

# PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 17. SITZUNG DES BAU- PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 27.07.2021

---

SITZUNGSTERMIN:	Dienstag, 27.07.2021
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	22:37 Uhr
ORT, RAUM:	Ratssaal des Rathauses, Rathausplatz 3, 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	
Herr Christian Nolte - Unabhängige Garchinger	Vertretung für: Frau Theis, Michaela
Herr Walter Kratzl - Bündnis 90 / die Grünen	
Frau Daniela Rieth - Bündnis 90 / Die Grünen	Vertretung für: Frau Kocher, Felicia
Herr Josef Euringer - Bürger für Garching	
Frau Annette Knott - Verwaltung	
Herr Felix Meinhardt - Verwaltung	
Herr Christoph Marquart - Verwaltung	
Sabina Brosch - Presse	
Irmengard Gnau - Presse	

Weitere Anwesende:

Hr. Becker (Heideflächenverein Münchener Norden e.V.)

Hr. Pöllinger (Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH)

---

Dr. Dietmar Gruchmann  
Vorsitz

---

Felix Meinhardt  
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 Nationales Naturerbe (NNE) Mallertshofer Holz - Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen; Erdbau- und Ansaatarbeiten
- 3 Kostenverfolgung Bürgerhaus
- 4 Kostenverfolgung Restaurant Bürgerhaus
- 5 Antrag der SPD-Fraktion: Gestaltung von Gärten und Vorgärten sowie Einfriedungen; weiteres Vorgehen
- 6 Antrag der Bürger Energie-Garching eG auf Erweiterung des Bebauungsplanumgriffes Nr. 178 "SO Photovoltaik Anlage westlich A9"
- 7 Antrag vom 22.06.2020 Bündnis 90/Die Grünen - Schaffung eines Gehwegs entlang der Gaststätte "Neuwirt" sowie Bau einer Fußgängerampel an der Schleißheimer Straße
- 8 2. Nachtrag zur Sonderbaulastvereinbarung mit dem Freistaat Bayern und der Technischen Universität
- 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 184 "Forschungshäuser Garching"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren
- 10 Antrag auf Nutzungsänderung eines ehemaligen MOB-Stützpunktes in ein Pandemiezentrallager in der Ingolstädter Landstr. 100
- 11 Antrag auf Umbau eines Dachgeschosses in zwei Wohnungen in der Telschowstraße 20, Fl.Nr. 138/1
- 12 Antrag auf Errichtung von zusätzlichen Arbeitsräumen für das Untergrundlabor in der Paula-Hahn-Weinheimer-Straße, Fl.Nr. 1925
- 13 Vorbescheidsantrag auf Errichtung einer Golfanlage mit überdachten Abschlagplätzen am See, Fl.Nr. 1809
- 14 Digitalisierung von 4 städtischen Schulen im Förderprogramm "Digitalpakt- Schule 2019-2024"; Bekanntgabe Auftragsvergabe
- 15 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
- 16 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 17 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 17.1 Mitteilung Stadtrat Ascherl: Förderprogramm für Luftfilter
- 17.2 Anfrage Stadtrat Euringer: Lärmaktionsplan Flughafen München

**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 Nationales Naturerbe (NNE) Mallertshofer Holz - Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen; Erdbau- und Ansaatarbeiten**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

#### **1. Vorhaben**

Die Stadt Garching beabsichtigt, im Zuge der Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Naturschutzgebiet (NSG) „Mallertshofer Holz mit Heiden“ auf einer Fläche von ca. 9 ha Boden abzutragen und auf den Abtragsflächen einen Kalk-Trockenrasen herzustellen. Dadurch wird belasteter Boden entfernt und ein hochwertiger Lebensraum zur Stabilisierung und Ausbreitung gefährdeter Arten im FFH- und Naturschutzgebiet „Mallertshofer Holz mit Heiden“ hergestellt. Die naturschutzfachliche Aufwertung soll in das Ökokonto der Stadt Garching aufgenommen werden. Das Vorhaben wurde am 08.10.2020 den beteiligten Fachbehörden vorgestellt. Die detaillierte Beschreibung dieses Vorhabens ist dem Entwurf des Erläuterungsberichts des Büro Schober (Freising) vom 15. 07.2021 zu entnehmen.

Nach mehreren Abstimmungsprozessen mit den zu beteiligenden Fachbehörden – u.a. Wasserwirtschaftsamt München (WWA), Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) sowie der höheren und unteren Naturschutzbehörde – hat man das ursprüngliche Konzept den Erfordernissen und den aktuell gültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst und sich auf folgende Vorgehensweise verständigt:

- Der Bodeneinbau erfolgt komplett über verfüllten Kiesgruben im Westteil des Nationalen Naturerbes „Mallertshofer Holz“. Der ursprünglich dafür vorgesehene Wall entlang der Westumfahrung nördlich des Garchinger Sees wird für die Umsetzung der Ökokontomaßnahmen im Nationalen Naturerbe Mallertshofer Holz nicht mehr benötigt und kann deshalb für andere Projekte genutzt werden.
- Oberboden und Rotlage werden beim Einbau nicht gemischt, können jedoch auf derselben Fläche in getrennten Schichten eingebaut werden.
- Für den Einbau von Oberboden wird unter Berücksichtigung von Setzungen nach dem Einbau eine Einbauhöhe von max. 1,30 m vorgesehen. Nach der Setzung des Oberbodens sollte die Überdeckung bei ca. 1,0 m liegen.
- Für den Einbau von Rotlage wird eine Einbauhöhe von mindestens 0,5 m vorgesehen. Hier ist eine Überhöhung von ca. 15 cm einberechnet, welche die Bodensetzung nach dem Einbau berücksichtigt.
- Senken, bei denen mehrheitlich bereits Verfüllmaterial der Gruben an die Oberfläche tritt, sind bei der Verfüllung gesondert zu betrachten. Die Senken werden zunächst zur Sanierung des Standortes bis zur Geländeoberkante verfüllt. Dafür wird stärker belastetes Bodenmaterial (Oberboden, Rotlage) verwendet. Im Anschluss daran werden die verfüllten Senken mit weniger stark belastetem Bodenmaterial (teils Oberboden - Endhöhe bis zu 1,1 m, teils Rotlage - Endhöhe mindestens 0,5 m) abgedeckt.
- Der Bodeneinbau erfolgt mit einer flachwelligen, der Umgebung angepassten Geländemodellierung.
- Es ist zu erwarten, dass im Bereich der verfüllten Kiesgruben weitere Flächen existieren, deren Schadstoffbelastung durch Überdeckung mit geringer belastetem Bodenmaterial reduziert werden kann. Sollten die vorgesehenen Flächen für den Einbau des geplanten Bodenabtrags nicht ausreichen, wird die Bodenuntersuchung und Einbauplanung auf weitere Flächen im Bereich der verfüllten Kiesgruben ausgedehnt.

Die Schafbeweidung soll im maximal möglichen erhalten bleiben. Im Umfeld des geplanten Bodenabtrags sollen die bestehenden artenreichen Weideflächen naturschutzfachlich aufgewertet werden.

## 2. Entwicklungsziele

Mit diesem Maßnahmenpaket sollen folgende Entwicklungsziele erreicht werden:

- Umsetzung des Pflege- und Entwicklungsplanes und damit der Ziele für das Nationale Naturerbe (NNE) „Mallertshofer Holz“ einerseits und der Ziele des FFH-Managementplans für das NSG und FFH-Teilgebiet „Mallertshofer Holz mit Heiden“ andererseits.
- Verbesserung der Bodenfunktionen im NNE „Mallertshofer Holz“ durch die Bodenverlagerung.
- Aufrechterhaltung der Beweidung im NNE „Mallertshofer Holz“ durch die Abdeckung der stark belasteten Böden über den ehemaligen Kiesgruben im Westteil mit weniger belastetem Boden, welcher die Maßnahmen- und Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze auf Grünlandflächen einhält.
- Anrechenbarkeit der naturschutzfachlichen Aufwertung im Ostteil des nationalen Naturerbes für das Ökokonto der Stadt Garching mit dem Faktor 1 (100 %) auf einer Fläche von 91 ha, und der Bodensanierung über den ehemaligen Kiesgruben und die anschließende Herstellung von arten- und strukturreichem Grünland für das Ökokonto der Stadt Garching mit dem Faktor 0,3 (30 %).
- Förderung der Biodiversität.
- Schaffung eines für die extensive Naherholung attraktiven Landschaftsbildes durch Herstellung blütenreicher, bunter Wiesen- und Magerrasenflächen.

## 3. Erdbauarbeiten

Wie bereits eingangs erwähnt, werden zunächst auf ca. 9 ha Fläche der Oberboden und die Rotlage abgetragen (siehe Abbildung 1 im Anhang), wobei die Abtragstiefen je nach Mächtigkeit der abzutragenden Bodenschichten zwischen 0,15 und 0,60 m variieren (im Durchschnitt ca. 0,40 m). Daraus ergeben sich ermittelte Abtragsmassen von insgesamt 33.491 m<sup>3</sup>, wobei auf den Oberboden 19.992 m<sup>3</sup> und auf die Rotlage 13.499 m<sup>3</sup> entfallen. Diese Massenermittlungen sind allerdings nicht final. Durch das stark wechselnde Relief sind die tatsächlichen Abtragsmassen erst während des Abtrags ermittelbar. Es kann dadurch sowohl zu einer Massenminderung, als auch zu einer Massenmehrung kommen.

In Abbildung 1 sind die vorgesehenen Abtragsflächen (A6 bis A9) dunkel eingefärbt.

Alle abzutragenden Bodenmassen zeigen hinsichtlich der Vorsorgewerte nach BBodSchV eine Überschreitung bei Blei, Cadmium und/oder Quecksilber. Diese Schwermetallbelastungen sind auf die jahrzehntelange Aufbringung von Klärschlamm im Osten des NNE-Gebietes bis Ende der 1980er Jahre zurückzuführen. Nahrungsmittelanbau war daher aufgrund der Reform der BBodSchV nicht mehr möglich. Da es sich in dem ganzen Gebiet um ein Grundlastgebiet (die meisten Böden sind belastet) handelt, zählen die Vorsorgewerte nicht mehr. Laut BBodSchG und BBodSchV greifen hier die Maßnahmen- und Prüfwerte. Es muss daher beim Bodeneinbau mehrheitlich eine Verbesserung der Maßnahmen- und Prüfwerte herbeigeführt werden. Dies trifft in der abgestimmten Einbaukombination zu, so dass die Einbauflächen auch weiterhin beweidet werden dürfen.

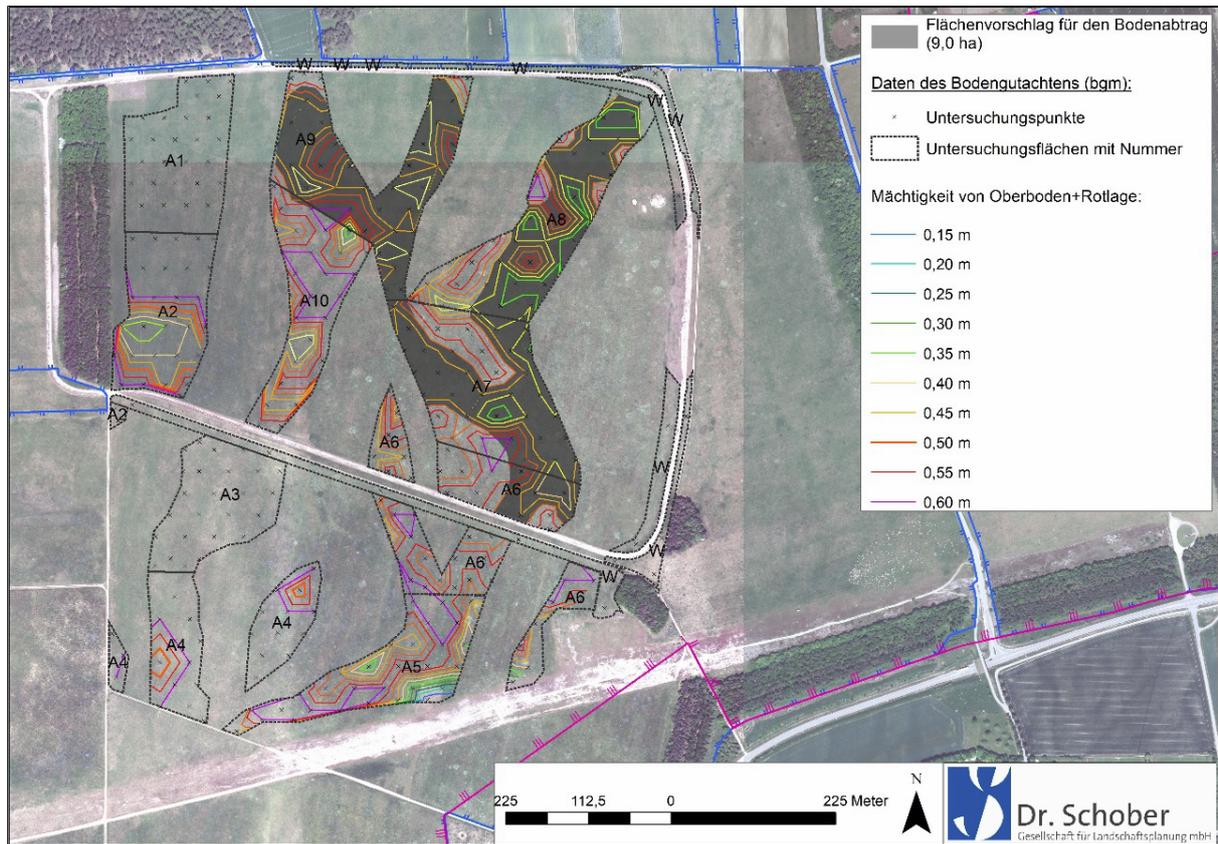


Abbildung 1: Bodenabtragsflächen

Die Abtragsmassen (insgesamt ca. 33.500 m<sup>3</sup>) sollen nun in Flächen im Südwesten des NNE bzw. des NSG eingebaut werden. Es handelt sich um ehemalige Kiesgruben, die bis Ende der 1970er Jahre mit Abfall aller Art verfüllt wurden. Deren Abdeckung hat sich teilweise abgesenkt, so dass Bodenlöcher entstanden sind. Auf den meisten dieser Einbauflächen werden sowohl die Vorsorgewerte als auch die Maßnahmen- und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze auf Grünlandflächen überschritten. Durch den Einbau der Abschubmassen der oben genannten Abtragsflächen werden diese Werte allerdings wieder so verbessert, dass eine Weidewirtschaft auch auf diesen Flächen weiterhin möglich sein wird.

Die abgetragenen Bodenmassen werden auf den genannten Einbauflächen so verteilt, dass fast ausschließlich alle analysierten Parameter (s. Anhang als-„Anlage2-gbm\_e\_124020\_Vergleichstabellen\_geplante\_Bodenverlagerung“) verbessert werden.

Für den Bodeneinbau sind die in der nachfolgenden Abbildung 2 als E1, E4, E6, E8 und E12 bezeichneten Flächen vorgesehen. Durch die Absenkungen der Flächen mit unterschiedlichen Höhen werden auch die Einbauhöhen angepasst, so dass eine gewisse Bodennivellierung durch den Einbau erreicht werden kann. Wichtig ist, dass der abgeschobene Oberboden und die Rotlage beim Einbau nicht vermischt werden darf. Ebenso soll das natürliche Relief soweit wie möglich nachgebildet werden. Die Einbauhöhen sind ebenfalls der Abbildung 2 zu entnehmen.

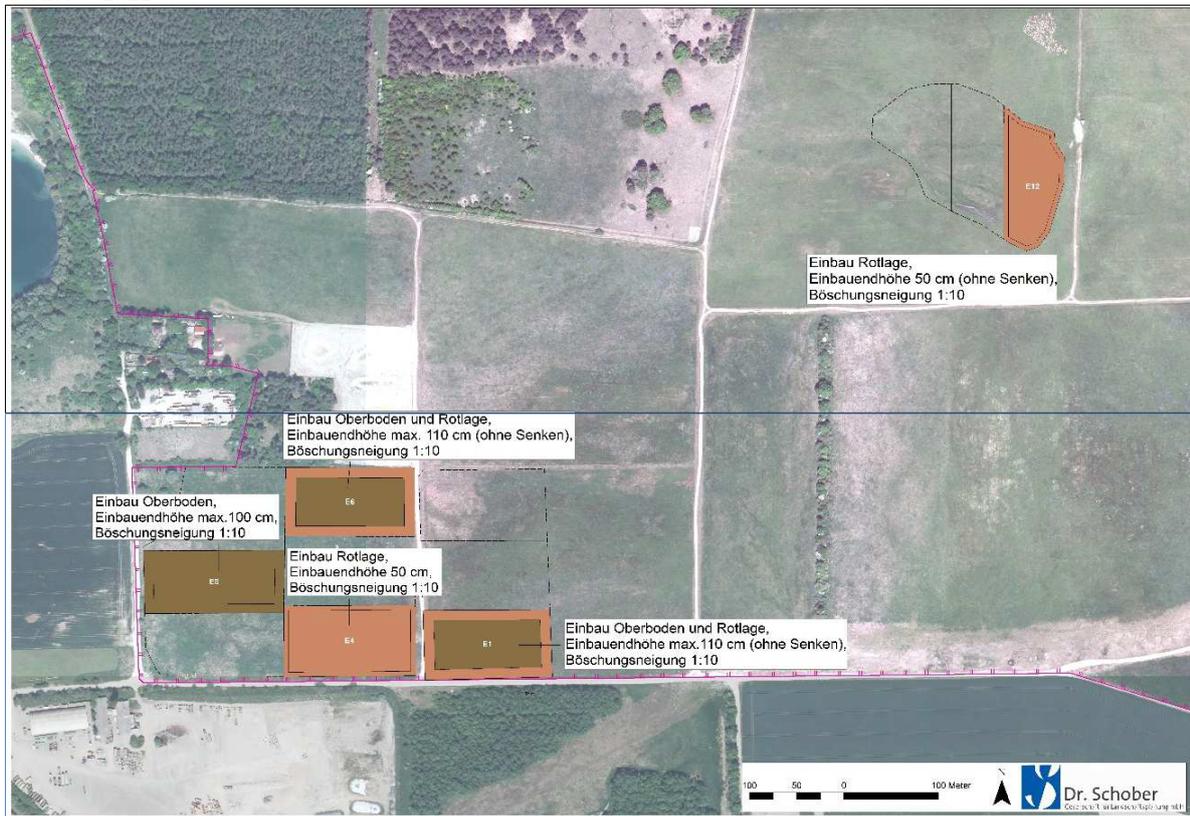


Abbildung 2: Einbauflächen

#### 4. Ansaatarbeiten

Mit dem Bodenabtrag, der Herstellung von Trocken- und Halbtrockenrasen sowie der Wiesenaufwertung (auf 42 ha mit Nachsaat, auf den übrigen Flächen mit verbesserter Bewirtschaftung und Pflege) im östlichen Teil des nationalen Naturerbes kann gemäß dem Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Garching für das nationale Naturerbe Mallertshofer Holz (DR. H. M. SCHOBBER GMBH 2017) bei Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsermittlung auf folgenden Flächen eine Anrechenbarkeit von durchschnittlich 100% erzielt werden (s. Abbildung 3).

- **Herstellung von Trocken-/ Halbtrockenrasen auf der Abtragsfläche.** Die Ansaat erfolgt teils mit Druschgut (auf Rotlage mit hohem Anteil an bindigen Bestandteilen) und teils mit Mähgutübertragung (auf Kies und kiesreicher Rotlage), jeweils kombiniert mit einer speziellen, auf das NSG „Mallertshofer Holz mit Heiden“ abgestimmten Saatgutmischung „Magerrasen“. Bei der Drusch- und Mähgutgewinnung sind die Belange des Artenschutzes – insbesondere das Brutverhalten der Feldlerche – zu berücksichtigen.
- **Herstellung von artenreichem Extensivgrünland im östlichen Teil des nationalen Naturerbes.** Die Maßnahme erfolgt auf einer Fläche von insgesamt 42 ha auf überwiegend artenarmen Weideflächen im Umfeld des Bodenabtrags sowie südlich des Bodenabtrags. In die bestehenden Wiesenflächen wird durch Nachsaat eine Saatgutmischung „Salbei-Glatthaferwiese“ eingebracht, deren Zusammensetzung auf das NSG „Mallertshofer Holz mit Heiden“ abgestimmt wird.
- **Herstellung von mäßig intensiv genutztem artenreichem Grünland mit Gebüschgruppen auf den Bodeneinbauflächen.** Die Ansaat erfolgt mit Druschgut oder mit einer Saatgutmischung „Artenreiches Grünland mittlerer Standorte“ aus Diasporenmaterial autochthoner Herkunft. Da es sich in allen Fällen um Standorte mit verändertem Bodenaufbau handelt, ist nicht zu erwarten, dass Wiesen- oder Weideflächen hergestellt werden können, die mit den Weideflächen im Osten des nationalen Naturerbes zu vergleichen sind.

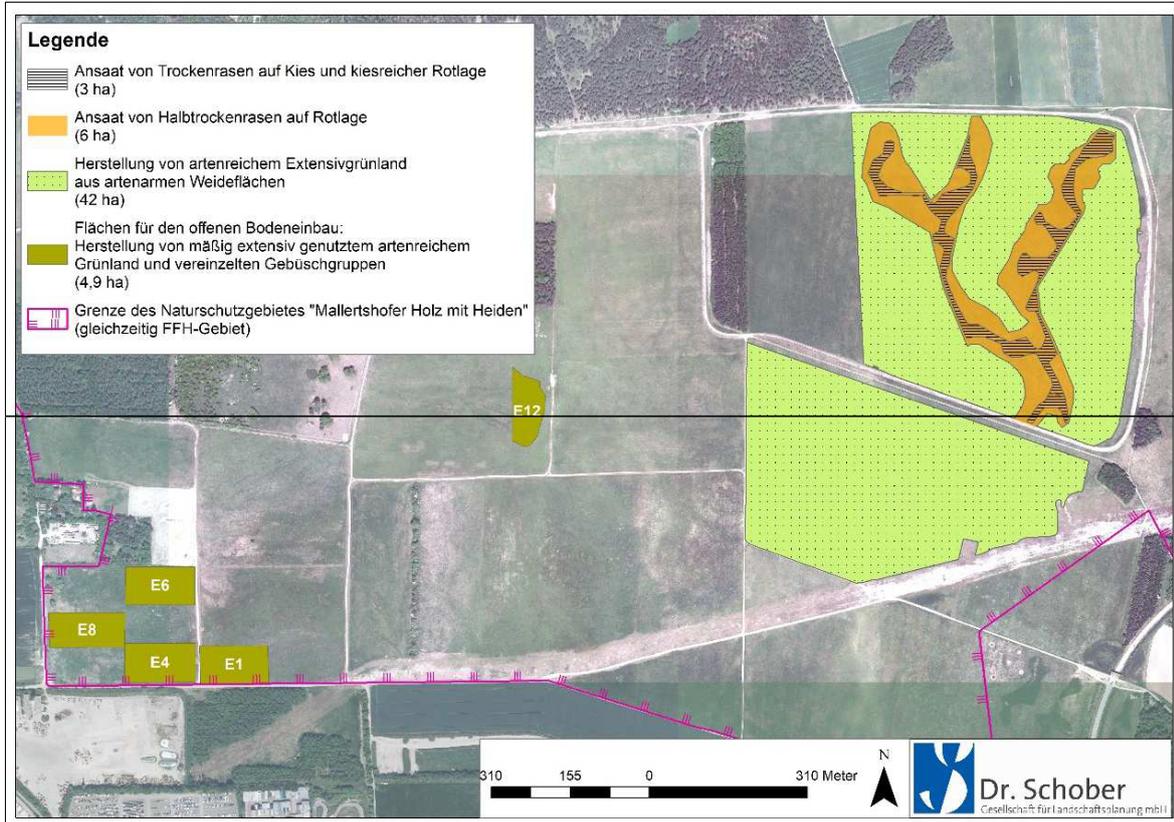


Abbildung 3: Ansaatflächen

## 5. Kosten

Die Herstellung der Maßnahmen, die Fertigstellungspflege und die Entwicklungspflege werden nach den aktuellen Kostenberechnungen des Büro Schober 1.662.038,31 € (brutto) betragen.

Da durch den nun abgestimmten Maßnahmenkatalog die Wallherstellung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1809 entfällt, verringern sich die Kosten gegenüber der vorherigen Kostenberechnung um ca. 300.000 €.

Durch die genannten Maßnahmen wird die Stadt Garching mindestens 90 ha Ausgleichsflächen erstellen können, die sie auf ihr Ökokonto gutschreiben kann.

## II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (12:2; StR Kratzl, StRin Rieth):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, das Projekt freizugeben und den Auftrag an die Verwaltung zu erteilen, die erforderlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse für die oben genannten Maßnahmenumsetzungen einzuholen. Nach Erteilung der Genehmigungen wird die Ausschreibung vorbereitet und das Projekt durchgeführt.

## **TOP 3      Kostenverfolgung Bürgerhaus**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Stadtrat hat bisher folgende Beschlüsse zur Sanierung des Bürgerhauses getroffen:

- **Beschluss vom 24.11.2016:** Freigabe Umsetzung Sanierungsstufe 1 + Stufe 2.1 (Wiederaufbau Lesegarten) inkl. der notwendigen Brandschutzmaßnahmen, sowie die Umsetzung des alternativen Lüftungskonzepts mit einem Budget von 8.928.339,55 €.
- **Beschluss vom 23.02.2017:** Verzicht der baulichen Vorhaltung für eine mögliche spätere Foyererweiterung und Anpassung der Entwurfsplanung zu Gunsten der Umnutzung der Pächterwohnung anstelle der Hausmeisterwohnung.
- **Beschluss vom 27.07.2017:** Freigabe des überarbeiteten Entwurfs mit einem Budget von 9.322.254,23 €.
- **Beschluss vom 22.11.2018:** Freigabe Mehrkosten für die Sanierung des Bürgerhauses für KG 300-700 in Höhe von 1.442.282,95 und somit Erhöhung der Gesamtkosten auf 10.764.537,18 € brutto.
- **Beschluss vom 27.06.2019:** Freigabe Mehrkosten für die Sanierung des Bürgerhauses für KG 300-700 in Höhe von 870.288,97 € und somit Erhöhung der Gesamtkosten auf 11.634.826,15 € brutto.
- **Beschluss vom 06.10.2020:** Freigabe Mehrkosten für die Sanierung des Bürgerhauses für KG 300-700 in Höhe von 192.050 € und somit Erhöhung der Gesamtkosten auf 11.882.392,02€.

Nach der aktuellen Prognose der Planer zeigt sich, dass das Gesamtbudget für die beschlossenen Maßnahmen voraussichtlich nicht ausreichen wird. Demnach zeichnen sich folgende Mehrkosten ab:

#### **Mehrkostenankündigung Firma Goldhofer, Trockenbau:**

Die Firma Goldhofer Trockenbau fordert Mehrkosten von 52.686,02 € für Werklohn, nachdem dieser aufgrund von Nichterscheinen am 14.01.2020 die Teilkündigung ausgesprochen wurde. Die Forderungen sind noch ungeprüft, da die Firma Goldhofer am 13.07.21 Klage am Landgericht München I eingereicht hat.

#### **Bauzeitenverlängerung Außenanlagenarbeiten Firma Gzimi:**

Nach Abnahme der Leistungen der Firma Gzimi ging ein Nachtrag mit Gesamtforderungen in Höhe von 185.442,91 € für Bauzeitenverlängerung ein. Die Anspruchsgrundlage ist aus Sicht der Verwaltung noch nicht genügend dargelegt. Eine detaillierte Aufarbeitung durch das Ingenieurbüro Prof. Kagerer läuft bereits.

#### **Mehrkosten für außenliegenden Sonnenschutz Büchereibüro:**

Da sich gezeigt hat, dass die Raumtemperaturen in einem der Büchereibüros bei sommerlicher Sonneneinstrahlung zu hoch steigen, soll auf Wunsch der Bücherei ein außenliegender Sonnenschutz zur Reduktion des Wärmeeintrags angebracht werden. Es liegt eine Kostenschätzung von BHIZ Architekten vor. Inklusive Nebenarbeiten liegen die Kosten bei ca. 10.000€

#### **Mehrkosten für neue Haupteingangstüre:**

Im laufenden Betrieb hat sich gezeigt, dass die bestehende Haupteingangstüre den hohen Besucherströmen bei gleichzeitig elektrischem Antrieb zur Türöffnung, trotz Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr gerecht werden kann. Die stringenten Forderungen des Stadtrats die bestehende Fassade zu erhalten hat leider immer wieder zu Problemen geführt. Konstruktiv ist eine weitere Aufarbeitung der Türe nicht möglich bzw. unwirtschaftlich. Es empfiehlt sich, analog zu geplanten neuen Eingangstüre der Bücherei, auch hier eine Türe mit Automatikantrieb zur Gewährleistung der Barrierefreiheit zu verbauen. Die Kosten hierfür werden inkl. Nebenarbeiten auf ca. 30.000 € geschätzt.

**Korrektur eines Fehlers aus dem letzten Beschluss:**

In der Prognose der Kostenverfolgung aus dem Beschluss vom 06.10.2020 wurde eine Schlussrechnungssumme falsch eingetragen. Anstatt 349.829,20 € für die Schlussrechnung der Firma Kor-dik&Wolf, Dachdeckerarbeiten 2, wurde die falsche Summe von 273.021,93€ eingetragen. Dies hat zur Folge, dass die Differenz von 76.807,27 € nun nachgemeldet werden muss.

**Aufstellung Mehrkosten:**

Forderungen Fa. Goldhofer:	52.686,02 €
Forderungen Fa. Gzimi:	185.442,91 €
Mehrkosten Sonnenschutz:	10.000 €
Mehrkosten Haupteingangstüre:	30.000 €
Korrektur aus letzter Kostenverfolgung:	<u>76.807,27€</u>
Mehrkosten Gesamt:	354.936,20 €

Einsparungen bei Gewerk Elektro 3, Fa. Stadler:	
Prognose aus Beschluss vom 06.10.20:	1.395.000€
Abrechnungssumme Schlussrechnung:	<u>1.280.468,52 €</u>
Differenz:	-114.531,46 €

Nach Gegenrechnung der eingesparten Kosten ergibt sich eine Summe der Mehrkosten von insgesamt **240.404,72 €**

Es wird gebeten, trotz laufender Prüfungen und voraussichtlicher gerichtlicher Auseinandersetzungen, die Mehrkosten, wie dargestellt, zur Verfügung zu stellen.

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

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt, die zusätzlich nötigen Mittel zur Sanierung des Bürgerhauses in Höhe von 240.404,72 € brutto freizugeben und somit das Gesamtbudget auf 12.122.796,74 € zu erhöhen.

## **TOP 4      Kostenverfolgung Restaurant Bürgerhaus**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Mit Beschluss vom 28.12.2018 hat der Stadtrat die Umsetzung des Entwurfs von AIMZ Architekten sowie die dazugehörige Kostenberechnung in Höhe von insgesamt 2.718.000,00 € freigegeben. Der Bauantrag wurde auf dieser Grundlage fertiggestellt und eingereicht.

Mit Beschluss vom 25.07.2019 hat der Stadtrat die Umsetzung des geänderten Entwurfs von wtr Architekten sowie die damit einhergehende Kostenerhöhung in Höhe von 900.000 € zur Umsetzung freigegeben.

Gesamtkosten wurden somit auf 3.616.724,44€ brutto erhöht.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.10.2021 beschlossen, das Gesamtbudget auf 4.212.880 € in den KG 200-700 zu erhöhen.

### **Baukosten KG 300-400:**

Nachdem nun, abgesehen von Schlosserarbeiten, alle Gewerke abgenommen wurden, geht die Verwaltung davon aus, dass die die Baukosten (KG300 und KG 400) im Vergleich zu letzten genehmigten Kostenverfolgung gehalten werden konnten.

### **Planungskosten KG 700:**

Es wurden von wörner traxler richter Architekten Planungsmehrkosten von ca. 70.000€ angekündigt, vom Ingenieurbüro Bauer Planungsmehrkosten in Höhe von ca. 117.000€.

Der Planungsmehraufwand entstand in erster Linie durch folgende Umstände:

#### **Statik:**

Die ursprünglichen Leitungsführungen konnten aufgrund statischer Probleme nicht wie ursprünglich vorgesehen umgesetzt werden konnten, da die Tragfähigkeit der Wände und Decken aufgrund der zahlreichen Durchbrüche überschritten worden wäre. Es waren umfassende Umplanungen im Bereich der TGA, sowie im Bereich Hochbau notwendig. Außerdem erforderte die sensible Statik einige Sonderlösungen.

#### **Bodenplatte und Grundleitungen:**

Infolge der statischen Ertüchtigungen mussten teilweise neue Fundamente im Kellergeschoss erstellt werden. Dies hatte zur Folge, dass die Bodenplatte und die teilweise darin verlegten Grundleitungen nicht mehr erhalten werden konnten und komplett neu geplant werden mussten. Diese Maßnahmen waren im Vorfeld aufgrund nicht vollständiger Unterlagen nicht einzuschätzen und deshalb nicht Bestandteil der Planung.

Klärungsgespräche mit den Planern finden zeitnah statt. Eine detaillierte Prüfung der Mehrkostenansprüche muss erst noch erfolgen.

Es wird jedoch gebeten, die angemeldeten Mehrkosten vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung ins Budget aufzunehmen und entsprechende Mittel bereitzustellen.

Die gesamten Mehrkosten belaufen sich somit auf 187.000 € brutto.

Die Gesamtkosten des Bauvorhabens erhöhen sich vorbehaltlich der Prüfung der Mehrkostenforderungen demnach auf **4.399.880 €** über alle KG.

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

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt, die zusätzlich nötigen Mittel zum Umbau und Sanierung des Restaurants im Bürgerhaus in Höhe von 187.000 € brutto freizugeben und somit das Gesamtbudget auf 4.399.880 € zu erhöhen.

## **TOP 5     Antrag der SPD-Fraktion: Gestaltung von Gärten und Vorgärten sowie Einfriedungen; weiteres Vorgehen**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Es wird derzeit häufiger festgestellt, dass bei Neubauten bzw. im Altbestand eine sehr mangelhafte Begrünung aufgrund von Schottergärten auf dem Grundstück vorgenommen bzw. sogar ganz darauf verzichtet wird.

Derart versiegelte Flächen schaden nicht nur dem Artenreichtum und beschleunigen das Insektensterben. Sie wirken sich auch insgesamt negativ auf das Mikroklima aus, da die Steine die Wärme speichern und wieder abstrahlen, während Pflanzen den Boden beschatten und für Verdunstungskühle sorgen. Des Weiteren verringert sich die Fläche, die zur Versickerung von Niederschlägen geeignet ist. Insbesondere bei Starkregenereignissen, können große Wassermassen häufig nur oberflächlich abfließen.

Auch aus diesen Gründen hat die Stadtratsfraktion der SPD gemäß § 24 der Geschäftsordnung einen Antrag auf Ausarbeitung einer Satzung zur Gestaltung von Gärten und Vorgärten sowie zu Einfriedungen von Grundstücken gestellt.

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 22.04.2021, den Antrag der SPD-Fraktion zur Gestaltung von Gärten und Vorgärten sowie Einfriedungen von Grundstücken in den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zu verweisen.

Um zukünftig weitere, nicht notwendige Versiegelungen z.B. durch Schottergärten zu vermeiden, ist es das Ziel, dass die privaten Freiflächen qualitativ mitentwickelt werden sollen. Es sollten sowohl attraktive Vorgartenzonen als auch gut gestaltete und nutzbare private Freiflächen angestrebt werden.

Zunächst ist klarzustellen, dass die BayBO in Art. 7 Abs. 1 bereits vorsieht, nichtbebaute Flächen bebauter Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder entsprechend herzustellen und zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Das bedeutet, dass das Anlegen eines Schottergartens bereits nach geltendem Recht unzulässig wäre.

Zusätzlich können bei neuen Bebauungsplänen ein Verbot des Schottergartens bzw. eine Begrüpfungspflicht festgesetzt werden. Bereits rechtskräftige Bebauungspläne haben häufig Festsetzungen zur Grünordnung. Diese Festsetzungen sind allerdings sehr unterschiedlich formuliert. Somit ist jeder Bebauungsplan gesondert zu betrachten.

Bei einem neu aufzustellenden Bebauungsplan sind die Festsetzungen von Grünflächen dabei an den § 9 Abs. BauGB gebunden. Zur Vermeidung der Verschotterung können Festsetzungen in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16d, 20 und 25a BauGB getroffen werden. Ein versickerungsfähiger Boden insbesondere eines Vorgartens kann über Nr. 16d) festgesetzt werden. Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas kann die Stadt in Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB für Vorgartenflächen die Bepflanzung und Begrünung vorschreiben. Nach Nr. 25a kann die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen aus städtebaulichen Gründen, zu denen auch der Umweltschutz zählt, festgesetzt werden. Auch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht es der Stadt, Flächen oder Maßnahmen für naturschützende Maßnahmen festzusetzen, und ergänzt damit Nr. 25a.

Es gibt zusätzlich die Möglichkeit, eine Satzung zu erlassen. Durch eine Freiflächengestaltungssatzung soll der Stadt ermöglicht werden (Art. 81 Abs. 1 Nr.5 BayBO), die Bepflanzung der unbebauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke zu regeln, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie beispielsweise Stellplätze benötigt werden. Dadurch ist es der Stadt insbesondere möglich, aus Gründen der Ortsgestaltung, die Anlagen von Schottergärten auszuschließen. Die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke bestimmt nämlich wesentlich über das Ortsbild an sich. Insbesondere der Vorgarten ist als sogenannter halb öffentlicher Raum ein wichtiger Bestandteil im Straßenbild.

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Vorschriften sollten dabei unberührt bleiben. Allerdings können zusätzlich in Bereichen von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen ohne Grünordnung durch eine Freiflächengestaltungssatzung weitere Anforderungen an die unbebauten Flächen ergänzt werden.

Es gibt häufig hinsichtlich der Einfriedungen Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen. Hieraus lassen sich aufgrund der Vielfältigkeit und unterschiedlichen Rahmenbedingungen (wie bspw. Lärmschutz) keine allgemeinen Regelungen ableiten. Es werden auch an die unterschiedlichen Wohnarten unterschiedliche Anforderungen gestellt. Ein höherer Bedarf an Privatsphäre wird sich bspw. in einer Reihenhaussiedlung als in einem Wohngebiet mit Einzelhausbebauung ergeben. Somit spielen oft nachbarschaftliche Belange eine wichtige Rolle.

Es stellt sich folglich als schwierig und nicht zielführend dar, eine einheitliche Regelung zu erlassen.

Die Verwaltung hat bei der Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt) eine Anfrage gestellt, welche Landkreiskommunen eine Freiflächengestaltungssatzung erlassen haben. Zum jetzigen Zeitpunkt hat lediglich die Gemeinde Kirchheim eine Satzung bzgl. Schottergärten erlassen. (siehe Anlage) Des Weiteren ist in diesem Kontext auch von Interesse, ob die Baukontrolle überhaupt mögliche baurechtswidrige Zustände aufnehmen und auch letztendlich verfolgen kann.

Nach Aussage des Landratsamtes ist es eine Ermessensentscheidung und anschließend eine Einzelfallentscheidung, ob bei einem Verstoß einzuschreiten ist. Des Weiteren haben zunächst Kontrollen hinsichtlich Brandschutz u.ä. Vorrang bei der Überprüfung.

Über das Verbot, geregelt über die BayBO, hinaus kann mit Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. mit einer Freiflächengestaltungssatzung zudem noch mehr Klarheit geschaffen werden.

Die Verwaltung erachtet eine Satzung als ausreichend. Ein zusätzliches Informationsangebot ist nicht vonnöten, da in der Freiflächengestaltungssatzung die Eckdaten für die Grundstückseigentümer vorgegeben werden. Es sollte zudem auch ein gewisser Raum für den freien Gestaltungswillen des jeweiligen Eigentümers dennoch vorhanden sein.

Für den Wettbewerb „Umweltfreundlicher Garten“ ist aus Sicht der Verwaltung der Aufwand zu groß. Hierfür sind keine personellen Ressourcen vorhanden, zumal im Fachbereich Umwelt viele andere Projekte, wie die Kommunikationszone, zu bearbeiten sind.

Wie im Sachvortrag dargestellt, erachtet es die Verwaltung als sinnvoll, zusätzlich zu den Regelungen in der BayBO und Festsetzungen in Bebauungsplänen, eine Freiflächengestaltungssatzung hinsichtlich Schottergärten für das gesamte Stadtgebiet zu erarbeiten bzw. zu erlassen. Aufgrund der oben genannten Gründe sind Regelungen für Einfriedungen nicht in einer Satzung zielführend.

## **II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (7:7; StR Ascherl, StR Disanto, StR Furchtsam, StR Biersack, StR Nolte, StR Grünwald, StR Euringer):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, eine Freiflächengestaltungssatzung hinsichtlich Schottergärten als örtliche Bauvorschrift im Entwurf vorzulegen. Diese soll Grundanforderungen für die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke in Bereichen von Bebauungsplänen ohne Grünordnung und in Bereichen gem. § 34 BauGB der gesamten Stadt festlegen.

**Nach Art. 51 Abs. 1 GO ist der Antrag bei Stimmgleichheit abgelehnt.**

## **TOP 6      Antrag der Bürger Energie-Garching eG auf Erweiterung des Bebauungsplanumgriffes Nr. 178 "SO Photovoltaik Anlage westlich A9"**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Am 31.01.2019 fasste der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung einer PV-Anlage. Der Bebauungsplan wird mit dem Titel "BP 178 Solarpark Garching, westlich der BAB A 9 an der BAB-Anschlussstelle Garching Nord" geführt. Die Leistung der PV-Anlage wurde auf 750 kWp festgelegt, was einen jährlichen Ertrag von ca. 770.000 kWh erwarten lässt. Dies entspricht der Begründung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Hier ist ebenfalls ein PV-Anlage mit ca. 750kW-Leistung vorgesehen, die auf den Grundstücken Fl.Nr. 1826 und 1827 als länglicher Streifen errichtet werden soll. Es wird des Weiteren aufgeführt, dass sich die Gesamtlänge der PV-Module auf ca. 365m Länge und ca. 38 m Breite beläuft.

Die in der Zwischenzeit gegründete Bürger Energie-Garching eG (29.04.2021) trat an die Verwaltung mit weiteren Planungsalternativen heran. Die Begründung hierzu ist als Anlage der Beschlussvorlage zu entnehmen.

Diese Alternativen entsprechen nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Feststellungsbeschluss vom 25.07.2019). Der Geltungsbereich des im Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wurde allerdings in der Sitzung vom 31.01.2019 größer gefasst als es dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entspricht. Somit widerspricht dieser Geltungsbereich dem des Flächennutzungsplans. Der Feststellungsbeschluss wurde nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst. Dies spricht gegen eine Vergrößerung des Geltungsbereichs wie sie im Bebauungsplan ursprünglich vorgesehen war.

Zudem werden die westlich befindlichen Flächen die kommenden Jahre überplant. Zum einen wird mit der Planung für den Bauhof voraussichtlich ab 2023 begonnen und die Fertigstellung des Bauhofes soll bis 2026 erfolgen. Zum anderen sind die Container, die am jetzigen Standort des Wertstoffhofes für den Elektronikschrott aufgestellt wurden, nur bis 2028 befristet genehmigt. Eine Verlängerung wird hierfür voraussichtlich nicht möglich sein.

Auch eine potentielle Vergrößerung des Geltungsbereichs in westliche Richtung im Bereich des SO Sportanlagen widerspricht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In der Begründung wird hierzu aufgeführt, dass nördlich des Sportstadions Flächen für bauliche Anlagen, wie Umkleiden, kleine Tribünen u.ä. ausgewiesen werden. Ziel ist somit, auf diesen Flächen dezentrale Nebenanlagen für die Nutzung der Sportanlagen errichten zu können.

Aus Sicht der Verwaltung sollte an der Größe des Geltungsbereichs, die dem Flächennutzungsplan entspricht, festgehalten werden, da die westlich der PV gelegenen Flächen aus oben genannten Gründen dem SO Sportanlagen bzw. dem Bau- und dem Wertstoffhof vorgehalten werden. Eine temporäre Genehmigung scheint auch nicht zielführend zu sein, da die Planungen für den Bau- und Wertstoffhof die kommenden Jahre durchgeführt werden müssen.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis. Aufgrund der Kurzfristigkeit verweist der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss den Antrag zur Beschlussfassung in die Septembersitzung.

**TOP 7      Antrag vom 22.06.2020 Bündnis 90/Die Grünen - Schaffung eines Gehwegs entlang der  
Gaststätte "Neuwirt" sowie Bau einer Fußgängerampel an der Schleißheimer Straße**

---

**SACHVORTRAG:**

Mit Schreiben vom 22.06.2020 stellt die Fraktion der GRÜNEN folgenden Antrag:

*„Die Stadtverwaltung wird beauftragt, entlang der Gaststätte „Neuwirt“ vom Helmut-Karl-Platz bis zur Schleißheimer Straße einen sicheren Gehweg zu schaffen und an der Schleißheimer Straße eine Fußgängerampel zu bauen.“*

*Begründung:*

*„Die aktuelle Situation schützt insbesondere ältere und gehbehinderte Fußgänger sowie Rollstuhlfahrer nicht ausreichend. Auf den bestehenden Parkplätzen vor der Gaststätte geparkte Fahrzeuge überfahren und blockieren sehr oft den nicht einmal markierten (!) Fußweg und erschweren vor allem gehbehinderten Menschen und Rollstuhlfahrern, aber auch Personen mit Kinderwägen, den Weg von/nach Süden, so dass sie manchmal sogar auf die Straße ausweichen müssen. Dadurch ist gerade diesem besonders schutzwürdigen Personenkreis der Zugang zur U-Bahn und zum Ortszentrum, aber auch zur Arztpraxis am Bürgerplatz wesentlich erschwert. Dabei wird die Benutzung der U-Bahn für diesen nur durch den (einzigen!) Aufzug am Helmut-Karl-Platz ermöglicht.“*

Für die Beratung über den o.g. Antrag sind aus Sicht der Verwaltung folgende Informationen zur Kenntnis zu geben:

- Bauplanungsrechtliche Situation
- Historie Verkehrskonzept Ortsmitte im Rahmen der U-Bahn bedingten Oberflächenwiederherstellung
- Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising zum Antrag
- Grundstücksverhandlungen

- Bauplanungsrechtliche Situation:

Das Grundstück Gasthof Neuwirt sowie die am Anwesen vorbeiführende Freisinger Landstraße befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 „Einfacher Bebauungsplan für den alten Ortskern“, in Kraft seit 15.11.1991.

Für den Bereich entlang der Münchner Straße vor dem Anwesen Neuwirt wurde vom Büro Renner ein Planungskonzept mit einem 1,80 m breiten Gehweg erarbeitet (Anlage 2).

In diesem Plan sind ferner die Flächen dargestellt, die die Stadt Garching im Tausch für den benötigten Grund benötigt.

In Anlage 3 (Ausschnitt aus dem Bebauungsplan) hat die Verwaltung in roter Linie den Grenzverlauf eingezeichnet. Daraus ergibt sich, dass ein 1,80m breiter Gehweg teilweise nur auf Privatgrund möglich ist. Ein möglicher Flächentausch ist ebenfalls in Anlage 1 dargestellt.

- Historie Verkehrskonzept Ortsmitte im Rahmen der U-Bahn bedingten Oberflächenwiederherstellung:

Der Entscheidungsprozess über die Verkehrsführung im Zuge der Gestaltung der Ortsmitte Teil West fand in der Zeit von April 2004 bis Dezember 2005 statt. Der Schwerpunkt des Entscheidungsprozesses bezog sich auf die Öffnung bzw. Nichtöffnung oder auch nur Teilöffnung der damals noch bestehenden Schleißheimer Straße zwischen Schererhaus und dem Gasthof Neuwirt. Bereits damals wurde aber auch über einen Fußweg entlang des Neuwirtes beraten bzw. diskutiert.

Seinerzeit wurde auf den Fußweg verzichtet, da man davon ausging, dass für die nach/von Süden gehenden Verkehrsteilnehmer(innen) die Möglichkeit besteht, die Münchner Straße an der LSA Neuwirt/Kistenpfennig zu nutzen. Für Fußgänger, die von bzw. in Richtung Westen gehen, besteht die Möglichkeit zwischen Neuwirt und Schererhaus die Schleißheimer Straße zu nutzen. Die Stellplätze vor dem Gasthof sollten erhalten bleiben.

- Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising, Servicestelle München vom 10.03.2021:  
*„Wie bereits beim Ortstermin am 20.01.2021 geäußert, ist eine signalgeregelte Querungsmöglichkeit für Fußgänger über die Schleißheimer Straße nur denkbar, wenn die dafür erforderlichen Aufstellflächen für Fußgänger im Einmündungsbereich geschaffen werden können. Hierbei ist es unumgänglich die Parksituation vor dem Gasthof Neuwirt zu ändern. Auch aus unserer Sicht sollten die Schrägparkplätze, deren An- und Abfahrt nur über den Gehweg möglich ist, aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden.“*

Am Ortstermin 20.01.2021 nahmen neben dem Staatlichen Bauamt die Untere Verkehrsbehörde im Landratsamt München, Frau Liendl sowie Vertreter der Polizeiinspektion Oberschleißheim teil, um die Situation vor Ort zu besprechen, teil. Gegenstand der Besprechung war die Errichtung einer Lichtsignalanlage (Druckampel) im Einmündungsbereich Münchner Straße/Schleißheimer Straße an der Ecke bei Neuwirt, damit die Fußgänger die Schleißheimer Straße an dieser Ecke sicher queren können. Aus Sicht der Beteiligten ist eine signalgeregelte Querungsmöglichkeit für Fußgänger über die Schleißheimer Straße nur denkbar, wenn die dafür erforderlichen Aufstellflächen für Fußgänger im Einmündungsbereich geschaffen werden können. Hierbei ist es unumgänglich die Parksituation vor dem Gasthof Neuwirt zu ändern. Auch aus Sicht der Beteiligten sollten die Schrägparkplätze, deren An- und Abfahrt nur über den Gehweg möglich ist, aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt werden.

In diesem Einmündungsbereich, jedoch rückversetzt, ist bereits eine LSA für den Kfz-Verkehr vorhanden, damit größere Fahrzeuge (z. B. Linienbusse) von der Münchner Straße in die Schleißheimer Straße abbiegen können.

Für die Fußgängerampel müsste im Kurvenbereich Münchner-/Schleißheimer Straße ein zusätzlicher LSA-Mast aufgestellt werden. Der vor den drei bestehenden Masten (1 Ampelmast, Lichtmast und Mast für Hinweisschilder) aufgestellt werden müsste. Dies würde erhebliche Probleme für das Müllfahrzeug bedeuten, das den gekühlten Gastro-Abfall aus dem Nebengebäude an der Schleißheimer Straße entsorgen muss.

- Grundstücksverhandlungen:

Nach zwei Gesprächen im Dezember 2020 wurde uns von den Eigentümern mitgeteilt, dass dem vorgeschlagenen Grundstückstausch nicht entsprochen werden kann.

Email vom 29.12.2020 von Fam. Rieger:

*„Wenn man sich die Situation ansieht, gibt es dann keinen Sicherheitsabstand mehr zwischen Hauptingang des Gasthofes und dem neuen Gehweg. Mir wäre es lieber, es wäre überhaupt kein öffentlicher Gehweg am Gasthof. Alles ist sehr gut zu erreichen ohne unseren Privatgrund überqueren zu müssen. Dieser wird ja einfach nur als Abkürzung genommen, wobei alles gut über die Ampeln zu erreichen wäre. Ich kann mir vorstellen, dass dies manche Leute bemängeln, aber diese wissen auch nicht, dass es unser Grund ist. Wir sind jahrelang auch großzügig und lassen unseren Grund für Gehweg nutzen, auf allen Seiten. Wir haben uns in der Familie besprochen und möchten keinen Grundstückstausch eingehen. Wir sehen wirklich keinen Nutzen in dem angebotenen Grundstück und nur Nachteile im Abtritt der Hauptseite. Parkplätze sind unser Geschäft! Immens wichtig! Man muss Parkplätze bieten können, auch bei Feiern. Bitte verstehen Sie uns, dass gerade in der jetzigen Situation, wo wir wirklich wieder von vorne anfangen müssen, Gelder nicht gezahlt werden, Personal erhalten*

*werden muss, uns dies auch vorkommt, als würde unser Neuwirt immer kleiner werden.“*

Aufgrund des Sachverhaltes kann die Stadt Garching keinen Grundstückstausch auf freiwilliger Basis erwarten.

Um die Voraussetzungen für ein Enteignungsverfahren zu schaffen, müsste ein Bebauungsplan zur Rechtskraft gelangen. Wie lange dies dauern würde, kann von Seiten der Verwaltung nicht eingeschätzt werden.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Antrag der Fraktion der „GRÜNEN“ vom 22.06.2020 zur Kenntnis und fasst folgenden Beschluss:

Der Antrag wird abgelehnt, da die Umsetzung der Forderungen des Antrags nicht möglich sind, solange der Neuwirt als Gaststätte aktiv in Betrieb ist.

## **TOP 8      2. Nachtrag zur Sonderbaulastvereinbarung mit dem Freistaat Bayern und der Technischen Universität**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Im Kooperationsvertrag zwischen der Technischen Universität und Siemens hat die TUM zugesichert die Stadt Garching zu bitten, dass entlang der südlichen Gebäudekante des Vorhabens ein 5 m breiter Weg öffentlich gewidmet wird.

Ziel dieser Widmungsverfügung ist insbesondere es, dass der südliche Haupteingang sich an einer öffentlichen Verkehrsfläche befindet.

Hierzu ist es erforderlich, die Sonderbaulastvereinbarung zwischen dem Freistaat Bayern, der TUM und der Stadt Garching zu ergänzen.

Die Stadt wird die in Anlage 3 dargestellte Verkehrsfläche, den Fuß- und Radweg, als öffentliche Verkehrsfläche, konkret als beschränkt-öffentlichen Weg i.S.v. Art. 3 Abs. 1 Nr. 4 Var. 2, Art. 53 Nr. 2 BayStrWG, nach Art. 6 BayStrWG widmen. Der Freistaat als Eigentümer erteilt im Rahmen der abzuschließenden Sonderbaulastvereinbarung bereits jetzt unbedingt und unwiderruflich die nach Art. 6 Abs. 3 BayStrWG erforderliche Zustimmung zur Widmung der in Anlage 3 rot dargestellten Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsfläche (beschränkt öffentlicher Weg).

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ermächtigt den Ersten Bürgermeister zur Unterzeichnung des 2. Nachtrags der Sonderbaulastvereinbarung.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt die Widmung der in Anlage 3 dargestellten Verkehrsfläche als beschränkt-öffentlichen Weg i.S.v. Art. 3 Abs. 1 Nr. 4 Var. 2, Art. 53 Nr. 2 BayStrWG, nach Art. 6 BayStrWG.

**TOP 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 184 "Forschungshäuser Garching"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren**

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 184 "Forschungshäuser Garching" gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung von drei Gebäuden mit 197 Wohnungen für Studenten. Der Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 184 "Forschungshäuser Garching " wurde in der Stadtratssitzung am 28.05.2020 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom Mittwoch, den 18.11.2020 bis Montag, den 21.12.2020.

In dieser Zeit sind einige Anregungen eingegangen.

In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

**A) Stellungnahmen von Bürgern**

Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

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

**1. Regierung von Oberbayern, 80534 München, Anlage 1**

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**2. Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München, Fachbereich Bauen, Anlage 2**

Zu 1.:

Die Anregung wird aufgenommen und der Nordpfeil in die Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

Zu 2.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Maßkette innerhalb des Geltungsbereichs verschoben.

Zu 3.:

Die Anregung wird aufgenommen und als einheitliches Fassungsdatum der 27.07.2021 für sämtliche Unterlagen angegeben.

Zu 4.:

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

Zu 5.:

Die Erschließung über die Hans-Piloty-Straße ist vertraglich über eine Sonderbaulastvereinbarung zwischen der Stadt Garching, der TUM und dem Freistaat Bayern gesichert. Daher ist eine Festsetzung der Hans-Piloty-Straße als öffentliche Verkehrsfläche bis zur Lichtenberg-Straße zur Sicherung der Erschließung nicht angezeigt. Die Hans-Piloty-Straße ist Ortsstraße öffentlich gewidmet. Die Verfügung wird am 09.08.2021 wirksam.

Zu 6.:

Die Anregung wird aufgenommen und die erforderlichen Stellplätze unter B.1.1. aufgeführt.

Zu 7.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Formulierung bezüglich der Nebenanlagen unter B.1.1.3. in "Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen" geändert.

Zu 8.:

Bezug nehmend auf 9.wird die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in Form der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) geändert. Daher ist die Korrektur obsolet.

Zu 9.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung einheitlich für die Flächen gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO einheitlich in Form der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) geändert.

Zu 10.:

Die Anregung wird aufgenommen und als oberer Bezugspunkt in Anlehnung an die Definition bei den Abstandflächen der BayBO der "Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand" angegeben. Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

Zu 11.:

Die Anregung wurde aufgenommen und der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Wand- und Firsthöhe überprüft.

Die Aussage dass es sich hierbei um die festgelegte Oberkante des Geländes und zugleich auch die Höhe des Fertig-Fußboden handelt steht aufgrund der Barrierefreiheit des Gebäudes nicht im Widerspruch.

Zu 12.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung im Sinne der Rechtseindeutigkeit entsprechend geändert. Die Formulierung lautet künftig: Abweichend von Art 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandflächen 0,4 H, mindestens 3 m.

Die Widmungsverfügung der Hans-Piloty-Straße wird am 09.08.2021 wirksam. Damit ist die Hans-Piloty-Straße als öffentliche Ortsstraße gewidmet und stellt somit eine öffentliche Verkehrsfläche dar. Demnach dürfen sich die Abstandflächen bis zu deren Mitte erstrecken.

Bei den Flächen östlich des Bauvorhabens handelt es sich um eine faktische Grünfläche im Eigentum des Freistaat Bayern, die den Nutzern der Universität zur Verfügung steht. Gemäß Art 6 Abs. 2 Satz 2 dürfen Abstandflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandflächen sowie Abstände im Sinn des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden können. Eine entsprechende Erläuterung wird mit in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen und ein entsprechender Abstandflächenplan der Begründung als Anlage beigelegt.

Zu 13.:

Die Anregung wird aufgenommen und im Bebauungsplan das Symbol für eine Durchfahrt sowie die Mindest-Durchfahrtshöhe festgesetzt. Der Vorhabenplan- und Erschließungsplan wird entsprechend ergänzt und die Berechnung entsprechend angepasst. Auch werden in der Begründung entsprechende Aussagen ergänzt.

Zu 14.:

Auf dem Vorhabensgrundstück werden die 4 Behindertenstellplätze sowie max. 3 Stellplätze zum Be- und Entladen nachgewiesen. Die weiteren Stellplätze sind dinglich zugunsten des Vorhabens zu sichern.

Zu 15.:

Die Anregung wurde aufgenommen und die Festsetzung bezüglich des Fassungsdatums und der Klarheit des Bezuges auf nur die Richtzahl aus der Stellplatzsatzung geprüft. Da es sich einerseits um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bei dem die Planung auf die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze abgestimmt ist es sinnvoll und folgerichtig, die hierzu Grunde gelegte Fassung der Stellplatzsatzung eindeutig zu bestimmen. Eine Änderung der Satzung mit geänderten Richtzahlen würde ggf. dazu führen, dass die Planung nicht genehmigungsfähig ist. Daher wird an dem konkreten Fassungsdatum der Stellplatzsatzung festgehalten.

Da die Planung der Stellplatzanlagen abweichend von den Maßgaben der Stellplatzsatzung ist, wurde folgerichtig festgesetzt, dass nur die Richtzahl der Stellplätze gilt.

Zu 16.:

Es ist zwar richtig, dass die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze aufgrund des Mobilitätskonzeptes vom 14.03.2018 um 25 % reduziert wurde. Eine Bezugnahme in der Festsetzung auf das Mobilitätskonzept ist Bestandteil der Begründung und ist daher einer Festsetzung nicht zugänglich.

Zu 17.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Baugrenze in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen. Da der Geltungsbereich um die öffentliche Verkehrsfläche auf den Umgriff des Erbbau-rechts aufgrund der Anregung der TUM, vertreten von Lutz Abel Rechtsanwalts PartG mit Schreiben vom 21.12.2020 reduziert wurde, entfällt diese im Bebauungsplan und somit auch im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Zu 18.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Anlagen (Mobilitätskonzept, geotechnischer Bericht und orientierende Altlasten Untersuchung) auf Seite 3 aufgeführt und auf Seite 14 unter G der geotechnischer Bericht und orientierende Altlasten Untersuchung ergänzt.

Zu 19.:

Die Anregung wird aufgenommen und die auf Seite 6 bei Ziffer E. 3.1 der erste Satz entsprechend umformuliert ... der Flächennutzungsplan i.d.F. vom 25.07.2019, rechtswirksam seit 05.05.2020, ...".

Zu 20.:

Die Anregung wird aufgenommen und der betreffende Abschnitt des Masterplans als Anlage zur Begründung beigelegt.

Zu 21.:

Die Anregung wird aufgenommen und der Begründung eine entsprechende Flächenberechnung als Anlage beigelegt.

Zu 22.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Maßangaben mit 17,25 m aufeinander abgestimmt.

Zu 23.:

Die Anregung wird aufgenommen und Aussagen zum vorbeugenden Brandschutz entsprechend des mit der Werksfeuerwehr der TUM abgestimmten Brandschutzkonzeptes in die Begründung aufgenommen.

Zu 24.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Größe des Geltungsbereichs überprüft. Da der Geltungsbereich um die öffentliche Verkehrsfläche der Hans- Piloty-Straße reduziert wurde beträgt die Größe des Geltungsbereichs ca. 3.390 m<sup>2</sup> Die Unterlagen entsprechend geändert und aufeinander abgestimmt.

Zu 25.:

Die Anregung wird aufgenommen und das Datum der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans im Umweltbericht wird auf den 05.05.2020 geändert.

Zu 26.:

Die Anregung wird aufgenommen und die GRZ im Umweltbericht mit 0,8 anstelle 0,78 angegeben.

Zu 27.:

Die Anregung wird aufgenommen und der Umweltbericht um die Art und Menge der durch das Vorhaben erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung ergänzt.

Zu 28.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Ausgleichsfläche, die auf dem Grundstück Fl.-Nr. 309, Gemarkung Freimann, innerhalb des Teilflächenkontos 17 des Heideflächenvereins Münchner Norden e.V. nachgewiesen wird, in Form eines Lageplans / Luftbild mit in die Begründung aufgenommen.

### **3. Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München, Fachbereich Grünordnung**

Zu B 2.6 bis 6.6.:

Die Anregung wird aufgenommen und im Bebauungsplan die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher einschließlich ergänzender Festsetzungen zu Pflege und notwendigem Ersatz bei Ausfall der Pflanzen festgesetzt.

Zu B 6.5.:

Die Anregung wird aufgenommen und für die zu pflanzenden Obstbäume ein Mindestraumvolumen für den durchwurzelbaren Raum für die zu pflanzenden Obstbäume von mindestens 13 - 18 m<sup>3</sup> festgesetzt.

Zu B 6.6.:

Die Anregung wird aufgenommen und der Begriff Grünfläche besser definiert. So wird festgesetzt, dass unbebaute Baugrundstücksflächen auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten sind. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

#### Zu C. Hinweise

Die Anregung wird aufgenommen und ein Hinweis auf den einzureichenden Freiflächengestaltungsplan unter C. Hinweise gegeben. Der Hinweis auf die DIN 18920 und die RAS-LP4 Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Pflanzbestände sowie Vegetationsflächen ist obsolet, da sich innerhalb des Planbereichs keine Bäume und Sträucher befinden, die zu schützen wären. Die Flächen werden derzeit überwiegend als aufgeschotterter Stellplatz für Pkws genutzt.

#### Zu Redaktioneller Hinweis

Die Anregung wird aufgenommen und der Tippfehler korrigiert.

#### **4. Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München, Fachbereich Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten**

Die Aussage, dass das über 300 m entfernte Heizkraftwerk zu keiner unzulässigen Lärmeinwirkung führt und dass die DIN 4109 einzuhalten ist, sowie die Aussage dass auf das Vorhaben Anlagenlärm aus den Forschungseinrichtungen und dem Parkplatz einwirken, wird zur Kenntnis genommen.

#### **5. Wasserwirtschaftsamt München, Heßstraße 128, 80797 München, Anlage 3**

##### Zu 1.:

Die Anregung wird aufgenommen und die gewünschten Ergänzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### Zu 2.:

Der Hinweis auf Starkregenereignisse wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungsanlagen sind für die Aufnahme des Überflutungsfalles ausgelegt und werden entsprechend dimensioniert

##### Zu 3.:

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

##### Zu 4.:

Die Ausführungen zu Altlasten werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

##### Zu 5.:

Die Ausführungen zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

##### Zu 6.:

Die Hinweise zur Flächenversiegelung, Regenwasserversickerung wurde zur Kenntnis genommen und sind in die Planung eingeflossen.

Entsprechend wurden beispielsweise die Flächen der Stellplätze als Schotterrassen mit versickerungsfähigen Belägen befestigt.

#### **6. Heimatpfleger der Stadt Garching, Anlage 4**

Stellungnahme: im Geotechnischen Bericht und in der orientierenden Altlastenuntersuchung ist unter 6.6.2 der entsprechende Hinweis für den Vorhabenträger ausgeführt, dass evtl. kontaminierter Bodenaushub zu erwarten ist.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **7. Technische Universität München, Arcisstraße 21, 80333 München, vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei Lutz / Abel, Anlage 5**

Sachvortrag: siehe Stellungnahme zu Punkt 1

Stellungnahme: Der Bebauungsplanumgriff wird im Sinne der Stellungnahme angepasst und endet an der Straßenbegrenzungslinie. Der Umgriff des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Bebauungsplanumgriff angepasst.

Sachvortrag: siehe Stellungnahme zu Punkt 2

Stellungnahme: Der Bebauungsplanumgriff sei in Nord-Süd-Richtung etwas nach Süden verschoben worden. Die Stellplatzfläche selbst darf durch die Verschiebung keine Vergrößerung erfahren.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Bebauungsplanumgriff entsprechend verschoben.

Sachvortrag: siehe Stellungnahme zu Punkt 3

Stellungnahme: Der Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Studentenwerk München und dem Freistaat Bayern, vertreten durch die Immobilien Freistaates Bayern ist am 06.11.2018 beurkundet worden.

In diesem ist geregelt, dass das Studentenwerk die notwendigen Stellplätze auf der Erbbaurechtsfläche nachzuweisen hat.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.07.2017 den Masterplan Science City zugestimmt. In der Beschlussfassung ist ausgeführt, dass der Masterplan die städtebauliche Grundlage für die Entwicklung des Hochschul- und Forschungszentrums bildet und er durch den Stadtratsbeschluss verbindlich den Rahmen für die künftige Entwicklung vorgibt. In der Stadtratspräsentation ist unter Punkt 7 zum Parken ausgeführt, dass im Endausbau der Nachweis fast ausschließlich über dezentrale Parkhäuser, die abhängig von der Haushaltslage realisiert werden, erfolgen soll.

Explizit ist straßenbegleitendes Parken als Möglichkeit aufgeführt. Die Ausnahme findet bei diesem Vorhaben keine Anwendung.

Insofern weicht die im Erbbaurechtsvertrag geschlossene Regelung vom Masterplan ab. Der Erbbaurechtsvertrag ist im Nachgang zum Stadtratsbeschluss geschlossen worden.

Die Stadt Garching hat im Aufstellungsbeschluss insofern ergänzt, als dass der Vorhabensträger Verhandlungen mit der TUM / Freistaat Bayern aufnehmen soll, damit die Stellplätze langfristig im Parkhaus nachgewiesen werden können. Somit hat der Stadtrat beschlossen, dass die Rahmenbedingungen und Vorgaben des Masterplans umzusetzen sind und sich auch - insbesondere durch die perspektivische Formulierung - die Abhängigkeit von der Haushaltslage berücksichtigt.

Bis auf die Behindertenstellplätze sowie max. 3 Stellplätze, die den Bewohnern ein Be- und Entladen ermöglichen sollen, werden im Bebauungsplan keine Stellplätze oberirdisch auf dem Vorhabengrundstück festgesetzt, womit der Vorhabenträger die Stellplätze im Rahmen des auf dem Forschungsgebäude bestehenden Stellplatzbestandes - jedenfalls zunächst - nachzuweisen hat. Perspektivisch ist anzustreben, entsprechend des Masterplans die Stellplätze im geplanten Parkhaus nachzuweisen.

Der vom Vorhabenträger zunächst vorgesehene Bereich nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an den zentralen Grünzug an. Dieser städtebaulich sensible Bereich soll von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden. Der nördlich angrenzende Bereich bildet das Entree zur Wegebeziehung des ost-west verlaufendes Grünzuges zum nord-süd verlaufenden Grünzuges am Wiesäckerbach.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Der Vorhabensträger soll die Verhandlungen mit der TUM /Freistaat Bayern aufnehmen, damit langfristig die Stellplätze im Parkhaus nachgewiesen werden können.

Sachvortrag: siehe Stellungnahme zu Punkt 4

Stellungnahme: Die TUM hat die Lärmquellen und mögliche Immissionen nicht benannt. Den Hinweis, dass nach den aktuellen Planungen u. A. der Lehrstuhl und Prüfamts für Grundbau, Bodenmechanik, Felsmechanik und Tunnelbau im südwestlichen Eck des Campusgeländes angesiedelt werden soll, und gerade dort die Forschungs- und Prüftätigkeit mit teilweise erheblichen Lärmimmissionen und Erschütterungen verbunden sein wird, ist der Verwaltung bekannt. Für dieses Vorhaben liegen noch keine Genehmigungsanträge vor. Das Labor wäre jedoch so zu konzeptionieren und auszulegen, dass es keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung Garchings auch für künftige Generationen haben darf. Als Basis hierfür ist der rechtskräftige Flächennutzungsplan heranzuziehen. Andernfalls würde die Stadt Garching planungsrechtlich reagieren und ggf. einen Bebauungsplan für den Bereich aufstellen.

Das Sondergebiet enthält selbst keine gesetzliche Einstufung der Schutzbedürftigkeit gegenüber Immissionen. In der Rechtsprechung hierzu ist geklärt, dass die Schutzbedürftigkeit eines Sondergebietes von seinem Nutzungszweck und der städtebaulichen Einordnung abhängt. Vorliegend wird das Wohnen im Bereich des Forschungscampus zugelassen. Auch wenn im Bereich des Forschungscampus bereits Wohnnutzungen vorhanden sind, sind diese den Forschungseinrichtungen gegenüber untergeordnet. Nachdem die Forschungseinrichtungen eher gewerblichen Charakter haben, und keine Gleichgewichtigkeit zwischen Wohnen und gewerbeähnlichen Nutzungen besteht geht die Stadt davon aus, dass eine gemischte Nutzungsstruktur vorliegt, die noch am ehesten einem Urbanen Gebiet entspricht. Nachdem das Urbane Gebiet jedoch einer expliziten Festsetzung bedarf (§ 245c BauGB) und diese für das Gebiet wegen der städtebaulichen Grundlagen und der Nutzung des Vorhabens selbst nicht in Frage kommt, ist aus Sicht der Stadt für den Nachweis der gesunden Wohnverhältnisse die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete heranzuziehen.

Sachvortrag: siehe Stellungnahme zu Punkt 5

Stellungnahme: Der Hinweis ist zutreffend und wird entsprechend in die Begründung aufgenommen.

Beschluss: Die Begründung wird entsprechend angepasst.

#### **8. Gemeinde Eching, Fürholzener Straße 14, 85396 Eching, Anlage 6**

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Stellungnahme: Die Stadt Garching stimmt dem Einwand zu und sieht es auch als erforderlich an, ein interkommunal abgestimmtes Verkehrskonzept zu erarbeiten. Als Bestandteile hierzu sieht die Stadt Garching den Neubau der Ortsumfahrung Dietersheim. Als weiteren Bestandteil wird ein überregionales Radschnellwegenetz gesehen. Auch hierzu laufen Gespräche und die ersten Umsetzungsschritte sind für das Jahr 2023 anvisiert. Weiterhin hat der Vorhabenträger ein Mobilitätskonzept erarbeitet, um nachhaltig den Individualverkehr zu reduzieren.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **9. Gemeinde Ismaning, Schloßstraße 2, 85737 Ismaning, Anlage 7**

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **10. Regionaler Planungsverband München, Arnulfstraße 60, 80335 München, Anlage 8**

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **11. Energieagentur Ebersberg-München, Eichthalstraße 10, 85560 Ebersberg, Anlage 9**

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**12. SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, 80287 München, Anlage 10**

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**13. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd, Anlage 11**

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**14. Bayernets GmbH, Poccistraße 7, 80336 München, Anlage 12**

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**15. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Anlage 13**

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**16. Bayernwerk Netz GmbH, Lise-Meitner-Straße 2, 85716 Unterschleißheim, Anlage 14** Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**17. Telefonica Germany GmbH & Co. KG. OHG, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg, Anlage 15**

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**18. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 10 02 03, 80076 München, Anlage 16**

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Anregung wird aufgenommen und die gewünschten Ergänzungen zu den möglichen Bodendenkmälern in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan übernommen.

**19. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Anlage 17**

Sachvortrag: siehe Stellungnahme  
Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

**II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0; ohne StR Grünwald):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 184 „Forschungshäuser Garching“ entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Auslegung darf erst erfolgen, wenn der Städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.

## **TOP 10 Antrag auf Nutzungsänderung eines ehemaligen MOB-Stützpunktes in ein Pandemiezentral- trallager in der Ingolstädter Landstr. 100**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Das Staatliche Bauamt Freising legt einen Antrag auf Nutzungsänderung eines ehemaligen MOB-Stützpunktes in ein Pandemiezentrallager in der Ingolstädter Landstr. 100 vor. Die Vorlage erfolgt im Zustimmungsverfahren nach Art. 73 BayBO. Das Vorhaben bedarf somit keiner Baugenehmigung, da mit dem Staatlichen Bauamt Freising eine Landesbaubehörde beteiligt ist. Das Vorhaben bedarf der Zustimmung der Regierung. Diese entfällt, wenn die Gemeinde dem Bauvorhaben zustimmt.

Geplant ist, die bestehenden Gewerbehallen des ehemaligen MOB-Stützpunktes der Bundeswehr als Zentrallager für Materialien/Hilfsgüter, die im Rahmen der Pandemieeindämmung benötigt werden (bspw. persönliche Schutzausrüstung, Desinfektionsmittel etc.) zu nutzen. Die Nutzung wurde bereits 2020 aufgenommen und soll mit diesem Antrag formal „genehmigt“ werden. Die Nutzungsänderung soll zunächst befristet bis zum 31.12.2022 beantragt werden.

Das Vorhaben soll im Außenbereich realisiert werden, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1 vor, das Vorhaben ist als sog. sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 einzustufen. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Gewerbegebiet aus. Da die Lagerung eine gewerbliche Nutzung darstellt, besteht kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Die Erschließung ist gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag zugestimmt werden. Dem Antrag wurde jedoch kein Stellplatznachweis beigefügt. Da es bei der bisherigen Nutzung seit letztem Jahr keine Beschwerden im Hinblick auf die Stellplätze eingegangen sind, sollte dieser bei einer möglichen Verlängerung der Nutzung eingereicht werden.

### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0; ohne StR Kratzl):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Antrag auf Nutzungsänderung eines ehemaligen MOB-Stützpunktes in ein Pandemiezentrallager in der Ingolstädter Landstr. 100 zuzustimmen. Der Stellplatznachweis ist bei einem Verlängerungsantrag einzureichen.

**TOP 11 Antrag auf Umbau eines Dachgeschosses in zwei Wohnungen in der Telschowstraße 20,  
Fl.Nr. 138/1**

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt den Umbau eines Dachgeschosses in zwei Wohnungen in der Telschowstraße 20, Fl.Nr. 138/1. Bereits mit dem Antrag vom 06.02.1997 „Aufbau einer Giebelwiderkehr zur Wohnraumbelichtung“ wurde der Dachgeschossausbau im Zuge eines Genehmigungsverfahren durchgeföhrt. Durch eine nun anstehende Veräußerung des Gebäudes wurde festgestellt, dass der Dachgeschossausbau aufgrund notwendiger Befreiungen nicht im Freistellungsverfahren möglich gewesen wäre.

Geplant ist nun, das bereits ausgebaute Dachgeschoss in zwei getrennte Wohneinheiten umzubauen. Hierzu sollen im Osten und Westen jeweils 2 Dachgauben und insgesamt 3 Balkone errichtet werden. Durch das ausgebaute Dachgeschoss erhöht sich die GFZ auf 1,075. Die zusätzlichen zwei KFZ-Stellplätze sollen aufgrund der engen Platzverhältnisse auf dem Grundstück abgelöst werden. Auch die Fahrradstellplätze sollen abgelöst werden. Hier signalisiert der Bauherr jedoch, die Stellplätze im Vorgarten herzustellen, sollte die Stadt Garching dies so wünschen.

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 setzt der Bebauungsplan eine Baulinie nach Westen fest.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der GFZ auf 1,075, sowie wegen der Errichtung von Fahrradstellplätzen außerhalb der Baulinie benötigt.

Der Befreiung wegen der GFZ-Überschreitung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese nur durch die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen stattfindet. Die Ausmaße des Gebäudes bleiben bei der Errichtung der Wohnungen unverändert, so dass die Überschreitung auch städtebaulich vertretbar ist. Zudem wird nur für Bestandsbauten ein Vergleichsfall geschaffen, nicht jedoch für Neubauten.

Der Befreiung wegen der Errichtung der Fahrradstellplätze im Vorgartenbereich sollte aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Zwar würde der Bauherr die Fahrradstellplätze gern ablösen, jedoch sollte es der Stadt Garching ein Anliegen sein, so viele Fahrradstellplätze wie möglich herstellen zu lassen. Auch wurden bereits in anderen Fällen (bspw. Türkenstraße 5) Fahrradstellplätze außerhalb des Bauraums genehmigt.

Der Stellplatzablöse für die beiden KFZ-Stellplätze kann aus Sicht der Verwaltung auch zugestimmt werden. Die zusätzlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nicht mehr nachgewiesen werden. Zudem sind entlang der Telschowstraße ausreichend viele öffentliche Stellplätze vorhanden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

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

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau eines Dachgeschosses in zwei Wohnungen in der Telschowstraße 20, Fl.Nr. 138/1 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen bzgl. der GFZ-Überschreitung und der Baulinienüberschreitung der Fahrradstellplätze wird erteilt. Die Fahrradstellplätze sind im Plan zu ergänzen. Der KFZ-Stellplatzablässe von zwei Stellplätzen wird zugestimmt.

## **TOP 12    Antrag auf Errichtung von zusätzlichen Arbeitsräumen für das Untergrundlabor in der Paula-Hahn-Weinheimer-Straße, Fl.Nr. 1925**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Das Staatl. Bauamt München 2 beantragt die Errichtung von zusätzlichen Arbeitsräumen für das Untergrundlabor in der Paula-Hahn-Weinheimer-Straße, Fl.Nr. 1925. Die Vorlage erfolgt im Zustimmungsverfahren nach Art. 73 BayBO. Das Vorhaben bedarf somit keiner Baugenehmigung, da mit dem Staatlichen Bauamt München 2 eine Landesbaubehörde beteiligt ist. Das Vorhaben bedarf der Zustimmung der Regierung. Diese entfällt, wenn die Gemeinde dem Bauvorhaben zustimmt.

Geplant ist, das bestehende Untergrundlabor, welches unter einen künstlich angelegten Hügel errichtet wurde, zu erweitern. Hierzu soll der Hügel nach Süden geöffnet werden. In die Öffnung soll dann der Erweiterungsbau integriert werden. Dieser ist eingeschossig mit begrünten Flachdach geplant und soll 4 Arbeitsräume, eine Teeküche und einen Besprechungsraum erhalten. Da diese Räume nur von bestehenden Mitarbeitern genutzt wird, sind keine zusätzlichen Stellplätze geplant. Für die Maßnahme muss eine Esche gefällt werden. Diese wird in unmittelbarer Nähe durch eine Ersatzpflanzung kompensiert. Das Staatliche Bauamt München 2 hat im Vorfeld die Belange des Naturschutzes mit der unteren Naturschutzbehörde besprochen. Es besteht Einverständnis bei der Durchführung der Maßnahme.

Das Vorhaben soll im Außenbereich realisiert werden, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1 vor, das Vorhaben ist als sog. sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 einzustufen. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Grünfläche aus. Dies war bereits bei der Errichtung des Untergrundlabors der Fall. Es besteht kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan, da die Anlage von außen kaum zu sehen ist und sich durch die Begrünungsmaßnahmen in die Grünfläche einfügt. Die Erschließung ist gesichert. Landschaftsschutzgebiete oder FFH-Gebiete bleiben unberührt.

Im Masterplan ist das Untergrundlabor nicht in einem Baufeld aufgeführt, weshalb eine Abweichung vom Masterplan notwendig wird. Da es sich nur um eine Erweiterung einer bestehenden Anlage handelt, kann dieser Abweichung aus Verwaltungssicht zugestimmt werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0; ohne StR Grünwald):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Antrag auf Errichtung von zusätzlichen Arbeitsräumen für das Untergrundlabor in der Paula-Hahn-Weinheimer-Straße, Fl.Nr. 1925 zuzustimmen.

## **TOP 13 Vorbescheidsantrag auf Errichtung einer Golfanlage mit überdachten Abschlagplätzen am See, Fl.Nr. 1809**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller stellt einen Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer Golfanlage mit überdachten Abschlagplätzen am See, Fl.Nr. 1809.

Geplant ist, auf dem Grundstück zwischen Garchinger See und Nordumfahrung eine Golfanlage zu errichten. Hierzu soll ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 460 m<sup>2</sup> für die Abschlagplätze errichtet werden. Nach Westen hin soll sich dann die „Driving Range“, bestehend aus Rasenflächen erstrecken. Angedacht ist zudem, die bestehenden Stellplätze am Garchinger See zu nutzen. Alternativ soll eine neue Zufahrt über den bestehenden Fuß- und Radweg von der Umgehungsstraße kommend errichtet werden. So könnte die Nutzung des Grundstücks nach Osten ausgeweitet werden.

Der Bauherr stellt zum Vorbescheidsantrag zwei Fragen:

1. Kann für das Vorhaben eine zeitlich begrenzte Ausnahme (auf 15 Jahre) von der Festsetzung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Art der Nutzung in Aussicht gestellt werden?
2. Kann das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung in Aussicht gestellt werden?

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Das Vorhaben soll im Außenbereich realisiert werden, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1 vor, das Vorhaben ist als sog. sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 einzustufen. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück als „Fläche für Landwirtschaft“ aus. Zudem wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan folgendes ausgeführt: „Der Erholungscharakter der Landschaft rund um den Garchinger See soll erhalten bleiben. Deswegen sind bei Anfragen vor allem kommerzieller Anbieter die Auswirkungen durch Verkehr und Lärm ebenso zu prüfen wie die öffentliche Zugänglichkeit von Freizeiteinrichtungen in freier Landschaft. Die Flächen entlang der Umgehungsstraße sowie entlang der Autobahn sollen der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Aus den aufgeführten Gründen können aus Sicht der Verwaltung die Fragen nur verneint werden.“

Die Verwaltung weist darauf hin, dass es sich bei dem betroffenen Grundstück um ein Grundstück der Stadt Garching handelt. Aus Sicht der Verwaltung sollten, wie in der Begründung des Flächennutzungsplans aufgeführt, die Flächen rund um den Garchinger See als landwirtschaftliche Flächen beibehalten werden. Zudem würde aus Verwaltungssicht eine gewerbliche Nutzung am Garchinger See dem Erholungscharakter widersprechen. Daher schlägt die Verwaltung vor einen weiterführenden Beschluss zu fassen, dass die betroffene Fläche nur für privilegierte Nutzungen zur Verfügung gestellt werden sollte.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Vorbescheidsantrag abgelehnt werden.

### **II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (11:2; StR Disanto, StR Euringer; ohne StR Grünwald):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag auf Errichtung einer Golfanlage mit überdachten Abschlagplätzen am See, Fl.Nr. 1809 nicht zu erteilen. Die beiden Fragen werden verneint.

## **TOP 14 Digitalisierung von 4 städtischen Schulen im Förderprogramm "Digitalpakt- Schule 2019-2024"; Bekanntgabe Auftragsvergabe**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Am 24.09.2020 hat der Stadtrat die Projektfreigabe zur Digitalisierung der Garchinger Schulen erteilt. Die Verwaltung wurde beauftragt alle erforderlichen Vergaben vorzunehmen.

Nach Erarbeitung des Entwurfs und Ermittlung der Kostenberechnung für die notwendige strukturierte Verkabelung und Installation der WLAN-Access-Points in der jeweiligen Schule, wurden die Leistungen gemäß den Förderbestimmungen eu-weit im offenen Verfahren nach VOB/A ausgeschrieben. Nach Bekanntmachung am 04.03.2021 und einer Angebotsfrist von 34 Kalendertagen, ging zum Submissionstermin am 07.04.2021 nur ein Angebot ein.

Nach der formalen und technischen Prüfung, musste es ausgeschlossen werden, weil es nicht den Ausschreibungsbedingungen entsprach. Demzufolge erfolgte die Aufhebung des Verfahrens gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 1 VOB/A. Die angesetzten Ausführungsfristen ab den Pfingstferien bis zum Ende der Sommerferien konnten damit nicht gehalten werden.

Am 29.04.2021 erfolgte eine Mitteilung und Bekanntmachung eines erneuten offenen Verfahrens mit angepassten Ausführungsfristen ab Beginn der Sommerferien bis Ende der Herbstferien. Zum Submissionstermin am 07.06.2021 gingen 2 Angebote ein.

Die rechnerische, technische und wirtschaftliche Prüfung gem. §16cEU VOB/A, erfolgte durch das Ingenieurbüro R. Wieder: Die Fa. Elektrotechnik Maderthoner GmbH aus 84405 Dorfen hat mit einer Brutto-Angebotssumme von 310.103,52 € das wirtschaftlichste wertbare Angebot abgegeben.

Der geschätzte Kostenrahmen für die benannten Maßnahmen an allen 4 städtischen Schulen von 321.042,00 € brutto, wurde mit der Kostenberechnung auf 340.459,00 € brutto konkretisiert. Auf den entsprechenden Haushaltsstellen der Schulen sind Mittel in ausreichender Höhe vorhanden.

Am 06.07.2021 erfolgte der Zuschlag auf das Angebot der Fa. Elektrotechnik Maderthoner GmbH aus 84405 Dorfen mit einer vorläufigen Auftragssumme von 310.103,52 € brutto.

### **II. KENNTNISNAHME (13; ohne StR Grünwald):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Beauftragung der Fa. Elektrotechnik Maderthoner GmbH aus 84405 Dorfen mit einer vorläufigen Auftragssumme von 310.103,52 € brutto zur Kenntnis.

**TOP 15 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 16    Mitteilungen aus der Verwaltung**

---

Es liegen keine Mitteilungen aus der Verwaltung vor.

## **TOP 17 Sonstiges; Anträge und Anfragen**

---

### **TOP 17.1 Mitteilung Stadtrat Ascherl: Förderprogramm für Luftfilter**

---

Stadtrat Ascherl teilt mit, dass es aktuell ein Förderprogramm vom Bund gibt, bei dem wohl auch Luftfilter für Schulklassen gefördert werden. Er wird im Nachgang der Sitzung dem Bürgermeister das Förderprogramm zusenden.

### **TOP 17.2 Anfrage Stadtrat Euringer: Lärmaktionsplan Flughafen München**

---

Stadtrat Euringer fragt an, inwieweit sich die Stadt Garching bzgl. des Lärmaktionsplans Flughafen München beteiligt.

Herr Dr. Gruchmann antwortet, dass die Bürgermeister der Stadt München und der Stadt Freising bereits ein Schreiben an die Staatsregierung versendet haben. Darüberhinaus wird von der Stadt Garching nichts veranlasst.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 22:37 Uhr die öffentliche Sitzung.

---

Dr. Dietmar Gruchmann  
Vorsitz

---

Felix Meinhardt  
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: 16.09.2021