

Vorlage Nr.: 2-BV/233/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 23.07.2021
Verfasser: Balzer Oliver

BPl. 172 "MI und WA Keltenweg/Hardtweg"; Beratung und Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3(2), 4(2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
16.09.2021	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat mit Sitzung vom 30.09.2014 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 172 Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg zu fassen. Am 29.07.2015 hat der Stadtrat den Entwurf des Planungsbüros Deffner Voithländer, Dachau, als Grundlage des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Die in der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 21.01.2020 behandelt. Es wurde beschlossen die notwendigen Änderungen einzuarbeiten und den so geänderten Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Träger öffentlicher Belange freizugeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. BauGB fand im Zeitraum vom 14.10.2020 bis 20.11.2020 statt. Folgende Stellungnahmen und Anregungen sind eingegangen:

A. TöB

A 1 LRA

Sachvortrag siehe Stellungnahme A1

Stellungnahme Verwaltung:

FB Bauleitplanung, Baurecht:

zu 1. Eine Präambel wird unter Ziff. A) vorangestellt, damit ist die Reihenfolge der weiteren Bestandteile (z.B. B) Planzeichnung, C) Festsetzungen, etc.) zutreffend.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden aufgenommen, eine Präambel unter Ziff. A) vorangestellt.

zu 2. Die Festsetzung C 2.1 wird präzisiert auf folgende Formulierung:

„Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“

In der Begründung wird der Ausschluss der Ausnahmen unter II.4.2.2 (S. 10) begründet.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Festsetzung Ziff. C 2.1 präzisiert.

- zu 3. Die grundlegende Auffassung des LRA zur Wahrung des Gebietscharakters im MI nach den allgemeinen Grundsätzen gem. §§ 6 Abs. 1, 15 Abs. 1 BauNVO wird geteilt. Die konkrete Ausgestaltung des Mischgebietes in Bezug auf die unterschiedlichen Nutzungen und deren Verhältnis zueinander ergibt sich erst im Vollzug des Bebauungsplans, wobei die Stadt Garching den rechtlichen Rahmen vorgibt, der in der vorliegenden städtebaulichen Situation sinnvoll erscheint. Gerade die Bebauung an der Straße bietet sich für gemischte Nutzungen an, da aufgrund der anliegenden Schleißheimer Straße und dem nahen Business-Campus bereits eine Frequenz vorhandenen ist, die die Ansiedlung von nichtstörenden Gewerbe, kleinen Handelsbetrieben und ähnlichen Nutzungen begünstigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- zu 4. Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO im MI (d.h. für MI1 und MI2) zulässigen Nutzungen sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungsstätten (Nrn. 6-8) ausgeschlossen werden.
Im MI1 sind zusätzlich - bezogen auf das EG - aufgrund der Lage am Kreisverkehr auch Einzelhandelsbetriebe, sog. Vollsortimenter und Lebensmittel-Discounter zulässig. Begründet wird dies mit der exponierten Lage, der kompakteren Baukörper und der durch den Platz besseren Anfahrbarkeit, Abwicklung der Anlieferung. Die Begrenzung auf das EG erfolgt dabei, um die bestehenden innerstädtischen Versorgungsbereiche nicht zu schwächen.
Im MI2 sind - bezogen auf das EG - Einzelhandelsbetriebe nur im eingeschränkten Umfang, wie nachfolgend unter Ziff. 5. ausgeführt, zulässig. Lebensmittel-Discounter und Vollsortimenter sind unzulässig. Begründet wird der Ausschluss damit, dass durch das Angebot im MI1 und aufgrund eines naheliegenden Bestandbetriebs aus Sicht der Stadt ein ausreichendes Angebot vorhanden ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Festsetzungen C 2.2 und 2.3 werden ergänzt und präzisiert.

- zu 5. Nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO können allgemein zulässige Arten in einem Gebiet als nicht zulässig erklärt werden (z.B. Einzelhandel im MI), darüber hinaus kann als Feingliederung bestimmt werden, dass bestimmte Arten oder Sortimente aus besonderen städtebaulichen Gründen zulässig oder unzulässig sind. Bei Gebrauch von Abs. 9 ist die „Art“ der betroffenen baulichen od. sonstigen Anlage (= Unterarten von zulässigen, ausnahmsweise zulässigen oder unzulässigen Nutzungen, z.B. Einzelhandel – Schank- und Speisewirtschaften) durch einen Gattungsbegriff, eine ähnlich typisierende Beschreibung oder durch Beschreibung von Ausstattungsmerkmalen zu kennzeichnen.

Wie unter Ziff. 4. ausgeführt wird im Planungsgebiet das MI1 aufgrund exponierterer Lage und einfacherer Abwicklung der Anlieferung als besserer Standort für Einzelhandel angesehen. Im MI2 sollte daher nur eine abgestufte, ergänzende Einzelhandelsnutzung zugelassen werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass sich in fußläufiger Nähe bereits ein Vollsortimenter (Edeka) und der Einzelhandelsstandort Schleißheimer Str. 30 - 30c mit Penny-Markt, Apotheke, Drogeriemarkt, und KiK-Markt befinden.

Damit die Einzelhandelsnutzung verträglich in das städtebauliche Gefüge und in den Charakter des Bebauungsplangebietes integriert werden kann, sind im MI2 die Flächen für die Einzelhandelsnutzung ausgehend von der festgesetzten Baulinie flächenmäßig auf max. 2/3 der Gebäudetiefe im Plan begrenzt.

Um die Attraktivität der Einzelhandelsstandorte möglichst zu optimieren und kein „störendes“ Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung zu provozieren, wird zudem vorgesehen, dass Einzelhandel nur im Erdgeschoss gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO zulässig ist.

Die Festsetzung C 2.3 und die Begründung sind zu überarbeiten. Bei C 2.3 ist ein Planzeichen zu ergänzen und der maßgebliche Bereich in der Planzeichnung darzustellen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Festsetzung C 2.3 und die Begründung werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

- zu 6. Die Festsetzung C 3.1 wird ergänzt, mit dem Hauptgebäude verbundene Bauteile (= Terrassen) können die je Bauraum zulässige GR gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO um bis zu 15% überschreiten. Die je Baugrundstück maximal zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß §19 Abs. 4 S. 1 Nrn. 1, 3 um bis zu 90% überschritten werden. Die Begründung wird zur Festsetzung der Grundflächen unter Nrn. 4.3 (Tabelle) und 4.2.4 entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung C 3.1 wird wie vorstehend ausgeführt ergänzt. Die Begründung wird zur Festsetzung der Grundflächen ebenfalls angepasst.

- zu 7. Die Anregung wird in der Form aufgenommen, dass die Flächenbilanzierung der Begründung, Anlage 1, für GR und GF für die MI- und WA-Flächen getrennt erfolgt. Die lt. Bebauungsplan zulässigen GR- und GF-Überschreitungen werden hier ebenfalls berücksichtigt.

Die Begründung, Tabelle auf Seite 10, Spalte 1, wird zu „Größe Grundstücksfläche“ redaktionell geändert.

Durch die im MI zugelassenen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB (Hauptbaukörper mit Terrassen und Balkonen) ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 46% der Baugrundstücksfläche (= GRZ 0,46). Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete von 0,6 unterschritten.

Durch die im WA zugelassenen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB (Hauptbaukörper mit Terrassen und Balkonen) ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von 44% der Baugrundstücksfläche (= GRZ 0,44). Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 noch

eingehalten. Bezogen auf das Gesamtgebiet werden somit die jeweils relevanten Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Der Bebauungsplan lässt fast für das Baugebiet eine Unterbauung durch Tiefgaragen, um den ruhenden Verkehr weitgehend unterirdisch unterzubringen und Freiräume an der Oberfläche freizuhalten, zu. Daher wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 0,8 für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf bis zu 0,9 zugelassen. Diese Überschreitung wird als sachgerecht erachtet, da durch die Festsetzungen zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen sichergestellt ist, dass die Unterbauung nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden ist.

Beschlussvorschlag:

Die Flächenbilanz der Begründung, Anlage 1, erfolgt getrennt nach MI- und WA-Flächen. Die Bezeichnung der Begründung, S. 10, Spalte 1 wird redaktionell geändert. Beim festgesetzten Spielplatz handelt es sich um eine private Fläche.

- zu 8. Die Festsetzung C 3.2 Abs. 4 und 5 wird angepasst, für die Feuerwehrdurchfahrt im MI1 und die im WA (südwestlichster Baukörper, Dachterrasse vor dem Staffelgeschoss nach Westen) zulässigen Wintergärten wird eine Überschreitung der GF von jeweils max. 81 m² zugelassen (**Bild 1**).

Beschlussvorlage:

In Festsetzung C 3.2 Abs. 4, 5 wird ein GF-Überschreitung um jeweils 81 m² für FW-Durchfahrt und Wintergärten aufgenommen.

- zu 9. Zur Klarstellung wird die Formulierung um „z.B. 2 Vollgeschosse“ ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Formulierung bei Ziff. C 3.3 wird um „z.B. 2 Vollgeschosse“ ergänzt.

- zu 10. Aus Sicht der Verwaltung ist mit der Formulierung „*Maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von der festgesetzten Geländeoberkante, z.B. 7m*“ der gewünschte Hinweis zu Ziff. C 8.3 bereits enthalten. Zudem ist aus der Formulierung zu erkennen, dass für Pultdächer hier die höhere Seite des Pultdaches gemeint ist. Zur rechtlichen Eindeutigkeit wird zur Ermittlung der Wandhöhe bei C 3.4 folgender Passus ergänzt:

„Die Wandhöhe ermittelt sich aus dem Maß zwischen festgesetzter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Bei Pultdächern ist die höhere Dachseite zur Bemessung der Wandhöhe einschlägig.“

Mit der angesprochenen Passage der Begründung, Ziff. 4.6.1, soll ausnahmsweise eine Modellierung des Geländes z.B. bei Versickerungsmulden oder Gartenmodellierung ermöglicht werden:

„Gegenüber der festgesetzten Geländehöhe sind Abgrabungen von max. 0,30 m zulässig um Entwässerungsmulden herzustellen. Zudem sind Aufschüttungen von max. 0,50 m zulässig um Baumpflanzungen anzuheben oder einen höhengleichen Anschluss der Terrasse an die Gartenfläche herzustellen.“

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung C 3.4 und die Begründung, Ziff. 4.6.1, werden wie vorstehend ausgeführt ergänzt.

zu 11. In Festsetzung Ziff. C 4.3 wird folgender Absatz zu *Terrassen* ergänzt:

„In den Gebieten MI1, MI2 und WA sind an das Hauptgebäude angrenzende Terrassen im Bereich von Baugrenzen, an den rückwärtigen Gartenseiten, bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig, die Baugrenzen können durch diese Terrassen überschritten werden. Im Bereich von Baulinien sind Terrassen unzulässig.“

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung C 4.3 wird wie vorstehend vorgeschlagen ergänzt.

zu 12. Beim sog. „Staffelgeschoss“ handelt es sich per Definition um ein Stockwerk, „das gegenüber den Außenwänden des Stockwerks unterhalb zurückgesetzt ist“. Zur Klarstellung wird unter Ziff. C 4.4 Satz 2 nach „... Staffelgeschoss (Oberstes Geschoss) ...“ ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Bei Festsetzung C 4.4 Satz 2 wird nach „... Staffelgeschoss (oberstes Geschoss) ...“ ergänzt.

zu 13. Aus Sicht der Verwaltung könnte präzisiert werden, dass ausschließlich Flach- oder Pultdächer zulässig sind. Die Formulierung wird wie folgt vorgeschlagen:

„Zulässig sind ausschließlich Flachdächer oder Pultdächer mit max. 10° Neigung.“

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung Ziff. C. 5.1 wird wie vorstehend vorgeschlagen präzisiert.

zu 14. Als Grundsatz sollen Dachterrassen nur vor den zurückgesetzten Flächen der Staffelgeschosse (s. Definition Staffelgeschoss unter Ziff. 12) zulässig sein. Als Ausnahme sind folgende Bereiche vorgesehen

- MI1, westlicher Baukörper: Auf den Dachflächen über dem III. und VIII. Geschoss sind neben Dachaufbauten auch Dachterrassen zulässig. Mindestens 50% der nicht als Dachterrasse genutzten Flächen sind zu begrünen.
- Auf Flachdächern von im MI1, WA direkt an Gebäude grenzende Nebenanlagen „F M“ sollen Dachterrassen zulässig sein. Dies gilt für die Bereiche, welche unmittelbar an die Hauptgebäude angrenzen, max. Tiefe der Dachterrasse 3 m. Die Absturzsicherungen sind so auszubilden, dass diese abstandsflächenrechtlich nicht relevant werden.
- Auf dem Dach der im MI1 baulich nicht integrierten TG-Rampe sind Dachterrassen mit max. 3 m Tiefe zulässig.
- Die nicht als Dachterrassen genutzten Dachflächen von Nebengebäuden bzw. der nicht integrierten TG-Rampe sind zu begrünen.

Zur Verdeutlichung wird in der Begründung eine Schemaskizze zur Zulässigkeit von Dachterrassen gem. **Bild 2** aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die textliche Festsetzung C 5.2 wird wie vorstehend angepasst. In die Begründung wird zur Zulässigkeit von Dachterrassen bei Nr. 4.7 eine Schemaskizze gem. **Bild 2 eingefügt.**

- zu 15. In der textlichen Festsetzung C 5.3 Abs. 2 wird die Passage „... und mit einem Mindestabstand von 1,00 m zu Dachrand“ gestrichen. Durch Abs. 3 wird gewährleistet, dass Absturzsicherungen so vom Dachrand zurückgesetzt werden müssen, dass eine abstandsflächenrelevanz nicht eintritt.

Beschlussvorschlag:

Der Halbsatz in Ziff. C 5.3 „... und mit einem Mindestabstand von 1,00 m zu Dachrand“ wird gestrichen.

- zu 16. Die verkehrliche Erschließung kann über die beide TG-Zufahrten gewährleistet werden. Die mit Ziff. C 6.6 festgesetzte zentrale Ost-West-Achse soll, neben der Nutzung durch Feuerwehr, Rettungsdienst keine Erschließungsfunktion besitzen. Gleichzeitig soll zugunsten der Allgemeinheit die Möglichkeit der Durchquerung zu Fuß, mit dem Rad gesichert werden. Zur Sicherung der eingeschränkten Befahrbarkeit mit Lieferfahrzeugen ist verkehrsrechtlich ein Poller an der Zufahrt vom Keltenweg geplant. Die Festsetzung wird künftig mit u.a. Planzeichen für schmale Flächen umrandet, zudem wird „Gewidmete“ gestrichen.

Planzeichen Nr. 15.5 PlanzV



Beschlussvorschlag:

Bei Ziff. C 6.2 wird künftig Planzeichen Nr. 15.5 PlanzV verwendet, zudem wird das Wort „gewidmete“ gestrichen.

- zu 17. Die Bezeichnung „Str.“ bei Ziff. C 6.5 in der Darstellung des Planzeichens entfällt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, bei Ziff. C 6.5 wird „Str.“ entfernt.

- zu 18. In der textlichen Festsetzung Ziff. C 7.1 wird klarstellend für zulässige Terrassen gem. C 4.3, Gartenhäuser gem. C 8.9 und für Hauszugänge eine Ausnahmeregelung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Bei Ziff. C 7.1 wird eine Ausnahmeregelung für zulässige Terrassen, Gerätehäuser und Hauszugänge aufgenommen.

- zu 19. Die Maßangaben der Planzeichnung werden in Hinblick auf die Straßenbegrenzungslinie nochmals überprüft und ggfs. berichtigt. Die Begründung wird bei Nr. 4.5. (Seite 12) nochmals klarer gefasst bzw. der letzte Absatz gestrichen. Der Bebauungsplan soll die Abstandsflächen abschließend regeln. Art. 6 BayBO findet somit im Plangebiet keine Anwendung. An den Abständen der Bauräume MI1, MI2 wird festgehalten. Die Mindestabstandsfläche wird, begründet durch Anforderungen des Schallschutzes und dem städtebaulichen Konzept dem Business Campus einen städtebaulich ähnlich hochwertigen Gegenpol gegenüberzustellen, unterschritten. Ausreichende Belüftung, Belichtung der Gebäude kann über andere Außenwände nachgewiesen werden. Die Mindestabstände für den Brandschutz sind zudem ebenso eingehalten.

Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung der Abstandsflächen werden die Darstellungen im Abstandsflächenplan überarbeitet, zudem wird folgende Festsetzung aufgenommen:

„Die sich durch die Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume und Wandhöhen ergebenden Abstandsflächentiefen gehen den gesetzlichen Abstandsflächentiefen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vor.“

Beschlussvorschlag:

Die Planzeichnung wird hinsichtlich der Maßangaben nochmals überprüft, in der Begründung wird die Regelung der Abstandflächen präzisiert, die Abstände der Baukörper im MI zueinander bleiben unverändert.

- zu 20. Die Anregung wird aufgenommen, die textliche Festsetzung C 8.2 wird zu den Hinweisen unter Ziff. D. verschoben.

Beschlussvorschlag:

Die textliche Festsetzung Ziff. C 8.2 wird zu den Hinweisen unter Ziff. D. verschoben.

- zu 21. Das Planzeichen C 8.3 wird zur Klarstellung in jedem Gebietstyp dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nachgekommen, das Planzeichen C 8.3 wird zusätzlich im MI1, MI2 dargestellt.

- zu 22. Der Bereich des oberirdischen Parkplatzes im MI1 wird gem. **Bild 3**, weiß hinterlegte Fläche, von der Signatur des Eigentümerwegs mit Planzeichen C 6.2 ausgenommen. Für die südlich bis zur Straßenbegrenzungslinie angeordnete Zufahrtsfläche bleibt diese Signatur erhalten.

Beschlussvorschlag:

Das Planzeichen C 6.2 entfällt auf der durch Planzeichen C 8.6 festgesetzten Nebenanlage für PKW-Stellplätze.

- zu 23. Mit der Festsetzung der Dachform, der traufseitigen Wandhöhe in Kombination mit der Dachneigung und der Bezugshöhe nach C 8.3 ist die Höhenentwicklung eindeutig geregelt (s. zu 10.).

Beschlussvorschlag:**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung ist nicht notwendig.**

- zu 24. Die Kennzeichnung in der Planzeichnung wird für die betreffenden Nebenanlagen im MI2, nördlicher Baukörper, und WA, südöstlichster Baukörper, Fl.Nr. 1215, (Bild 4) redaktionell zu „F M“ ergänzt.

Beschlussvorschlag:**Die Nebenanlagen gem. Bild 4 werden redaktionell zu „F M“ ergänzt.**

- zu 25. Die Anregung wird aufgenommen, die Knödellinie zwischen MI1 und MI2 (Bild 5, rot) wird im nördlichen Bereich an den abknickenden Verlauf der Grundstücksgrenze angeglichen und bis zur Straßenbegrenzungslinie geführt (Bild 5, lila).

Beschlussvorschlag:**Die Knödellinie zwischen MI1 – MI2 wird auf die bestehende Grundstücksgrenze verschoben und in der Länge bis zur Straßenbegrenzungslinie geführt.**

- zu 26. Eine Festsetzung der hinweislichen FW-Durchfahrt (Ziff. D 11.) ist nicht erforderlich. Wird ein entsprechendes Brandschutzkonzept im Bauantrag vorgelegt, ist eine Durchfahrt ggfs. nicht zwingend erforderlich.

Zum Hinweis in Ziff. D 25.1 Abs.1:

In der textlichen Festsetzung C 7.1 wurde bereits eine Regelung zur Begrünung, Bepflanzung der privaten Gartenflächen getroffen. In Erweiterung der Regelung könnte auch Ziff. D 25.1 zur textlichen Festsetzung unter Ziff. C 7. verschoben und konkretisiert werden, dass Stein- und Schottergärten unzulässig sind.

Begründet wird dies mit dem städtebaulichen Ziel der möglichst guten Be- und Durchgrünung des Plangebiets um die Erholungsfunktion zu stärken. Stein- und Schottergärten können erhebliche Auswirkungen auf Bodenflora und -fauna aufweisen und stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind.

Beschlussvorschlag:**Die FW-Durchfahrt verbleibt bei den Hinweisen, die Ziff. D 25.1 Abs. 1 wird zu den Festsetzungen unter C 7. verschoben und konkretisiert.**

- zu 27. Der Vermerk der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB unter Ziff. E. wird ergänzt.

Beschlussvorschlag:**Der Vermerk der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird ergänzt.**

- zu 28. Bei der Begründung hat sich in der Nummerierung ab S. 10 ein Formatierungsfehler ergeben, die Reihenfolge wird berichtigt.

Beschlussvorschlag:**Die Nummerierung der Begründung wird berichtigt.**

- zu 29. Es soll sich um eine private Fläche zum gemeinschaftlichen Nachweis der erforderlichen Spielplätze gem. Art. 7 BayBO handeln. Festsetzung und Begründung werden berichtigt.

Beschlussvorlage:

Die Festsetzung wird in private Grünfläche geändert, die Begründung angepasst.

- zu 30. Die Einstufung im Umweltbericht, Tabelle S. 30 und S. 31 oben werden harmonisiert, es ist eine „geringe Bedeutung“ zu attestieren.

Beschlussvorschlag:

Die Einstufung im Umweltbericht, S. 30 und 31, werden in Übereinstimmung gebracht.

LRA, Fachstelle Grünordnung

- zu C 7.4 Die Anregung wird aufgenommen, der Text wird präzisiert durch „*mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse zu ersetzen.*“

Beschlussvorschlag:

Die Formulierung in Ziff. C 7.4 wird wie vorstehend vorgeschlagen präzisiert.

- zu 7.6 Es wird bei C 7.1 ein Absatz aufgenommen, dass die zu pflanzenden Gehölze im Wuchs zu fördern und zu pflegen sind. Bei einem Ausfall sind diese spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode mit einem gleichwertigen Ersatz derselben Wuchsklasse gem. Pflanzliste nachzupflanzen.

Beschlussvorschlag:

Die Ziff. C 7.1 wird wie vorstehend vorgeschlagen ergänzt.

- zu C 7.6 Die Anregung, die Pflanzliste unter die Hinweise zu verschieben und unter C 7.6 nur das grundsätzliche Pflanzgebot zu regeln, wird kritisch gesehen. Die Pflanzliste wäre dann nicht verbindlich, was dem Ziel einer vielfältigen Auswahl an heimischen Gehölzen als ausgewogener Lebensraum für heimische Tiere zuwiderläuft. Die Verwaltung ist zudem der Meinung, dass durch die vorgegebene Pflanzliste genügend Variabilität geboten wird, um dem Problem mit Schädlingen o.ä. zu begegnen.

Hinweis Verwaltung:

Bei der Pflanzliste in C 7.6 wird zur einfacheren Lesbarkeit neben der lateinischen auch die deutsche Bezeichnung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, bei C 7.6 wird die deutsche Bezeichnung ergänzt.

- zu D 25.1 Wie bereits unter Nr. 26 zur Stellungnahme des LRA ausgeführt, wird Ziff. C 25.1 Abs. 1 zu den Festsetzungen unter Ziff. C 7. verschoben. Eine Festsetzung, wieviel Bäume/m² privater Gartenfläche zu pflanzen sind wurde unter Ziff. C 7.1

getroffen. Ergänzt wird, dass bei privaten Grünflächen von 50 - 100 m² mindestens 1 Baum 3. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen ist.

Zu den gewünschten spartenfreien Wurzelräumen ist anzumerken, dass planungsbedingt (z.B. GTGa unter dem oberirdischen Stellplatz) und aufgrund von Sparten im öffentlichen Raum weitere beachtliche Faktoren vorhanden sind. Die Informationen zu Wurzelräumen werden hinweislich unter Ziff. D 25. aufgenommen.

In Abstimmung mit dem FB Natur- und Umweltschutz wird zur Bepflanzung der Tiefgarage unter C 7 aufgenommen:

„Die Decken von Tiefgaragen sind mit mindestens 0,60 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist pro Baum ein durchwurzelbarer Bodenraum von mind. 12 m³ herzustellen. Dieser muss nach den Dachbegrünungsrichtlinien 2018 ausgebildet werden. Geeignete Baumarten zur Pflanzung auf Tiefgaragen sind der Pflanzliste Tiefgarage zu entnehmen.

Pflanzliste Laubbäume auf der Tiefgarage:

Qualität: Hochstamm 3 x v. mit Ballen mind. 16-18 cm Stammumfang

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer ginnala</i>	Feuerahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Felsenahorn
<i>Acer palmatum</i>	Fächerahorn
<i>Aesculus pavia</i>	Rote Roskastanie
<i>Amelanchier arborea 'Robin Hill'</i>	Schnee-Felsenbirne
<i>Betula pendula 'Dalecarlica'</i>	Schlitzblättrige Sandbirke
<i>Betula utilis 'Doorenbos'</i>	Himalaja-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Weißbuche
<i>Cercis canadensis 'Forest Pansy'</i>	Kanadischer Judasbaum
<i>Cornus alternifolia</i>	Wechselblättriger Hartriegel
<i>Crataegus coccinea</i>	Scharlach-Dorn
<i>Crataegus lavalley 'Carrierei'</i>	Ledriger Weißdorn, Apfeldorn
<i>Crataegus x persimilis</i>	Pflaumenblättriger Weißdorn
<i>Gleditsia triacanthos 'Sunburst'</i>	Gold-Gleditschie
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenbaum
<i>Lonicera maackii</i>	Schirm-Heckenkirsche
<i>Magnolia kobus Kobushi-</i>	Magnolie
<i>Malus floribunda</i>	Vielblütiger Apfel
<i>Malus x hybrida</i>	Zierapfel

Malus domestica Kultursorten

<i>Prunus domestica</i>	Pflaume,
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Robinia margaretta 'Casque Rouge'</i>	Robinie
<i>Sorbus x arnoldiana</i>	Arnolds-Eberesche
<i>Sorbus danubialis</i>	Donau- Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia 'Brouwers'</i>	Schwedische Mehlbeere

Die Begründung, Ziff. II. 4.10 Grünordnung, wird ergänzt:

Da Bäume aufgrund der flächigen Unterbauung durch die Tiefgarage keine Möglichkeiten haben, sich in tieferen Bodenregionen zu verwurzeln, muss ihnen die Möglichkeit gegeben werden, ihr Überleben auf andere Weise zu sichern. Es muss ihnen folglich ein Wachstum in die Fläche ermöglicht werden. Der Wurzelraum, der pro Baum zur Versorgung mit Wasser, Nährstoffen und Standsicherheit notwendig ist, lässt sich von den Vorgaben der FLL für

Baumpflanzungen ableiten. Als Beispiel, ein Baum 1. Ordnung (Großbaum) erreicht frei wachsend im Alter ein Kronenvolumen von 300 bis 1.000 m³ und benötigt zur Sicherung der Standfestigkeit und der Versorgung mit Wasser und Nährstoffen einen Wurzelraum von 100 bis 300 m³. Umgerechnet auf den zur Verfügung stehenden Wurzelraum von ca. 0,60 m Tiefe, benötigt er eine Fläche von 160 bis 500 m², um sich zu versorgen. Bei einem Baum 3. Ordnung (Kleinbaum) geht man von einem benötigten Wurzelraum von 12 m³ aus. Bei einer Überdeckung der Tiefgarage von 0,60 m ergibt sich so eine Fläche von 20 m², die ein solcher Baum für eine optimale Versorgung benötigt. Ist dies nicht gewährleistet, führt dies zu einer reduzierten Vitalität und verstärktem Befall durch Pilze und Insekten. Um vitale Bäume mit langer Lebenserwartung zu erhalten, muss deshalb der Wurzelraum hinsichtlich seines Volumens und seines Substrataufbaus so ausgebildet werden, dass sich der Baum optimal versorgen kann. Empfehlungen zum Volumen geben die Richtlinien der FLL für Baumpflanzungen und zum Substrataufbau die FLL Richtlinien für Dachbegrünung.“

Von der Stadt Garching wird im Rahmen der Einreichung eines Bauantrages i.d.R. ein Freiflächengestaltungsplan gefordert, da dieser gem. § 1 BauVorIV zur Beurteilung des Bauantrages und ob dieser die Festsetzungen zur Grünordnung einhält erforderlich ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, zu D 25.1 wird auf den Beschluss zu Nr. 26 verwiesen, die Hinweise zu Wurzelräumen werden bei D 25. ergänzt.

A 2 Regierung von Oberbayern

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 2

Stellungnahme Verwaltung:

Die Äußerung der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

A 3 Wasserwirtschaftsamt München

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 3

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.1 Grundwasser:

Der Hinweis auf eine wasserrechtliche Genehmigung im künftigen Genehmigungsverfahren wird zur Kenntnis genommen. Nach aktuellem Stand der Technik wird eine auftriebssichere Bauweise der TG ohnehin erfolgen.

Zu 1.2 Niederschlagswasser

Mit einem Fachbüro wurde in Abstimmung mit dem WWA ein Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers erarbeitet. Dieses sieht die Versickerung in den Arbeitsräumen der

Baugrube rund um die Tiefgarage vor. Die Arbeitsräume werden mit durchlässigem Kies und Rollkies mit ca. 0,60 m unter GOK gefüllt um die Verteilung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten und genügend Puffer des Wasseranfalls zu bieten. Im rückwärtigen Bereich des nordöstlichsten Baukörpers gibt es zusätzliche nicht unterbaute Versickerungsinseln (s. **Bild 5a**). Im Rahmen der Eingabeplanung wird das Niederschlags-, Strömungs-, Retentions- und Sickergeschehen umfänglich modelliert und mit hydraulischem Nachweis geführt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu 1.3 – 1.5

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird zur Beseitigung des Niederschlagswassers ergänzt.

A 4 bayernets

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 4

Stellungnahme Verwaltung:

Der Hinweis zur bestehenden Kabelschutzrohranlage wurde bereits angezeigt und in die Planung nachrichtlich aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

A 5 Bayernwerk

Sachvortrag Stellungnahme A 5

Stellungnahme Verwaltung:

Sicherheit und Betrieb der Straßenbeleuchtung werden nicht gefährdet, die durch den Übergang der Konzession zuständige SMW Infrastruktur GmbH wurde ebenfalls beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

A 6 SWM Infrastruktur

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 6 und **Bild 6**

Stellungnahme Verwaltung:

Die angrenzenden Versorgungsleitungen bzgl. Strom, Wasser und Erdgas der SWM sind bereits im vorherigen Beteiligungsverfahren mitgeteilt worden. Die Trassen in der Schleißheimer Straße und dem Hardtweg sind nachrichtlich im Plan dargestellt. Da eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Planung verknüpft ist und zusätzliche

Verkehrsflächen rund um das Plangebiet hinzukommen, ist eine Beeinträchtigung der Sparten nicht zu erwarten. Die Versorgung des Gebiets soll mit Fernwärme erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

A 7 Telefonica

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 7.

Stellungnahme Verwaltung:

Die in **Bild 7** mit „A“ bezeichnete Richtfunkstrecke war inkl. Freihaltezone im Plan bereits hinweislich unter Ziff. D.13 dargestellt, da hierauf in der vorherigen Beteiligung bereits hingewiesen wurde. Die mit „B“ bezeichnete Richtfunkstrecke wird hinweislich ergänzt. Wie mitgeteilt sind durch die Planung keine Störungen der Richtfunkstrecken zu befürchten.

Beschlussvorschlag:

Die gem. Anregung dargestellte östliche Richtfunkstrecke gem. **Bild 7 – „B“ wird in der Planung hinweislich ergänzt.**

A 8 IHK

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 8.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Zustimmung der IHK zur städtebaulichen Aufwertung wird zur Kenntnis genommen. Da eine stufenweise Entwicklung geplant ist, wird auch die angesprochene Verträglichkeit gewahrt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 9 Heideflächenverein

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 9.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Hinweis zu möglichst insektenschonenden Leuchtmitteln wird aufgenommen. Der beim Business Campus vorgesehene Bereich für einen Schaftrieb liegt im Süden bzw. Westen. Wie dies hier im Bereich von BPl. 172 berücksichtigt werden sollte, ist nicht schlüssig. Im Rahmen der Grünordnung wurden für öffentliche und private Grünflächen eine Pflanzauswahl festgesetzt. Ob sich hier eine heidetypische Landschaft entwickeln kann, ist aufgrund der geplanten Nutzung der öffentlichen Grünfläche als Spielplatz fraglich.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

A 10 Handwerkskammer

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 10.

Stellungnahme Verwaltung:

Die städtebauliche Aufwertung erfolgt in Abstimmung mit den Grundstückeigentümern, darüber hinaus bleibt der Bestandschutz unberührt. Eine gewisse Verdrängung ist mit der gewünschten städtebaulichen Aufwertung unumgänglich, dennoch bietet BPl. 172 in seinen Mischgebieten auch Flächenpotentiale für gewerbliche Nutzungen. Für eine Umsiedlung steht z.B. auch das angrenzende Gewerbegebiet Hochbrück zu Verfügung. Da eine Umsetzung in mehreren Stufen erfolgt, wird ein verträglicher Übergang erwartet.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

A 11 Ortsheimatpfleger

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 11.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Untere Denkmalbehörde im LRA München ist am Verfahren beteiligt und wurde hinweislich mit ihrer Anmerkung unter Ziff. D.24 im Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Situation an der Schleißheimer Straße zu verbessern wurde im Zuge der Planung eine Aufweitung der öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen, um z.B. in diesem Bereich einen Radweg, Gehweg und ein Trenngrün anordnen zu können. Die genaue Anordnung und Dimensionierung der Verkehrsflächen erfolgt bei der Ausbauplanung.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

A 12 GTT GmbH

Sachvortrag s. Stellungnahme A 12

Stellungnahme Verwaltung:

Die angegebene Gasleitung ist hinweislich in der Planzeichnung dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Keine Äußerung bzw. keine Stellungnahme haben folgende Träger öffentlicher Belange abgegeben:

- Landeshauptstadt München, Ref. für Stadtplanung und Bauordnung
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Staatliches Bauamt Freising

- Staatliches Bauamt München 2
- Gemeinde Eching
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- Gemeinde Ismaning
- Regionaler Planungsverband München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg

B. Öffentlichkeit/Bürger

B 1 Sachvortrag siehe Stellungnahme B 1 und **Bild 8**.

Stellungnahme Verwaltung:

Zu 1. Abtretung

Die Einwendung wurden in ähnlicher Form im vorherigen Beteiligungsverfahren vorgebracht. Die Schaffung bzw. Vergrößerung von öffentlichen Verkehrsflächen stellt eine Aufgabe der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB dar und ist Inhalt des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Es geht nicht allein um die Schaffung von Stellplätzen, sondern insgesamt um eine Aufweitung der Verkehrsflächen im Planbereich um den fließenden als auch den ruhenden öffentlichen Verkehr besser ordnen zu können.

Zwischen dem Einwender und dem Nachbarn fand zwischenzeitlich eine Abstimmung und Einigung statt. Eine vertragliche Regelung zur Abtretungsfläche und Kompensation des Flächenverlusts wurde im Mai 2021 notariell beurkundet.

Die Gebäudebreite von 12,55 m ist identisch mit dem nördlichen Bauraum am Keltenweg, da dies die städtebaulich relevante Bezugsgröße ist (s. **Bild 8**).

Zu 2. Durchgangsweg

Die vorgetragenen Argumente wurden bereits bei der letzten Beteiligung vorgebracht. An der Funktion des Wegs hat sich nichts geändert, auch nicht daran, dass eine Beschränkung des Durchgangsverkehrs z.B. durch einen Poller eine verkehrsrechtliche Maßnahme darstellt.

Beschlussvorschlag:

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

C. Hinweise Verwaltung

zu C 8.15 Festsetzungen für Werbeanlagen

Bei der Würdigung ist aufgefallen, dass die Festsetzung ergänzt werden sollte. Es sollte für die Gebiete „MI 1 und MI 2“ festgesetzt werden, dass Werbeanlagen nur im Bereich von festgesetzten Baulinien (Planzeichen C 4.2) zulässig sind, um die Wohnnutzungen und die nach Süden angeordneten Frei- und Gartenbereiche nicht zu stören.

Zur leichteren Lesbarkeit sollte die Festsetzung zudem umgestellt werden:

„Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Auskragende oder senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind unzulässig. Bewegliche Werbeanlagen, Leucht-, Blink- oder Laufschriften sind unzulässig.

Im "MI1 und MI2" dürfen Werbeanlagen nur im Bereich von festgesetzten Baulinien (Planzeichen C 4.2) und unterhalb der Fensterbrüstung des 1. OG angebracht werden. Folgende unbeleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind zulässig:

- *Einzelne Buchstaben sind bis zu einer Höhe von 0,75 m,*
- *Leuchtkästen sind bis zu einer Höhe von 1 m,*
- *Zusammenhängende Werbelogos sind bis zu einer Größe von 2 m x 2 m.*

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch oberhalb des 1. OG angebracht werden, wenn die Stockwerke gewerblich genutzt werden. Dann dürfen Werbeanlagen maximal bis unterhalb der Fensterbrüstung des obersten gewerblich genutzten Stockwerks angebracht werden.

Schaufensterflächen dürfen nur im EG bis zu einer Fläche von max. 20 % mit Werbebeklebung versehen werden.

Im „WA“ sind selbstleuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen in jeglicher Form ausgeschlossen, ebenso auskragende und senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeschilder und Logos. Es sind lediglich an der Fassade angebrachte unbeleuchtete Werbeschilder bis max. 1 m² und einer Buchstabenhöhe von max. 0,3 m zulässig.“

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung C 8.15 wird wie vorstehend ausgeführt umgestellt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorstehenden Anpassungen und Ergänzungen eine neuerliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich macht.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt die vorstehenden Einzelbeschlüsse zu bestätigen. Die so geänderte Planung (Fassung 16.09.2021) wird für die Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB freigegeben

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Anlage 1 Stellungnahmen

Anlage 2 Bilder



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

Bauen

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching bei München

Ihr Zeichen: II/616-2/172
Ihr Schreiben vom: 12.10.2020
Unser Zeichen: 4.1-0061/2017/BL
Garching b. München
München, 17.12.2020

Auskunft erteilt: [redacted] il: [redacted]
[redacted] u [redacted] rer- [redacted] nerl [redacted] .de

Tel.: 089 6221-2571 [redacted]
[redacted] k: 089 6221-112 [redacted]

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

1.	Verfahren der Stadt Garching b. München
	<p>Bebauungsplan Nr. 172</p> <p>für das Gebiet Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg</p> <p>in der Fassung vom 21.01.2020 bzw. 17.07.2020 (Umweltbericht)</p>
	<p>Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren</p> <p>Schlussstermin für Stellungnahme: 20.11.2020</p>
2.	Stellungnahme des Landratsamtes München
2.1	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.2	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.3	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.4	<p><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</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Bezeichnung der Satzung sollte aus Gründen der Rechtsklarheit nochmals überprüft und angepasst werden. Durch die Nummerierung B, C, D, E entsteht der Eindruck dass es noch einen Teil A gibt, der aber in der Satzung nicht vorhanden sind. Der Satzung ist außerdem noch eine Präambel voranzustellen, aus der die gesetzlichen Grundlagen ersichtlich sind.2. Bei der Festsetzung C 2.1 wird auf § 4 Abs. 2 BauNVO Bezug genommen. Was soll damit geregelt werden? Soll damit zum Ausdruck gebracht werden, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind? Die Festsetzung ist aus Gründen der Rechtsklarheit diesbezüglich eindeutiger zu formulieren (z. B. die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig).3. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass von uns nicht abschließend beurteilt werden kann, ob im vorliegenden Fall auf Grund der geplanten Nutzungen und des geplanten prozentualen Anteils der einzelnen Nutzungen (vgl. Anlage 1 der Begründung) die Zweckbestimmung eines Mischgebietes noch gewahrt ist. Welchen Anteil die Wohnnutzung bzw. die gewerbliche Nutzung im Mischgebiet tatsächlich erreichen kann bzw. nicht überschreiten darf, beurteilt sich grundsätzlich nach den allgemeinen Grundsätzen zur Wahrung des Gebietscharakters nach § 6 Abs. 1 i. V. m. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.4. Aus den Festsetzungen C 2.2 und C 2.3 geht nicht zweifelsfrei hervor, welche Nutzungen in den einzelnen Mischgebieten tatsächlich zulässig bzw. nicht zulässig sind und ob diese Nutzungen nur im Erdgeschoss oder auch in anderen Geschossen zulässig sein sollen. Nach der jetzigen Formulierung wären nur Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe und teils Vollsortimenter und Discounter zulässig. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wären unzulässig, da diese bei den im MI zulässigen Nutzungen nicht aufgeführt worden sind. Auch die Festsetzung hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss ist u. E. nicht eindeutig, da nicht klar ablesbar ist, dass diese nur im Erdgeschoss zulässig sind. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit sind daher die Festsetzungen nochmals zu überarbeiten. Aus den Festsetzungen muss klar erkennbar sein, welche der in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen jeweils zulässig oder nicht zulässig sind.

5. Nach der Festsetzung C 2.3 sind im MI 2 Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer max. Verkaufsfläche von 400 qm zulässig. Diese Festsetzung halten wir für rechtlich bedenklich. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen die im Mischgebiet allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gewahrt bleibt. Zu den Arten von Nutzungen, die ausgeschlossen werden können, gehören auch Einzelhandelsbetriebe, die im Mischgebiet allgemein zulässig sind.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann darüber hinaus als „Feingliederung“ festgesetzt werden, dass nur bestimmte Branchen oder Warensortimente zulässig oder nicht zulässig sind. Der Stadt ist es auch nicht grundsätzlich verwehrt, die Zulässigkeit auch nach der Größe der Anlagen (z. B. Verkaufsfläche) unterschiedlich zu regeln. Den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO entspricht eine solche Regelung allerdings nur, wenn durch die Größenangabe bestimmte Arten von baulichen Anlagen zutreffend gekennzeichnet werden. Betriebe, bei denen die Verkaufsfläche eine bestimmte Größe überschreitet, sind nicht schon allein deshalb auch „bestimmte Arten“ im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO. Die Stadt muss vielmehr darlegen, warum Betriebe unter bzw. über der von ihr festgesetzten Größe generell, oder jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse, einem bestimmten Anlagentyp entsprechen. Die Begründung enthält hierzu jedoch bisher keine Angaben.

Um nochmalige Überprüfung und Ergänzung der Begründung bzw. Änderung der Festsetzung wird gebeten.

In dem Zusammenhang verweisen wir auch auf § 1 Abs. 7 BauNVO. Danach kann, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen, im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen z. B. nur einzelne der im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind. In der Begründung sind aber für eine solche Festsetzung (Festsetzungen C 2.2 und C 2.3 im EG Einzelhandelsbetriebe usw.) die besonderen städtebaulichen Gründe anzugeben. Diesbezüglich müsste die Begründung ebenfalls noch ergänzt werden.

6. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird für die überbaubaren Grundstücksflächen jeweils eine max. zulässige Grundfläche festgesetzt. Nach der Aussage in der Begründung (Seite 10) beinhalten die festgesetzten Werte auch die Bestandteile der Hauptgebäude wie Terrassen, Balkone, Wintergärten. In der Satzung fehlt aber nach wie vor eine Festsetzung bezüglich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BayVGH muss bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche durch eine absolute Quadratmeterzahl ein jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen, die beim Maß der baulichen Nutzung zu Buche schlagen, festgesetzt werden. Ob eine auf die einzelnen Anlagen oder Anlagentypen (wie Hauptgebäude) bezogene Festsetzung als ergänzende Regelung zulässig ist, wurde vom BayVGH offen gelassen (Urteil vom 13.04.2006 Az. 1 N 04.3519 bzw. vom 22.09.2015 Az. 1 N B 14.1652).

In die Festsetzung der zulässigen Grundfläche als absolute Größe sind daher alle Flächen einzubeziehen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche muss daher die Hauptanlagen einschl. der Bestandteile der Hauptanlagen und die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erfassen. Insoweit lückenhafte Festsetzungen können zur Unwirksamkeit der Festsetzungen zum Maß der Nutzung führen.

§ 19 Abs. 4 BauNVO findet nach der Rechtsprechung des BayVGH und teilweise auch nach den Kommentierungen hierzu nur unmittelbar Anwendung, wenn im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl als relativer Maßbestimmungs-

faktor festgesetzt ist und nicht auch bei einer festgesetzten Größe der Grundfläche als absolute Zahl.

In die Satzung ist daher noch eine Festsetzung für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufzunehmen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass von uns nicht abschließend beurteilt werden kann, ob eine max. GRZ als Obergrenze für alle Anlagen die bei der Grundfläche mitzurechnen sind, von § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gedeckt wäre. Nachdem der BayVGH aber in seinem Urteil vom 21.10.2014 Az. 1 N 11.1456 entschieden hat, dass eine Kombination beider Festsetzungen (GR und GRZ) aus regeltechnischen Gründen nicht möglich ist und damit die Festsetzungen zum Maß der Nutzung unwirksam wären, empfehlen wir der Stadt auf die Festsetzung einer max. GRZ als Obergrenze zu verzichten und hierfür ebenfalls eine max. zulässige Grundfläche als absolute Zahl festzusetzen.

In dem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der zulässigen Grundfläche immer, unabhängig von der vorgesehenen Erdüberdeckung, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen sind. Die Aussage auf Seite 12 Abs. 2 der Begründung bzw. Seite 16 des Umweltberichtes wäre insofern nicht zutreffend.

7. Bei der Bestimmung des Nutzungsmaßes dürfen die in § 17 Abs. 1 BauNVO enthaltenen Obergrenzen (WA GRZ 0,4 und GFZ 1,2, MI GRZ 0,6 und GFZ 1,2) grundsätzlich nicht überschritten werden. Der Begründung wurde die Anlage 1 beigefügt, aus der die Nutzungszahlen ersichtlich sind. In der Anlage 1 wurde aber nicht klar zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet differenziert. Nachdem hier unterschiedliche Obergrenzen gelten, muss aus der Anlage 1 eindeutig erkennbar sein, welche GRZ bzw. GFZ für das WA bzw. das MI festgesetzt worden ist und ob dadurch die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten oder überschritten werden.

In dem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass für die Beurteilung, ob die Obergrenzen überschritten werden, nicht nur die Hauptgebäude, sondern auch alle Bauteile die Bestandteil des Hauptgebäudes sind, wie Balkone, Terrassen usw., bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen sind. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind hierbei nicht relevant.

Hinsichtlich der Geschossfläche sind nicht nur die für den jeweiligen Bauraum festgesetzten Werte, sondern auch die Überschreitungsregelungen und die Flächen, die nach den Festsetzungen bei der Ermittlung der Geschossfläche außer Betracht bleiben sollen, bei der Ermittlung der Überschreitung der Obergrenze zu berücksichtigen.

In der Tabelle auf Seite 10 unten der Begründung muss es in der ersten Spalte statt „Größe Grundfläche“ richtig „Größe Grundstücksfläche“ lauten, wie aus Anlage 1 ersichtlich ist. Aus den vorliegenden Unterlagen (vgl. Anlage 4 der Begründung) ist erkennbar, dass dieser Wert auch die Fläche der öffentlichen Verkehrsflächen einschl. Straßenbegleitgrün und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatzfläche, umfasst. Diese sind jedoch gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO nicht Teil des Baugrundstückes und daher bei der Spalte 1 herauszurechnen (das gilt auch für die Anlage 1).

Der Wert der Geschossfläche von 23448 qm in Spalte 6 beinhaltet nur die für die Bauräume festgesetzten Geschossflächen ohne die zulässigen Überschreitungen usw.. Diese sind aber ebenfalls, wie bereits erwähnt, bei der Ermittlung der Obergrenze zu berücksichtigen.

Die Tabelle auf Seite 10 und die Anlagen 1 und 4 zur Begründung sind somit nochmals zu überarbeiten. Sofern die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden, und für die Überschreitung die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO nicht gegeben sind, führt das zur Unwirksamkeit der Festsetzungen. In der Begründung sind für die Überschreitung daher noch die gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO notwendigen städtebaulichen Gründe zu ergänzen. Die Aussage in Ziffer 4.3 der Begründung wäre u. E. hierfür nicht ausreichend.

8. Für die Festsetzungen C 3.2 Abs. 4 (Feuerwehrdurchfahrt) und C 3.2 Abs. 5 (Wintergärten) gibt es u. E. in der vorliegenden Form keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Eine Nichtanrechnung kann nicht festgesetzt werden. In der Satzung müsste hierfür ebenfalls eine Überschreitungsregelung mit Angabe einer max. Obergrenze formuliert werden.
9. Bei Ziffer C 3.3 ist noch anzufügen z. B. II, da im Plangebiet auch andere Vollgeschosszahlen festgesetzt worden sind.
10. Bei Ziffer C 3.4 sollte noch ein Verweis auf Ziffer C 8.3 aufgenommen werden.

Für die Wandhöhe ist außerdem noch der obere Bezugspunkt bei Pultdach - bzw. Flachdachausführung festzusetzen (vgl. § 18 BauNVO), sonst ist die Festsetzung rechtlich zu unbestimmt (z. B. wäre analog Art. 6 Abs. 4 BayBO folgende Formulierung denkbar „die Wandhöhe errechnet sich aus dem Maß zwischen der festgesetzten Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand“). Für die Pultdächer sollte in diesem Zusammenhang aus Gründen der Rechtseindeutigkeit angegeben werden, ob sich die Wandhöhe auf die niedrigere oder höhere Seite des Pultdaches bezieht.

Für die Aussage auf Seite 13 oben der Begründung (Ziffer 4.6.1) hinsichtlich der Abweichungen von der festgesetzten Bezugshöhe gibt es bisher keine Festsetzung in der Satzung. Gegebenenfalls müsste hierfür eine Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB formuliert werden. Art und Umfang der Ausnahmeregelung sind in der Satzung zu konkretisieren.

11. Die Festsetzung C 4.3 enthält bisher keine Regelung für mögliche Terrassen. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlen wir der Stadt hierfür noch entsprechende Regelungen aufzunehmen (max. Länge und Tiefe, Überschreitung der Baugrenzen ja oder nein).
12. Bei Ziffer C 4.4 Satz 2 sollte zur Klarstellung nach Staffelgeschoss noch in Klammer „oberstes Geschoss“ eingefügt werden.
13. Sofern nur Flachdächer bzw. Pultdächer zulässig sein sollen, müsste das eindeutiger in Ziffer C 5.1 formuliert werden.
14. Die Formulierung in Ziffer C 5.2 Satz 1 sollte nochmals überprüft werden. Aus der Formulierung geht u. E. nicht zweifelsfrei hervor, wo Dachterrassen zulässig sind. Zur Verdeutlichung empfehlen wir der Stadt in der Begründung entsprechende Schemaskizzen aufzunehmen.
Für die Absturzsicherungen in Ziffer C 5.2 ist noch die max. Höhe zu ergänzen; in dem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass diese gegebenenfalls abstandsflächenrelevant sein können.
Ziffer C 5.2 Abs. 2 ist hinsichtlich der Zulässigkeit von Terrassen auf Nebenge-

bäuden im WA nochmals zu überprüfen. Im WA sind nur entlang des Hartweges an das Hauptgebäude angrenzende Nebenanlagen festgesetzt. Darüber hinaus gibt es nur die Nebenanlagen im MI 1, die unmittelbar an das WA -Gebäude angrenzen.

15. Um Widersprüchlichkeiten in den Festsetzungen zu vermeiden, sind die Ziffern C 5.3 Abs. 2 und 3 nochmals zu überprüfen. Nach Absatz 2 beträgt der Abstand zum Dachrand lediglich 1m bei einer Höhe von 1,25 m. Damit können gegebenenfalls diese Dachaufbauten abstandsflächenrelevant sein. Nach Abs. 3 müssen Aufbauten aber so situiert werden, dass sie nicht abstandsflächenrelevant sind.

16. Für die Festsetzung „gewidmete Eigentümerwege“ in Ziffer C 6.2 gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können nur Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden. Unter den Hinweisen kann aber ein Planzeichen für den „gewidmeten Eigentümerweg“ aufgenommen werden.

Nach dem Abwägungsbeschluss handelt es sich um private Verkehrsflächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belastet sind. Das müsste bei der Festsetzung noch ergänzt werden.

Außerdem sind diese Flächen noch mit dem Planzeichen Nr. 15.5. PlanzV zu umgrenzen.

17. Was bedeutet die Abkürzung „Str“ bei dem Planzeichen C 6.5? Da die Abkürzung in der Planzeichnung nicht verwendet wird, kann sie u. E. entfallen.

18. Die mit Planzeichen C 7.1 festgesetzten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Nachdem aber auch oberirdische Fahrradstellplätze, Gartenhäuschen und ggfls. auch Terrassen zulässig sind, müsste für diese u. E. bei C 7.1 noch eine Ausnahmeregelung aufgenommen werden, sonst besteht ein Widerspruch in den Festsetzungen.

19. Im vorliegenden Fall regelt der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen durch die vermaßten Abstände der Baugrenzen untereinander und zu den Grundstücksgrenzen bzw. zur Straßenbegrenzungslinie und durch die zulässige Wandhöhe. Das müsste auch in der Begründung Ziffer 4.5 Seite 12 noch eindeutig zum Ausdruck gebracht werden.

Die Aussage in Ziffer 4.5 letzt. Absatz der Begründung hinsichtlich der notwendigen Abstandsflächenübernahme ist u. E. im vorliegenden Fall nicht zutreffend, da der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen abschließend regelt. Damit der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen auch tatsächlich regeln kann, sollte die Vermaßung nochmals zu überprüft und in den Bereichen, in denen es zu Abstandsflächenunterschreitungen kommen kann, vervollständigt werden (z. B. zwischen Flurnummer 1215 und 1216).

Teilweise wurden auch die Maßzahlen nicht auf die Straßenbegrenzungslinie, als Abgrenzung des Baugrundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche, bezogen, sondern auf eine Grundstücksgrenze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. In diesen Bereichen ist noch der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzutragen.

Durch die Änderung der Planung gegenüber dem letzten Verfahren beträgt der Abstand zwischen den Gebäuden im MI 2 und dem Gebäude im MI 1 lediglich 5,50 m bzw. 5,70 m. Wir empfehlen der Stadt die Planung diesbezüglich nochmals zu überdenken und wie im letzten Verfahren zumindest jeweils die Mindestabstandsflächen festzusetzen.

20. Da der Höhenbezugspunkt C 8.2 nur den Bestand, zum Teil auch außerhalb des Geltungsbereiches darstellt, empfehlen wir das Planzeichen nur unter den Hinweisen aufzuführen.
21. Um Missverständnisse im Bauvollzug zu vermeiden, sollte der Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe (C 8.3) in jedem Baugebiet festgesetzt werden.
22. Zwischen dem MI 1 und dem westlichen WA- Gebiet wird mit Planzeichen C 8.6 eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Außerdem wird auf dieser Fläche auch das Planzeichen C 6.2 (Eigentümerweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) eingetragen. U. E. müsste im Bereich der Stellplätze das Planzeichen C 6.2 herausgenommen und nur im Bereich der Zufahrtsfläche eingetragen werden, sonst besteht u. U. ein Widerspruch in den Festsetzungen.
23. Für die zulässige Wandhöhe in den Ziffern C 8.7, C 8.8 und C 8.9 ist noch der obere Bezugspunkt zu ergänzen (vgl. § 18 Abs. 1 BauNVO).
24. Beim nordöstlichen Bauraum im MI 2 und auf Flurnummer 1215 wurden Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung „F“ bzw. „M“ festgesetzt. Sofern für diese die Festsetzungen zur Wandhöhe bzw. Dachform aus Ziffer C 8.8 ebenfalls gelten sollen, müsste das noch bei Ziffer C 8.8 ergänzt werden, oder es werden für diese Nebenanlagen eigene Planzeichen in die Satzung aufgenommen.
25. Zur Abgrenzung der Art der Nutzung wurde in der Planzeichnung u. a. zwischen dem MI 1 und dem MI 2 eine Knödellinie (C 8.10) gezogen. Nachdem die Grundstücksgrenze zwischen den Flurnummern 1218/2 und 1218 nicht aufgehoben werden soll, und nach Anlage 3 der Begründung die Abgrenzung zwischen 2. und 3. Bauabschnitt entlang der Grundstücksgrenze verläuft, empfehlen wir der Stadt aus Gründen der Rechtsklarheit auch die Knödellinie auf die Grundstücksgrenze zu legen.
26. Wir empfehlen der Stadt zu prüfen, ob das Planzeichen D 11 (Durchfahrt für Feuerwehr) und die Ziffer D 25.1 Abs. 1 („Baugrundstücke sind...je 200 qm un bebauter Fläche anzupflanzen“) nicht unter den Festsetzungen aufgenommen werden sollte, damit sie rechtliche Wirkung entfalten können.
27. Bei den Verfahrensvermerken ist noch ein Vermerk über die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vor dem Satzungsbeschluss einzufügen.
28. Ab Seite 10 der Begründung ist die fortlaufende Nummerierung zu überprüfen und anzupassen.
29. Nach den Festsetzungen und der Aussage in der Begründung handelt es sich bei der Spielplatzfläche um eine öffentliche Grünfläche. Die Aussage in Anlage 4 ist diesbezüglich zu berichtigen (statt private Spielplatzfläche öffentliche Spielplatzfläche).
30. Die Tabelle bei Ziffer 8 des Umweltberichtes (Seite 30) sollte für den Bereich Wasser mit der Aussage auf Seite 31 oben in Übereinstimmung gebracht werden (geringe Erheblichkeit).

2.5 Aus der Sicht des Naturschutzes und des Immissionsschutzes erfolgt keine Äußerung. Zur Grünordnung wird auf die beiliegende Stellungnahme Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist.



Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

1 Stellungnahme des Sachgebiet 4.1.2.4 - Grünordnung vom 12.11.2020



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

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0061/2017/BL
Garching b. München
Ihr Schreiben vom: 14.10.2020
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 12.11.2020

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. 172

für das Gebiet Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg

in der Fassung vom 21.01.2020

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: im Amt 13.11.2020 bei der Gemeinde 20.11.2020

2. Stellungnahme

Anregungen zur Grünordnung

Zu C 7.4

Hier könnte noch genauer definiert werden, was mit „gleichwertig“ gemeint ist:

Bäume zu erhalten und bei Ausfall mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse zu ersetzen.

Zu 7.6

Auch die neu zu pflanzenden Bäume sollten so dauerhaft gesichert werden, denn ohne diese Ergänzung müssen ausgefallene Gehölze nicht nachgepflanzt werden:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen (Mindestpflanzgrößen gemäß 7.6).

Zu C 7.6

Schädlinge und Krankheiten, die bestimmte Baumarten betreffen, sind aktuelle Probleme, die uns immer häufiger beschäftigen. Um möglichst flexibel reagieren zu können, empfehlen wir, das grundsätzliche Pflanzgebot und die Pflanzgrößen zu belassen, die genaue Pflanzenauswahl jedoch zu den „Hinweisen“ unter D. 25 zu verschieben. Unter C.7.6 sollte dann die Formulierung „Sämtliche Pflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Pflanzenarten bzw. Pflanzen aus Pflanzkatalog unter D.25 und in den Mindestgrößen gemäß C 7.6 vorzunehmen“ gewählt werden, damit andere Arten nicht ausgeschlossen sind und gepflanzt werden können, auch wenn sie nicht auf der Pflanzliste stehen.

Zu D 25.1

Der erste Absatz dieses Hinweises sollte in die Festsetzungen verschoben werden. Besser wäre es noch die Anzahl der Pflanzungen an die tatsächliche Grundstücksfläche zu knüpfen und dafür entsprechend weniger Sträucher pro m² festzusetzen. Dies erleichtert die Prüfung von Bauanträgen sehr, da nicht es gerechnet werden muss. Zudem wird auch nicht das Zeichen gesetzt, dass man, wenn man maximal baut und versiegelt, minimal auf seinem Grundstück pflanzen muss.

Wir bitten zusätzlich um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen, vor allem wegen der festgesetzten Baumpflanzungen zwischen Stellplätzen und angrenzend an Verkehrsflächen.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 – 28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m³
- Obstbäume: 13 – 18 m³

Hintergrundinformationen:

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5 m haben.

Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durchwurzelbaren Raum bieten.

Zusätzlich könnte wie folgt ergänzt werden:

Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.

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.

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 neueste Fassung – mit einer Einstufung von „stark giftig“, „giftig“ und „schwach giftig“ nicht gepflanzt werden.

Gez. 



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Garching bei München
Rathausplatz 3
85748 Garching

per E-Mail: [REDACTED]

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
[REDACTED]	+49 89 2176- [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
	12.10.2020	24.2-8291-ML	18.11.2020

**Stadt Garching bei München, Landkreis München;
Bebauungsplans Nr. 172 „Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg“;
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu o.g. Bauleitplanung mit dem Schreiben vom 28.09.2017 bereits eine Stellungnahme abgegeben.

Darin hatten wir festgestellt, dass dem Vorhaben grundsätzlich keine Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen. Zu Belangen des Naturschutzes (Lage an der „Biotopverbundachse Heideflächen“ sowie im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr.: 06.1 „Fröttmaninger Heide und offene Landschaftsräume im Umfeld“) hatten wir eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

Aktuelle Planunterlagen und landesplanerische Bewertung

Die aktuell vorliegende Planfassung gibt keinen Anlass von unserem Bewertungsergebnis abzurücken. Mit der vorgenommenen Konkretisierung der zulässigen Einzelhandelsnutzung in den Mischgebieten MI1 und MI2 erscheint das Entstehen einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration (vgl. Ziel 5.3.1 im Landesentwicklungsprogramm Bayern) unwahrscheinlich.



Ergebnis

Aus landesplanerischer Sicht ist die o.g. Bauleitplanung weiterhin als grundsätzlich raumverträglich zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[Redacted signature block]



A3

WWA München - Heißstraße 128 - 80797 München

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

Ihre Nachricht
12.10.2020

Unser Zeichen
[REDACTED]

Bearbeitung +49 (89) [REDACTED]

Datum
23.10.2020

Bebauungsplan Nr. 172 "Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg"
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Be-
lange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Trä-
ger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Leider wurde in der vorliegenden Version des Plans keiner der Hinweise unserer
Stellungnahme vom 26.09.2017 berücksichtigt. Deshalb weisen wir weiterhin darauf
hin, dass diese Punkte aus wasserwirtschaftlicher Sicht noch im Bebauungsplan
aufzunehmen sind.

1. Ergänzungen und Hinweise des Bauleitplans aus wasserwirtschaftlicher
Sicht

1.1 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der
sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern



muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasser-
eintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche An-
lagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bau-
wasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuho-
len.

1.2 Niederschlagswasser

Ein großer Teil der zur Verfügung stehenden Fläche wird überbaut oder von geplanten Tief-
garagen unterlagert. Dadurch ergibt sich ein sehr eingeschränkter Bereich, in dem eine Ver-
sickerung von Niederschlagswassers möglich ist.

Gleichzeitig muss bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Konzeption vorhanden sein,
wie die Ver- und Entsorgung des beplanten Gebiets gesichert wird. Dazu zählt auch die Nie-
derschlagswasserbeseitigung. Zur Sicherstellung der Entsorgung liegt es daher in der Ver-
antwortung der Kommune, aufzuzeigen, wie anfallendes Niederschlagswasser beseitigt wer-
den kann.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwen-
digen und geeigneten Flächen daher bereits vorzuhalten und einzuzeichnen.

Aufgrund der fehlenden Kennzeichnung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung
im Bebauungsplan ist die Entsorgung des Plangebiets aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht
gesichert.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbe-
stand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landrats-
amt München.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem
Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) eingehalten ist eine erlaubnisfreie
Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unab-
hängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die An-
lagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend ge-
baut und unterhalten werden.

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte
Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und
sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige

Lösung zu verwenden, weshalb der notwendige Flächenbedarf bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser verweisen wir als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

1.3 Bodenschutz

Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

1.4 Starkregenereignisse

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

1.5 Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

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

Mit freundlichen Grüßen



bayernets GmbH · Poccistraße 7 · 80336 München

Stadt Garching b. München

- Bauleitplanung -

██████████

per e-mail:

██████████

Abteilung: Planauskunft bayernets GmbH

E-Mail: ██████████@██████████.de

Telefon: ██████████

Fax: ██████████

München, 13.10.2020

Ihre Nachricht vom 12.10.2020

Ihr Zeichen: II/616-2/172

Stadt Garching b.München, Bebauungsplan Nr. 172 "Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg"

- Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB -

Gastransportleitungen und Nachrichtenkelabel der bayernets GmbH

Kabelschutzrohranlagen (GLT/500/002 – 8 KSR) mit Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE GmbH & Co.KG, Straelen

Unser Zeichen: E 2017.1786.03 (bei Rückfragen und Schriftverkehr bitte angeben)

Sehr geehrter ██████████,
 sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen **keine Anlagen der bayernets GmbH**. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir sind für Südbayern mit der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen im Bereich von Solotrassen der Kabelschutzrohranlagen der ██████████ beauftragt.

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens liegt im Flurstück ██████████ Gemarkung Garching b. München eine Kabelschutzrohranlage ██████████

Eine Beschädigung oder Gefährdung dieser Anlage ist unbedingt zu vermeiden.

Die Fläche dieses Grundstücks ist als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, außerdem sind dort Standorte für Bäume vorgeschlagen. Eine Nachrichtliche Darstellung unserer Anlage im Bebauungsplan halten wir für sinnvoll.

Zu Ihrer Information senden wir Ihnen die Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln [REDACTED] sowie einen Lageplan M 1:1000 der Kabelschutzrohranlage. Die Darstellung der Kabelschutzrohranlagen ist in den Plänen nach bestem Wissen erfolgt; gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

In den Plänen ist der jetzige Stand der Kabellage dargestellt; Änderungen oder Erweiterungen können von uns nicht automatisch nachgemeldet werden. Die Pläne werden von uns ausschließlich für Ihre jetzige o. a. Maßnahme zur Verfügung gestellt; jede andere Verwendung bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung.

Bei der Ausführung der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen werden Arbeiten, Straßen- Gehwegbau, Bepflanzungen etc. - im Bereich der KSR-Anlage erforderlich werden. Diese Maßnahmen müssen rechtzeitig mit uns abgestimmt werden. **Im Bereich der KSR-Lage ist besondere Vorsicht erforderlich.**

Sollte eine örtliche Einweisung erforderlich sein, ist rechtzeitig – mindestens jedoch drei Arbeitstage vor Baubeginn – mit der bayernets GmbH Kontakt aufzunehmen, damit Bauauflagen abgestimmt werden können und eventuell eine Überwachung der Maßnahme durch uns durchgeführt werden kann.

Zuständiger Sachbearbeiter:

[REDACTED]
[REDACTED]

Sollten Sie noch weitere Pläne benötigen oder Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

bayernets GmbH

[REDACTED]
i.A.

[REDACTED]
Sachbearbeiterin
Interessenwahrnehmung und Dokumentation

Anlagen: GasLINE Anweisung (GasLINE Anweisung zum Schutz von KSR-Anlagen_Stand 2016.pdf)
Lageplan M 1:1000 (GasLINE_GLT_500_002_Plan_198.pdf)
Formblatt



Balzer, Oliver

Von: [REDACTED] im Auftrag von BAG NC
Unterschleissheim <Unterschleissheim@bayernwerk.de>
Gesendet: Freitag, 23. Oktober 2020 15:15
An: Bauleitplanung
Betreff: AW: BPl. 172 "MI und WA Keltenweg/Hardtweg"; Auslegung §§ 3(2), 4(2)
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
in dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen für Straßenbeleuchtung der Bayernwerk Netz GmbH.
Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
Die Bayernwerk Netz GmbH hat das Stromnetz in der Region Aschheim, Feldkirchen, Garching und Kirchheim zum 01.01.2020 an die SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG übertragen.
Bitte richten Sie Ihre Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange künftig zusätzlich auch an die Stadtwerke München.
Freundliche Grüße
Stefan Kostner

BOYERNWERK

Netzbau Unterschleißheim
[REDACTED]

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Unterschleißheim
Lise-Meitner-Str. 2
85716 Unterschleißheim
www.bayernwerk-netz.de

Sitz: Regensburg, Amtsgericht Regensburg, HRB 9476
Geschäftsführung: Robert Pflügl, Peter Thomas



E-Mail drucken? Lieber Umwelt schonen.

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG / 80287 München

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

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
80287 München
www.swm-infrastruktur.de

Ansprechpartner



Auskunftsfallnummer: 218844

06. Nov. 2020

BPI. 171 „WA und MI Keltenweg / Hardtweg“ die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden im Parallelverfahren nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen: Planauszug Erdgas, Strom, Wasser

Sehr geehrter ,

herzlichen Dank für die Zusendung der o.g. Bebauungsplanunterlagen.

Unsere **Erdgasversorgungsanlagen** sind im beiliegenden Bestandsplanauszug Erdgas grün dargestellt.

Die Erdgashochdruckleitung (E-1.1.5; DN 250; DP 40) verläuft im Straßenbereich des Hardtwegs. Parallel dazu verläuft eine Mitteldruckleitung, aus der die Bestandsgebäude Schleißheimerstraße Nr. 61,63 und65 versorgt werden. Östlich des Planungsgebiets verläuft eine weitere Mitteldruckleitung im Keltenweg.

Wir sind sehr daran interessiert, die neu entstehenden Gebäude an die Erdgasversorgung anzuschließen. Weitere Informationen (z. B. Anschlusspreise, Anträge, Vorteile von Erdgas) erhalten Sie unter www.swm.de.

Unsere **Stromversorgungsanlagen** sind im beiliegenden Bestandsplanauszug grün/rot dargestellt.

Die Stromversorgungsanlagen verlaufen größtenteils im Straßenbereich der Schleißheimerstraße und Hardtweg. Die Bestandsgebäude werden über Hausanschlussleitungen versorgt.

Unsere **Wasserversorgungsanlagen** sind im beiliegenden Bestandsplanauszug blau dargestellt.

Die Versorgungsleitungen verlaufen im Straßenbereich der Schleißheimerstraße, des Kelten- und Hardtwegs. Die Bestandsgebäude werden über Hausanschlussleitungen versorgt.

Sitz: München
Emmy-Noether-Straße 2
80992 München
Telefon: +49 89 2361-0
Amtsgericht München HRA 105 947
USt-IdNr.: DE813865922
Gläubiger-ID: DE531300000030249

Persönlich haftende Gesellschafterin:
SWM Infrastruktur Verwaltungs GmbH
Sitz: München
Amtsgericht München HRB 227 822
Geschäftsführung:
Stefan Dworschak
Franziska Buchard-Seidl

Bankverbindung
Postbank München
BIC PBNKDEFFXXX
IBAN DE78 7001 0080 0888 0008 08

Das geplante Baugebiet kann an unser bestehendes Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Der Maßnahmeträger ist zu verständigen, dass bei Anschluss des geplanten Neubaus an die öffentliche Wasserversorgung, die Bauwerber nach der AVBWasserV (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) die entstehenden Kosten zu tragen haben.

Bei längeren Hausanschlussleitungen oder schwierigen Verlegebedingungen ist evtl. ein Wasserzählerschacht notwendig. Bei Neubauten und in Neubaugebieten ist die Lage des Wasserzählerraums und die Anschlussörtlichkeit vorab mit den SWM abzuklären.

Allgemeine Hinweise:

Vor Abbruch der bestehenden Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt werden.

Für die Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter www.swm.de erhalten.

Hausanschlussleitungen dürfen **nicht** überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.

Hausanschlussleitungen, die in geplanten Tiefgaragen, Garagen, Anbauten, Wintergärten zu liegen kommen, müssen zu Lasten des Grundstückseigentümers umgelegt werden.

Die vorhandene Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Leitungen und Schachtbauwerken der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen.

Wenn die Mindestabstände unterschritten werden sind im Abstandsbereich zwischen 1,5 m und 2,5 m Schutzmaßnahmen zu prüfen und schriftlich zu vereinbaren.

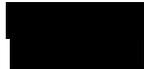
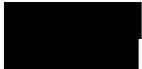
Versorgungsanlagen werden generell nicht über Tiefgaragen verlegt.

Wir bitten Sie unsere Auflagen und Angaben zu den vorhandenen Versorgungsanlagen bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen und uns nochmals einzuschalten.

Wir wollen weitestgehend auf Papier verzichten und digitalisieren unseren Posteinlauf. Ihre Anfrageunterlagen (z.B. Flächennutzungspläne; Bebauungspläne) können sie direkt an das [REDACTED]. (Bitte keinen zusätzlichen Papierversand)

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der Tel.-Nr.: 089/2361-6132 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



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 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit dicken roten Kreisen eingezeichnet.

Die Linien in Rot und Magenta haben keine Relevanz für Sie.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund [REDACTED] (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 +/-25 m eingehalten werden.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

[REDACTED]
Projektleiter
Request Management / Behördenengineering

[REDACTED]

Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Behördenengineering, Südwestpark 35, Zimmer [REDACTED], 90449 Nürnberg

[REDACTED]

[REDACTED]

Anfragen zu Stellungnahmen für Telefonica & E-Plus gerne an [REDACTED],
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, [REDACTED], Südwestpark 38, 90449 Nürnberg

Balzer, Oliver

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 12. November 2020 10:44
An: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zur Nr. 172 im Bebauungsplan - Keltenweg/Hardtweg



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem hier dargelegten Planvorhaben zur Aufwertung und städtebaulichen Weiterentwicklung des Misch- und Wohngebietes Keltenweg / Hardtweg besteht Einverständnis. Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisungen im Geltungsbereich als Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) sprächen, sind nicht zu erkennen.

Rein vorsorglich weisen wir daraufhin, dass der Aufwertungsprozess verträglich und nicht zu Ungunsten der ortsansässigen Unternehmer weiter gestaltet werden soll.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

[REDACTED]
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
Tel: [REDACTED]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§4 Absatz1 und 2 BauGB)

1.	Stadt Garching b. München, FB Bauleitplanung, Rathausplatz 3, 85748 Garching	
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 172 " MI und WA Keltenweg/Hardtweg" für das Gebiet	
	<input checked="" type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	
	<input type="checkbox"/> Satzung über vorhabensbezogenen Bebauungsplan	
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§4 BauGB)	20.11.2020

2.	Träger öffentlicher Belange	
	Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel-Nr.) Heideflächenverein Münchener Norden e.V., Bezirksstraße 27, 85716 Unterschleißheim, info@heideflaechenverein.de, Tel.: 089-3195730	
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung	
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs.4 BauGB auslösen	
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.	
	<p>Im Sinne des Insektenschutzes, sollte bei der Aussen,-Strassenbeleuchtung auf die Verwendung insektenschonender Leuchtmittel geachtet werden.</p> <p>Im Zuge der des Biotpverbundes der Heidelandschaften um Garching wurde angedacht den Keltenweg als potentiellen Triebweg für die Schäfer zu nutzen. Ziel des Triebweges wäre der Artenaustausch zwischen Fröttmanninger Heide und Mallertshofer Holz. In Teilen wurde der Triebweg bereits beim Business-Campus berücksichtigt. Bitte dies bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Im öffentlichen Grün, als auch bei den Dachbegrünungen sollten soweit möglich heidetypische autochtone Ansaaten verwendet werden. Damit kann das öffentliche Grün in dem genannten Baugebiet als wichtiger Trittstein für die Arten der Heiden entwickelt werden.</p>	
	Unterschleißheim, 16.11.2020 Ort, Datum	[Redacted Signature] Unterschrift, Dienstbezeichnung

Heideflächenverein
Münchener Norden e.V.
Bezirksstraße 27
85716 Unterschleißheim
Tel: 089/3195730 Fax: 089/37929727
info@heideflaechenverein.de

Heideflächenverein
Münchener Norden e.V.



Handwerkskammer für München und Oberbayern - Postfach 34 01 38 - 80098 München

Stadt Garching
Bauamt I [REDACTED]
Rathausplatz 3
85748 Garching b. München

Landespolitik
Kommunalpolitik
Verkehr

**Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 172 „MI und WA Keltenweg/Hardtweg“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der
Bauleitplanung (§4 Absatz 1 und 2 BauGB)**

20. November 2020

Sehr geehrter [REDACTED],

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Stadt Garching möchte die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Neuordnung eines aktuell bebauten und gewerblich genutzten Gebiets schaffen. Das Plangebiet soll zukünftig für Wohnzwecke sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen genutzt werden. Es soll entsprechend in drei Teile gegliedert werden. Wir hatten bereits am 21. September 2017 eine grundsätzliche Stellungnahme abgegeben, die wir gerne aufrechterhalten wollen. Im Plangebiet befinden sich derzeit emittierende Gewerbebetriebe. Mit der Umnutzung wird diesen Betrieben der Standort entzogen. Bestehende Betriebe genießen entsprechenden Bestandsschutz. Es ist sicherzustellen, dass durch die Planungen keine Nachteile für bereits bestehenden Unternehmen entstehen und ein ordnungsgemäßer Betrieb genauso wie angemessenen Weiterentwicklungsmöglichkeiten weiterhin gewährleistet sind. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die, von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Referentin

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner:
[REDACTED]

Telefon 089 [REDACTED]
Telefax 089 [REDACTED]

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0500 1022 70
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

+++ Wir sind gerne für Sie da: Mit einem vorher vereinbartem Termin können wir Besucher sicher und ohne Wartezeit beraten. +++

Balzer, Oliver

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 20. November 2020 09:48
An: [REDACTED]
Betreff: Bebauungsplan Nr. 172 Stellungnahme

Sehr geehrte [REDACTED],

zum Bebauungsplan Nr. 172 Keltenweg/Hardtweg habe ich als Heimatpfleger folgende Stellungnahme.

Zu Punkt 24 Denkmalschutz: Das LRA München als Untere Denkmalbehörde hat mit seinem Schreiben vom 22.08.2017 darauf hingewiesen, dass mit Bodendenkmäler zu rechnen ist. Eine Beprobung sollte also zur Auflage gemacht werden, auch wenn die Fläche bereits weitgehend versiegelt ist.

Zu Punkt 2.5.4 stelle ich fest, dass Fahrradwege fehlen und auch nicht geplant sind. Das Baugebiet bringt jedoch eine starke Verdichtung und damit Zunahme des Kfz-Verkehrs. Entsprechend soll für die Sicherheit der Radfahrer gesorgt werden. Schon jetzt gibt es an der Schleißheimer Straße an dieser Stelle nur Gehwege beidseitig, die üblicherweise auch von Radfahrern genutzt werden. Am Hardtweg sind die Gehwege zu schmal, um auch von Radfahrern genutzt zu werden. Die Verbindung zum U-Bahnhof Garching-Hochbrück, zum Stadtteil Hochbrück und zum Business-Campus (z.B. Edeka, Postagentur) soll gesichert werden.

Mit freundlichen Grüßen,
[REDACTED]

Balzer, Oliver

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 2. November 2020 09:00
An: Bauleitplanung
Cc: [REDACTED]
Betreff: Keltenweg / Hardtweg Trasse betroffen GasLine: 152887
Anlagen: Uebersicht.JPG; Merkblatt zum Schutz unserer Telekommunikationsanlagen_GTT-GmbH.pdf

GTT GmbH – Albert-Einstein-Ring 5 – 14532 Kleinmachnow

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

GTT GmbH

Albert-Einstein-Ring 5
14532 Kleinmachnow
Tel.: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Web: [REDACTED]

GTT GmbH**Auskunft bei betroffenen (positiven) Plananfragen und Aufgrabungsgenehmigungen.****Ihre Anfrage vom:** 02/11/2020**Lage der Baustelle:** Keltenweg / Hardtweg**Ihre Bearbeitungsnummer:** II/616-2/172 - BPl. 172 "MI und WA Keltenweg/Hardtweg"**Unsere Bearbeitungsnummer:** 152887

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte Maßnahme sind, in dem angefragten Bereich, Telekommunikationsleitungen der

[REDACTED]
Die Verantwortung und Verwaltung dieser Kabelschutzrohranlagen obliegt der [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Die Bearbeitung und Trassenauskunft erfolgt durch die:

[REDACTED]
Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH

Schnieringshof 10-14

45329 Essen

Telefon: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

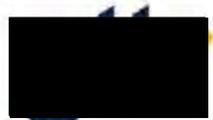
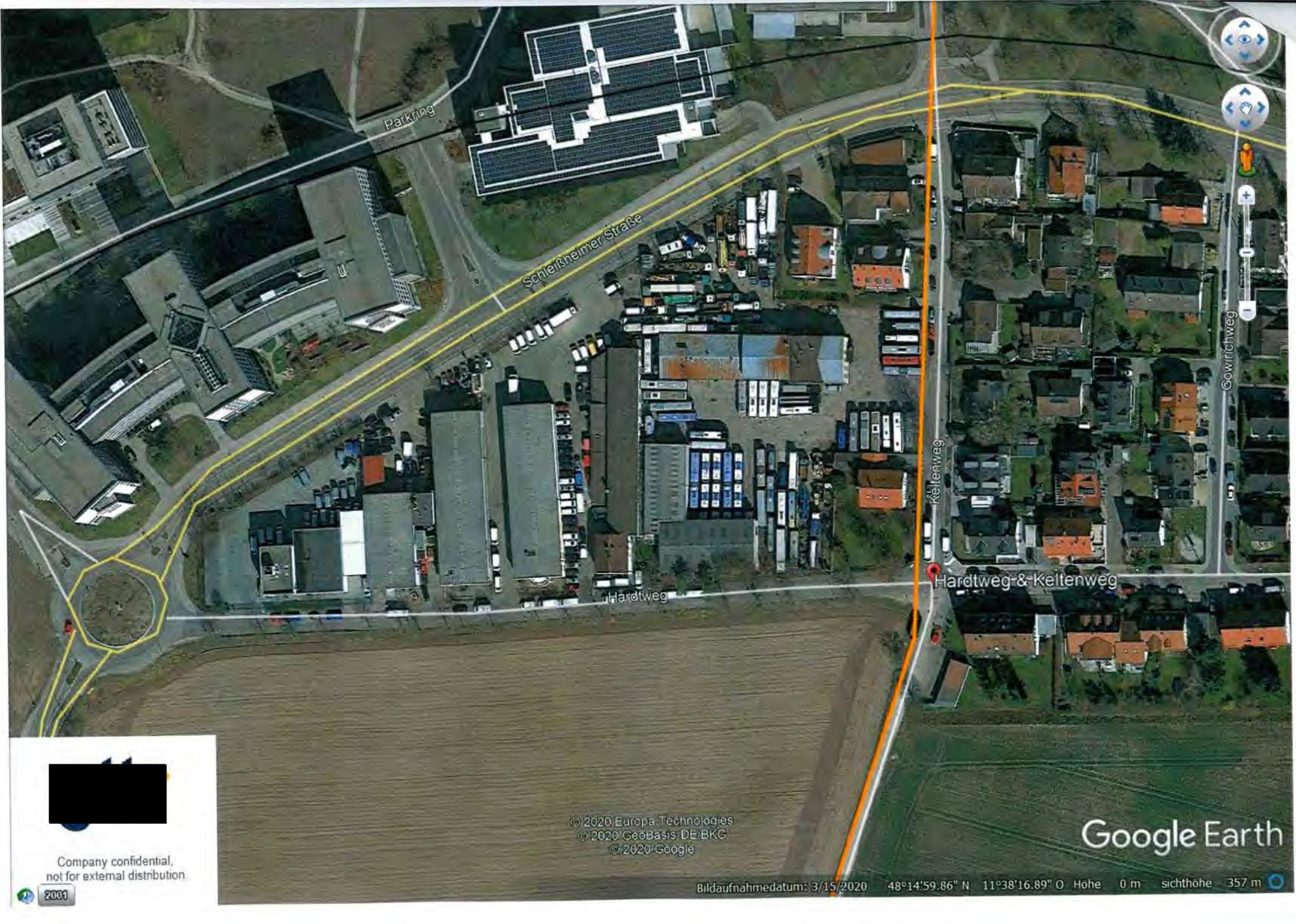
Email: [REDACTED]

Allgemeiner Hinweis:

Wegen der ständigen Erweiterung unseres Netzes und der daraus resultierenden fortlaufenden Aktualisierung der Bestandspläne, wird die Gültigkeit unserer Antwort auf 3 Monate begrenzt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Company confidential,
not for external distribution.



2001

© 2020 Europa Technologies
© 2020 GeoBasis-DE/BKG
© 2020 Google

Google Earth

Bildaufnahmedatum: 3/15/2020 48°14'59.86" N 11°38'16.89" O Höhe 0 m sichthöhe 357 m



Garching, 18. November 2020

An die
Stadt Garching
- Stadtverwaltung -
Rathausplatz 3
85748 Garching

**Gemeinde Garching, Neuaufstellung
Auslegung Bebauungsplan BPl. 172 „MI und WA Keltenweg/Hardtweg“**

Sehr geehrter [REDACTED],

wir nehmen Bezug auf die aktuell laufende Auslegung des überarbeiteten BPl. 172 „MI und WA Keltenweg/Hardtweg“.

Wir legen gegen diesen Bebauungsplan als Eigentümer des Grundstücks Ecke Hardtweg / Keltenweg (Flurstück [REDACTED]) und damit von der Neuaufstellung Betroffene wiederum Widerspruch ein. Dabei verweisen wir auf unseren früheren Widerspruch vom 19. September 2017 und die uns zugestellte Erwiderung der Gemeinde, welche Sie uns mit Schreiben vom 31.1.2020 übermittelt haben.

Es trifft zu, dass sich zwischenzeitlich einige der von uns 2017 geltend gemachten Mängel des neu aufgestellten Bebauungsplans durch eine entsprechende Überarbeitung erledigt haben. Die folgenden Mängel bestehen jedoch weiterhin und sind damit Gegenstand dieses Widerspruchs:

1. Abtretung:

Der Bebauungsplan sieht die Abtretung von ca. 150 m² unseres Grundstücks zugunsten eines verbreiterten Gehwegs und der Schaffung von Parkplätzen vor. Diese Planung ist nach wie vor ermessensfehlerhaft, beeinträchtigt unser Eigentumsrecht und steht dem Gleichbehandlungsgrundsatz entgegen.

Die Einbuße von 15% unseres Grundstücks lässt sich mit einem bloßen Verweis auf die Ecklage des Grundstücks nicht rechtfertigen. Besucherparkplätze können ohne Weiteres auch an anderer Stelle geschaffen werden und damit die Flächeneinbuße gerechter verteilen. Die Einbußen anderer Grundstückseigentümer sind im Verhältnis kleiner.

Im Gegensatz zu den Feststellungen in der Erwiderung der Gemeinde verlieren wir durch die Abtretung durchaus erstellbare Wohnfläche. Das im Bebauungsplan benachbarte Wohnhaus hat eine zugelassene Breite von 13,30m, während das für unser Grundstück zugelassene Gebäude nur eine Breite von 12,55m hat.

2. Durchgangsweg an der nördlichen Seite unseres Grundstücks

Durch die Einrichtung eines Durchgangswegs an der nördlichen Seite unseres Grundstücks wird unser Grundstück über ein angemessenes Maß hinaus beeinträchtigt und verletzt den Gleichbehandlungsgrundsatz.

Die Planung des Wohngebietes ist weiterhin so angelegt, dass Lieferfahrzeuge an der westlichen Seite in den Durchgangsweg des Wohngebiets einbiegen und das Gebiet an der östlichen Seite - neben unserem Grundstück - wieder verlassen können (oder umgekehrt). Es ist nicht erkennbar, dass Vorkehrungen getroffen worden sind, ein solches Verhalten zu unterbinden. Damit wird unser Grundstück, welches ohnehin schon an 2 Seiten an Straßen angrenzt, überproportional beeinträchtigt. Es ist auch schwer nachzuvollziehen, warum der Lieferverkehr gerade über den Keltengeweg, eine reine Wohnstraße, abgewickelt werden soll und nicht auf die Schleißheimer Straße bzw. den Kreisel im Westen beschränkt werden kann. Zudem kommt der Durchgangsweg ausschließlich den übrigen Wohngebäuden zugute, nicht aber unserem Grundstück.

Das Inaussichtstellen einer Prüfung, ob ein Poller errichtet werden kann, ist nicht ausreichend, um die dargestellte Unverhältnismäßigkeit abzustellen.

Wir fordern Sie daher erneut auf, die Planung auf Basis der vorgebrachten Punkte zu überarbeiten und dabei die unser Grundstück benachteiligende Planung zu korrigieren.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted text]

[Redacted text]

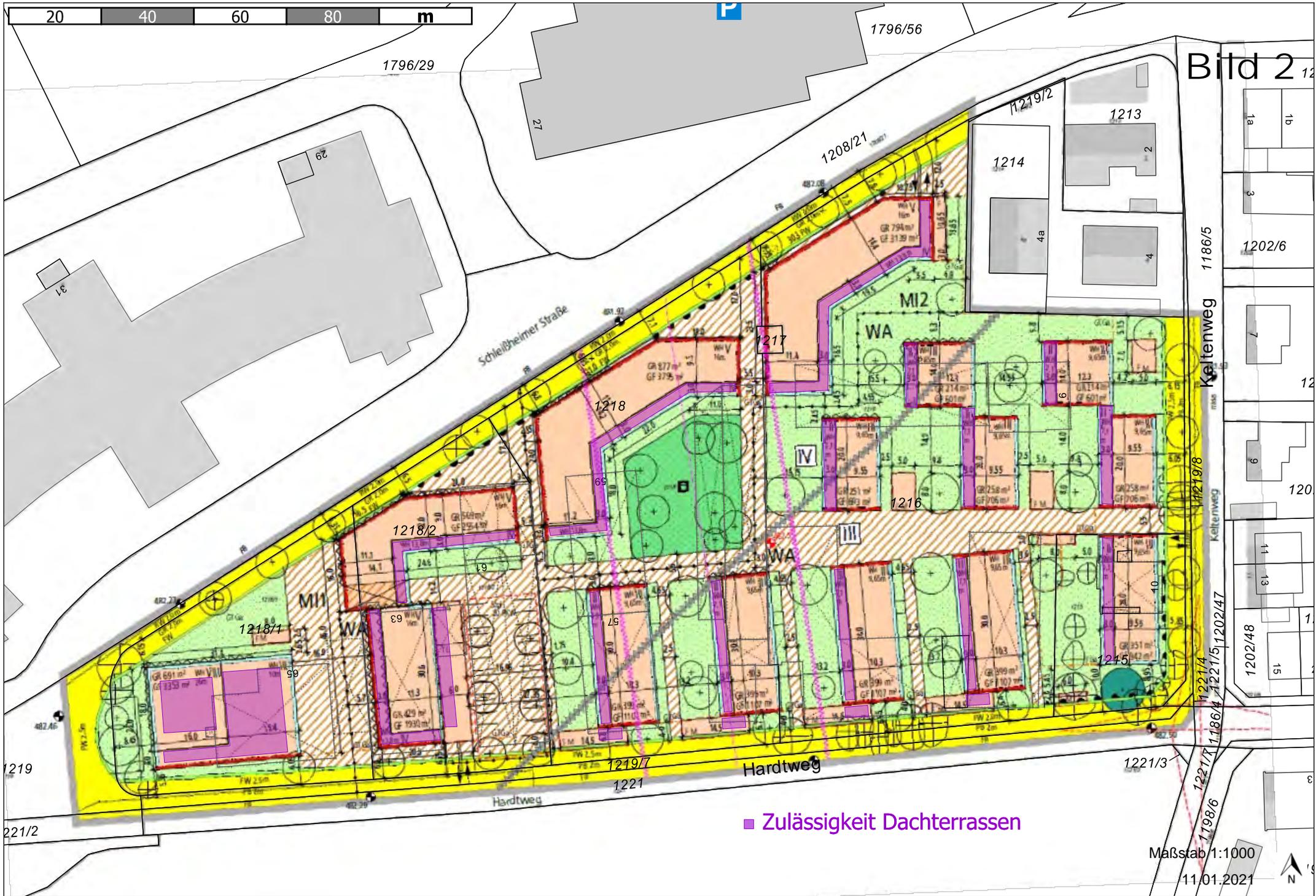
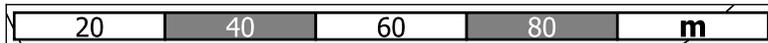


Bild 2

■ Zulässigkeit Dachterrassen

Maßstab 1:1000

11.01.2021



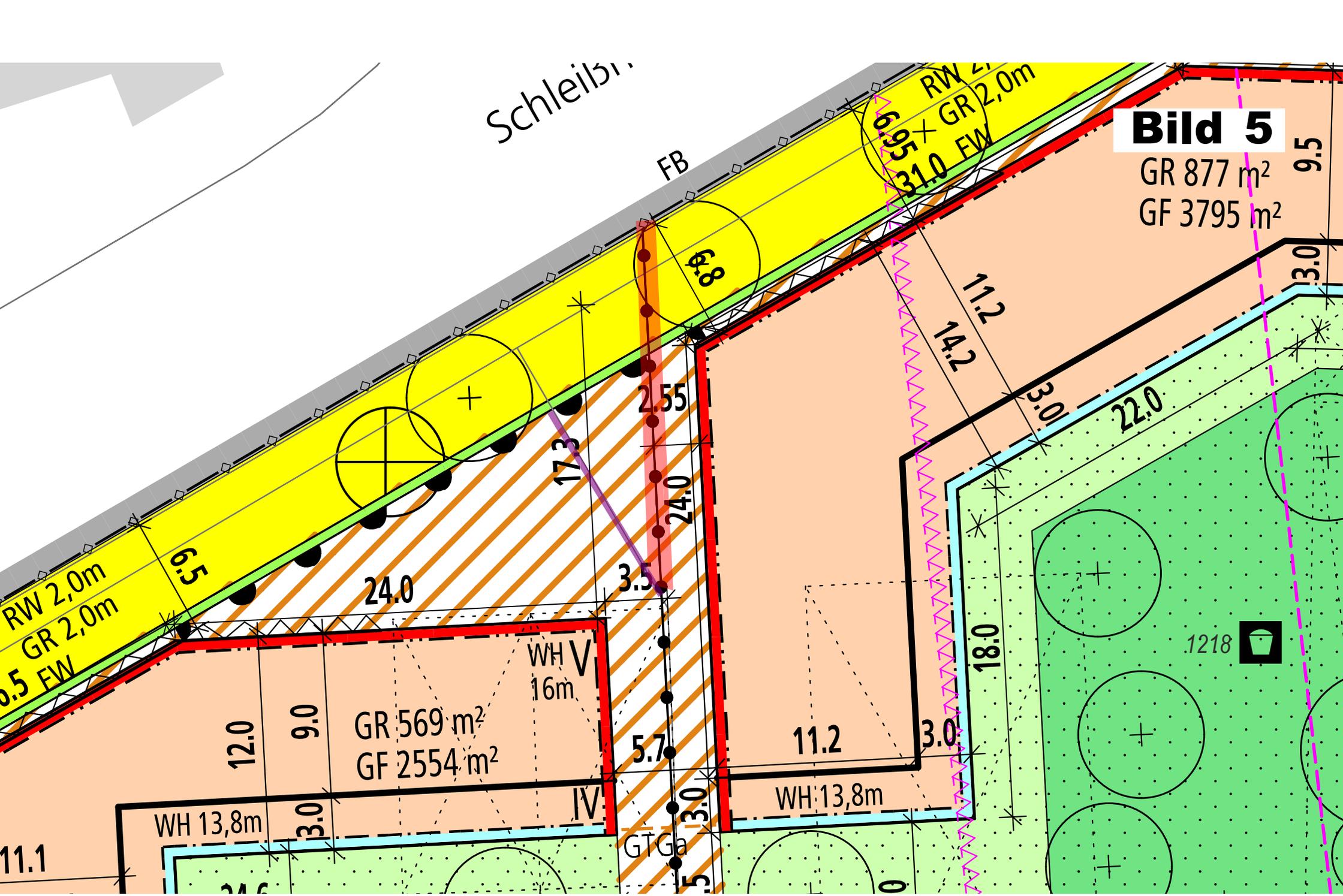


Bild 5a



FLÄCHE FÜR VERSICKERUNG 3215 m²
NIEDERSCHLÄGE AUS DACHFLÄCHEN
UND OBERFLÄCHEN DER TG



WEGE AUF TG



TG BEGRÜNUNG

Bild 6



B-Plan 172 "MI und WA Keltenweg/Hard Bild 7



A

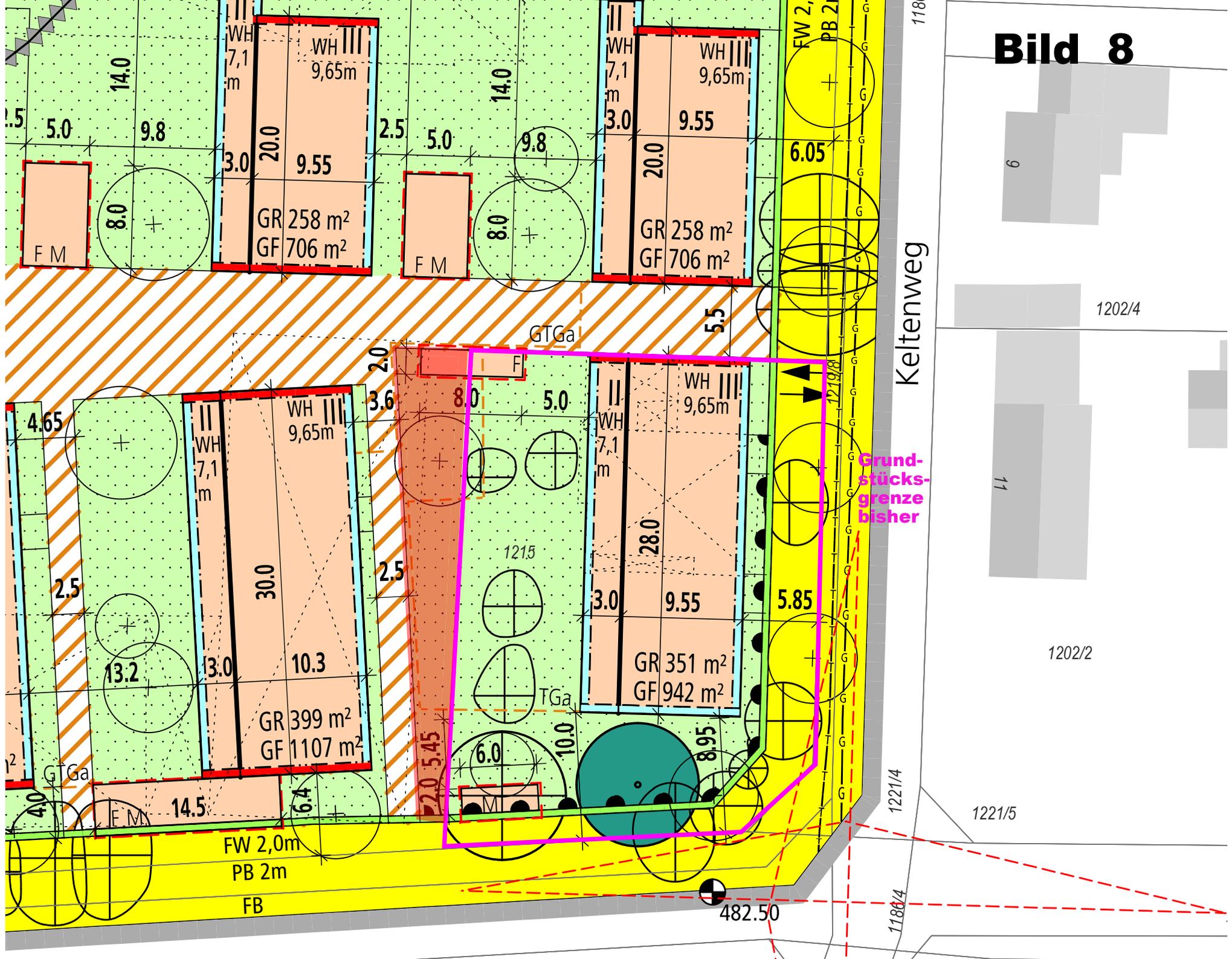
B

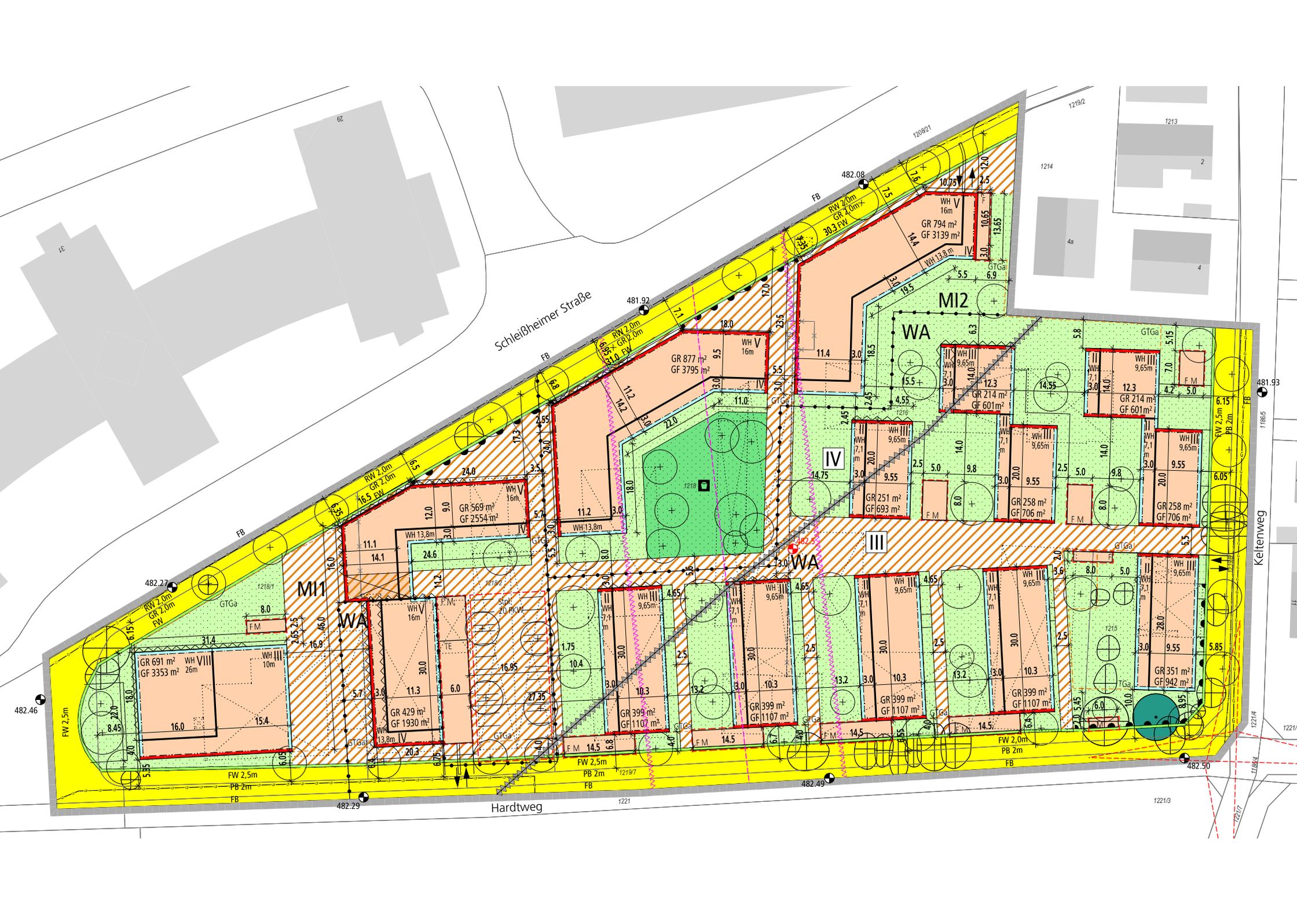
510530476, 510530515
510530537, 510530541

510530418, 510530419
510530420, 510530421



Bild 8





Schleißheimer Straße

Hardtweg

Keltenweg

482.46

482.27

481.92

482.08

482.29

482.49

482.50

481.93

1221

1221/3

1221/4

1188/4

1221/7

1219/2

1213

1214

4a

4

1208/21

FB

FB