkehrswegeplan 2030 ist kein Ausbau der Strecke vorgesehen. Allerdings kann dies aufgrund der dynamischen Entwicklung des Ballungsraumes München nicht dauerhaft ausgeschlossen werden.

Die Autobahn GmbH, Niederlassung Südbayern nimmt wie folgt Stellung:

Das vorliegende Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan basiert auf der Verkehrszählung aus dem Jahr 2016 und prognostiziert die Verkehrsbelastung lediglich für das Jahr 2030. Wir bitten, das Verkehrsgutachten für den Prognosezeitraum 2035 zu aktualisieren. Das Gutachten muss auch insoweit überarbeitet werden, als dass die Mehrbelastung der Anschlussstelle „Garching Nord“ einerseits durch den gegenständlichen Bebauungsplanentwurf und andererseits durch die im Weiteren geplante Ortsumfah-

#### **Geschäftsführung**

Stephan Krenz (Vorsitzender)  
Gunther Adler  
Anne Rethmann

#### **Aufsichtsratsvorsitz**

Dr. Michael Güntner

#### **Sitz**

Berlin  
AG Charlottenburg  
HRB 200131 B

#### **Steuernummer**

30/260/50246

#### **Bankverbindung**

Uni Credit Bank  
IBAN  
DE10 1002 0890 0028 704895  
BIC HYVEDEMM488





EINGEGANGEN			
am 21. Mai 2021			
STADT GARCHING B. MÜNCHEN			

Bayernwerk Netz GmbH, Arnulfstr. 203, 80634 München

Stadt Garching b. München  
Rathausplatz 3  
85748 Garching b. München

**Bayernwerk Netz GmbH**  
Arnulfstr. 203  
80634 München  
[www.bayernwerk-netz.de](http://www.bayernwerk-netz.de)

**Ihr Ansprechpartner**  
[Redacted]  
Assetmanagement  
Grundsatzaufgaben

[Redacted]  
[Redacted]  
Unser Zeichen: TAG Ne

**Datum**  
21. Mai 2021

**BPl. 171 Kommunikationszone, Beteiligung § 4a (3) BauGB**

Ihre Email vom 20.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Mit Mail vom 14. 01.2021 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben. Diese behält weiterhin Ihre Gültigkeit.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße



Sitz: Regensburg  
Amtsgericht Regensburg  
HRB 9476

Geschäftsführer  
Dr. Joachim Kabs  
Robert Pflügl  
Peter Thomas

EINGEGANGEN

am 21. Mai 2021

STADT GARCHING B. MÜNCHEN

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Freitag, 21. Mai 2021 12:03  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** Stellungnahme Richtfunk: BPlan 171 Kommunikationszone  
**Anlagen:** A07711.JPG; A07711.xlsx



Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 03.05.2021

IHR ZEICHEN: BPlan 171 Kommunikationszone

Sehr geehrter [REDACTED]

aus Sicht der [REDACTED] sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führen 2 Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung [REDACTED] befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund

**STELLUNGNAHME / BPlan 171 Kommunikationszone**

**RICHTFUNKTRASSEN**

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchm

Richtfunkverbindung			A-Standort			In WGS84			Höhen		
Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Gelände	G
51055434	[REDACTED]										
51055435	[REDACTED]										

Legende

in Betrieb

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.



Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der [REDACTED]  
[REDACTED] Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Die Linien in Magenta haben keine Relevanz für Sie.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m eingehalten werden.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

[REDACTED]  
Request Management / Behördenengineering

[REDACTED]  
Bitte beachten Sie dass wir uns in der Zeit vom 22.12.2020 - 10.01.2021 im Betriebsurlaub befinden.

[REDACTED]  
Anfragen zu Stellungnahmen für Telefonica & E-Plus gerne [REDACTED]  
oder auf dem Postweg an: [REDACTED]

---

Este mensaje y sus adjuntos se dirigen exclusivamente a su destinatario, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.

The information contained in this transmission is privileged and confidential information intended only for the use of the individual or entity named above. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error, do not read it. Please immediately reply to the sender that you have received this communication in error and then delete it.

Esta mensagem e seus anexos se dirigem exclusivamente ao seu destinatário, pode conter informação privilegiada ou confidencial e é para uso exclusivo da pessoa ou entidade de destino. Se não é vossa senhoria o destinatário indicado, fica notificado de que a leitura, utilização, divulgação e/ou cópia sem autorização pode estar proibida em virtude da legislação vigente. Se recebeu esta mensagem por erro, rogamos-lhe que nos o comunique imediatamente por esta mesma via e proceda a sua destruição



# Staatliches Bauamt München 2



Staatliches Bauamt München 2  
Postfach 22 14 64 • 80504 München

Hochbau  
Hochschulbau

Stadt Garching  
Bauleitplanung  
Rathausplatz 3  
85748 Garching b. München

Stadt Garching b. München  
Eing.: 25. Mai 2021  
*J*  
*II*

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom [redacted] Unser Zeichen St100 Bearbeiter [redacted] München, 19.05.2021 [redacted]

**Bebauungsplan Nr. 171 „Kommunikationszone“  
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher  
Belange gem. §4A ABS.3 BauGB  
hier: Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes München 2**

Anlagen

- Schreiben der TUM vom 10.5.2021
- Schreiben [redacted] vom 7.9.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatliche Bauamt München 2 wurde von Ihnen mit Schreiben vom 20.04.2021 auf die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hingewiesen.

Aus unserer Sicht sind bei den nachfolgenden Punkten Anpassungen der vorliegenden Planung bzw. geeignete Klarstellungen erforderlich:

1. Römerhofweg:

Hier schließen wir uns dem Schreiben der TUM vom 10.5.2021 zum Thema Sonderbaulastvereinbarung an.

...

<b>Amtssitz</b> Staatliches Bauamt München 2 Postfach 22 14 64 80504 München Ludwigstraße 18 80539 München ☎ 089/693321-0 ☎ 089/693321-291	<b>Dienstgebäude</b> Marsstraße Marsstraße 30 80335 München ☎ 089/693321-0 ☎ 089/693321-496	<b>Dienstgebäude</b> Großhadern Elisabeth-Winterhalter-Weg 7 81377 München ☎ 089/693321-530 ☎ 089/693321-599	<b>E-Mail</b> poststelle@stbam2.bayern.de  <b>Internet</b> www.stbam2.bayern.de
---	--	---	---

2. Heizkraftwerk:

Die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich der Kommunikationszone darf den Betrieb des Heizkraftwerkes der TUM zukünftig nicht beeinträchtigen oder einschränken. Dies gilt insbesondere für das Baufeld WA4. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen können nicht durch den Freistaat Bayern durchgeführt bzw. finanziert werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemarkung Garching vom 05.02.2014, vom 02.06.2015, 25.11.2016 und 30.08.2017 sowie auf die Stellungnahmen der TUM vom 25.11.2016 und der Kanzlei [REDACTED] vom 28.11.2016. Ferner ist sicherzustellen, dass auch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche (2) den Betrieb des Heizkraftwerkes der TUM zukünftig nicht beeinträchtigt.

3. Teilbaugebiet WA 4(1), Satzung §16, Schallimmissionsschutz:

Hier verweisen wir auf das Schreiben [REDACTED] vom 7.9.2017, Punkt 1.2.2.

4. Sondergebiet Hochschulbereich

Durch die Ausweisung von Baurecht im Rahmen des Bebauungsplanes Kommunikationszone dürfen die vorhandenen und zukünftigen Nutzung des angrenzenden Sondergebietes Hochschulbereich nicht eingeschränkt werden.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung und stehen für Anmerkungen und Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]  
Baudirektor



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, PTI 25**

Marsplatz 4, 80335 München

Stadt Garching b. München  
Rathausplatz 3

85748 Garching bei München

EINGEGANGEN			
am 27. Mai 2021			
STADT GARCHING B. MÜNCHEN			

**REFERENZEN** Stadt Garching b. München, [REDACTED]  
**ANSPRECHPARTNER** [REDACTED]  
**TELEFONNUMMER** ☎ 089 [REDACTED] □ Mail: [REDACTED]  
**DATUM** 27.05.2021  
**BETRIFFT** **Az.: II/616-2/171**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 171 „KOMMUNIKATIONSZONE“**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
**GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und für die weitere Beteiligung an dem Verfahren.

Zur erneuten Verfahrensbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 171 beziehen wir uns auf unsere Rückäußerung vom 15.12.2020. Diese Stellungnahme (mit Anlagen) gilt unverändert weiter.

**Die verbindliche Festsetzung zu unserer Rückäußerung vom 15.12.2021 haben wir zur Kenntnis genommen. Unsere Anregungen und Bedenken sind ausreichend berücksichtigt.**

Wir bitten um Mitteilung über das Inkrafttreten des Bauleitplans.

Mit freundlichen Grüßen ..



Digital  
unterschieden von



**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
**TECHNIK NIEDERLASSUNG SÜD**

Hausanschrift: Dieselstraße 43, 90441 Nürnberg

Telefon: +49 921 18-0 | Telefax: +49 921 18-1119 |

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



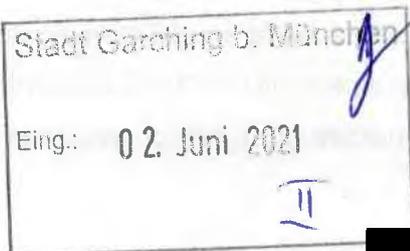
Immobilien Freistaat Bayern • Wagnmüllerstraße 18-20 • 80538 München

E-Mail

Stadt Garching b. München

Rathausplatz 3

85748 Garching



Zimmer-Nr.  
II.206

Telefon

E-Mail

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Bei Antwort bitte angeben  
Unsere Zeichen, Unsere Nachricht vom

Datum  
28.05.2021

Sie erreichen mich telefonisch:  
Mo u. Mi von 08.30 bis 12.30 Uhr  
Di u. Do von 09.30 bis 15.30 Uhr

## Bebauungsplan Nr. 171 „Kommunikationszone“

### Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3

### Abs. 3, 4 Abs. 3 BauGB

### *hier: Einwendungen im Verfahren*

Sehr geehrter Herr 

sehr geehrter Herr 

sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht des ausliegenden Bebauungsplanentwurfes stellten sich uns bzw. unseren künftigen Nutzern folgende Fragen (Einwendungen):

- a) Unter § 9 (8) der textlichen Festsetzungen ist vermutlich durch die Würdigung die Festsetzung hinzugekommen, dass mindestens 50 % der Dachflächen über dem obersten Geschoss mit PV – Anlagen zu belegen sind. Mindestens einer unserer staatlichen Nutzer kann aus steuerlichen Gründen selbst keine PV Anlage betreiben. Wäre es daher möglich, dass diese

#### Immobilien Freistaat Bayern

Regionalvertretung München  
Wagnmüllerstraße 18-20  
80538 München

#### Sprechzeiten:

Mo-Do: 8.00-16.00 Uhr  
Fr: 8.00-14.00 Uhr  
oder nach telefonischer  
Vereinbarung

#### Telefon:

089/2190-3700  
Telefax:  
089/2190-3701

#### Bankverbindung:

Konto der Staatsoberkasse Bayern  
Bayer. Landesbank München  
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15  
BIC: BYLADEMM

eMail: [poststelle.m@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.m@immobilien.bayern.de) • Internet: [www.immobilien.bayern.de](http://www.immobilien.bayern.de)

#### Datenschutzhinweis:

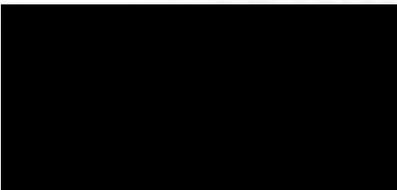
Die Information zur Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Immobilien Freistaat Bayern entnehmen Sie bitte der unter [www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html](http://www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html) abrufbaren „Allgemeine Datenschutzerklärung“. Auf Anfrage erhalten Sie diese auch zugesendet.

Regelung nicht für den geförderten Wohnungsbau gilt? Im Zusammenhang mit den anderen Regelungen in § 9 (4) und (6) ist auch nicht eindeutig klar, ob eine Begrünung der Flächen unter der PV Anlage vorgeschrieben ist.

- b) In § 12 (6) der textlichen Festsetzungen ist vorgeschrieben, dass bei jedem Stellplatz die bauliche Voraussetzung für eine Elektroladestation vorzusehen ist. Wäre die Versorgung eines solchen Verbrauchs (falls das Angebot in größerem Umfang angenommen wird) wirklich gewährleistet?

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



**GEMEINDE ECHING**

<b>EINGEGANGEN</b>			
am <b>31. Mai 2021</b>			
<b>STADT GARCHING B. MÜNCHEN</b>			



Gemeinde Eching Bürgerplatz 1 85386 Eching

Stadt Garching  
Postfach 1453  
85742 Garching

Ihre Zeichen/  
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben  
Unsere Zeichen  
3-610-4/2 Vo

Telefon  
Telefax  
☎ (089) [redacted]  
☎ (089) [redacted]

E-Mail

Datum

31.05.2021

**Bebauungsplan Nr. 171 „Kommunikationszone“**

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre Mail vom 20.04.2021 zur Beteiligung am oben genannten Verfahren.

Im Rahmen der Beteiligung möchten wir unsere Belange verdeutlichen. Seit Jahrzehnten erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf den Straßen im Umland unserer Kommunen zunehmend. Gemeinsames Ziel muss es sein, die negativen Folgen der überaus großen Verkehrsmengen für die Bewohner zu reduzieren. Unsere Erfahrungen haben dabei gezeigt, dass nur durch ein interkommunal abgestimmtes **Verkehrskonzept**, welches auf allen Planungsebenen konsequent umgesetzt wird, das Wachstum des Verkehrsaufkommens auf eine erträgliche Weise reduziert und die **Verkehrströme** in vernünftige Bahnen gelenkt und gesteuert werden können.

**Öffnungszeiten:**  
Mo. - Fr.: 08.00 - 12.00 Uhr  
  
Do: 08.00 - 12.00 Uhr  
15.00 - 18.00 Uhr

**zusätzlich im Bürgerbüro:**  
Mo, Di: 08.00 – 16.00 Uhr  
Mi.: 08.00 – 12.00 Uhr  
Do.: 08.00 – 18.00 Uhr  
Fr.: 07.30 – 12.00 Uhr

**Telefon:**  
(089) 31 90 00 – 0  
  
**Telefax:**  
(089) 3 19 000 – 80

**Eching Online:**  
[www.eching.de](http://www.eching.de)  
  
**E-Mail:**  
[gemeinde@eching.de](mailto:gemeinde@eching.de)

**Bankverbindungen:**  
Sparkasse Freising  
Kto.: 116 079  
BLZ : 700 510 03  
  
Freisinger Bank eG  
Kto.: 571 161 4  
BLZ : 701 696 14

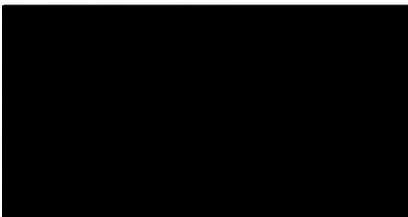
Wie im Verkehrsgutachten von [REDACTED] beschrieben, lässt sich der Verkehr durch einen Kreisverkehr ausreichend gut bewältigen.

Zukünftig sollte jedoch, eine Ortsumfahrung von Garching über Dietersheim realisiert werden, um den Verkehr in den Ortschaften weitestgehend zu reduzieren.

Von der Gemeinde Eching wird angestrebt, in Zusammenarbeit mit der Stadt Garching mittelfristig eine Ortsumfahrung zu errichten.

Wir bitten deshalb auch weiterhin darum, dass die Stadt Garching eine Ortsumfahrung mit unterstützt und auch auf eine Umsetzung bei den verantwortlichen Stellen drängt.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Garching b. München  
Eing.: 02. Juni 2021



**Bayerischer Bauernverband**

**Kreisverband München**

Bayerischer Bauernverband · Karolinenplatz 2 · 80333 München

Ansprechpartner: [Redacted]  
Telefon: [Redacted]  
Telefax: [Redacted]  
E-Mail: [Redacted]

An die  
Stadt Garching  
Rathausplatz 3  
85748 Garching

Datum: 31. Mai 2021

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom  
DW/kö

**Bebauungsplan Nr. 171 „Kommunikationszone“;  
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § BauGB4a, Abs. 3  
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Beteiligung am o.g. Planungsverfahren und verweisen zunächst auf unsere bereits erfolgte Stellungnahme vom 13. Januar 2021 zu dem o.g. Bebauungsplan und bitten um die Berücksichtigung dieser Argumentation in der weiteren Planung.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit in der Bauleitplanung, die Ausgleichsmaßnahmen auch auf Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung zu planen. Die Garchinger Landwirt\*innen stehen einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit der Stadt Garching zur Verfügung und bitten um frühzeitige Kontaktaufnahme im Planungsverfahren. Sie stehen bereit, um geplante Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen ihrer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung umzusetzen. Bedauerlicherweise fand und findet eine Kommunikation mit den Landwirten bzgl. der gemeinsamen Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kaum statt.

So hätte die Aussaat oder Pflege eines Blühstreifens im o.g. Planverfahren gewiss auch durch die ansässigen Landwirte erfolgen können: Die Kooperation mit den Landwirt\*innen würde gestärkt und es hätten auch Kosten für die Stadt Garching eingespart werden: Die Kosten für die Maschinen und das Knowhow der Berufskollegen vor Ort wird kaum mit den meist beträchtlichen Kosten des kommunal beauftragten GaLa-Bauers oder durchführenden Planungsbüros vergleichbar sein.

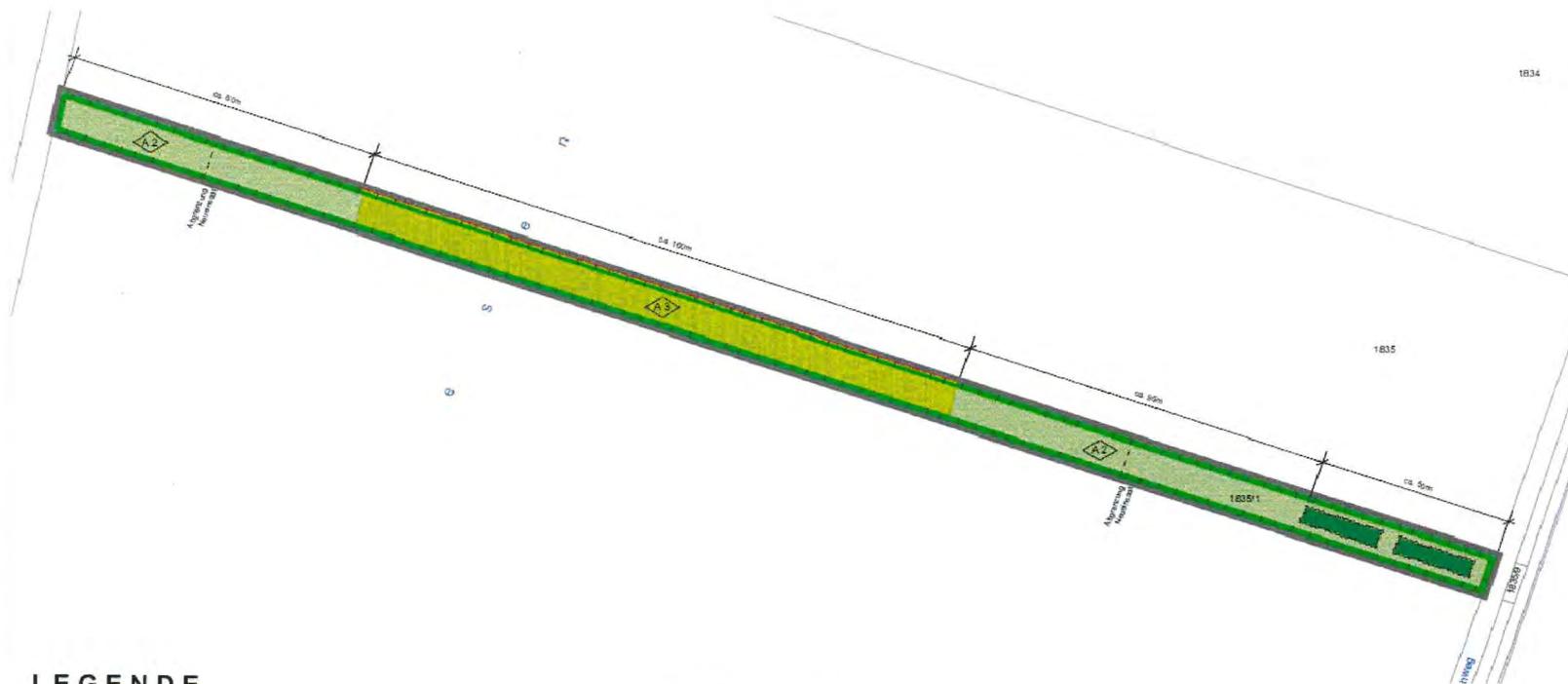
Wir bitten Sie eindringlich, sich mit dem Vertreter vor Ort, Herrn Ortsobmann [Redacted] in Verbindung zu setzen, um eine einvernehmliche und für alle Seiten nachhaltige Lösungen in all Ihren Bauplanungen zu erzielen und gemeinsam künftige Ausgleichskonzepte, gemeinsam mit den ortsansässigen Landwirten, zu erarbeiten.

.../2

Gerne stehe ich Ihnen ebenfalls als Gesprächspartnerin und für Rückfragen zur Verfügung. Gern auch bei einem persönlichen Treffen vor Ort.  
Herzlichen Dank.

Mit freundlichen Grüßen





## LEGENDE



Geltungsbereich Teilfläche (Flurstück 1835/1)  
4.100 m<sup>2</sup>



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Spezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für Feldlerche, Rebhuhn und Schafstelze**  
(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)



**Extensive Blühfläche (Brut- und Nahrungsangebot Feldvögel)**  
2.240 m<sup>2</sup>

Herstellung: Einsaat einer Blühmischung auf der gesamten Fläche.  
Pflege: - Neuensaat von 50% jeder Teilfläche mit Blühflächensaatgut alle 2 Jahre (abwechselnd westlicher und östlicher Teil der jew. Teilfläche)  
Keine Düngung, keine Anwendung von Bioziden.

Saatgutmischung (angelehnt an Göttinger Rebhuhnschutzprojekt), 5kg/ha:			
Art	Anteil (Flächen-%)	Art	Anteil (Flächen-%)
Sommerhafer	0,50%	Weißer Senf	0,50%
Waldstaudenroggen	5,00%	Esparsette	0,50%
Borretsch	1,00%	Luzerne	8,00%
Fenchel	bis 4,00%	Rotklee, 2n	1,00%
Kamille	5,00%	Steinklee, gelber	3,00%
Rainfarn	5,00%	Buchweizen	1,00%
Wiesenmargerite	12,00%	Kulturmalve Sylva	bis 5,00%
Wilde Möhre	1,00%	Öllein	10,00%
Marktstammkohl	0,50%	Phazelle	6,00%
Ökrettsich	1,00%	Sonnenblume	1,00%
Kornblume	bis 15,00%	Buchweizen	bis 10,00%
Scharfgrabe	bis 5,00%	Färberkamille	bis 5,00%
Klatschmohn	bis 5,00%	Rote Lichtnelke	bis 5,00%



**Umbruchfläche (Brut-, Deckungs- und Nahrungsangebot Feld- und Singvögel)**  
ca. 1.700 m<sup>2</sup>

Herstellung: Die Fläche wird nicht angesät, sondern im Frühjahr vor Beginn der Vogelbrutzeit (zwischen Ende Februar und Mitte März) geeggt und dann über den Sommer der Sukzession überlassen.  
Pflege: 1) Es erfolgt keine Bewirtschaftung dieser Teilfläche.  
2) Die aufkommende Spontanvegetation verbleibt bis zum nächsten Ende des Winters als Deckung und Nahrungsquelle für Feldvögel und Singvögel auf der Fläche.  
3) Eggen der Fläche im Frühjahr vor Beginn der Vogelbrutzeit (zwischen Ende Februar und Mitte März) wird jährlich wiederholt.  
Keine Düngung, keine Anwendung von Bioziden.



**Anlage von Gebüschinseln**  
160 m<sup>2</sup>

(dichte Strauchpflanzung als deckungsgebende Struktur für Rebhühner)  
Herstellung: Pflanzung heimischer, autochthoner Dornensträucher, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Mind.-Pflanzqualität v. Str., 4 Tr., 60-100cm z. B. folgende Arten:  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus cathartica (Purgier-Kreuzdorn)  
Rosa arvensis (Kriechende Rose)  
Rosa canina (Hunds-Rose)  
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)  
Pflege: - Verbißschutz und Abbau nach Etablierung der Gehölze  
- In den ersten 3 Jahren zweimaliges Ausmähen pro Jahr zwischen den Sträuchern.  
- Nachpflanzung ausgefallener Sträucher.  
- Je nach Entwicklung der Gehölzpflanzung ggf. zusätzliche Maßnahmen erforderlich (z. B. Umbrechen der Strauchschicht auf halber Höhe zur Schaffung einer dichten Heckenstruktur), nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

### Dauerhafte naturschutzfachliche Kontrolle / Monitoring:

Alle 2 Jahre ist unaufgefordert ein Bericht bis Ende des jeweiligen Jahres an die uNB zu übersenden, um nach Absprache ggf. die Maßnahmen für Rebhuhn und Feldlerche zu optimieren.

LEGENDE

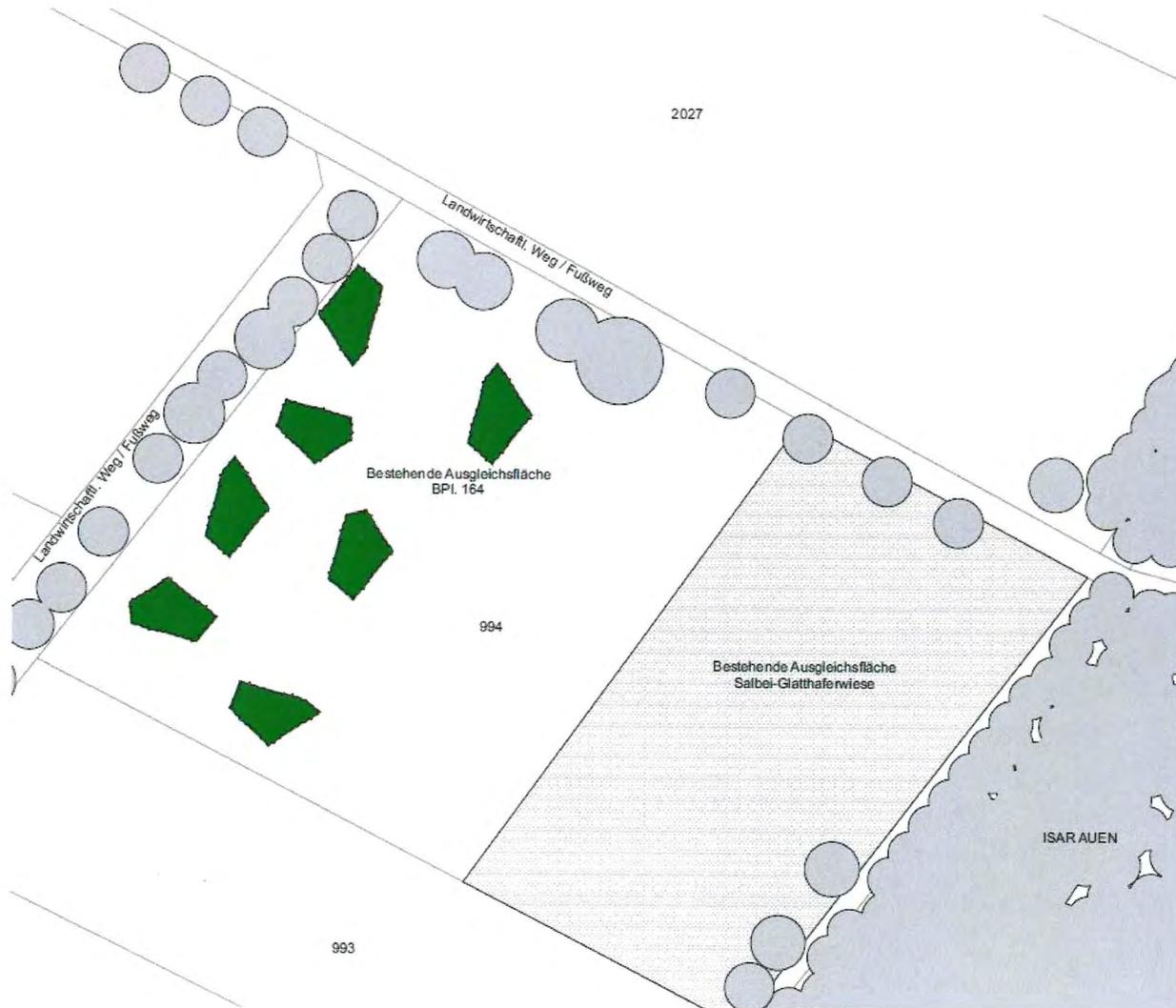
-  Geltungsbereich Teilfläche (Teilbereich Flurstück 1915)  
ca. 2.883 m<sup>2</sup>
-  Gehölze  
Bestand (aus Luftbild übertragen)
-  Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Spezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für die Feldlerche  
(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

-  **Extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Brut- und Nahrungsangebot Feldvögel)**  
1.938 m<sup>2</sup>  
Herstellung: Einsaat einer Regiosaatgutmischung "Fettwiese", Region UG 16 (Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion) auf der gesamten Fläche. Der Anteil der Gräser wird dabei auf 50% reduziert und mit Kräuterarten der mäßig nährstoffreichen bis nährstoffarmen Wiesen ergänzt.  
Pflege: 1) Zweimalige Mahd Mitte Juni und Mitte August, Abfuhr des Mähgutes. Bei der Mahd sind jährlich wechselnde Altgrasstreifen auf ca. 20% der jeweiligen Teilfläche stehen zu lassen. Sobald es der Nährstoffgehalt der Fläche zulässt, ist die Mahd mit Abtransport des Mähgutes auf eine pro Jahr (Mitte August) zu reduzieren, um den Ansprüchen des Rebhuhns gerecht zu werden. Dies ist durch das Monitoring zu begleiten und in Absprache mit der uNB durchzuführen. Keine Düngung, keine Anwendung von Bioziden.
-  **Umbruchfläche (Brut-, Deckungs- und Nahrungsangebot Feld- und Singvögel)**  
945 m<sup>2</sup>  
Herstellung: Die Fläche wird nicht angesät, sondern im Frühjahr vor Beginn der Vogelbrutzeit (zwischen Ende Februar und Mitte März) geeggt und dann über den Sommer der Sukzession überlassen.  
Pflege: 1) Es erfolgt keine Bewirtschaftung dieser Teilfläche. 2) Die aufkommende Spontanvegetation verbleibt bis zum nächsten Ende des Winters als Deckung und Nahrungsquelle für Feldvögel und Singvögel auf der Fläche. 3) Eggen der Fläche im Frühjahr vor Beginn der Vogelbrutzeit (zwischen Ende Februar und Mitte März) wird jährlich wiederholt. Keine Düngung, keine Anwendung von Bioziden.

Dauerhafte naturschutzfachliche Kontrolle / Monitoring:  
Alle 2 Jahre ist unaufgefordert ein Bericht bis Ende des jeweiligen Jahres an die uNB zu übersenden, um nach Absprache ggf. die Maßnahmen für Rebhuhn und Feldlerche zu optimieren.





## LEGENDE

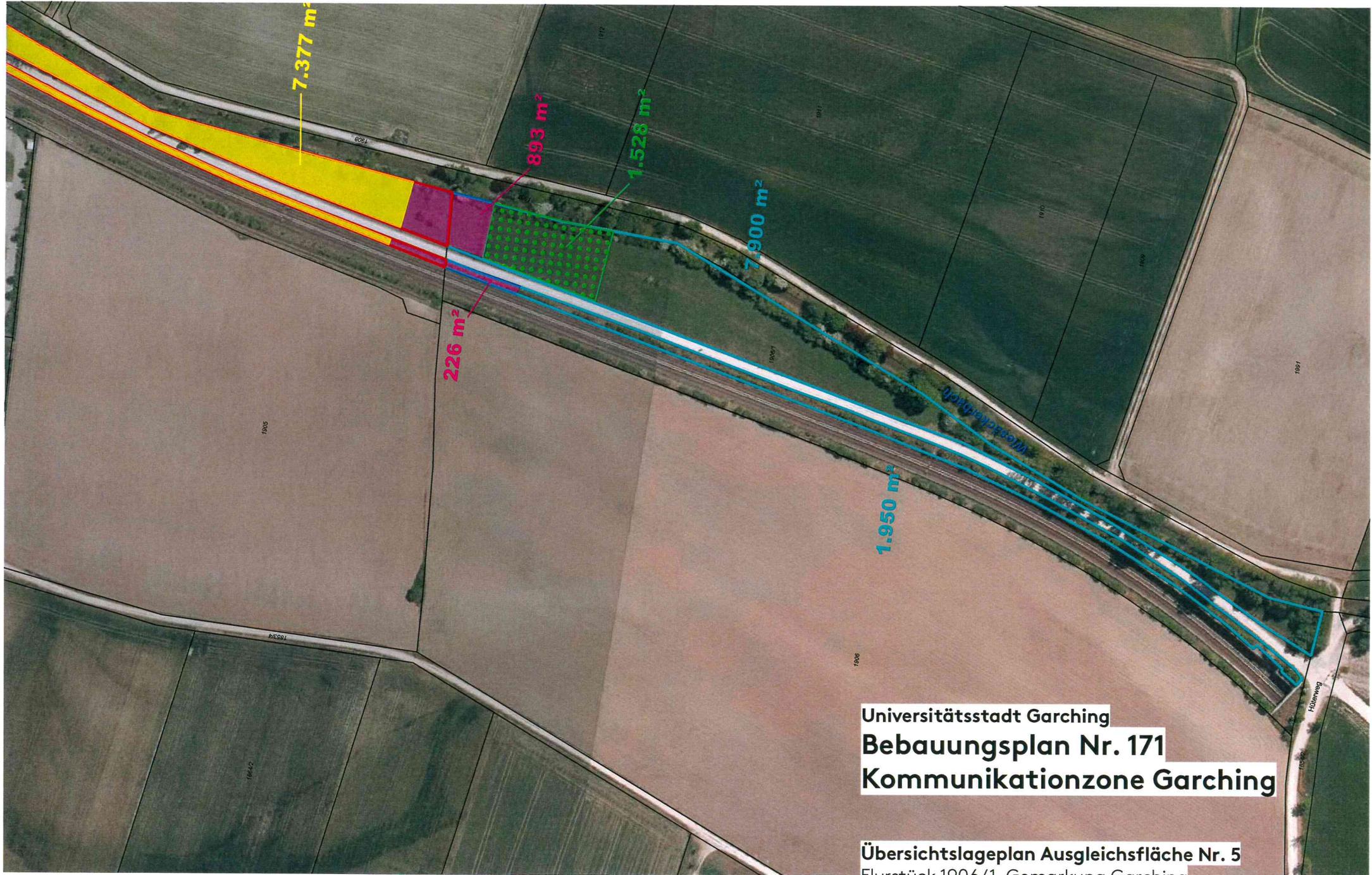
 **Gehölze**  
Bestand (aus Luftbild übertragen)

**Spezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für die Goldammer**  
(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

 **Feldgehölz aus heimischen Sträuchern**  
**7 Strauchgruppen à 25 Sträucher**  
Flächige Bepflanzung mit heimischen autochthonen Straucharten  
im Pflanzabstand 2 m x 2 m, Mindestpflanzqualität: v.Str., 4 Tr., 60-100 cm  
Straucharten:  

<i>Crataegus monogyna</i> (Eingriffel, Weißdorn)	<i>Rosa spec.</i> (weitere Wildrosen, nicht stark ausläuferbildend)
<i>Evonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)
<i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)	<i>Viburnum lantana</i> (Walliger Schneeball)
<i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche)	
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	
<i>Rhamnus catharticus</i> (Echter Kreuzdorn)	
<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)	

- Pflege:**
- 1) Zweimalige Mahd im Juni und August/September, Abfuhr des Mähgutes.
  - 2) Verbißschutz und Abbau nach Etablierung der Gehölze
  - 3) Ggf. Pflege in 5-10 Jahren Abstand, je nach Ergebnis des Monitorings
- Keine Düngung, keine Anwendung von Bioziden.  
Dauerhafte naturschutzfachliche Kontrolle/Monitoring.



Universitätsstadt Garching  
**Bebauungsplan Nr. 171**  
**Kommunikationzone Garching**

**Übersichtslageplan Ausgleichsfläche Nr. 5**  
Flurstück 1906/1, Gemarkung Garching

Ausgleich Nordurberbeflächen





# Tischvorlage

## TOP 11 der 15. Sitzung des Stadtrates vom 24.06.2021

BPl. 171 Kommunikationszone, Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB vorgebrachten Anregungen und Einwände, Satzungsbeschluss.

### **LRA München, Stell. vom 27.05.2021, zu 1.**

Auf Grundlage der vom LRA am 27.05. vorgebrachten fachlichen Informationen wurde das LRA von der Verwaltung am 14.06. mit den Anpassungen gem. Vorschlag der Verwaltung nochmals um Stellungnahme gebeten.

- ⇒ Nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB kann die Einholung von Stellungnahme auf den hierdurch betroffenen Personenkreis beschränkt werden, wenn durch Änderung/Ergänzung des Entwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### **LRA München, Stell. vom 17.06.2021 (in Anlage)**

Vom LRA München - FB Bauleitplanung wird mitgeteilt,

- dass mit der vorgelegten Planung Einverständnis besteht.
- Weiterhin wird vom LRA die Stellungnahme des FB Naturschutz vom 14.06.2021 angefügt, diese wurde der Stadt Garching bereits zugeleitet und in der Würdigung unter Ziff. A.1.1 behandelt.

Das LRA weist darauf hin, dass nach deren Ansicht aufgrund der Änderungen bei den Ausgleichsflächen eine erneute, ggfs. verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit notwendig wäre.

#### Stellungnahme Verwaltung:

Zunächst ist festzustellen, dass zu den Ausgleichsflächen keine Änderungen in der Art erfolgt sind, dass weitere Flächen hinzugekommen sind oder ausgenommen wurden. Die in der öffentlichen Auslegung dargestellten Ausgleichsflächen besitzen nachwievor Gültigkeit.

In Abstimmung mit der uNB (Fachbereich Naturschutz im LRA) angepasst bzw. aufgewertet werden die CEF-Flächen durch verschiedene Maßnahmenkonzepte (Blühmischungen) in Verbindung mit Umbruchsflächen, bzw. durch Pflanzung von Strauchgruppen anstatt eines Gehölzriegels (s. Ausführungen zu A.1.1).

Zudem wurde ein Plan der in der Mallertshofer Heide verorteten Ausgleichsflächen gem. E/A-Bilanz ergänzt. An der Größe der Flächen wurde eine geringfügige Anpassung (9,4 anstatt 9,1 ha) nach Abstimmung mit der uNB vorgenommen.

Es wurde, analog der vorstehenden Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, mit der uNB als betroffene Fachbehörde ein ergänzendes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Auswirkungen auf die Öffentlichkeit sind aufgrund der lediglich fachlichen Ergänzungen nicht erkennbar.

Bereits auf Grundlage der angepassten Pläne hat die uNB ihre Stellungnahme verfasst und keine weiteren Bedenken oder Anregungen mitgeteilt. Die angeführten Hinweise wurden bereits im Rahmen der Abstimmung besprochen.

Eine erneute, ggfs. verkürzte, Beteiligung der Öffentlichkeit ist somit nicht erforderlich.



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Stadt Garching  
Rathausplatz 3  
85748 Garching bei München

Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom: 14.06.2021  
Unser Zeichen: 4.1-0048/2017/BL  
Garching b. München  
München, 17.06.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Zimmer-Nr.:

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**1. Verfahren der Stadt Garching b. München**

Bebauungsplan Nr. 171  
für das Gebiet Kommunikationszone  
in der Fassung vom 24.06.2021

erneute Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: 22.06.2021

**2. Stellungnahme des Landratsamtes München**

- 2.1  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.2  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Öffnungszeiten  
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  Aus der Sicht der Bauleitplanung besteht grundsätzlich Einverständnis mit der vorgelegten Planung. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass auch im Bereich der Ausgleichsflächen bereits im Vorfeld dieser erneuten Beteiligung materielle Änderungen im Bereich der Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen vorgenommen worden sind. Hierzu ist die Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3 Naturschutz vom 14.06.2021 zu beachten. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass u. E. auf Grund der vorgenommenen Änderungen bei den Ausgleichsflächen noch eine erneute, gegebenenfalls verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit notwendig ist; ob diese durchgeführt worden ist, kann aus den vorliegenden Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden.
2.5	  Technische/r Sachbearbeiter/in
	<u>Anlagen:</u> 1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.3 – Naturschutz vom 14.06.2021



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Naturschutz, Erholungsgebiete,  
Landwirtschaft und Forsten

Referat 4.1  
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0048/2017/BL  
Ihr Schreiben vom: 21.04.2021

Unser Zeichen: [REDACTED]  
München, 14.06.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 / 6221- [REDACTED]  
Fax: 089 / 6221- [REDACTED]

1. **Gemeinde Garching**

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 171  
für das Gebiet „Kommunikationszone“

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 24.05.2021, Fristverlängerung s. Bestätigung durch Herrn Balzer

2. **Träger öffentlicher Belange**

2.1  Keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

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

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

Aufgrund eines verzögerten Abstimmungsprozesses bezüglich der CEF-Maßnahmen und Ausgleichsflächen wurden die Planunterlagen angepasst. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde bezieht sich demnach auf folgende Unterlagen:

- Begründung (Übermittlung per E-Mail am 02.06.2021),
- Satzung (Übermittlung per E-Mail am 02.06.2021),
- Umweltbericht (Übermittlung per E-Mail am 14.06.2021), ✓
- Ausgleichsbilanzierung (Übermittlung per E-Mail am 27.05.2021),
- Ausgleichsflächenpläne Nr. 1 und Nr. 4 (Übermittlung per E-Mail am 02.06.2021), ✓
- CEF-Flächenplan Nr. 1 (Übermittlung per E-Mail am 02.06.2021), ✓
- Anlage 1 zur Ausgleichsfläche 5 (Übermittlung per E-Mail am 14.06.2021), ✓
- Anlage 2 Ökokonto (Übermittlung per E-Mail am 14.06.2021). ✓

Die geänderten Unterlagen werden dieser Stellungnahme beigelegt.

Hinweise:

1. Die CEF-Maßnahmen müssen vor Eingriffsbeginn hergestellt und voll funktionsfähig sein, damit die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich weiterhin erfüllt ist. Bei entsprechenden Maßnahmen ist die benötigte Vorlaufzeit bis zum Wirksamwerden der Maßnahme zu beachten. Durch die CEF-Maßnahme wird das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden.
2. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Ausgleichsfläche durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch gesichert sein. Entbehrlich ist eine dingliche Sicherung nur bei Grundstücken im Eigentum der Gemeinde wegen deren Verpflichtung nach Art. 1 BayNatSchG, ihre Grundstücke im Sinn der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften.
3. Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeindeverwaltung unverzüglich nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster (ÖFK) des Landesamts für Umwelt weiterzuleiten. Der elektronische Meldebogen kann unter <https://www.oefk.bayern.de/oeko/> abgerufen werden.

Anlagen

- Begründung (Übermittlung per E-Mail am 02.06.2021),
- Satzung (Übermittlung per E-Mail am 02.06.2021),
- Umweltbericht (Übermittlung per E-Mail am 14.06.2021),
- Ausgleichsbilanzierung (Übermittlung per E-Mail am 27.05.2021),
- Ausgleichsflächenpläne Nr. 1 und Nr. 4 (Übermittlung per E-Mail am 02.06.2021),
- CEF-Flächenplan Nr. 1 (Übermittlung per E-Mail am 02.06.2021),
- Anlage 1 zur Ausgleichsfläche 5 (Übermittlung per E-Mail am 14.06.2021),
- Anlage 2 Ökokonto (Übermittlung per E-Mail am 14.06.2021).

