

Vorlage Nr.: 2-BV/240/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 09.08.2021
Verfasser: Dietrich Carmen

Bebauungsplan Nr. 179 "Neubau Feuerwache westlich der B 471 alt"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für die öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

Datum Gremium

16.09.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 179 für den Neubau der Feuerwehr gefasst und den Bebauungsplan für die vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB freigegeben.

Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 03.02.2021 mit 05.03.2021.

In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen.

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

A) Stellungnahme von Bürgern

1. Bürger 1, Schreiben vom 28.02.2021 (Anlage 1)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu A) Pflanzung

Rechtliche Würdigung:

a. Unmittelbar südlich an das Feuerwehrgrundstück angrenzend ist im Flächennutzungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sporthallen / Sportanlagen‘ dargestellt. Diese Flächen bilden eine Reserve für Erweiterungen der Sportanlagen der östlich der Umgehungsstraße liegenden Grund- und Mittelschule. Ausgleichsflächen in diesem Bereich würden der Darstellung des Flächennutzungsplans widersprechen. Zudem stehen die Flächen als Ausgleichsflächen nicht zur Verfügung, da sie sich nicht im Eigentum der Stadt befinden.

Beschlussvorschlag:

Von der Festsetzung von Ausgleichsflächen auf dem Grundstück südlich des Feuerwehrgeländes wird

abgesehen.

Rechtliche Würdigung:

b. Die Schallschutzmauer erhält als Grenzmauer im Bereich der Versickerungsmulden, also feuerwehrseitig, eine wintergrüne Bepflanzung.

Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der Freiflächenplanung wird eine feuerwehrseitige Bepflanzung der Schallschutzmauer vorgesehen, von einer diesbezüglichen Festsetzung im Bebauungsplan wird abgesehen.

Rechtliche Würdigung:

c. Eine Begrünung der wenigen fensterarmen Gebäudefassaden würde Pflanzgräben erfordern, die an diesen Stellen nicht möglich sind. Darüber hinaus sprechen städtebauliche und architektonisch-gestalterische Gründe dagegen.

Beschlussvorschlag:

Von der Festsetzung einer zwingenden Begrünung fensterarmer Gebäudefassaden wird abgesehen.

Rechtliche Würdigung:

d. Einer extensiven Dachbegrünung wurde gegenüber einer intensiven der Vorzug gegeben. Eine gärtnerische oder sonstige Nutzung der Dachfläche ist bei einer Freiwilligenwache nicht darzustellen. Es sprechen Sicherheitsaspekte und ein hoher Pflegeaufwand dagegen. Auch der Budgetrahmen lässt eine – teurere – intensive Dachbegrünung nicht zu. Eine Änderung der Dachneigung, die vor allem im östlichen Gebäudeteil notwendig wäre, kommt aus städtebaulichen sowie architektonisch-gestalterischen Gründen nicht in Betracht.

Beschlussvorschlag:

Von der Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung und einer Änderung der Dachneigung wird abgesehen.

Rechtliche Würdigung:

e. Mit Ausnahme der PKW-Stellflächen sind alle Verkehrsflächen auf die Befahrung durch Feuerwehrfahrzeuge, also Schwerlastverkehr, auszulegen. Dies gilt auch für die nördliche Zufahrt zum FW-Grundstück, die als Notaus- bzw. Notzufahrt dienen muss.

Die sonstigen Flächen, die aus betrieblichen Gründen nicht vollständig versiegelt werden müssen, werden im Rahmen des Freiflächenplans, der dem Bauantrag beigelegt wird, abschließend festgelegt. Die Stadt hält den Bebauungsplan sowohl von der Maßstabebene als auch von den Festsetzungsmöglichkeiten, für die § 9 BauGB die Rechtsgrundlage bildet, für nicht geeignet, um eine Differenzierung unterschiedlicher Oberflächenmaterialien bzw. Versiegelungsgrade innerhalb des Baugrundstücks vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Von einer über die jetzige Festsetzung hinausgehenden differenzierten Festsetzung von Flächen unterschiedlichen Versiegelungsgrads wird abgesehen.

Rechtliche Würdigung:

f. Eine Pflicht zur Darstellung entfallender Bäume im Bebauungsplan besteht nicht. Mit Blick auf die Übersichtlichkeit und Lesbarkeit ist dies aus Sicht der Stadt auch nicht angeraten. An geeigneter Stelle - im Umweltbericht - wird auf den Baumbestand bzw. die Notwendigkeit, dass diese gefällt werden, eingegangen. Eine Berücksichtigung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist in dem Sinne erfolgt, dass die Bestandsbäume eine höhere Wertigkeit der Eingriffsfläche begründen. Ein zahlengleicher Ausgleich gefällter Bäume sieht der Bayerische Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nicht vor. Auch die untere Naturschutzbehörde als Fachbehörde hat die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gebilligt.

Beschlussvorschlag:

Von einer Darstellung der zu fällenden Bäume in der Planzeichnung wird abgesehen. Änderungen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind nicht veranlasst.

Rechtliche Würdigung:

g. Auch für den nördlichen Teil der Umgehungsstraße werden geplante Bäume in den Planentwurf aufgenommen. Um die notwendige Flexibilität in der Ausführungsplanung zu behalten, hat sich die Stadt allerdings entschlossen, auf die Festsetzung von Flächenaufteilungen und Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche künftig generell zu verzichten. Diese Inhalte werden künftig als Hinweise im Planentwurf dargestellt. Die Stadt dokumentiert damit die beabsichtigte Aufteilung des Straßenraums und dessen Begrünung, legt sich aber noch nicht flächenscharf fest.

Beschlussvorschlag:

Im nördlichen Teil der Straße werden zu pflanzende Bäume ergänzt. Sie werden, wie alle Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche, als Hinweis im Plan dargestellt.

Rechtliche Würdigung:

h. Als Ausgleichspflanzungen sind Bäume beider Größen (1 und 2) üblich. Auf dem Grundstück der Wache wurde die Größe 2 gewählt um das für Großfahrzeuge freizuhaltende Lichtraumprofil im Bereich der nördlichen Notausfahrt zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag:

Von einer Planänderung wird abgesehen.

Rechtliche Würdigung:

i. Die Stadt sieht einen Bedarf für Stellplätze im öffentlichen Straßenraum u.a. für den gegenüberliegenden Schulcampus. Insbesondere zu Zeiten des Schulbeginns führt Bringverkehr zu Störungen im Verkehrsablauf auf der Umgehungsstraße. Die Stadt selbst sieht den Bringverkehr kritisch, hat jedoch auf die Elternentscheidung keinen unmittelbaren Einfluss. In der Frage der Verkehrssicherheit von Schulwegen und des Schulumfeldes ist die Stadt aber sehr wohl zuständig. Um diese Sicherheit zu verbessern, hält sie an den Stellplätzen im Straßenraum fest. Wie die Bepflanzungen werden jedoch auch die Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche künftig nur noch als Hinweis im Plan dargestellt.

Beschlussvorschlag:

An den Stellplätzen wird grundsätzlich festgehalten. Sie werden als Hinweis im Plan dargestellt.

B) Energie**Rechtliche Würdigung:**

Eine Pflicht, Photovoltaik- oder solarthermische Anlagen zu errichten, kann wie in der Stellungnahme richtig dargestellt, im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Grundsätzlich sieht die Stadt das Energiemanagement in den kommunalen Liegenschaften der Stadt Garching als ein zentrales Element des Bereiches „Klimaschutz und Energie“.

PV-Anlagen auf dem Dach sind vorgesehen, sie werden nach dem zu erwartenden Bedarf bemessen. Wegen des günstigen Einflusses auf Mikroklima und Regenwasserrückhaltung wird bei der Gestaltung der übrigen Dachflächen jedoch einer Dachbegrünung der Vorzug gegeben.

Windenergieanlagen kommen auf dem Grundstück wegen der angrenzenden Wohnbebauung, zu der gesetzliche Abstände von mindestens 10 H einzuhalten sind, also mindestens dem Zehnfachen seiner Höhe, nicht in Frage.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung wird entsprechend um Ausführungen einer CO₂-sparenden Energieversorgung der Feuerwache ergänzt. Von einer Festsetzung zu energetischen Anlagen wird abgesehen.

C) Ressourceneinsparung**Rechtliche Würdigung:**

a. + b. Eine Pflicht zur Sammlung von Regenwasser und Nutzung als Brauchwasser kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser - auch dem der Starkregenereignisse - wurde beurteilt und hat Eingang in die Planung gefunden. Eine Nutzung des Regenwassers in größeren Mengen (Übungen der Feuerwehr und Tankbefüllungen) scheidet wegen der Hygieneanforderungen aus. Die bekannt unkritische Wasserversorgung im Großraum München (Schotterebene) macht einen Einsatz lediglich im Bereich der Toilettenspülung bei der Nutzung als freiwilliger Feuerwehr wirtschaftlich nicht vertretbar. Einer vollständigen Versickerung allen Niederschlagswassers auf dem hochversiegeltem Grundstück wird daher der Vorzug gegeben. Dazu sind neben der fast durchgehenden Dachbegrünung an der nördlichen und südlichen Einfriedung Versickerungsmulden geplant, die auch große Regenmengen zeitverzögert dem Grundwasserstrom zuführen können.

Beschlussvorschlag:

Von einer Planänderung wird abgesehen.

D) Verkehr**Rechtliche Würdigung:**

a. Die Stadt ist der Auffassung, dass Fußwege nicht nur dort sinnvoll sind, wo Wohnbebauung angrenzt. Im Sinne einer Fußgängerförderung im Allgemeinen und der Schulwegsicherheit im Besonderen hält sie daher beidseitige Fußwege an der Umgehungsstraße bis zum Schulcampus bzw. der neuen Feuerwache für sinnvoll und aus Sicht des Fußgängerverkehrs für geboten.

Beschlussvorschlag:

Aus vorstehenden Gründen wird von einer Planänderung abgesehen.

Rechtliche Würdigung:

b. Die Fortführung des Radweges südlich der Feuerwache steht hinsichtlich der Frage, ob er auf der Ost- oder Westseite der Umgehungsstraße geführt wird, noch nicht fest. Konkrete Planungen liegen noch nicht vor. Unabhängig davon, ist ein Radweg bis zum Schulcampus bzw. der neuen Feuerwache sinnvoll, um die Sicherheit des Schülerverkehrs zu erhöhen. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans nach Süden kommt wegen der noch ungeklärten Führung nicht in Betracht. Dies ist für die Erschließung der Feuerwache auch nicht erforderlich. Die Stadt wird die erforderliche Bauleitplanung zu gegebener Zeit durchführen.

Beschlussvorschlag:

Von einer Planänderung wird abgesehen.

Rechtliche Würdigung:

c) Die Breite des derzeit im Zweirichtungsverkehr befahrenen Radwegs auf der Ostseite der Umgehungsstraße (2,9 m) liegt unter dem Regelmaß der Richtlinien für Radverkehrsanlagen 2010 (3,0 m). Mit Blick auf die Radverkehrsförderung und die Schulwegsicherheit hält die Stadt daher einen beidseitigen Radweg bis zum Schulcampus bzw. der neuen Feuerwache für geboten.

Beschlussvorschlag:

Von einer Planänderung wird abgesehen.

2. Bürger 2, Schreiben vom 04.03.2021 (Anlage 2)**Sachvortrag:**

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:**Breite der Umgehungsstraße**

Die Breite der Umgehungsstraße für den Begegnungsverkehr der Feuerwehr sehen auch die Stadt und das Ingenieurbüro Renner, das die Tiefbauplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen durchführt, kritisch.

Die Asphaltbreite beträgt im Regelfall ca. 5,0 m (zzgl. der Rasengitterstreifen), so dass die angegebene Breite mit Rasengitter von 5,70 m sicherlich realistisch und auf weite Strecken der B471 alt zwischen Münchner und Schleißheimer Straße zutrifft, zudem liegt sie über weite Strecken im Kurvenbereich. Für den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw reichen die 5,0 m bei „verminderter Geschwindigkeit“ (= bis max 40 km/h) wohl aus, darüber dann nicht mehr und auch bei Lkw/Lkw (bzw. Bus) reichen die 5,0 m nicht aus und die Feuerwehr wird sicher schneller als 40 km/h fahren wollen.

Das Lichtraumprofil der angrenzenden Bäume wird dauerhaft überwacht und so hergestellt, dass die Feuerwehr nicht behindert wird.

Sobald eine Entscheidung für die weitere Radwegeplanung /-konzepte getroffen ist, wird die Fahrbahn für die Belange der Feuerwehr angepasst. Die bestehenden Rasengittersteine werden andererseits aber sicher nicht postwendend kaputt gehen, da der Unterbau der B471 absolut fest ist

(war früher Bundesstraße = viel Kies und Asphalt im Bestand und „liegt“ auch schon seit Jahrzehnten).

Zudem sind die An- und Abfahrtswege um die Feuerwehr im Hüterweg in keiner Richtung besser:

- Entlang Augustiner ist die Fahrbahn nicht breiter
- Brunnenweg und Riernerfeldring sind zwar breiter, aber nur ohne parkende Fahrzeuge

Beschlussvorschlag:

Nach Vorliegen einer Entscheidung zur Radverkehrsführung wird die Tiefbauplanung in Richtung Anpassung der Fahrbahn für die Belange der Feuerwehr überarbeitet.

Rechtliche Würdigung:

Innerörtliche Zu- und Abfahrt / Kreuzung „Umgehungsstraße / Maier-Leibnitz-Straße/ Schleißheimer Straße

Der genannte Kreuzungsbereich ist durch das Ingenieurbüro Renner vor 2-3 Jahren genau zu dieser Fragestellung bereits untersucht worden und im Nachgang zur Verlegung der Fernwärmerohre an die zukünftigen Bedürfnisse der Feuerwehr angepasst worden (Verkehrinseln kleiner wieder aufgebaut). Die Freiwillige Feuerwehr Garching weist darauf hin, dass das Wechselladerfahrzeug im Gegensatz zu einem Linienbus eine gelenkte Hinterachse hat, was die Kurvenfahrt signifikant verbessert und einen adäquaten Wenderadius bietet. Im Zuge der Neugestaltung der Kreuzung Umgehungsstraße/Maier-Leibnitz-Straße/Schleißheimer Straße wurden vor einigen Jahren Testfahrten mit z.B. der Drehleiter vorgenommen. Die Verkehrinseln wurden vorausschauend so gestaltet, dass die Fahrzeuge in alle Richtungen abbiegen können.

Kreuzung Neuwirt

Die Freiwillige Feuerwehr Garching weist darauf hin, dass sie diesen Verkehrsbereich bereits heute nutzt bei der Anfahrt in den Süden z.B. nach Hochbrück oder auf die Bundesautobahn und in den Westen Garchings z.B. zum Business Campus. Bisher gab es an dieser Stelle auch bei Stoßverkehr nur geringfügige Probleme. Langfristig sind das Verkehrskonzept und die Verkehrsentwicklung an der Kreuzung zu beobachten.

Poststraße / südliche Umgehungsstraße

Die Poststraße ist so wie diese derzeit gestaltet ist als verkehrsberuhigter Bereich mit dem Zebrastreifen inkl. den Pollern zur Grund- und Mittelschule, der Fahrbahnbreite und der Parksituation keine Option für große Feuerwehrfahrzeuge für eine regelmäßige und direkte Wegstrecke in Richtung Nord Münchner Straße. Der Hauptanfahrweg und Abfahrtsweg zum neuen Feuerwehrgerätehaus ist die Umgehungsstraße in westlicher und östlicher Richtung. Die Stadt wird sicherstellen, dass die Straße für die Belange der Feuerwehr ausgebaut wird.

Beschlussvorschlag:

Nach Vorliegen einer Entscheidung zur Radverkehrsführung wird die Stadt eine Tiefbauplanung für den Bereich der Umgehungsstraße südlich der Feuerwache beauftragen. Die Belange der Feuerwehr werden dabei berücksichtigt.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

3.Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 03.03.2021 (Anlage

3)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine fachbehördliche Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde findet statt. Planänderungen sind nicht veranlasst.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 25.01.2021 (Anlage 4)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Abstandsflächen

Der Anregung wird gefolgt. Zur Klarstellung wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung aufgenommen:

„ Die sich durch

- Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume und Wandhöhen und
- Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Wandhöhen ergebenden Abstandsflächentiefen gehen den gesetzlichen Abstandsflächentiefen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vor.

Höhenkoten zum Gelände im Bereich der Schallschutzmauer

Der Anregung wird gefolgt. Die Höhenkoten werden im Plan ergänzt.

Grenzanbau der Schallschutzwand und Vermaßung nach Westen

Die Schallschutzwand weicht vom tatsächlichen Grenzverlauf stellenweise ab, weil die Konstruktion nicht den minimalen Verschwenkungen folgen kann/will. An den Flurpunkten werden Bemaßungen ergänzt, damit der Abstand der Mauer von der Grundstücksgrenze klar erkennbar wird.

Auch im Westen wird eine Bemaßung der Mauer von der Grundstücksgrenze ergänzt.

Abstandsflächenübernahme auf Fl. Nr. 1158

Die Abstandsflächenübernahme von der Fl. Nr. 1158 wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Da die Schallschutzmauer max. 2,0 m über dem feuerwehrseitigen Gelände liegt, handelt es sich um eine Anlage nach Art. 6 Abs. 7 BayBO neu.

Einschränkungen oder Beeinträchtigungen durch die Schallschutzwand sind beim Gebäude auf der Fl. Nr. 1158 nicht zu befürchten. Die notwendigen Fenster zur Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen liegen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss auf der West- bzw. der Ostseite des Gebäudes und werden durch die Schallschutzwand nicht beeinträchtigt. Dies wird, zusammen mit einem Gebäudegrundriss, in der Begründung noch ausgeführt.

Zu 2.:

Auf eine farbige Umgrenzung der Gemeinbedarfsfläche wird mit Blick auf die bessere Lesbarkeit der Planzeichnung verzichtet. Da durch die Straßenbegrenzungslinie das Bauland eindeutig abgegrenzt ist und das Bauland ausschließlich aus der Gemeinbedarfsfläche besteht, wird durch die bestehende Festsetzung 2.1 hinreichend klar, welcher Teil des Plangebiets Gemeinbedarfsfläche ist. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Zu 3.:

Gemäß Angaben der ausführenden Architekten beträgt die Nettoraumfläche für die vier geplanten Wohnungen in Summe ca. 628 m². Dies sind 9% der Nettoraumfläche des Gesamtgebäudes. Aus Sicht der Stadt handelt es sich somit hierbei um eine untergeordnete Nutzung. Die Begründung wird entsprechend um diese Ausführungen ergänzt. In der Festsetzung wird ergänzt, dass es sich nur um Wohnungen für Mitglieder der Feuerwehr handelt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Zu 4.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist der Auffassung, dass eine Festsetzung von GR (für den Hauptbaukörper) und GRZ (für die Gesamtversiegelung) in der gewählten Form auch in Kenntnis der Rechtsprechung zulässig ist, da die Festsetzungen widerspruchsfrei ineinandergreifen. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Zu 5.:

Der für das Gebäude ermittelte Bedarf an Stellplätzen und Fahrradstellplätzen wird konkret festgesetzt. Es wird folgende Festsetzung ergänzt:

„Gemäß §2 Abs. 4 und 5 Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung der Stadt Garching sind

- für die Wohnungen 7 Stellplätze und 10 Fahrradstellplätze und
- für die Feuerwehr 32 Stellplätze und 14 Fahrradstellplätze nachzuweisen.“

Zu 6.:

Der Anregung wird gefolgt und bei Ziffer A 5.7 wird noch ein Bezug zu Ziffer A 3.6 hergestellt. Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt. Sie lautet dann wie folgt:

„Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit maximal 4,6 m beim Nebengebäude mit der Zweckbestimmung Containerstandplatz und im Übrigen mit maximal 3,5 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante des Fertig-Fußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf maximal zwischen 482,53 m ü. NN und 482,70 m ü. NN liegen.“

Zu 7.:

Die festgesetzte Firstrichtung wurde mit dem Architekten abgestimmt. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Zu 8.:

Stellplätze und Straßenbegleitgrün werden künftig nur noch als Hinweis im Plan dargestellt. Unabhängig davon werden, um Widersprüche zu vermeiden, die Stellplätze nicht in der Farbe des Straßenbegleitgrüns dargestellt. Der Plan wird entsprechend geändert.

Zu 9.:

Die Ausgleichsfläche in einer Größe von 8.588 m² wird in die Planzeichnung aufgenommen und mit dem Planzeichen „Geltungsbereichsgrenze“ umrandet. Die auf der Ausgleichsfläche notwendigen Maßnahmen werden als textliche Festsetzung ergänzt. Die Begründung wird entsprechend

angepasst.

Zu 10.:

Auf eine durchgehende Bemaßung des Grundstücks wird mit Blick auf die Vermeidung von Fehlerquellen verzichtet.

Ergänzt werden allerdings noch

- der Abstand der Baugrenze des Bauteils mit 27 m Höhe zur Straßenbegrenzungslinie,
- die Abstände von hochbaulichen Nebenanlagen zur abstandsflächenrelevanten Grundstücksgrenze bzw. Geltungsbereichsgrenze sowie die Nebenanlagen selbst,
- der Abstand der östlichen, westlichen und nördlichen Schallschutzwand zur Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie, sofern nicht deckungsgleich.

Darüber hinaus ist die gewählte Bemaßung aus städtischer Sicht ausreichend. Die Lage der Baukörper ist hinreichend konkret bestimmbar. Dort, wo Bemaßungen fehlen, können die tatsächlichen Abstände aus vorhandenen Bemaßungen rückgerechnet werden.

Zu 11.:

Eine Beteiligung der Autobahn GmbH (ADB) und des Fernstraßenbundesamtes ist erfolgt. Deren Belange werden berücksichtigt.

Zu 12.:

Der Anregung wird gefolgt. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie die vorgesehene Umfahrung des Gebäudes werden als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

Zu 13.:

Der Anregung wird gefolgt. In Ziffer 4.2 der Begründung wird auf § 19 Abs. 4 BauNVO Bezug genommen.

Zu 14.:

Der Anregung wird gefolgt. Die Flächenangaben werden in Übereinstimmung gebracht.

Zu 15.:

Ziffer 3 Abs. 2 des Umweltberichtes wird entsprechend der Anregung korrigiert.

5. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 25.02.2021 (Anlage 5)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Worst-Case Betrachtung

Für das Vorhaben ist eine SaP mit detaillierter Bestandserfassung nach den anerkannten methodischen Standards in Arbeit. Die Bestandserfassung wurde 2021 durchgeführt. Somit ist eine

Worst-Case Betrachtung nicht mehr erforderlich. Der abschließende Bericht wird im September / Oktober 2021 vorgelegt. Es gibt jedoch eine erste Übersicht der Kartierung, aufgrund der bereits auf die Anregungen der UNB eingegangen werden kann.

Zauneidechse, Amphibien

Es konnten weder Eidechsen, noch Amphibien oder Nachtkerzenschwärmer nachgewiesen werden. Da kein großer Wiesenknopf vorhanden ist, kann ein Vorkommen der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge ausgeschlossen werden.

Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bei Umsetzung des Bebauungsplans können diesbezüglich somit ausgeschlossen werden. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Fledermäuse

In den betroffenen Bäumen sind keine geeigneten Baumhöhlen/Quartiere für Anhang IV Arten vorhanden.

Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bei Umsetzung des Bebauungsplans können diesbezüglich somit ausgeschlossen werden. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Avifauna

Die Vogelkartierung ergab Nachweise verschiedener Arten vor allem im Außenbereich des Untersuchungsgebiets. Bis auf zwei Arten (Star, Haussperling) sind alle als ungefährdet eingestuft. Innerhalb der Brachfläche konnte der Jagdfasan und der Stieglitz (Vorwarnliste Bayern) nachgewiesen werden.

Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bei Umsetzung des Bebauungsplans können diesbezüglich somit nicht ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der nachzureichenden bzw. zu überarbeitenden Grundlagen gilt:

1. Die aktuelle SaP wird der Begründung als Anlage beigegeben.
2. Die in der SaP benannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden in geeigneter Form als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
3. Die in der SaP benannten erforderlichen CEF- und FCS-Maßnahmen werden in geeigneter Form als Festsetzung (mit Angabe des Standortes und der geplanten Maßnahmen) in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

Der Anregung wird gefolgt. Der Ausgangszustand des nord-westlichen Bereichs der Fläche wird als Brache (älter als 5 Jahre) der Kategorie 2 zugeordnet. Es werden künftig die Ausgleichsfaktoren von 1,0 bzw. 0,6 (für den östlichen rein kiesigen Bereich) zur Ausgleichsflächenermittlung herangezogen.

Hinsichtlich der nachzureichenden bzw. zu überarbeitenden Grundlagen gilt:

1. Die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs wird überarbeitet.
2. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt. In der Begründung erfolgen weitere Ausführungen zur Ökokontofläche und zur abzubuchenden Fläche.
3. In den Baugenehmigungsunterlagen werden die Ökokontofläche und die abzubuchende Fläche ebenfalls flächenscharf dargestellt.

Der Hinweis zum Schutz von Vögeln bei Glasflächen wird unter C Hinweise neu aufgenommen.

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die dingliche Sicherung im Grundbuch ist entbehrlich, da sich die Grundstücke für die Ausgleichsmaßnahmen im Eigentum der Stadt befinden. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgt die Meldung an das LFU.

Der abschließende Hinweis zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Da eine Kartierung durchgeführt wurde, ist eine worst-case Betrachtung nicht mehr erforderlich.

6. Landratsamt München, Sachgebiet Grünordnung, Schreiben vom 03.02.2021 (Anlage 6)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Erhaltung der Bestandsbäume in der nördlichen Grünfläche

Bäume, Grünflächen, Stellplätze etc. innerhalb der Verkehrsflächen werden künftig lediglich als Hinweis dargestellt. Dies gilt auch für die Bestandsbäume in der nördlichen Verkehrsgrünfläche. Festsetzungen zu deren Erhalt sind damit nicht zielführend. Die Stadt wird sich aber nichtsdestotrotz um den weitest möglichen Erhalt der Bäume bemühen. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Spartenfreier Wurzelraum

Die Anregung hinsichtlich der Mindestvolumina für durchwurzelbare Räume bei Baumneupflanzungen wird unter C Hinweise aufgenommen.

Hinweis 7.2

Die Anregung wird im Hinweis ergänzt.

7. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 01.03.2021 (Anlage 7)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1. Niederschlagswasserbeseitigung

Der Hinweis 11.1 wird noch um die Anregungen ergänzt.

Es liegt ein Entwässerungseingabeplan im Entwurf vor. Dieser wird zur Veranschaulichung in die Begründung mit aufgenommen. Der vollständige und ausführliche Versickerungsnachweis erfolgt im Rahmen des Bauantrags.

Zu 2 Wassergefährdende Stoffe

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauantrags werden die genannten Richtlinien beachtet. Die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamts München wird

beteiligt. Planänderungen sind nicht veranlasst. Die Begründung wird jedoch noch um das Thema Wassergefährdende Stoffe ergänzt.

Zu 3. Grundwasser

Die Hinweise zum Grundwasserstand werden zur Kenntnis genommen. Begründung und Umweltbericht werden entsprechend geändert.

8. Die Autobahn GmbH des Bundes, Schreiben vom 22.02.2021 (Anlage 8)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt wird sich zum Rückbau von Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone verpflichten und die erforderliche Dienstbarkeit zum Verzicht auf sämtliche Entschädigungsansprüche eintragen lassen. Das Funktionskonzept der Feuerwehr wird nach einem eventuell erforderlichen Rückbau innerhalb der Anbauverbotszone so angepasst, dass die Genehmigungsfähigkeit des rückgebauten Zustandes der Feuerwache in seiner Gesamtheit unberührt bleibt.

9. Fernstraßenbundesamt, Schreiben vom 12.02.2021 (Anlage 9)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen, wird und C Hinweise aufgenommen.

Ebenso wird dort der Hinweis aufgenommen, dass Werbeanlagen die Verkehrssicherheit der BAB nicht beeinträchtigen dürfen und dass die Errichtung von Werbeanlagen ebenso der Genehmigung oder Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedarf.

10. Heimatpfleger, Schreiben vom 05.03.2021 (Anlage 10)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Ortsentwicklung

Für den Standort der Feuerwehr wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. Die Feuerwehr

war in die Standortsuche eng einbezogen. Der aktuelle Standort hat sich als derjenige mit der besten Eignung herausgestellt. Durch die der Wohnbebauung abgewandte Anordnung lärmintensiverer Nutzungen auf dem Grundstück und aufgrund der vorgesehenen Schallschutzmauer wird der Immissionsschutz für die nördlich angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt. Südlich der Feuerwehr ist Wohnbebauung nicht vorgesehen (siehe rechtswirksamer FNP aus dem Jahr 2019). An der Planung wird daher festgehalten.

Bauliche Gestaltung

Mit der Planung setzt die Stadt den 1. Preis eines Architektenwettbewerbs um. Die Gesamtkonzeption und Anordnung von Wohnungen und Einrichtungen der Feuerwehr wurde in der vorliegenden Form sowohl hinsichtlich der Architektur als auch des Städtebaus als gelungen angesehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungen der Feuerwehrrnutzung deutlich untergeordnet sind, und dass die Betriebsabläufe der Feuerwehr eine bestimmte Anordnung von Einrichtungen und Anlagen erfordern.

Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

Energieversorgung

Ein Anschluss der Feuerwehr an die Geothermie ist Bestandteil der Planung.

11. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 27.01.2021 (Anlage 11)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis der Bayernwerk Netz GmbH zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen für Straßenbeleuchtung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

12. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Schreiben vom 04.02.2021 (Anlage 12)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis der Telekom zur vorhandenen Telekommunikationsstruktur wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

13. Vodafone GmbH, Schreiben vom 02.03.2021 (Anlage 13)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zu den im Planungsgebiet befindlichen Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

14. SWM, Schreiben vom 18.02.2021 (Anlage 14)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Gasleitung sowie die Wasserleitung der SWM sind nachrichtlich im Plan dargestellt. Der Hinweis wird zu den im Planungsgebiet befindlichen Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

C) Sonstiger Änderungsbedarf

1. Schreiben des Architekten der Baumaßnahme (Anlage 15)

Zur Satzung

5.7 - Der Anregung wird entsprochen. In Festsetzung 5.7 wird der Bezug auf die Höhenkote gemäß Festsetzung 3.6 hergestellt, so dass diese auch für die Nebenanlagen gilt. Die Festsetzung lautet dann wie folgt:

„Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit maximal 4,6 m beim Nebengebäude mit der Zweckbestimmung Containerstandplatz und im Übrigen mit maximal 3,5 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante des Fertig-Fußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf maximal zwischen 482,53 m ü. NN und 482,70 m ü. NN liegen.“

Die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen über OK Erdgeschossfertigfußboden (z.B. 4,6 m) und gleichzeitig in Höhe über NN (z.B. 486,53 m ü. NN) ist unüblich und nicht erforderlich. Der Lesbarkeit wegen wird daher im Plan nur ein Maß verwendet: die maximalen Wand- und Firsthöhen über OK Erdgeschossfertigfußboden (z.B. 4,6 m).

6.5 - Festsetzung 6.5 wird wie folgt geändert: Die Flächen von Flachdächern von Hauptgebäuden sind zu mind. 70 % extensiv zu begrünen. Dabei sind mind. 10 cm durchwurzelbares Bodensubstrat vorzusehen.

Zur Begründung

Die Begründung wird entsprechend der Anregungen geändert. Im Falle der Kap. 4.5, 4.6.1 und 4.6.3 ist ggf. auch der Umweltbericht anzupassen.

Zum Umweltbericht

Der Umweltbericht wird entsprechend der Anregungen geändert.

2. Anregungen der Verwaltung

1)

Es wird folgender Text und C Hinweise aufgenommen:

„Gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG ist dafür zu sorgen, dass

1. mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität

ausgestattet wird und

2. zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet wird.“

2)

Festsetzung A 9.2 wird wie folgt geändert:

„Auf den im Bebauungsplan gem. Festsetzung A 9.1 als Schallschutzwand festgesetzten Flächen ist eine Schallschutzwand zu errichten. Der obere Abschluss der Wand muss 2 m über dem feuerwehrseitigen Gelände liegen.

3)

Nach Festsetzung 6.4 wird eine neue Festsetzung 6.5 eingefügt. Die alte Festsetzung 6.5 wird zu Festsetzung 6.6

„Die Oberkante technischer Anlagen wird auf max. 0,2 m über Oberkante der nächstliegenden Attika der Gebäudelängsseiten beschränkt“.

4)

Gemäß Bericht „Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen, Neubau Feuerwehr und Neugestaltung Umgehungsstraße, Garching b. München“ der MuN Ortung GmbH vom 16.08.2021 ist eine technische Erkundung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln erforderlich.

Im Bericht heißt es:

„Die Planungsfläche liegt innerhalb eines Gebietes, in dem Bodenkämpfe mit Artilleriegranaten stattfanden. Daher ist ein Vorhandensein von Blindgängern von Granaten sowie Vergrabungen von Infanteriemunition in den Trichtern nicht auszuschließen. Gemäß Flächenkategorisierung der Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR)² ist die Fläche der Kategorie 2 zuzuordnen (vgl. Tabelle 1, Seite 7) – es besteht weiterer Handlungsbedarf.

Eine technische Erkundung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher aus unserer Sicht erforderlich. Blindgegangene Artilleriegranaten sind in den anstehenden Kiesen in keinen großen Tiefen zu erwarten. Unterhalb der bestehenden, nach dem Zweiten Weltkrieg gebauten Straße mit ausgetauschtem Unterbau sind daher keine Blindgänger zu vermuten, die Straßen müssen nach unserer Einschätzung nicht technisch erkundet werden.

Der Grünstreifen westlich der Umgehungsstraße und die Fläche Neubau Feuerwehr sollten hingegen auf Kampfmittel untersucht werden (vgl. Anlage 6).“

Die technische Erkundung wird beauftragt. Die Ergebnisse des Berichts vom 16.08.2021 werden in die Begründung aufgenommen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird die Stadt die Beseitigung sicherstellen.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 08.02.2021

Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 04.03.2021

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 03.03.2021

IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 16.02.2021

Gemeinde Eching, Schreiben vom 01.03.2021

Gemeinde Ismaning, Schreiben vom 01.03.2021

Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 26.11.2021

Telefonica, Schreiben 19.02.2021

Bayernnetz GmbH, Schreiben vom 26.01.2021
GTT GmbH, Schreiben vom 26.02.2021

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den so geänderten Bebauungsplan Nr. 179 „Neubau der Feuerwache westlich B 471 alt“ für die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Stellungnahmen Anlage 1 mit 15

D 85748 Garching
Tel:

4. März 2021

D 85748 Garching

Stadt Garching
Rathauspl. 3
85748 Garching
bauleitplanung@garching.de

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange BauGB - Stellungnahme zu „Beb.Pl. 179, neue Feuerwache Garching“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der ausgelegten Planung habe ich folgende Bedenken und Anregungen.

Die Planung bedeutet praktisch eine Totalversiegelung des Bodens. Irgendwo soll zwar der gesetzliche Ausgleich von 5702 m² geschaffen werden, heißt es in den Unterlagen, doch das ist völlig unbefriedigend und hätte vor Auslegung geklärt sein müssen, damit man sich auch dazu hätte äußern können.

Die Planung lässt nicht darauf schließen, dass die Stadt Garching sich der Notwendigkeit gestellt hätte klima-und ressourcenschonend zu werden und damit als öffentliche Hand vorbildlich sein zu wollen.

A) Pflanzung

1. So weit als möglich sollte ein Ausgleich auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe erfolgen. Dazu folgende Vorschläge, die alle umgesetzt und auch in der Begründung beschrieben werden sollten, falls eine konkrete Festschreibung durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht möglich ist.
 - a. Am meisten würde eine Pflanzung unmittelbar im Anschluss an das Feuerwehrgrundstück bringen. Die gültige Flächennutzungsplanung (Grünfläche) würde dazu den Rahmen geben.
 - b. Die Schallschutzmauer sollte komplett mit wintergrünen Pflanzen, z.B. großblättrigem Efeu, berankt werden. In geringem Maße ist damit auch eine zusätzliche Lärmabsorption verbunden, wie vom Fraunhofer institut in einem Gutachten festgestellt wurde. Außerdem ist damit eine Verbesserung des Kleinklimas möglich.
 - c. Gleiches (Berankung) gilt für fensterarme Gebäudefassaden.
 - d. Die Dächer sollten wegen der Wassernutzung, aber auch für das Kleinklima, nicht nur wie vorgesehen extensiv, sondern wo möglich, intensiv begrünt werden. Falls notwendig sollten dazu die Dachneigungen angepasst werden.
 - e. Der Hinweis auf einen Praxisratgeber zur Minimierung der Versiegelung genügt nicht. Die Flächen, wo keine Komplettversiegelung (z.B. Pflasterung) stattfindet, sollten bezeichnet werden. Dazu gehören nicht nur die Stellplätze im Norden, sondern auch die Zufahrt und andere Flächen, die von schweren Feuerwehrfahrzeugen nicht befahren werden müssen.

- f. In der Planung wurde unterlassen den Baumbestand und die für die Fällung vorgesehenen Bäume darzustellen. Allein vor der Front des Feuerwehrgrundstücks stehen an der Straße 8 große Bäume und 8 weitere auf der nördlich anschließenden Fläche. Falls Bäume gefällt werden sollen, ist hier ebenfalls Ausgleich zu schaffen. Die im Text genannten 3 zu pflanzenden Bäume im Planungsbereich reichen jedenfalls bei weitem nicht.
- g. Warum im nördlichen Teil des Beb.Pl. auch keine zu pflanzenden Bäume dargestellt sind, ist nicht ersichtlich.
- h. Es sind nur Bäume der Größe 2 geplant. Es wird von der Stadtverwaltung beklagt, dass Bäume keinen ausreichenden Wurzelbereich haben und deshalb oft gefällt werden müssten, weil es Wurzelaufwürfe im Straßenraum gäbe. Bei einer Neuplanung muss es aber möglich sein diesen erkannten „Planungsfehler“ nicht zu wiederholen um durch entsprechende Vorkehrungen (z.B. ausreichend große Pflanzflächen) die Wuchsgröße 1 festsetzen zu können. Großbäume mit dem entsprechenden Blattwerk werden im Ort für die Regelung des Kleinklimas und der CO₂-Aufnahme dringend benötigt. Ansonsten würde das Argument der Fehlplanung unglaublich.
- i. An der Straße sind keine Parkplätze notwendig, stattdessen mehr Grün. Ein Bedarf könnte an der Nordostecke des Grundstücks nachgewiesen werden. Ein evtl. notwendiges Tor könnte westlich davon geplant werden. Ein evtl. Argument der begrenzten Grundstücksfläche müsste zurückgewiesen werden, weil die Stadt selbst das Grundstück als für die Feuerwehrwache geeignet bewertet hat, obwohl es offenbar dafür zu klein ist und dem Wettbewerbsergebnis zugestimmt hat. Das soll sich dann nicht mehr als nötig zu Lasten der Grünordnung auswirken.

B) Energie

Die Dächer sollten so weit als möglich mit Fotovoltaik und Solarthermie bestückt werden. Auch an eine Windenergieanlage sollte gedacht werden. Wenn nicht auf dem Dach, könnte sie in einer Grundstücksecke auf einem Mast installiert werden. Auch wenn dies nicht im Beb.Pl. festgeschrieben werden kann, sollte sich die Verwaltung dazu äußern und die Begründung entsprechend anpassen.

C) Ressourceneinsparung

- a. Die fast totale Versiegelung führt zu hohem Regenwassermengen, die deshalb in Wassertanks genutzt werden sollten. Dann besteht die Möglichkeit das Brauchwasser entsprechend im Gebäude zu nutzen, was zu einem sparsameren Trinkwasserverbrauch führt. Schließlich sagen alle Prognosen, dass künftig mit Wassermangel wegen seltenem Regen, aber auch mit starken Regengüssen zu rechnen ist. Dem sollte so Rechnung getragen werden.
- b. Damit ist das Regenwasserpotential aber bei weitem nicht ausgeschöpft. Es sollte deshalb geprüft werden, ob damit die Lösch tanks der Fahrzeuge befüllt werden können und das Wasser für Übungszwecke genutzt werden kann. Mit entsprechenden Filtern müsste das problemlos machbar sein.

D) Verkehr

- a. Die Anlegung eines Gehweges neben einem Radweg erscheint nicht notwendig, da auf der Westseite der Umgehungsstraße keine Wohnbebauung vorhanden und auch nicht geplant ist (Grünflächen), mit Ausnahme der Wohnungen im Feuerwehrgebäude.
- b. Hinzukommt, dass in der östlichen Fortsetzung des Weges weitere ca. 70 Bäume gefällt werden müssten, wenn nicht durch entsprechenden Grunderwerb der Radweg westlich der Baumreihe gebaut werden könnte. Das sollte im Zuge der Bebauungs-Planung vorab sicher gestellt werden, damit kein Wegetorso entsteht. Auch durch entsprechende Ausweitung des Geltungsbereichs nach Süden könnte und sollte die Planungsabsicht verdeutlicht werden
- c. Die Notwendigkeit auf der Westseite der Umgehungsstraße überhaupt einen Radweg zu erstellen, wird in Frage gestellt, da auf der Ostseite ein ausreichender Weg zur Verfügung steht.

Wie schon einmal im obigen Text erwähnt, bitte ich Anregungen, die nicht durch Textfestsetzungen umsetzbar sind, in der Begründung zu behandeln oder zumindest in der Stellungnahme zu würdigen und nicht als „Nicht Gegenstand des Verfahrens“ zu verdrängen. Schließlich ist die Stadt selbst Herr des Planungsverfahrens für die Ausführung des Baus und sollte sich den Anregungen stellen, ohne das Kostenargument in den Vordergrund zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen.

Dietrich, Carmen

Betreff:

WG: Bebauungsplan Nr. 179 Neubau Feuerwache westlich der B 471 alt

Von: Familie Hifinger [REDACTED]

Datum: Sonntag, 28. Februar 2021 um 14:58

An: "Gruchmann, Dietmar" [REDACTED] Bürgermeister

[REDACTED], Geschäftsleitung Stadt Garching <[REDACTED]>

Cc: [REDACTED]

A
"
<
<
<
<
<
"
<

Betreff: Bebauungsplan Nr. 179 Neubau Feuerwache westlich der B 471 alt

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter 1. Bürgermeister,
sehr geehrte Stadträtinnen und – räte,

zum „Bebauungsplan Nr. 179 Neubau Feuerwache westlich der B471 alt“ teile ich Ihnen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nachfolgende Bedenken bzw. Anregungen mit:

Lage, Erschließung, Zu- und Abwege:

Die Gemeinbedarfsfläche liegt an der angrenzenden Umgehungsstraße mit einer Gesamtbreite von rd. 5,7 m inkl. Rasengittersteinen. Mit einer Breite von 2,55 m des Wechselladerfahrzeugs der Garchinger Feuerwehr ist im Bereich der Umgehungsstraße bei Gegenverkehr, insbesondere im Einsatz der Feuerwehr mit Komplikationen zu rechnen, sodass das mit einem Absacken der Rasengittersteine zu rechnen ist und ein Ausweichen in die Nebengebiete unweigerlich erfolgt. Bitte beachten Sie neben den Baubreiten auch die Höhen der einzelnen Einsatzfahrzeuge, so z.B. des Wechselladers mit einer Höhe von 4m + und der **(noch)** vorhandenen Bäume entlang der Umgehungsstraße.

Auch gilt die innerörtliche Zu- und Abfahrt zu berücksichtigen. Da Garching bekanntlich im Norden mit der „Kommunikationszone“ wachsen wird, ist mit einer „Querung“ sowohl der Einsatzkräfte als auch der Einsatzfahrzeuge innerörtlich zu rechnen.

Zum einen ist hier die Kreuzung „Umgehungsstraße/Maier-Leibnitz-Straße/Schleißheimer Straße“ zu nennen. Regelmäßig ist hier zu beobachten, dass der Radius für die Linienbusse **nicht** genügt und hier im Einzelfall je nach Fahrzeuglänge Busse im Kreuzungsbereich zurücksetzen müssen!!!

Sodann folgt das Nadelöhr rund um den Gasthof Neuwirt, den Ampelanlagen und den begrenzten Ausweichmöglichkeiten der Verkehrsteilnehmer.

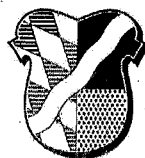
Eine raschere Anfahrt des nördlichen Bereichs von Garching über die Poststraße erscheint ebenfalls aussichtslos, sodass hier aus Sicht des Verfassers lediglich der Weg über die Umgehungsstraße in südlicher Fahrtrichtung über die Münchener Straße als Alternativroute erscheint. Damit einhergehend eine höhere Frequentierung für die Einsätze und eine Inkaufnahme von Flur- und Straßenschäden an der Umgehungsstraße billigend in Kauf genommen werden muss.

Vorstehende Fahrtwege sind bitte im Zeitpunkt des Einsatzes bei normalen Verkehrsverhältnisses außerhalb von Covid-19 und ggf. auch zu Stoßzeiten zu betrachten.

Mit freundlichen Grüßen und bleiben Sie weiterhin gesund.



Virenfrei. www.avast.com



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

Bauen

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching bei München

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 25.01.2021
Unser Zeichen:
München, Garching b. München
25.02.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 6221-
Fax: 089 6221-

Zimmer-Nr.:

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

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Bebauungsplan Nr. 179

für das Gebiet Neubau Feuerwache westlich B 471 alt

in der Fassung vom 19.01.2021

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 05.03.2021

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

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

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen ☐ Rechtsgrundlagen ☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 1. Mit dem Inkrafttreten der Bayerischen Bauordnung zum 01.02.2021 gilt für den vorliegenden Bebauungsplan die Neufassung des Art. 6 Abs. 5 BayBO. Trotz geändertem Wortlaut ist damit nach der Gesetzesbegründung sowie den dazu erfolgten Vollzugshinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 26.02.21 keine inhaltliche Änderung der bis dahin geltenden Rechtslage verbunden. Das bedeutet, werden durch den Bebauungsplan die Lage und Höhenentwicklung eines Gebäudes festgesetzt, sind die Abstandsflächen nach BayBO bzw. einer gemeindlichen Abstandsflächensatzung nicht mehr einzuhalten. Aufgrund der durch viele diesbezügliche Anfragen offenbarten Verunsicherung von Planern und Bauherren, empfehlen wir zur besseren und bürgerfreundlicheren Verständlichkeit des Bebauungsplanes, eine entsprechende Festsetzung dazu aufzunehmen, ob die Abstandsflächen durch diese Festsetzung abweichend von der Bayerischen Bauordnung oder einer gemeindlichen Abstandsflächensatzung geregelt werden sollen oder nicht. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Schallschutzwand, falls diese höher als 2 m wird, und auch die Nebenanlagen auf Grund der vorgesehenen Größe ebenfalls abstandsflächenrelevant sein können (vgl. Art. 6 Abs. 7 BayBO neu). Hierfür wären im Bebauungsplan ggfs. abweichende Festsetzungen notwendig. Um besser beurteilen zu können, in welchen Bereichen die Schallschutzwand u. U. die 2 m Höhe überschreiten würde, sind in der Planzeichnung noch Höhenkoten zum Gelände im Bereich der Schallschutzwand einzutragen. Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob die Schallschutzwand im Norden, Süden und Osten als Grenzanbau oder mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden muss. Um Klarstellung wird gebeten. Im Westen ist ferner noch der Abstand der Schallschutzwand zur Grundstücksgrenze zu vermaßen. Im Zusammenhang mit der nochmaligen Überprüfung des Bebauungsplanes ist auch die für das Gebäude auf Flurnummer 1158 bestehende Abstandsflächenübernahme entsprechend zu berücksichtigen und in der Planzeichnung darzustellen. Innerhalb dieser Fläche sind u. E. nur Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO neu zulässig. Sollte z. B. die Schallschutzwand in diesem Bereich höher als 2 m werden, wäre diese innerhalb der Fläche für die Abstandsflächenübernahme nicht mehr zulässig. In der Begründung sollten außerdem noch nähere Aussagen zum Bestandsgebäude auf Flurnummer 1158 z. B. Ausrichtung der Aufenthaltsräume nach Süden, notwendige Fenster zur Belichtung und Belüftung usw. aufgenommen werden, da diese durch die Schallschutzwand beeinträchtigt werden können. 2. Die Gemeinbedarfsfläche (Ziffer A 2.1) ist noch mit dem Planzeichen Nr. 4.1. PlanzV farbig zu umgrenzen.

3. Nach der Festsetzung A 2.2 sind auch Betriebswohnungen zulässig. Wir weisen wir darauf hin, dass die Betriebswohnungen im Verhältnis zu den Gemeinbedarfseinrichtungen nur eine untergeordnete Rolle einnehmen dürfen. Ohne nähere Angaben zur geplanten Geschossfläche für das Wohnen, kann von uns nicht beurteilt werden, ob die in der Begründung genannten 4 Wohnungen noch als untergeordnet zu betrachten sind. Hierzu sollten noch nähere Angaben in die Begründung aufgenommen werden.
Auf jeden Fall muss aber aus der Festsetzung klar erkennbar sein, dass es sich ausschließlich um Wohnungen für Feuerwehrmitglieder handelt, denn eine Wohnnutzung für andere Gemeindebedienstete wäre in der Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig. Die Aussage in der Begründung müsste daher angepasst werden.
4. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird für die überbaubare Grundstücksfläche eine max. zulässige Grundfläche (A 3.1) festgesetzt. Darüber hinaus wird für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine Obergrenze von 0,99 GRZ festgesetzt (A 3.2). Ob die Kombination von max. zulässiger Grundfläche der baulichen Anlagen und einer Grundflächenzahl als Obergrenze von § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gedeckt ist, kann von uns nicht abschließend beurteilt werden. Bisher haben wir uns zu dieser Problematik nicht geäußert, da es in der Kommentierung und Rechtsprechung hierzu keine einheitliche Meinung gibt. Aus Gründen der Rechtssicherheit empfehlen wir der Stadt jedoch, die Festsetzung nochmals zu überdenken und auf die Kombination von GR und GRZ zu verzichten.
5. Wir empfehlen der Stadt den in der Begründung (Seite 11/12) aufgezeigten tatsächlichen Bedarf der Stellplätze bzw. Fahrradstellplätze für die Wohnungen und die Feuerwehr im Bebauungsplan auch konkret festzusetzen, da ansonsten im Bauvollzug gegebenenfalls ein höherer Bedarf zu Grunde gelegt werden würde.
6. Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte bei Ziffer A 5.7 noch ein Bezug auf Ziffer A 3.6 aufgenommen werden, da hier die NN-Kote für die OKFFB definiert wird.
7. Da es sich um die Planung eines Pultdaches handelt, empfehlen wir bei Ziffer A 6.3 die aufsteigende Richtung der Dachneigung oder alternativ den First, entsprechend der in der Begründung (Seite 9) erläuterten Planung festzusetzen.
8. Innerhalb des festgesetzten Straßenbegleitgrüns sind Stellplätze im öffentlichen Straßenraum (Planzeichen C 4) vorgesehen. Um Widersprüchlichkeiten in der Satzung zu vermeiden, sollte im Bereich der Stellplätze das Straßenbegleitgrün herausgenommen werden.
9. Sofern die Ausgleichsfläche (Ziffer A 8.4) im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzt werden soll, müsste die Fläche in der Planzeichnung dargestellt und mit dem Planzeichen „Geltungsbereichsgrenze“ umrandet werden, da für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ansonsten keine verbindlichen Festsetzungen getroffen werden können. Außerdem müssten die notwendigen Maßnahmen entsprechend festgesetzt werden.
10. Damit die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück ausreichend bestimmbar ist, sind noch folgende Maße zu ergänzen:
Abstand der Baugrenze zur südlichen Grundstücks- bzw. Geltungsbereichsgrenze,
Abstand der Baugrenze (Gebäudeteil mit 27 m) und der Nebenanlage 5 zur östlichen Schallschutzwand bzw. Straßenbegrenzungslinie,

sofern die östliche Schallschutzwand nicht deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie geplant ist, der Abstand zwischen der Schallschutzwand und der Straßenbegrenzungslinie,
der Abstand der Nebenanlagen 2, 3, 4, 5 zur südlichen Schallschutzwand bzw. Geltungsbereichsgrenze,
der Abstand der Nebenanlagen 2, 3, 4 zur nördlichen Baugrenze und der Abstand der Nebenanlage 1 zur südlichen Baugrenze,
die Länge der einzelnen Nebenanlagen,
der Abstand der westlichen Schallschutzwand zur Grundstücksgrenze bzw. Geltungsbereichsgrenze, zur östlichen Baugrenze und zur Nebenanlage 2.

11. Innerhalb der Anbauverbotszone (B 1) sind Stellplätze, Nebenanlagen und eine Schallschutzwand vorgesehen. Die Planung ist diesbezüglich mit der Autobahndirektion noch abzustimmen.
12. In der Planzeichnung sollten noch die Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie die vorgesehene Umfahrung des Gebäudes, zumindest als Hinweis dargestellt werden.
13. Der Bezug auf § 17 Abs. 1 BauNVO in Ziffer 4.2 der Begründung ist nicht zutreffend und daher herauszunehmen; hier müsste auf § 19 Abs. 4 BauNVO Bezug genommen werden.
14. Die Flächenangaben in der Begründung (Seite 19) und im Umweltbericht (Seite 3) sind in Übereinstimmung zu bringen.
15. Bei Ziffer 3 Abs. 2 (Seite 9) des Umweltberichtes muss es statt „Sondergebiet Feuerwehr“ richtig „Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr“ lauten.

- 2.5 Aus der Sicht des Immissionsschutzes erfolgt keine Äußerung.
Zur Grünordnung und zum Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4 – Grünordnung vom 24.02.2021
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3 – Naturschutz vom 25.02.2021



Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: Garching b. München
03.02.2021
Unser Zeichen:
München, 24.02.2021

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. 179

für das Gebiet Neubau Feuerwache westlich B 471 alt

in der Fassung vom 19.01.2021

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: im Amt 26.02.2021 bei der Gemeinde 05.03.2021

2. Stellungnahme

Anregungen zur Grünordnung:

Man könnte die Bestandsbäume auf der nördlichen Grünfläche aufmessen, darstellen und als zu erhalten, zu schützen und bei Ausfall gemäß A 8.3 in gleichwertiger Wuchsordnung zu ersetzen festsetzen.

Um für die Neupflanzungen eine langfristige gute Entwicklung in Zeiten des Klimawandels und immer häufigeren längeren Trockenperioden zu gewährleisten, bitten wir 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 Mindesttiefe 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.

Zu C Hinweise Grünordnung 7.2

Hier könnte ergänzt werden, dass auch Ansaaten bevorzugt mit autochthonem Saatgut von heimischen, insektenfreundlichen Kräutern und Gräsern unter den Bäumen möglich sind.



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

**Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten**

Sachgebiet 4.1.1.3
im Hause

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 03.02.2021

Unser Zeichen:
München, 25.02.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 /
Fax: 089 /

Zimmer-Nr.:

1. Stadt Garching

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 179
für das Gebiet Neubau Feuerwache westlich B 471 alt

☐ mit Grünordnungsplan

☐ Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 26.02.2021

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 ☐ Keine Äußerung

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

Öffnungszeiten

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

Telefon
Telefax
Internet
E-Mail

089 6221-0
089 6221-2278
www.landkreis-muenchen.de
poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen

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

Postbank München

IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBKDEFF

2.3	☐ 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) ☒ Einwendungen Es kann ein Normenkonflikt des Bebauungsplanes mit § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren ergibt sich aus dem Umstand, dass bei der Realisierung von Vorhaben nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzes verstoßen werden darf. In Form einer Prognose ist es notwendig, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde. ☒ Rechtsgrundlagen § 44 Abs. 1 BNatSchG ☒ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) <u>Worst-case Betrachtung</u> Die Unterlage zur artenschutzrechtlichen Prüfung beruht auf einer Relevanzabschätzung inklusive einer Übersichtsbegehung Anfang August. Es soll eine worst-case Betrachtung stattfinden, bis im Jahr 2021 kartiert wird. Laut der Stadt Garching soll im Frühjahr 2022 mit dem Bau begonnen werden. Vorab ist von März-Oktober die Umsiedelung der Zauneidechsen geplant. Zeitgleich sollen jedoch auch die Kartierungen nachgeholt werden und die saP-Unterlage dementsprechend angepasst werden. Eine zeitgleiche Kartierung und Minimierungsmaßnahme (Abfangen der Zauneidechsen) würde zu einer Verzerrung der Kartierungsergebnisse führen, da das Abfangen mit Störungen des Lebensraums verbunden ist. Es ist entweder eine konsequente worst-case Betrachtung inklusive aller nötigen Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und CEF für alle potenziell betroffenen Arten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durchzuführen oder es sind die Ergebnisse der Bestandserfassung nach methodischen Standards 2021 abzuwarten und dementsprechend Maßnahmen zu planen. Eine worst-case Betrachtung ist dann sinnvoll, wenn weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen zu keinem anderen Ergebnis führen würden oder diese mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden sind. Worst-case Betrachtungen müssen konkret, plausibel, artspezifisch und räumlich differenziert sein. Grundsätzlich können sie eine naturschutzfachliche Erfassung ergänzen, nicht jedoch ersetzen. Durch die ggf. erforderlichen Maßnahmen (Vermeidung, CEF, FCS) kann es für den Vorhabensträger zu einem Mehraufwand führen. Die untere Naturschutzbehörde rät aufgrund der folgenden Ausführungen dringend von einer worst-case Betrachtung ab und empfiehlt eine saP auf Grundlage von Bestandserhebungen bzw. naturschutzfachlichen Erfassungen. <u>Zauneidechse</u> Eine Umsiedelung von Zauneidechsen sollte nur in Ausnahmefällen durchgeführt werden. Laut saP-Unterlage soll die Umsiedelung auf die ca. 3 km entfernte Fl.Nr.1595 /11, Gemarkung Garching b. München, stattfinden. CEF-Maßnahmen sichern die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (§ 44 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 S. 2 Nr. 3 und S. 3 BNatSchG). Kann dies nicht gewährleistet werden, ist der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt und kann bei Verwirklichung

der Planung zu unüberwindbaren Hindernissen führen. Im Falle einer Umsiedlung ist bei der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Oberbayern ein Antrag auf eine **artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung** gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen.

Bei der vorgeschlagenen Fläche (Fl.Nr.1595 /11) handelt es sich zudem bereits um eine CEF-Maßnahme für den Bau des Sportplatzes. Es ist davon auszugehen, dass diese Fläche bereits von Zauneidechsen besiedelt ist und nicht für die Umsiedlung im Rahmen dieses Bebauungsplanes verwendet werden kann. Für eine Erweiterung des Zauneidechsen-Habitats ist ein konkretes Konzept unter Beachtung der Entwicklungszeit des Habitats vorzulegen und die Eignung für diese Maßnahme darzulegen. Bei einer worst-case-Betrachtung muss die beeinträchtigte Fläche mindestens im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden (Größe und Qualität).

Fledermäuse

Laut Umweltbericht (S.13) kommen lediglich die Bäume am Rand des Geltungsbereichs für Fledermäuse als Fortpflanzungs- und Ruhestätte in Frage, welche vor Fällung durch Fachpersonal hinsichtlich Lebensstätten geschützter Arten zu überprüfen sind. In der saP-Unterlage (S.19) werden die zu entfernenden Gehölze aufgrund ihres jungen Alters als Habitatbäume ausgeschlossen. Diese Argumentation ist weder stimmig noch nachvollziehbar, da auch an jüngeren Bäumen Risse und Spalten und ggf. Höhlen vorkommen können. Dies kann im belaubten Zustand nicht sicher ausgeschlossen werden. Aus einem Gespräch mit Froelich und Sporbeck ging hervor, dass die Bäume im östlichen Rand des Bebauungsplan-Umgriffs nicht Bestandteil der saP-Unterlage waren.

Amphibien

Die saP-unterlage kann das Vorkommen von Wechselkröte und Kreuzkröte nicht mit Sicherheit ausschließen, kommt aber zu dem Ergebnis, dass, wenn Amphibien beim Abfangen der Zauneidechsen gefunden werden, keine Verbotstatbestände erfüllt werden. Die Individuen könnten im Rahmen des Abfangens der Zauneidechsen in angrenzende Flächen gesetzt werden, da ausreichend Lebensraumstruktur vorhanden sei. Der Argumentation kann nicht gefolgt werden, da ein Vorkommen von Amphibien auf der Eingriffsfläche zur Fortpflanzungszeit auf eine nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätte hinweist. Ebenso kann laut der saP-Unterlage (S. 26-27) ein Vorkommen während der Winterruhe auf der Fläche nicht ausgeschlossen werden (Ruhestätte). Der naturschutzfachliche Wert der Eingriffsfläche (langjährige Brache mit Schotterfläche) ist nicht gleichzusetzen mit dem angrenzenden intensiv bewirtschafteten Acker oder Gärten. Die Möglichkeit des Ausweichens für Amphibien in geeignete Flächen in dem bereits beengten Lebensraum und die Wahrung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang ist nicht nachvollziehbar dargelegt.

Da keine Kartierung stattgefunden hat, kann keine Aussage zum Erhaltungszustand der lokalen Population getroffen werden. Aufgrund der räumlichen Lage muss angenommen werden, dass es sich bei der lokalen Population um ein bereits isoliertes Vorkommen handeln könnte und bereits geringe Beeinträchtigungen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand haben könnten.

Avifauna

Die Angaben im Umweltbericht (S. 13) und der saP-Unterlage bezüglich nachgewiesener und potenziell vorkommenden Vogelarten sind nicht kongruent. Es wird argumentiert, dass potenziell auf der Eingriffsfläche vorkommende Individuen bereits an Vorbelastung und die eher ungeeignete Habitatausstattung gewöhnt seien und daher in ähnlich vorbelastete angrenzende Strukturen ausweichen können. Der naturschutzfachliche Wert der Eingriffsfläche (langjährige Brache mit Schotterfläche) ist nicht gleichzusetzen mit angrenzenden intensiv bewirtschafteten

ten landwirtschaftlichen Flächen oder Gärten. Vielmehr ist anzunehmen, dass die Eingriffsfläche für diese Vögel in hohem Maße attraktiv ist, dass die extremen Störungen in Kauf genommen werden. Es ist nicht nachvollziehbar dargelegt, dass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt, zumal die Ansprüche der nach Abschichtung verbliebenen Arten sehr unterschiedlich sind.

Es wird gebeten folgende Unterlagen nachzureichen bzw. zu überarbeiten:

1. Die saP-Unterlage ist entsprechend der Bestandserfassung 2021 oder der worst-case-Betrachtung zu überarbeiten. Hierzu sind bezugnehmend auf vorherige Ausführungen folgende Anmerkungen zu machen:
 - a. Im Falle einer notwendigen Umsiedlung der Zauneidechse ist folgendes zu beachten:
 - i. Die Eignung der Ansiedlungs-Fläche ist hinreichend zu begründen.
 - ii. Die Zauneidechsen-Umsiedlung inkl. Maßnahmen zur Vermeidung der Abwanderung aus der Ansiedlungsfläche bzw. Verhinderung der Einwanderung auf die Eingriffsfläche ist textlich auszuführen. Hierzu wird empfohlen die Arbeitshilfe zur Zauneidechse (BayLfU 2020) heranzuziehen.
 - b. Im Falle einer Betroffenheit sind konkrete Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-/FCS-Maßnahmen für Fledermäuse zu planen.
 - c. Im Falle einer Betroffenheit sind konkrete Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF/FCS-Maßnahmen für Amphibien zu planen bzw. der Erhalt der ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang plausibel darzulegen.
 - d. Im Falle einer Betroffenheit sind konkrete Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen für die relevanten Vogelarten bzw. der Erhalt der ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang plausibel darzulegen.
 - e. Im Falle von erforderlichen CEF/ FCS -Maßnahmen (Lage, Umgriff, Herstellungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen) sind diese zu konkretisieren, um die Wirksamkeit mit hinreichender Sicherheit zu gewährleisten.
2. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind hinreichend konkret in die Festsetzungen aufzunehmen.
3. Sofern CEF- und FCS-Maßnahmen (Lage, Umgriff, Herstellungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen) notwendig sind, sind diese mit der entsprechenden textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan zu integrieren.

Wichtig ist, dass alle notwendigen Maßnahmen, die sich aus der saP ergeben, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Festsetzungen im Bebauungsplan (vgl. BayVGH, Urteil vom 30.03.2010, Az. 8 N 09.1861) verankert werden, um Verbindlichkeit zu erlangen.

2.5



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

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Kategorie 1 „Gebiete mit geringer Bedeutung“ bewertet. Die Fläche wird seit 2013 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und ist größtenteils verbracht (s. Foto saP-Unterlage S. 9). Dementsprechend ist der Ausgangszustand des nord-westlichen Bereichs der Fläche als Brache (älter 5 Jahre) einzustufen und somit als Kategorie 2 einzuordnen. Da es zu einer Versiegelung von fast 100% (GRZ 0,99) kommt, ist der Faktor 1,0 zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs heranzuziehen. Für den östlichen, rein kiesigen Bereich, der laut Umweltbericht als Lagerplatz genutzt wird, kann der Faktor 0,6 herangezogen werden.

Die Darstellung und Festsetzung der Ausgleichsfläche steht noch aus. Für die Abbuchung der Ausgleichsfläche von einem Ökokonto ist ein bloßer Verweis z. B. im Umweltbericht auf ein Ökokonto ohne Darstellung des konkreten Sachverhalts unzureichend. Die Größe, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festzusetzen.

Es wird gebeten folgende Unterlagen nachzureichen bzw. zu überarbeiten:

1. Die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs ist zu überarbeiten.
2. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind festzusetzen und der aktuelle Zustand der Ökokontofläche ist konkret zu benennen. Dies kann auch im Rahmen des durch die untere Naturschutzbehörde bestätigten Ökokonto-Konzepts erfolgen.
3. Weiterhin sind die Ökokontofläche und die abzubuchende Fläche auch im Hinblick auf die nach Art. 9 BayNatSchG erforderliche Erfassung im Kompensationsverzeichnis des Landesamtes für Umwelt in den Genehmigungsunterlagen flächenscharf darzustellen.

Wir bitten folgenden **Hinweis** aufzunehmen:

Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 3 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien des LfU („Vogelschlag an Glasflächen“) und der Wiener Umweltschutzgesellschaft zum Thema Vogelanzug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>)

Allgemeine Hinweise

1. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Ausgleichsfläche durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch gesichert sein. Entbehrlich ist eine dingliche Sicherung nur bei Grundstücken im Eigentum der Gemeinde wegen deren Verpflichtung nach Art. 1 BayNatSchG, ihre Grundstücke im Sinn der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften.
2. Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeindeverwaltung unverzüglich nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster (ÖFK) des Landesamtes für Umwelt weiterzuleiten. Der elektronische Meldebogen kann unter <https://www.oefk.bayern.de/oeko/> abgerufen werden.

Hinweise zum Artenschutz

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass bei einer worst-case-Betrachtung in jedem Fall die höhere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen ist, da in diesem Fall artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 Abs.1 ggF. i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) erfüllt wären.

Die untere Naturschutzbehörde befürwortet das von der Gemeinde vorgeschlagene Vorgehen, im Jahr 2021 zu kartieren und entsprechend den Ergebnissen geeignete Maßnahmen für den Artenschutz zu ergreifen. Im Falle erforderlicher CEF-Maßnahmen oder einer Zäunungs-Umsiedlung sind die entsprechenden Vorlaufzeiten zu berücksichtigen, so dass ggf. mit einer Verzögerung des Baubeginns zu rechnen ist. Sollten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 Abs.1 ggF. i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) erfüllt werden und diese nicht vermieden werden können, ist bei der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Oberbayern ein Antrag auf eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen.

<u>Anlagen</u>



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Garching bei München
Rathausplatz 3
85748 Garching

per E-Mail: bauleitplanung@garching.de

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
	+49 89 2176-		
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
	26.01.2021		03.03.2021

**Stadt Garching bei München, Landkreis München;
Bebauungsplan Nr. 179 „Neubau Feuerwache westlich B471 ALT“;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende
Stellungnahme ab:

Sachverhalt

Die Stadt Garching beabsichtigt mit o.g. Bauleitplanung die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Feuerwache mit Betriebswohnungen auf den Fl.-Nrn. 1164 und 1165/4 zu schaffen. Das ca. 1 ha große, bislang unbebaute Plangebiet ist im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Bewertung

Das Planareal liegt gemäß Karte 2 des Regionalplans der Region München (RP 14) in einem Hauptsiedlungsbereich, der nach Grundsatz B II 2.1 des RP 14 für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

In Anbetracht der nördlich direkt angrenzenden, sowie der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung wird gebeten, das Vorhaben mit der Immissionsschutzbehörde abzustimmen. Denn gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) sollen der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden. Ebenso wird eine fachbehördliche Abstimmung zu naturschutzfachlichen Belangen empfohlen.

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

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



Darüber hinaus sind aus landesplanerischer Sicht keine Belange betroffen, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Ergebnis

Die o.g. Bauleitplanung ist landesplanerisch als raumverträglich zu bewerten. Eine fachbehördliche Abstimmung zu Belangen von Immissions- und Naturschutz wird empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Von: [REDACTED]
An: [Bauleitplanung](#)
Betreff: Bebauungsplan 179 Neubau Feuerwache
Datum: Freitag, 5. März 2021 09:11:57

Sehr geehrte [REDACTED],

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange äußere ich mich als Heimatpfleger der Stadt Garching.

- Ortsentwicklung: Der Standort hinter dem Lärmschutzwall der A9 erscheint auf den ersten Blick plausibel. Allerdings wird die nördlich vorhandene Bebauung durch die Feuerwache beeinträchtigt und eine mögliche Bebauung südlich des Grundstücks blockiert. Wohnbebauung hinter dem Lärmschutzwall ist nördlich der Schleißheimer Straße durchgehend vorhanden und wäre also auch südlich möglich. Ein Standort westlich der A9 erscheint deshalb vorteilhafter, auch wegen der Zufahrt zur A9 selbst. Z.B. auf dem Brachgrundstück Schafweideweg/Am See nördlich des BMW-Forschungs- und Technologiehauses.

- Bauliche Gestaltung: Die hohen Bauteile sind im östlichen Teil sehr massiv angeordnet. Die Überbauung des Gehwegs fällt auf. Eine Verschattung des nördlichen Nachbargrundstücks ist zu erwarten. Es erscheint sinnvoll, den Übungsturm beim Wall anzuordnen und die Wohnungen eher nach Süden auszurichten als nach Osten zur Straße hin.

- Energieversorgung: Ist ein Anschluss an die Geothermie möglich, für die zuletzt Leitungen in der Schleißheimer Straße verlegt wurden?

Mit freundlichen Grüßen,

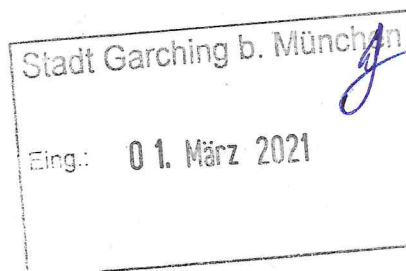
[REDACTED]



**Die
Autobahn**
Südbayern

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

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



**Die Autobahn GmbH
des Bundes**

Niederlassung Südbayern

Seidlstraße 7 - 11
80335 München

T +49 89 54552 0

F +49 89 54552 3200

poststelle@sby.autobahn.de

www.autobahn.de

22.02.2021

311-4622.A9-Garching

**Autobahn A9, München-Nürnberg
Stadt Garching bei München, Bebauungsplan Nr. 179
Neubau Feuerwache westlich B471 Alt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan Nr. 179 „Neubau Feuerwache westlich B471 Alt“ nimmt die Autobahn GmbH Niederlassung wie folgt Stellung:

Sachverhalt:

Ausweislich der im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren zugestellten Unterlagen (eing. 04.02.2021) wird durch den geplanten Neubau der Feuerwache die fernstraßenrechtliche Anbauverbotszone nach § 9 (1) FStrG im Umfang von 11,90 Meter in Anspruch genommen. Innerhalb der Anbauverbotszone sollen eine Schallschutzwand, Containerstellplätze und mehrere Parkplätze eingerichtet werden.

Die Autobahn GmbH, Niederlassung Südbayern erhebt keine Einwände
sofern entweder

1. Die fernstraßenrechtliche Anbauverbotszone nach § 9 (1) freigehalten wird oder
2. die Nutzung der Feuerwache innerhalb der fernstraßenrechtlichen Anbauverbotszone nach § 9 (1) nur so lange aufrechterhalten wird, bis die Autobahn A 9 im gegenständlichen Streckenabschnitt ausgebaut, erneuert, saniert oder anderweitig ertüchtigt werden muss. Der Anlagenrückbau hat innerhalb von einem Jahr nach Aufforderung durch die Autobahn GmbH zu erfolgen. Der Bauherr und Eigentümer ist im Baugenehmigungsverfahren verpflichtet, eine Dienstbarkeit zugunsten der Bundesrepublik Deutschland auf dem Baugrundstück eintragen zu lassen, mit dem Inhalt, dass auf sämtliche Entschädigungsansprüche gegen die Bundesrepublik Deutschland wegen der von ihm im Falle des Eintritts der auflösenden Bedingung zu veranlassenden Beseitigung der

Geschäftsführung

Stephan Krenz (Vorsitzender)

Gunther Adler

Anne Rethmann

Aufsichtsratsvorsitz

Dr. Michael Güntner

Sitz

Berlin

AG Charlottenburg

HRB 200131 B

Steuernummer

30/260/50246

Bankverbindung

Uni Credit Bank

IBAN

DE10 1002 0890 0028 704895

BIC HYVEDE330488



auf Grund der Baugenehmigung errichteten Anlagen in fernstraßenrechtlichen Anbauverbotszone verzichtet wird.

und

3. für den unter Punkt 2 beschriebenen Fall für den Eintritt des vorbezeichneten Rückbauerfordernisses aus der fernstraßenrechtlichen Anbauverbotszone nach §9 (1) FStrG, das Funktionskonzept des Feuerwehrhauses so angepasst wird, dass die Genehmigungsfähigkeit des rückgebauten Zustandes der Feuerwache in seiner Gesamtheit unberührt bleibt.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage(n)

Fundstelle: www.garching.de/Bauleitplanung

Von: Anbau
An: [REDACTED]
Betreff: AW: GZ 2021-0226 - Unzuständigkeit FBA - Bebauungsplan Nr. 179 "Neubau Feuerwache"
Datum: Freitag, 12. Februar 2021 20:31:38

Sehr geehrte [REDACTED],

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen und die Beteiligung. Zunächst möchten wir Sie auf die Zuständigkeitsverhältnisse im Rahmen des Verfahrens Bauleitplanung aufmerksam machen. Im Nachgang finden Sie unsere Stellungnahme zum Flächennutzungsplan.

Zur Zuständigkeit möchten wir kurz den Begriff der Bauleitplanung beleuchten, der ein Konglomerat aus Flächennutzungsplan und Bebauungsplan darstellt. Gem. § 4 BauGB sind bei Bauleitplanungen die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Diese Aufgabe nimmt seit 1. Januar 2021 die Autobahn GmbH für die Bundesautobahnen als Träger der Straßenbaulast wahr (§ 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 InfGG-BV ("Verordnung über die Beleihung der Gesellschaft privaten Rechts im Sinne des Infrastrukturgesellschaftserrichtungsgesetzes")). Daneben ist das Fernstraßen-Bundesamt in 1) Flächennutzungsplan- und 2) Bau- und 3) Genehmigungsverfahren zur Erteilung einer Zustimmung zu beteiligen, sofern die Planung den Bereich von 100 m links und rechts der Autobahn gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn betrifft.

Bei der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens hingegen entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes neben der Autobahn GmbH des Bundes (AdB). Die AdB gibt eine Gesamtstellungnahme unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Interessen ab (§ 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfGG-BV, welcher die AdB direkt mit dem § 9 Abs. 7 FStrG beleiht). Somit ist im Fall eines Bebauungsplanverfahrens lediglich die AdB direkt durch den Antragsteller zu beteiligen ist.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Darstellung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen ist in die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans soweit möglich aufzunehmen. Weiterhin bitten wir darum, den Hinweis, dass konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen, in den textlichen Teil des Flächennutzungsplans aufzunehmen.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der BAB nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

Referat S1 - Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht

Fernstraßen-Bundesamt

Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig

Telefon: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

E-Mail: RefS1@fba.bund.de

E-Mail: Anbau@fba.bund.de

Internet: <http://www.fba.bund.de>

Bauen Sie mit uns die neue Behörde auf! <http://www.fba.bund.de/jobs>

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Dietrich, Carmen <carmen.dietrich@garching.bayern.de>

Gesendet: Donnerstag, 4. Februar 2021 10:19

An: Anbau <Anbau@fba.bund.de>

Cc: Knott, Annette <annette.knott@garching.de>; Balzer, Oliver <oliver.balzer@garching.de>

Betreff: WG: GZ 2021-0226 - Unzuständigkeit FBA - Bebauungsplan Nr. 179 "Neubau Feuerwache"

Sehr geehrte Frau Pfeffer,

wir haben nunmehr beiliegendes Schreiben mit Anlage erhalten, wonach das Fernstraßen-Bundesamt Leipzig für Bauleitplanverfahren zuständig ist.

Deshalb übersende ich Ihnen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nochmals das Anschreiben zur Beteiligung, den Lageplan sowie den Bebauungsplanentwurf, die Begründung und den Umweltbericht. Diese sowie die weiteren Verfahrensunterlagen und Gutachten (spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sap) und Immissionsschutzrechtliche Untersuchung) können Sie auf unserer Homepage www.garching.de einsehen.

Bei Fragen können Sie sich gerne an uns wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Carmen Dietrich
Bauverwaltung
Bauleitplanung

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

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Dietrich, Carmen

Gesendet: Montag, 1. Februar 2021 14:59

An: 'Anbau' <Anbau@fba.bund.de>

Cc: Knott, Annette <annette.knott@garching.de>; Balzer, Oliver <oliver.balzer@garching.de>

Betreff: AW: GZ 2021-0226 - Unzuständigkeit FBA - Bebauungsplan Nr. 179 "Neubau Feuerwache"

Sehr geehrte Frau Pfeffer,

vielen Dank für Ihr Schreiben. Wie Sie der beiliegenden Email entnehmen können, wurde ich von der Autobahn GmbH an Ihre Behörde verwiesen. Jetzt bin ich leider etwas ratlos, werde mich mit Ihrem Schreiben aber nochmals an die Autobahn GmbH wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Carmen Dietrich
Bauverwaltung
Bauleitplanung

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

Telefon 0 89/320 89-131
Fax 0 89/320 89-9131

carmen.dietrich@garching.de
www.garching.de

Bitte beachten Sie:

- . Für Behördengänge im Rathaus ist eine vorherige Terminvereinbarung notwendig.
- . Für das Betreten des Rathauses besteht die Pflicht zum Tragen einer (Alltags)Maske.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Anbau <Anbau@fba.bund.de>

Gesendet: Montag, 1. Februar 2021 14:42

An: Dietrich, Carmen <carmen.dietrich@garching.de>

Betreff: GZ 2021-0226 - Unzuständigkeit FBA - Bebauungsplan Nr. 179 "Neubau Feuerwache"

Sehr geehrte Frau Dietrich,

anbei unser Schreiben der Unzuständigkeit des FBA.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nicole Pfeffer

Referat S 1 - Abteilung Straßenrecht

Fernstraßen-Bundesamt, Standort Gießen

Philipp-Reis-Str. 4

35398 Gießen

Telefon: 0341 - 49611-521

E-Mail: Nicole.Pfeffer@fba.bund.de

E-Mail: RefS1@fba.bund.de

Internet: <http://www.fba.bund.de>

Bauen Sie mit uns die neue Behörde auf! <http://www.fba.bund.de/jobs>



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching b. München

Ihre Nachricht
26.01.2021

Unser Zeichen
2_AL-4622-ML 06-
4162/2021

Bearbeitung +49 (89) 21233 ~~2000~~
~~01.03.2021~~

Datum
01.03.2021

Bebauungspläne Garching
Bebauungsplan Nr. 179 "Neubau Feuerwache westlich B471 alt";
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.
1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Über die im Text des Bebauungsplans aufgeführten Festsetzungen und Hinweise hinaus führen wir in den folgenden Punkten die aus wasserwirtschaftlicher Sicht relevanten Ergänzungen oder Änderungen auf.

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Zu den richtig dargestellten Vorgaben zur Versickerung unter C Hinweise in Punkt 11.1 des Bebauungsplans ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgendes zu ergänzen:

Standort
Heßstraße 128
80797 München

Telefon / Telefax
+49 89 21233-03
+49 89 21233-2606

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-m.bayern.de
www.wwa-m.bayern.de

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Vorhabensträger ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.

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).

Außerdem empfehlen wir die Planung bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung unter Punkt 4.6.3 der Begründung zu konkretisieren. Das Vorhaben ist sinnvoll und nachvollziehbar, jedoch ist zu beachten, dass die beschriebenen Flächen von anderen Nutzungen wie beispielsweise Flächen für Stellplätze überlagert werden. Dadurch wird sich die beschriebene Variante der Niederschlagswasserbeseitigung nur in Teilen umsetzen lassen.

2. Wassergefährdende Stoffe

Aufgrund der Planung einer Feuerwache muss der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein. Die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) – ist zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

3. Grundwasser

Unter C Hinweise in Punkt 11.2 ist der Umgang mit Grundwasser korrekt dargestellt.

In der Begründung unter Punkt 3.9 wird festgehalten, dass der Grundwasserflurabstand 5-8 m beträgt. Die uns vorliegenden Daten gehen dabei von einem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) von 4 m aus. Dieser kann unter bestimmten Bedingungen noch geringer ausfallen.

Dieser Umstand sollte bei der Planung Beachtung finden.

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

Mit freundlichen Grüßen

~~Andreas H. H. H. H.~~

Baurat

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Dienstag, 2. März 2021 16:46
An:
Betreff: Stellungnahme S00975209, VF und VFKD, Stadt Garching b. München,
Bebauungsplan Nr. 179 "Neubau Feuerwache"
Anlagen: Garching b. München, Bebauungsplan Nr. 179 Neubau Feuerwache_VF.zip

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

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

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00975209
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 02.03.2021
Stadt Garching b. München, Bebauungsplan Nr. 179 "Neubau Feuerwache"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.01.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

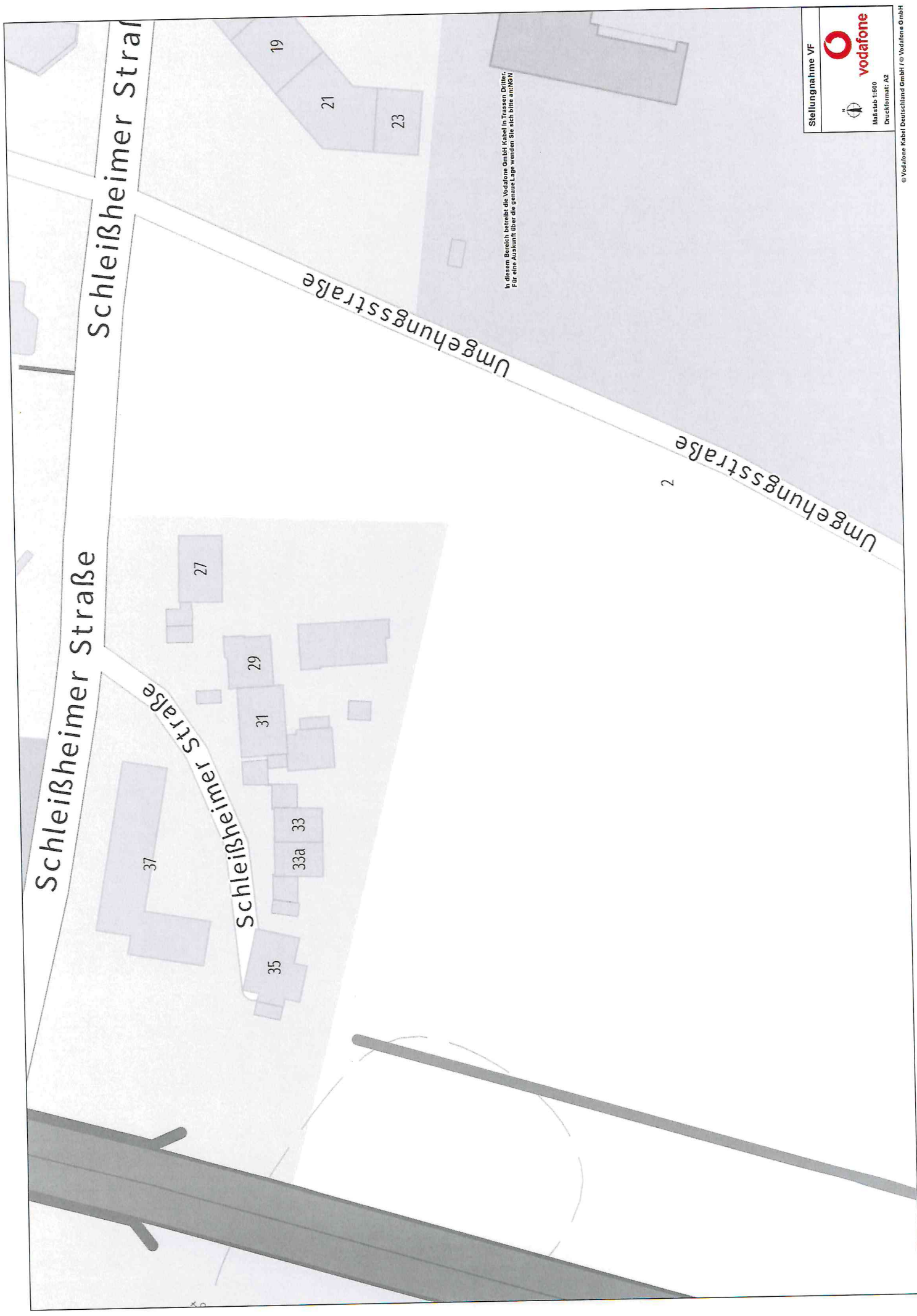
Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



In diesem Bereich besteht die Vodafone GmbH Kabel in Trassen Dritter.
Für eine Auskunft über die genaue Lage wenden Sie sich bitte an: NGN

Stellungnahme VF


vodafone


Maßstab 1:500
Druckformat: A2

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Dienstag, 2. März 2021 16:46
An:
Betreff: Stellungnahme S00975177, VF und VFKD, Stadt Garching b. München,
Bebauungsplan Nr. 179 "Neubau Feuerwache"

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

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

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00975177
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 02.03.2021
Stadt Garching b. München, Bebauungsplan Nr. 179 "Neubau Feuerwache"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.01.2021.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, PTI 25

Marsplatz 4, 80335 München

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

Zurück per Mail am 04.02.2021 an: [REDACTED]

REFERENZEN	Mail vom 26.01.2021, [REDACTED]
ANSPRECHPARTNER	T NL Süd, PTI 25, BB2, [REDACTED]
TELEFONNUMMER	☎ 089 54550 7371 ✉ Mail: [REDACTED]
DATUM	04.02.2021
BETRIFFT	Rückäußerung zum Bebauungsplan Nr. 179 „Neubau Feuerwache westlich B471 alt“; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und die Beteiligung an dem Verfahren.

Wir bitten um Ihr Verständnis, da aufgrund der aktuellen Coronakrise und daraus folgender Arbeit im Homeoffice, die Stellungnahme zu oben genannten Planverfahren ausschließlich per Mail erfolgt. Eine Versendung der Stellungnahme per Post ist bis auf weiteres nicht möglich.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 179 nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden.
Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt.
Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.

Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.
Bei allen Grabungen am oder im Erdbreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der

Bauherrenhotline
Tel.: 0800 330 1903
oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de

so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werden.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
TECHNIK NIEDERLASSUNG SÜD**

Hausanschrift: Dieselstraße 43, 90441 Nürnberg

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

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

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

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

DATUM 04.02.2021
EMPFÄNGER Stadt Garching b. München
SEITE 2

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

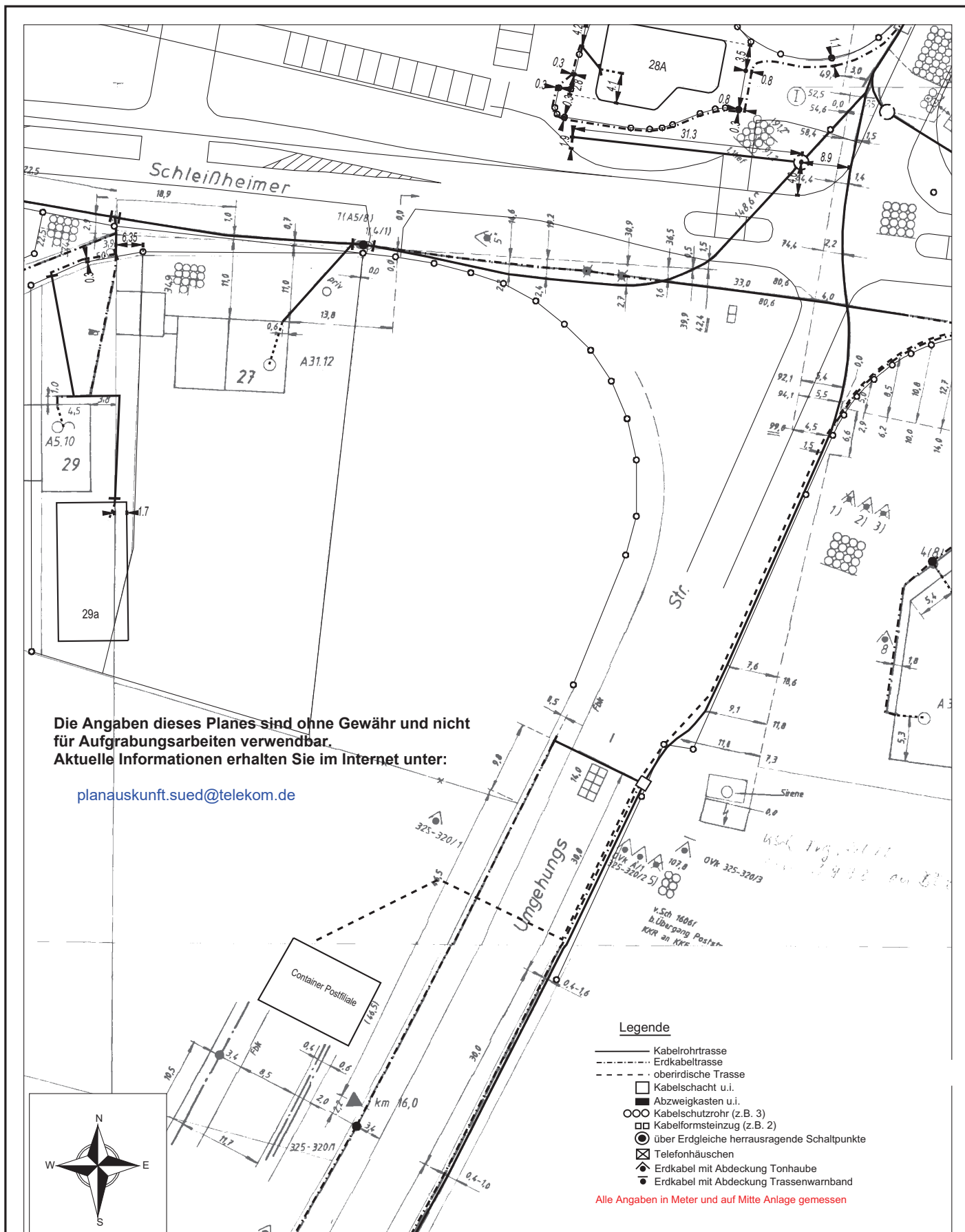
Mit freundlichen Grüßen



Digital unterschrieben
von [REDACTED]
Datum: 2021.02.04
13:22:41 +01'00'

i. A. [REDACTED]





AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	Süd		
PTI	München		
ONB	München	AsB	320
Bemerkung:		VsB	89D
		Name	PTI 25 PB L Z
		Datum	04.02.2021
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1

Von: planauskunft@swm.de
An: [Bauleitplanung](#)
Betreff: Auskunftsfall 0225100, Garching b.München, Schleißheimer Straße 29, Garching b.München/1164/0:
Dokumente
Datum: Montag, 22. Februar 2021 07:45:51
Anlagen: [archive16865636709411645686.zip](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie folgende Dokumente zum Auskunftsfall 0225100, Garching b.München, Schleißheimer Straße 29, Garching b.München/1164/0:

- Gas
- Strom-TK
- STN Feuerwache Garching.pdf
- Wasser

Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter Angabe des Auskunftsfalles an den unten aufgeführten Bearbeiter.

Bitte antworten Sie nicht direkt auf diese E-Mail, da sie automatisch generiert wurde.

Mit freundlichen Grüßen



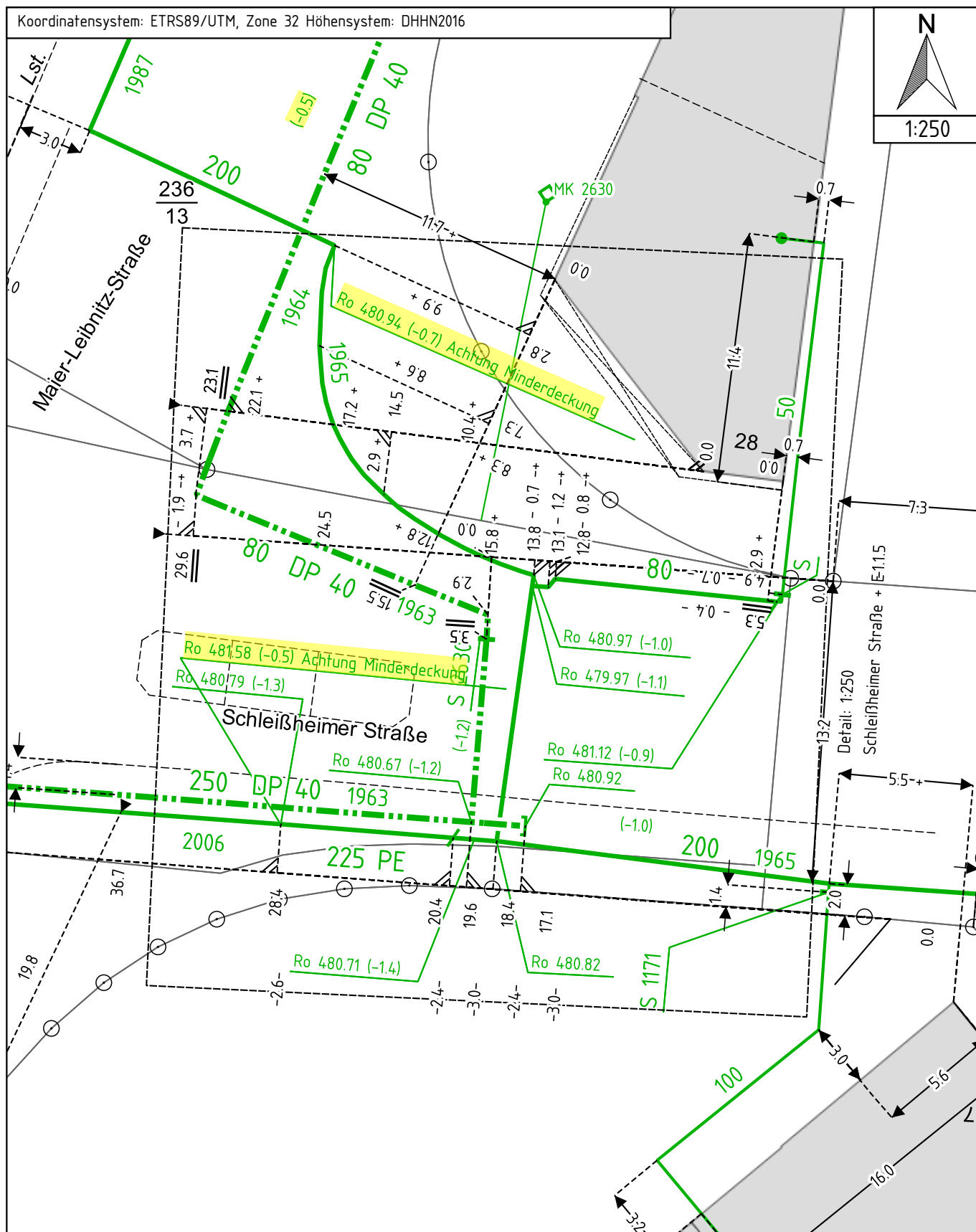
SWM - Besser leben mit M.
Telefon: +49 (89) 2361-
E-Mail: stellungnahmen@swm.de
www.swm.de

SWM Services GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München; Geschäftsführer Dr. Florian Bieberbach, Helge-Uve Braun, Ingo Wortmann, Werner Albrecht; Sitz München; Registergericht München HRB 126 674; Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Dieter Reiter

Der Inhalt dieser E-Mail oder eventueller Anhänge ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen.



1:250



Gemeinde(n): Garching b.München

Achtung! Hauptgasleitung in der Nähe

Schleißheimer Straße + E11.5

Betroffene Sparte: Gas

Quellen: Netzinformationssystem der SWM;
 LH München - Kommunalreferat - GeodatenService;
 Bayerische Vermessungsverwaltung; OpenStreetMap.

Blattnummer: N.0.6.3.17-2, N.0.6.3.17-4

Plotdatum: 26.01.2021

Freistellungsvermerk: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind in den Plänen nicht dargestellt, können u. U. in der Örtlichkeit vorhanden sein.

