

Vorlage Nr.: 2-BV/248/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 07.09.2021
Verfasser: Dietrich Carmen

Bebauungsplan Nr. 182 "Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Beschluss zur Würdigung der i. R. d. Auslegung nach § Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für eine erneute Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB

Beratungsfolge:

Datum Gremium

16.09.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.02.2020 mehrheitlich beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 182 "südliches Büro -und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM" zu fassen.

Ziel des Bebauungsplanes ist, dass für die Realisierung des geplanten Lehr- und Forschungsgebäude von SAP in Kooperation mit der TUM notwendige Baurecht zu schaffen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 mehrheitlich beschlossen, den auf Grundlage der vorgelegten Planungsüberlegungen erstellten Bebauungsplanentwurf Nr. 182 "südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM" für das weitere Verfahren freizugeben und die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, den Städtebaulichen Vertrag zu verhandeln. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 04.11.2020 mit 07.12.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 27.10.2020 mit 07.12.2020.

Zu den eingegangenen Stellungnahmen nahm der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 19.01.2021 Stellung und beschloss, den Bebauungsplan für die Auslegung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Diese fand in der Zeit von 07.07.2021 mit 10.08.2021 statt.

In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen.

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

A) Stellungnahme von Bürgern

Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 06.08.2021 (Anlage 1)**Sachvortrag:**

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 28.07.2021 (Anlage 2)**Sachvortrag:**

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**Zu 1.:**

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Sondergebiet gemäß Ziffer 1.1.5. Nebenanlagen, die dem Zweck des Sondergebiets dienen, zulässig. Daraus ergibt sich, dass besagte Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen zulässig sind. Insbesondere bei der Kantine handelt es sich um eine unselbstständige Anlage, die keines eigenen Zulässigkeitstatbestands bedarf. Die vorgesehene Größe des Cafés ist so gering, dass sie ohne Weiteres auch als dienende Anlage verstanden werden kann. Zudem ist sie im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen. Von einer Ergänzung bei Ziffer B 1.1 wird abgesehen.

Zu 2.:

Unter Ziffer 9.1. wurden die Vorhaben- und Erschließungspläne aufgeführt und als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans deklariert. Nach § 12 Abs. 3 BauGB ist der Vorhaben und Erschließungsplan stets Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, unabhängig davon, ob ein Baugebiet nach der BauNVO festgesetzt wird oder das Vorhaben selbst. Zudem verstehen wir die Festsetzung unter 9.1. tatsächlich nicht als Festsetzung, sondern als Hinweis, da aus der Aufzählung der Vorhaben- und Erschließungspläne keine Konsequenz bezüglich der Zulässigkeit von Vorhaben gezogen wird. Insbesondere wird die Zulässigkeit der Vorhaben nach Ziffer 1.1. nicht durch die Inhalte der Ziffer 9.1. beschränkt. Eine Beschränkung der Zulässigkeit ergibt sich erst durch die Festsetzung 10.1., die, wie das Landratsamt richtig feststellt, die Verknüpfung mit dem Durchführungsvertrag enthält. Damit kann durch Änderung des Durchführungsvertrages auch die bauliche Nutzung bezüglich Ihrer Zulässigkeit geändert werden. Einer Änderung des Bebauungsplans bedarf es daher nicht.

Zu 3.:

Die Überprüfung der Unterlagen hat ergeben, dass im Bebauungsplan unter B.2.2. die Bezugsfläche fälschlicherweise mit 15.985 m² angegeben wurde. Richtig ist eine Fläche mit ca. 15.500 m², genau sind es 15.506,26 m². Die Unterlagen werden dementsprechend korrigiert und alle Unterlagen in Übereinstimmung gebracht.

Zu 4.:

Unter B.2.3 wurde eine Höhe von 25 m als Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen bezogen auf den festgesetzten Bezugspunkt festgesetzt. Unter B.2.4 wurde dieser Bezugspunkt auf 476,30

NHN festgesetzt. In der Begründung hingegen wurde lediglich beschrieben, dass die Höhe des festgesetzten Bezugspunktes „in etwa“ der der geplanten Oberkante des Fertigfußbodens entspricht und ca. 25 cm über der geplanten Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße liegt. Somit besteht zum einen kein Zusammenhang zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und der geplanten Oberkante des fertigen Fußbodens, zum anderen entspricht der Bezugspunkt auch nur **in etwa** der geplanten Höhe. Das geplante Gebäude hält die festgesetzte Wandhöhe bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe ein und auch aus städtebaulichen Gründen sind 4 cm Höhenunterschied bei einem Gebäude mit einer Höhe von ca. 25 m Höhe irrelevant. Die Diskrepanz in der Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden um 4 cm ist damit nicht wesentlich. Es wird an der Festsetzung des Bezugspunktes für die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß festgehalten.

Im Bebauungsplan wurde durchgängig die Schreibweise NHN verwendet. Der Zusatz 2016 ist damit entbehrlich.

Zu 5.:

Die Darstellung der Abstandfläche für die Außenwände im fremder Sicht entzogenen Innenhof im Lageplan ist fehlerhaft und wird korrigiert.

Zu 6.:

Tatsächlich überschneiden sich die Festsetzung der zu pflanzenden Bäume und der Baugrenzen sowohl im südlichen als auch im nordwestlichen Planbereich. Diese Verortung resultiert aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Baumpflanzungen an den entsprechenden Stellen vorsieht. In den Festsetzungen könnte sich theoretisch ein Widerspruch ergeben, da bei den widerstreitenden Festsetzungen die Konkurrenz untereinander nicht geregelt ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen müssen nicht zwingend auch überbaut werden. Da die Baumstandorte dem derzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen und es darüber hinaus dem Eigentümer möglich ist, die zugelassene Bebauung innerhalb der Baugrenzen zu realisieren, wird an der Festsetzung entsprechend festgehalten.

Zu 7.:

Die Festsetzung ist so gewollt und entspricht auch der vertraglichen Regelung mit dem Freistaat Bayern.

Zu 8.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung konkretisiert. Dementsprechend wird unter den Ausnahmen entsprechend der Vorhabenpläne zusätzlich „Dachterrassen, Wege und intensiv begrünte Dachgärten“ mit aufgenommen. Da Aufenthaltsbereiche Dachterrassen bez. intensiv begrünten Dachgärten gleichzusetzen sind, werden diese nicht gesondert aufgeführt.

Zu 9.:

Der Hinweis ist richtig. Anstelle von 10.3 ff muss es 11.3 ff heißen. Der Verweis in der Festsetzung wird angepasst. Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler aus der vorherigen Fassung des Bebauungsplans.

Zu 10.:

Die Festsetzungen unter B.11.7. bis B.11.11. verbleiben als Festsetzung im Bebauungsplan. Nach der Rechtsprechung des 8. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs wird die Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Vermeidungsminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auch vorgezogener Art in §§ 44 Abs. 5 BNatSchG gesehen, wobei die Rechtsprechung sogar eine Vorrang- und Ausschlusswirkung gegenüber anderen Methoden der Sicherung des artenschutzrechtlichen Ausgleichs sieht. Auch

wenn unsere Anwaltskanzlei inhaltlich die Meinung des Landratsamts teilt, schlägt sie gleichwohl vor, die Regelungen als Festsetzung zu behalten, da sie den Forderungen der Rechtsprechung des 8. Senats nachkommen.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Grünordnung, Schreiben vom 04.08.2021 (Anlage3)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu redaktionelle Hinweise:

Der Rechtschreibfehler bei Trauerweide wird korrigiert und das fehlende „r“ ergänzt.

Die weiteren Hinweise zum gleichwertigen Ersatz von Bäumen sowie der differenzierten Aussage bezüglich den empfohlenen Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum der einzelnen Baumordnungen werden zur Kenntnis genommen. Da im Planbereich außerhalb des Gebäudes keine Unterkellerungen geplant sind und auch die Baumstandorte gemäß Außenanlagenplan ausreichend Raum für Wurzeln aufweisen, wird von einer weitergehenden differenzierten Festsetzung für die einzelnen Baumordnungen abgesehen. Auch sollten grundsätzlich zur Gewährleistung der Umsetzung des grünordnerischen Konzeptes die Bäume, sofern möglich, Artengleich ersetzt werden. Sollte dies wegen Schädlingsbefall nicht sinnvoll erscheinen, kann eine Befreiung von der Festsetzung beantragt und erteilt werden.

Da der Freiflächengestaltungsplan bereits Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungspläne und damit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, ist eine entsprechende Festsetzung nicht erforderlich.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 12.07.2021 (Anlage 4)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Aussage, dass das Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft den abgestimmten Punkten und in die Planung übernommenen Punkten Kompensation und Artenschutz zustimmt, wird als Zustimmung zur Planung gewertet. Die Hinweise auf den aktuellen Bericht der Ländergemeinschaft der Vogelschutzwarten „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ von Februar 2021 vom Bayerischen Landesamt für Umwelt sowie auf die Insektenverträgliche Außenbeleuchtung werden zur Kenntnis genommen und an Bauherrn und dessen Planer weitergegeben.

5. Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 29.07.2021 (Anlage 5)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen über Flächenverbrauch und Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch Ausweisung von Bebauungs- und Ausgleichsflächen werden zur Kenntnis genommen.

In der Planung wurde diesem berechtigten Interesse des Bauernverbandes und den Interessen der Landwirtschaft insofern Rechnung getragen, als die Ausgleichsflächen sowie die Flächen für die CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, / Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) für den Verlust der Lebensräume für Rebhuhn- und Feldlerchenpaare auf denselben Flächen nachgewiesen wurden. Bei den Flächen handelt es sich um Flächen, die bereits im Eigentum des Freistaates Bayern sind und der TUM als indirekter Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellt wurden. Diese Flächen befinden sich direkt angrenzend an die Flächen des Ausgleichsflächenpools der TUM und stellen insofern eine ökologisch wirkungsvolle Ergänzung und Erweiterung der angrenzenden Ausgleichsflächen der bereits realisierten Vorhaben der TUM dar. Die für die vorliegende Maßnahme notwendig nachzuweisenden Ausgleichsflächen fließen - wie in der Stellungnahme auch angeregt - in den Ausgleichsflächenpool und das Ökokonto der TUM. Die Anlage und Pflege der Ausgleichsflächen soll zudem durch einen vor Ort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb erfolgen.

Zu der kritischen Äußerung zu der Anlage eines lichten Sommerackers mit Ackerwildkrautkräutern wurde die fachliche Stellungnahme vom Planer der Ausgleichsflächen eingeholt. Demnach wird der "extensiv genutzte Sommeracker mit Ackerwildkräutern" als Lebensraum insbesondere für Feldlerche und Rebhuhn und zur Steigerung der biologischen Vielfalt in der Garchinger Kulturlandschaft dienen. Diese vergleichsweise komplexe Maßnahme ist erforderlich, um den durch die beiden Bauvorhaben erforderlich gewordenen Kompensationsbedarf vollständig auf der zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche erbringen zu können (Stichwort "flächensparend"). Bei dem geplanten Extensivacker handelt es sich nicht wie befürchtet um eine Monokultur, da die Getreidesorte gewechselt und bei Bedarf andere Kulturen in der Fruchtfolge vorgesehen sind. Ein Teil der Fläche wird (im Wechsel) nach der Ernte überjährig unbestellt belassen - so soll möglichst viel Strukturvielfalt und Biodiversität erzielt und u. a. auch die Bodengesundheit gefördert werden.

Eine Bodenbearbeitung wird aus dem erwähnten Grund des unerwünschten Beikrautdrucks erforderlich, da auf der Ausgleichsfläche aus Natur- und Umweltschutzgründen selbstverständlich keine Herbizide Anwendung finden sollen - wie im konventionellen Anbau üblich. Gerade nach der Umstellung des konventionellen Ackerbaus auf eine extensive Nutzung (gleich welcher Art) wird im Vorfeld der Maßnahmenumsetzung eine sorgfältige mechanische Beikrautregulierung von zentraler Bedeutung für den Erfolg sein. Auch wird der Boden regelmäßig, unter Berücksichtigung des Feldvogelschutzes und wie im ökologischen Landbau üblich, so wenig intensiv wie möglich, aber so sorgfältig wie nötig bearbeitet werden, um die gewünschten Ackerwildkräuter zu fördern und dominante Arten zu regulieren bzw. den Samenflug unerwünschter Beikräuter zu minimieren.

Die Entwicklung der Fläche wird kontinuierlich überprüft und die (Pflege-)Maßnahmen an die Erforderlichkeiten angepasst. Sollte sich auf der Fläche nicht der gewünschte Erfolg einstellen, wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und unter Berücksichtigung des Kompensationsbedarfs eine alternative Flächenentwicklung in Erwägung gezogen.

Dementsprechend wird an den Ausflächen und den getroffenen Ausgleichmaßnahmen sowie den

festgesetzten CEF-Maßnahmen festgehalten.

6. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 05.07.2021 (Anlage 6)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Durch die Änderung der Ausgleichsfläche sind keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH mehr betroffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Schreiben vom 29.07.2021 (Anlage 7)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis der Telekom wird zu der am Rande des Planungsgebietes befindlichen Telekommunikationsstruktur wird zur Kenntnis genommen.

Die Telekommunikationsanlagen befinden sich außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Vodafone GmbH, Schreiben vom 02.08.2021 (Anlage 8)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zu den im Planungsgebiet befindlichen Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 29.06.2021

Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 29.06.2021

Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 29.07.2021

Gemeinde Eching, Schreiben vom 08.07.2021

IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.07.2021

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 03.08.2021

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom 15.07.2021

GTT GmbH, Schreiben vom 28.06.2021

Stadtwerke München, Schreiben vom 19.07.2021

Telefonica, Schreiben vom 27.07.2021

Da auch materiell rechtliche Änderungen erforderlich sind, ist eine erneute Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich. Da die Änderungen nur einen geringen Umfang haben, wird vorgeschlagen, die Auslegung auf 2 Wochen zu verkürzen.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den so geänderten Bebauungsplan Nr. 182 "Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM für eine erneute auf die Dauer von 2 Wochen verkürzte Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB freizugeben.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Stellungnahmen Anlage 1 mit 8



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
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 28.06.2021	Unser Geschäftszeichen	München, 06.08.2021

**Stadt Garching bei München, Landkreis München;
Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 182 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“;
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu o.g. Bauleitplanung mit dem Schreiben vom 07.12.2020 bereits eine grundsätzlich positive Stellungnahme abgegeben.

Und auch in der aktuell vorliegenden Planfassung vom 11.06.2021 ist die o.g. Bauleitplanung landesplanerisch weiterhin als raumverträglich zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen



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

Bauen

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching bei München

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 29.06.2021
Unser Zeichen:
München, Garching b. München
28.07.2021

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182
südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM (SAP)
in der Fassung vom 11.06.2021

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: 10.08.2021

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

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

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

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

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

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

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="338 707 1436 884">1. Nach der Aussage in der Begründung (E 4.2) sollen auch Infrastruktur- und Gemeinschaftseinrichtungen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Sondergebiet stehen (insbesondere Restaurant, Cafe usw.) zulässig sein. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlen wir diese bei Ziffer B 1.1 noch zu ergänzen.<li data-bbox="338 906 1436 1592">2. In Ziffer B 9.1 wurde festgesetzt, dass die aufgeführten Vorhaben- und Erschließungspläne Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind. Zusätzlich wurde auch unter B 10.1 festgesetzt, dass nur die Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Damit besteht ein Widerspruch in den Festsetzungen. Im vorliegenden Fall wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht das einzelne konkrete Vorhaben festgesetzt, sondern ein sonstiges Sondergebiet mit einer bestimmten Zweckbestimmung (vgl. Festsetzung B 1.1), in dem grundsätzlich im Rahmen der Zweckbestimmung eine Vielzahl von Vorhaben zulässig wären. Es ist daher unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB zusätzlich festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, da in diesem Fall die Vorhaben- und Erschließungspläne nur Bestandteil des Durchführungsvertrages und nicht Bestandteil des Satzungstextes sind. Um Widersprüchlichkeiten in den Festsetzungen zu vermeiden, muss deshalb die Festsetzung B 9.1 herausgenommen werden. Bleibt die Festsetzung in der Satzung, so müsste bei einer Änderung des Vorhabens bzw. bei Abweichungen von den Vorhaben- und Erschließungsplänen gegebenenfalls entgegen der Aussage in der Begründung ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden.<li data-bbox="338 1614 1436 2063">3. Nach dem Abwägungsbeschluss beträgt die Größe der Baufläche 15499 qm. Daraus ergibt sich nach dem Beschluss ein Ausgleichsflächenbedarf von 6975 qm. In Ziffer B 2.2 wird für das Bauland jedoch eine Bezugsfläche von 15985 qm festgesetzt (vgl. auch Angaben in der Begründung Ziffer E 7.2). Daraus ergibt sich nach der Begründung bzw. dem Umweltbericht (Seiten 12, 24, 29) ein Ausgleichsflächenbedarf von 7193,25 qm. Nach überschlägiger Überprüfung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der lila Linie umrandeten Fläche für das Bauland errechnet sich eine Fläche von ca. 15450 qm. Im Lageplan EG (Nr. 20) wurde eine größere Fläche für das Grundstück (rote Linie) dargestellt. Aus Gründen der Rechtsklarheit und um Missverständnisse im Bauvollzug zu vermeiden, empfehlen wir der Stadt die Bezugsfläche für das Bauland nochmals zu überprüfen und die Unterlagen gegebenenfalls anzupassen.

In dem Zusammenhang ist auch der in den Vorhaben- und Erschließungsplänen eingetragene Geltungsbereich zu überprüfen und anzupassen (z. B. Lageplan Abstandsflächen), da dieser im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan an der Westseite reduziert worden ist.

4. Bei Ziffer B 2.4 wird als unterer Bezugspunkt eine Höhe von 476,30 NHN festgesetzt. Nach dem Beschluss vom 19.01.2021 entspricht diese Höhe der geplanten OKFFB im Erdgeschoss. In den Vorhaben- und Erschließungsplänen (z. B. Schnittzeichnung C-C und D-D) ist teils die OK FFB mit 476,26 angegeben. Die Unterlagen sollten diesbezüglich nochmals überprüft werden. In dem Zusammenhang empfehlen wir der Stadt aus Gründen der Rechtsklarheit für den Höhenbezugspunkt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Begründung (Ziffer E 4.3) und in den Vorhaben- und Erschließungsplänen eine einheitliche Schreibweise zu verwenden (476,30 NHN bzw. 476,30 NHN2016).
5. Gegenüber der letzten Planfassung wurde in Ziffer B 3.2 für Außenwände zu fremder Sicht entzogenen Innenhöfen eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H festgesetzt. Die Darstellung im Lageplan mit Abstandsflächen sollte daher diesbezüglich im Hinblick auf eine mögliche Überdeckung der Abstandsflächen nochmals überprüft werden. In dem Zusammenhang sind auch die Baugrenzen und die Bezugsfläche für das Bauland nochmals zu überprüfen und anzupassen.
6. Innerhalb des Bauraumes werden mit Planzeichen B 6.3 Bäume bzw. Sträucher zu pflanzen festgesetzt. U. E. besteht damit ein Widerspruch in den Festsetzungen. Der Bauraum ist innerhalb dieses Bereiches zurückzunehmen oder auf die Festsetzung der Bäume und Sträucher innerhalb der überbaubaren Fläche wird verzichtet. In der Festsetzung wird ferner auf einen Außenanlagenplan Bezug genommen. Hierbei handelt es sich wohl um einen Teilplan der Vorhaben- und Erschließungspläne. Nachdem im vorliegenden Fall die Vorhaben- und Erschließungspläne nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern Bestandteil des Durchführungsvertrages sind, müsste bei Ziffer B 6.4 der Bezug auf den Außenanlagenplan herausgenommen und der Bebauungsplan gegebenenfalls um entsprechende Festsetzungen ergänzt werden.
7. Nach der Festsetzung B 6.4 sind „sämtliche Pflanzungen vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern...“. Grundstückseigentümer ist im vorliegenden Fall der Freistaat Bayern, der die Flächen dem Vorhabenträger für die Dauer von 50 Jahren zur Verfügung stellt. Auf Grund der Festsetzung würde eine Verpflichtung für den Freistaat Bayern entstehen. Die Stadt wird gebeten zu prüfen, ob das so beabsichtigt ist und gegebenenfalls die Festsetzung berichtigen.
8. Unter Ziffer B 6.7 wird festgesetzt, dass Dachflächen soweit sie nicht für Photovoltaikanlagen oder technische Aufbauten genutzt werden, extensiv zu begrünen sind. In dem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass in den Vorhaben- und Erschließungsplänen eine differenzierte Dachgestaltung mit Dachterrassen, Wegen, Aufenthaltsbereichen, Dachgärten usw. auf den Dachflächen dargestellt ist; in diesen Bereich ist wohl keine extensive Dachbegrünung möglich. Damit diese Dachgestaltung nicht im Widerspruch zu Festsetzung B 6.7 steht, müsste die Festsetzung B 6.7 angepasst werden.
9. Bei Ziffer B 11.2 muss der Verweis richtig lauten „siehe 11.3ff“.

10. Die Ziffern B 11.7 bis B 11.11 können nur unter den Hinweisen aufgeführt werden; für eine Festsetzung gibt es u. E. keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht.

2.5 Aus der Sicht des Immissionsschutzes erfolgt keine Äußerung.
Zum Naturschutz und zur Grünordnung wird auf die beiliegende Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

Anlagen:

1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.3 – Naturschutz vom 12.07.2021

1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4 - Grünordnung vom 04.08.2021



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

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: Garching b. München
Ihr Schreiben vom: 30.06.2021
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 04.08.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 6221-

Zimmer-Nr.:

Fax: 089 6221-

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

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Plan Nr. 182

für das Gebiet südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM (SAP)

in der Fassung vom 11.06.2021

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: im Amt 03.08.2021 bei der Gemeinde 10.08.2021

2. Stellungnahme

Stellungnahme

Anregungen zur Grünordnung:

Redaktioneller Hinweis:

Bei B 6.2 muss es Trauer-Weide heißen. Es wurde ein „r“ vergessen

Öffnungszeiten

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

Telefon
Telefax
Internet
E-Mail

089 6221-0
089 6221-2278
www.landkreis-muenchen.de
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

Zu B 6.4

Falls Pflanzen wegen Krankheiten oder Schädlingsbefall ausgefallen sind, ist ein artgleicher Ersatz oft nicht sinnvoll. Man könnte stattdessen festsetzen, dass sie gleichwertig hinsichtlich der Wuchshöhe zu ersetzen sind.

Zu B 6.5:

Der festgesetzte Wurzelraum ist schonmal nicht schlecht, für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir aber folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

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

Hintergrundinformationen:

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

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

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



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

Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten

Sachgebiet 4.1.1.3
Im Hause

Ihr Zeichen:
Garching b. München
Ihr Schreiben vom: 30.06.2021

Unser Zeichen:
München, 12.07.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 / 6221

Zimmer-Nr.:

Fax: 089 / 6221

1. Stadt Garching b. München

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 182 (vorhabenbezogen) der Stadt Garching b. München für den Bereich südl. Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM
 mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 03.08.2021

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Äußerung

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

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die in der Stellungnahme vom 03.11.2020 und 31.03.2021 aufgezeigten Punkte wurden bis auf den Punkt „insektenverträgliche Außenbeleuchtung“ mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in den Unterlagen ergänzt. Den abgestimmten Punkten (Kompensation, Artenschutz) stimmt die untere Naturschutzbehörde zu. Hinsichtlich „geeigneter Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag“ (Festsetzung 10.10) verweisen wir auf den aktuellen Bericht der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ vom Feb. 2021, herausgegeben vom Bay. Landesamt für Umwelt. LAG VSW Beschluss 21/01 (2021): <u>Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagsrisikos an Glas</u> Da das Bauvorhaben nach Westen den Übergang zur freien Landschaft darstellt, weisen wir nochmals nachdrücklich auf die Anforderungen hin, die sich aus Art 11 a BayNatSchG für die Außenbeleuchtung hinsichtlich des Insektenschutzes ergeben. Die Anforderungen sind in der Publikation des Bay. Landesamtes für Umwelt „Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Hoiß dargestellt (www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019.lichtverschmutzung.pdf). Die Stadt Garching und der Vorhabenträger TUM werden gebeten, die diesbezüglichen Anforderungen bei der Umsetzung zu berücksichtigen.
	Anlagen



Bayerischer Bauernverband · Karolinenplatz 2 · 80333 München

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

Ansprechpartner: Beauftragte für Ehrenamt und Politik
Telefon: 089 55873-4
Telefax: 089 55873-4
E-Mail: Muenchen@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 29.07.2021

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Beteiligung am o.g. Planungsverfahren und geben wie folgt unsere Stellungnahme ab:

Wir möchten darauf verweisen, dass die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen die Existenzgrundlage von landwirtschaftlichen Betrieben ist.

Der Flächenverbrauch durch Ausweisung von Bebauungs- sowie Ausgleichsflächen ist im Landkreis München besonders groß. Täglich geht in Oberbayern 7 ha landwirtschaftliche Fläche den Landwirten unwiderruflich verloren. Bereits bei Planungen muss daher ein ressourcenschonender Umgang mit der Kulturlandschaft das erste Ziel sein und landwirtschaftliche Grundstücke nicht nur als einzige, einfach zu beschaffende Ausgleichsmöglichkeit von Bauvorhaben angesehen werden.

Planungsgebiet:

Die o.g. Planung stellt einen tiefgreifenden Eingriff in den Natur- und Landschaft dar. 16.366 m² gehen allein für die Bebauung verloren. Zusätzlich kommen noch die geplanten Flächen für die angedachten Ausgleichsmaßnahmen hinzu, die auf einem bisher ausschließlich landwirtschaftlichem Acker mit für die Region sehr guten Ertragswerten durchgeführt werden. Dies führt zu einer spürbaren Verschlechterung der agrarwirtschaftlichen Struktur in Garching.

Durch die geplante Ausgleichsfläche auf den Flurnummern 2010, 2011, 2020 und 2021 der Gemeinde Garching gehen fruchtbare ackerbauliche Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung für immer verloren. Die Stadt Garching hätte aus unserer Sicht auch andere Optionen für das Heranziehen an Ausgleichsflächen für Ihr o.g. Bauvorhaben wählen können: Die Stadt Garching verfügt in den Naturschutzgebieten „Mallertshofer Holz mit Heiden“ und „Fröttmaninger Heide“ bereits jetzt über einen ausreichen großen Ausgleichsflächenpool aus dem sie schöpfen könnte. Die geplante weitgreifende Ausgleichsmaßnahmenplanung hätte daher nicht noch extra auf den geplanten bisher landwirtschaftlich genutzten

.../2

Ackerflächen umgesetzt werden müssen. Zudem wird in der Ausgleichsflächenplanung für o.g. Bauvorhaben ein Vielfaches an Fläche genutzt, als die o.g. Baumaßnahme eigentlich benötigt. Aus unserer Sicht wird hier das Ziel einer flächensparenden Bebauungs- bzw. Ausgleichsplanung schlichtweg negiert. Wir bitten, dass die durch diese Ausgleichsplanung überschüssigen Wertpunkte dem Ökokonto der Stadt Garching zugeordnet werden und diese bei künftigen Bauplanungen zeitnah genutzt werden.

Die Anlage eines lichten, extensiv genutzten Sommerackers mit Ackerwildkräutern – dauerhaft auf der selben Fläche angelegt, sehen wir kritisch: Zum einen fördert diese geplante Monokultur (=gleiche Frucht mehrjährig auf der gleichen Fläche angebaut) weder die Bodengesundheit noch die Kultivierung eines vielfältigen Ackerunkräuterbestandes. Das Tiefpflügen zerstört die Bodenschichten massiv, ebenso den dort vorhandenen Lebensraum der bisherigen Flora und Fauna. Auch bei den in der Ausgleichsmaßnahme gewünschten vielfältigen Ackerunkräuterbestand wird es eine starke Zunahme dominanter Pflanzen auf dieser Monokultur-Fläche geben, die andere wuchsschwächere Wildkräuter unterdrücken werden. Ein chemischer und mechanischer Pflanzenschutz ist auf dem Sommeracker ja nicht gewünscht. Durch das Ernteverbot und die Stoppelbrache und die gewünschte Ansiedlung von Ackerwildkräutern, wird diese Fläche auch nicht mehr zur Lebensmittel- oder Futtergewinnung abgeerntet werden.

Zudem steigt auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, durch die ungebremste Ansiedlung der Ackerunkräuter im Sommeracker, massiv der Beikrautdruck durch Samenflug und vegetative Vermehrung, so dass die anliegenden Landwirte mit einem erhöhten Aufwand in Punkto Pflanzenschutz ihrer Ackerkulturen zu erwarten haben.

Der Bayerische Bauernverband fordert die Stadt Garching auf, das Flächensparen in den Fokus ihrer Planungen zu rücken. Die Flächen im Ballungsraum München sind endlich. Daher bitten wir vor allem bei der Planung von Ausgleichsmaßnahmen auch andere flächensparende und agrarstrukturell schonendere Möglichkeiten einzubeziehen:

Vor allem Ausgleichsmaßnahmen, die vor allem dem artenschutzrechtliche Maßnahmen für Bodenbrüter und Feldlerchen dienen sollen, können im Rahmen von PIK-Maßnahmen mit dinglicher Sicherung und auf wechselnden Flächen in Kooperation mit Landwirtinnen und Landwirten sicher umgesetzt und herangezogen werden.

Des Weiteren fordern wir die Nutzung von verfügbaren Ökopunkten: Entweder im eigenen Ökokonto der Stadt Garching und auch die käuflich zu erwerbenden der zertifizierten Agenturen. Gerade bei den hohen und immer weiter im Wert steigenden Grundstückspreisen im Großraum München, ist ein Kauf von Ökopunkten in vielen Fällen wirtschaftlich günstiger als Kauf und Umsetzung und langjährige Pflege von Ausgleichsflächen. Und auch letztes, die Pflege bzw. Bewirtschaftung von Ausgleichsflächen könnte, bei entsprechender Planung, auch in Zusammenarbeit mit den ansässigen Landwirten erfolgen.

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Argumentation in dieser Stellungnahme in Ihren weiteren Planungen.

Freundliche Grüße

Bayernwerk Netz GmbH, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg

Per Mail an: bauleitplanung@garching.de
Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3
85748 Garching b. München

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 182 „SÜDLICHES BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE FÜR EINEN KOOPERATIONSPARTNER DER TUM“; BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB;

Zu Ihrer Anfrage vom: 28.06.2021, Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen hat ergab, dass durch die Änderung der Ausgleichsfläche keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH mehr betroffen sind. Zum o. g. Bebauungsplan bestehen somit keine weiteren Einwendungen.

Wir danken für die Beteiligung, um die wir auch weiterhin bitten und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Anlagen
Lageplan

Bayernwerk Netz GmbH

Luitpoldstraße 51
96052 Bamberg

www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner

BAGE-DNLL
Fremd- und Bauleitplanung
110 kV Freileitungen/Kabel
Bau/Dokumentation

T 09 51-82-42

F 09 51-82-43

Unser Zeichen:

Datum

5. Juli 2021

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Dr. Joachim Kabs
Robert Pflügl
Peter Thomas



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, PTI 25

Marsplatz 4, 80335 München

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

Zurück per Mail am 29.07.2021

REFERENZEN Mail vom 28.06.2021,
ANSPRECHPARTNER
TELEFONNUMMER ☎ 089 54550
DATUM 30.03.2021
BETRIFFT **Rückäußerung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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. 182 nehmen wir wie folgt Stellung:

Am Rande des Planungsgebiets ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. 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 Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
TECHNIK NIEDERLASSUNG SÜD**

Hausanschrift: Dieselstraße 43, 90441 Nürnberg

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

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

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

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



DATUM 29.07.2021
EMPFÄNGER Stadt Garching b. München
SEITE 2

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der

Deutschen Telekom Technik GmbH
T NL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung
Mail: T_NL_Sued_PTI25_FS@telekom.de

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

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.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

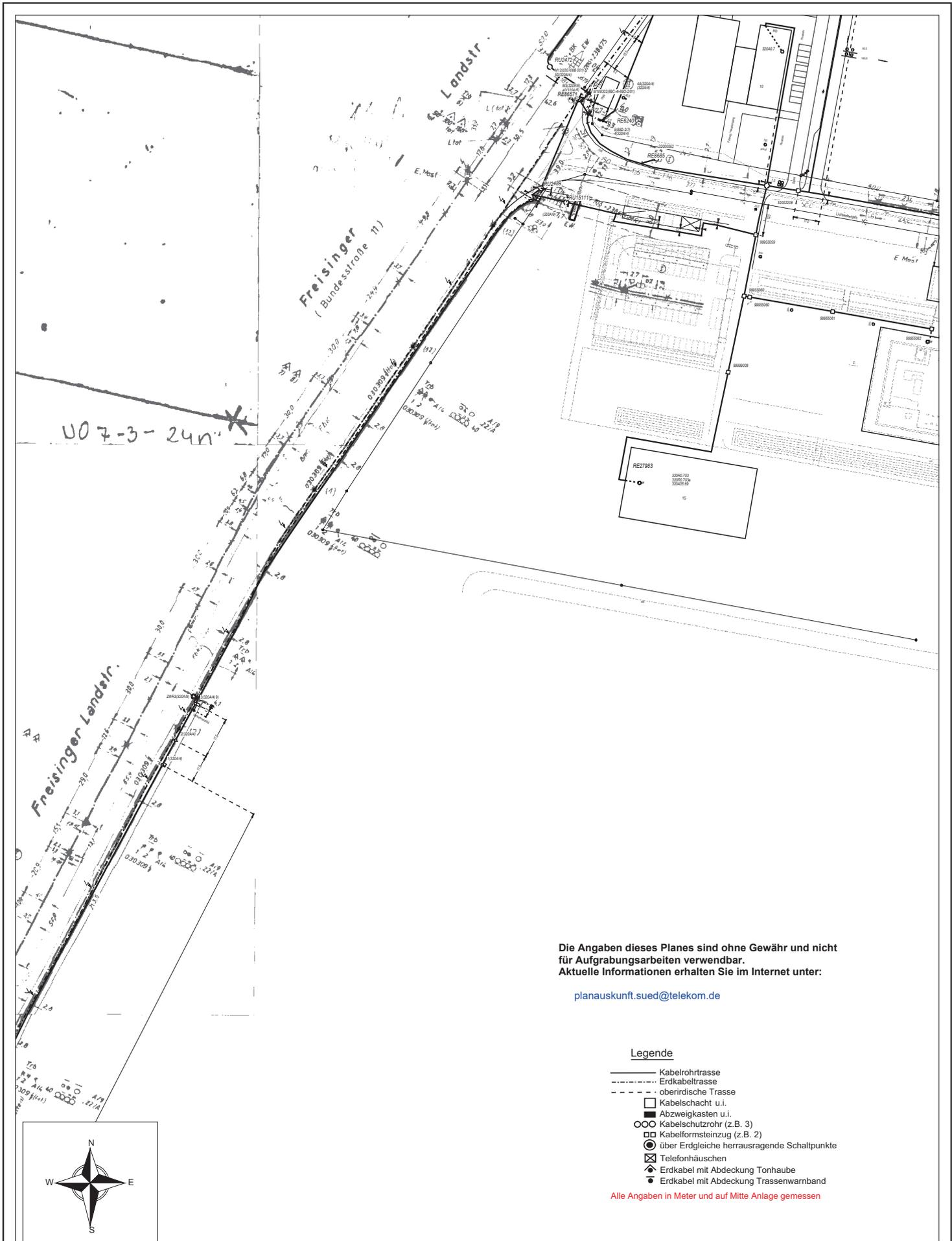
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

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



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Süd				
PTI	München				
ONB	München		AsB	320, 96	
Bemerkung:	VsB	89K, 89D		Sicht	Lageplan
	Name	PTI 25 PB L Z		Maßstab	1:1000
	Datum	29.07.2021		Blatt	1

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Montag, 2. August 2021 16:16
An:
Betreff: Stellungnahme S01039871, VF und VFKD, Stadt Garching b. München,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182 „Südliches Büro- und
Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“
Anlagen: Garching b. München, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182
_VDG.pdf

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

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

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01039871
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 02.08.2021

Stadt Garching b. München, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182 „Südliches Büro- und
Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.06.2021.

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

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Montag, 2. August 2021 16:16
An:
Betreff: Stellungnahme S01040151, VF und VFKD, Stadt Garching b. München,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182 „Südliches Büro- und
Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“

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

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

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01040151

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Datum: 02.08.2021

Stadt Garching b. München, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182 „Südliches Büro- und
Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.06.2021.

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

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.