

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 18. SITZUNG DES BAU- PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 16.09.2021

SITZUNGSTERMIN:	Donnerstag, 16.09.2021
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	22:33 Uhr
ORT, RAUM:	Ratssaal des Rathauses, Rathausplatz 3, 85748 Garching b. München

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, erschienen sind nachfolgende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

VORSITZENDER: Dr. Dietmar Gruchmann

ANWESENHEIT

Herr Dr. Dietmar Gruchmann Erster Bürgermeister - SPD	
Herr Jürgen Ascherl Zweiter Bürgermeister - CSU	
Herr Albert Biersack - CSU	
Herr Christian Furchtsam - CSU	
Herr Manfred Kick - CSU	
Herr Dr. Götz Braun - SPD	
Frau Dr. Ulrike Haerendel - SPD	
Herr Dr. Joachim Krause Dritter Bürgermeister - SPD	
Herr Bastian Dombret - FDP	
Herr Harald Grünwald - Unabhängige Garchinger	
Frau Michaela Theis - Unabhängige Garchinger	
Herr Dr. Hans-Peter Adolf - Bündnis 90 / Die Grünen	Vertretung für: Herrn Kratzl, Walter
Frau Felicia Kocher - Bündnis 90 / Die Grünen	
Herr Norbert Fröhler - Bürger für Garching	Vertretung für: Herrn Euringer, Josef
Herr Oliver Balzer - Verwaltung	
Frau Carmen Dietrich - Verwaltung	
Herr Egbert Haas - Verwaltung	
Sabina Brosch - Presse	
Irmengard Gnau - Presse	

Weitere Anwesende: zu TOP 2: Hr. Kindelbacher (WipflerPlan)

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Oliver Balzer
Schriftführung

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und heißt alle Anwesenden einschließlich der Zuhörer sowie die Vertreter der örtlichen Presse herzlich willkommen.

Mit der Ladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

ÖFFENTLICHER TEIL:

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Vorstellung der Entwurfsplanung für eine Radschnellwegverbindung München-Garching, zwischen der B13 und den Forschungsinstituten
- 3 Antrag auf Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Erweiterungsbaus als Studentenwohnheim in der Telschowstraße 26a, Fl.Nr. 141
- 4 Vorbescheidsantrag auf Errichtung von zwei Wohngebäuden in der Schleißheimer Str. 25, Fl.Nr. 1156
- 5 Formlose Bauvoranfrage auf Errichtung eines Laborgebäudes mit Büronutzung in der Lichtenbergstr. 2, Fl.Nrn. 1899 u. 1898
- 6 BPl. 172 "MI und WA Keltenweg/Hardtweg"; Beratung und Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3(2), 4(2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen.
- 7 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
- 8 Bebauungsplan Nr. 182 "Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der i. R. d. Auslegung nach § Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und zum Satzungsbeschluss
- 9 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
- 10 Bebauungsplan Nr. 183 "Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der i. R. d. Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und zum Satzungsbeschluss
- 11 Bebauungsplan Nr. 194 "Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden"; Empfehlungsbeschluss zur Änderung des Geltungsbereiches sowie Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB
- 12 1. Flächennutzungsplanänderung "Photovoltaikanlage ehemalige Kiesgrube"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren
- 13 Antrag Bündnis 90 / Die Grünen: Organisches Wachstum sichern"; Datengrundlage für die politische Diskussion
- 14 Umbau barrierefreier Bushaltestellen in Garching und Hochbrück; Auftragsvergabe
- 15 Römerhof: Bauantragsverfahren und Sanierungskonzept - Kostenfreigabe

- 16 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
- 17 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 18 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 18.1 Anfrage Stadträtin Kocher: digitaler Abfallkalender
- 18.2 Anfrage Stadträtin Theis: Übersicht Starkregentage
- 18.3 Anfrage Stadtrat Dr. Adolf: Fahrradständer am Maibaumplatz
- 18.4 Anfrage Stadtrat Grünwald: Parkplatz am Tennisheim
- 18.5 Anfrage Stadtrat Kick: Verkehr Lichtenbergstraße/Hans-Piloty-Straße

PROTOKOLL:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und heißt alle Anwesenden einschließlich der Zuhörer sowie die Vertreter der örtlichen Presse herzlich willkommen.

Mit der Ladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

TOP 2 Vorstellung der Entwurfsplanung für eine Radschnellwegverbindung München-Garching, zwischen der B13 und den Forschungsinstituten

I. SACHVORTRAG:

In der Sitzung des Stadtrates vom 22.02.2018 wurde die Machbarkeitsstudie zum Radschnellwegkonzept nach Garching vorgestellt. Mit dem Stadtratsbeschluss vom 25.07.2019 wurde die Verwaltung beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt München, für den Radschnellweg entlang der B471 durch Hochbrück Alternativlösungen zu erarbeiten. Mit der Unterzeichnung einer Vereinbarung über die Baulast der Radschnellverbindung zwischen der Stadt Garching und dem Landkreis München (Beschluss BPU dazu vom 16.06.2020) konnte der Landkreis den Fördermittelantrag beim Bund stellen und nach Erhalt der Förderzusage die Planungsleistungen ausschreiben.

Der Landkreis München hat daraufhin die Vorplanung für die Radschnellverbindung München Garching, auf dem Gebiet der Stadt Garching nach einem Ausschreibungsverfahren an das Planungsbüro WipflerPlan, Niederlassung München in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PBU aus Kempten vergeben. Uns liegt nun die Vorplanung mit Trassenvarianten zwischen der B13 in Hochbrück und den Forschungsinstituten im Norden der Stadt Garching vor und soll hier vorgestellt werden.

Von den ursprünglich 5 untersuchten Trassen, werden noch 3 Varianten näher betrachtet. Die Varianten 4 und 5 sind aus der Untersuchung herausgefallen. Variante 4 hauptsächlich weil durch eine Überplanung der B471 für einen 4 Spurigen Ausbau eine erhebliche Unsicherheit zur Durchführbarkeit einer Trasse entlang des vorhandenen Straßenzuges bleibt und Variante 5 weil die Bahnquerung die Aufenthaltszeit enorm beeinträchtigt und die Trasse in einem wesentlichen großen Abschnitt im Bereich von Naturschutzgebieten verlaufen würde. Die Variante 3 bleibt momentan noch in der Variantenuntersuchung enthalten. Hier wird jedoch erwartet, dass die Querung der Schleißheimer Straße zu großen Problemen führen wird. Außerdem ist die Führung über den landwirtschaftlichen Bereich nicht unproblematisch, da der Keltenweg als Haupterschließungsweg für die angrenzenden Felder dient.

Die vorliegenden Trassenführungen der Varianten 1-3 wurden von der Stadtverwaltung geprüft und mit dem ADFC abgestimmt. Die Pläne der Varianten 1 und 2, sowie ein Übersichtsplan der 5 Varianten, liegen dem Tagesordnungspunkt als Anlagen bei. Die Bezeichnung "Streckenabschnitt 5" stellt die Strecke von der St2350 bis zur Boltzmannstraße dar und der "Streckenabschnitt 6" zeigt die Trassenführung von der Prandtl-Str. bis zur nördlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Garching . Aus Sicht der Verwaltung ist eine Kombination aus den beiden Varianten 1 und 2 für eine weitere Planung zur Radschnellverbindung geeignet.

Die vorliegende Planung wird von Herrn Kindelbacher vom Büro WipflerPlan anhand einer Präsentation vorgestellt.

Die Variante 1 (blaue Linie) der Radschnellwegverbindung (RSV) verläuft von der B13 aus am Schleißheimer Kanal entlang bis zur Kreuzung mit der U-Bahn-Trasse. Vor der Kreuzung biegt die RSV auf den Weg westlich der U-Bahn. Südlich des U-Bahnhofs Garching -Hochbrück quert die RSV die U-Bahn über eine Brücke und verläuft weiter südlich des P&R bis über die B471 in die Schleißheimer Straße. Nördlich der Schleißheimer Straße verlaufend biegt die Trasse in die Straße Am See ab. Hier wird die RSV als Fahrradstraße bis zur Egerfeldbrücke geführt. Die Strecke verläuft über die bestehende Autobahnbrücke, nördlich an Egerfeld 7a bis 9 vorbei bis zum Echingerweg. Entlang des Echinger Wegs führt die Trasse nach Norden bis zum Autobahnzubringer und biegt hier in Richtung Osten ab. Parallel zum Autobahnzubringer wird der Radschnellweg über die ST2350 und weiter in Richtung Forschungsinstitute, südlich der L.-Prandtl-Str geführt. In Richtung Norden zweigt die RSV an der Kreuzung St2350/L.-Prandtl-Str. auf den Brückenbauwerk ab und geht parallel zur St2350 bis zur Gemarkungsgrenze. An dieser Stelle bindet, nach einem Entwurf einer Planung des Landkreises Freising, der Radschnellweg Freising-Garching an.

Die Variante 2 (rote und hellblaue Linie) verläuft beginnend an der B13, entlang des Schleißheimer Kanals bis zur östlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 188 Wohnen am Schleißheimer Kanal. An der Grenze des Bebauungsplans entlang führt die Trasse Richtung Norden und dann nach Osten bis zur Daimlerstraße. Südlich des U-Bahnhofs Garching - Hochbrück quert die Trasse die Bahnstrecke über eine Brücke und verläuft östlich des Bahnhofs, bevor sie über ein Brückenbauwerk über den P&R Parkplatz und die B471 auf der Ostseite der Zeppelinstraße ebenerdig ankommt. Bis zum Schafweideweg folgt die RSV der Zeppelinstraße. Über den Schafweideweg geht die Strecke bis zur Straße Am See. In der Straße Am See verläuft die RSV auf der gleichen Trasse wie in Variante 1 als Fahrradstraße bis zur Egerfeldbrücke. Gleich nach der Überquerung der A9 biegt die RSV nach Norden ab und verläuft auf dem Wirtschaftsweg parallel zur Autobahn und dann südlich des Autobahnzubringers bis zur Kreuzung St2350/L.-Prandtl-Str.. Über ein Brückenbauwerk wird der Radschnellweg nach Osten in Richtung Forschungsinstitute und in Richtung nördlicher Gemarkungsgrenze entlang der St2350 geführt.

Von der Verwaltung bevorzugte Trassenvariante:

Im Westen beginnend:

Variante 1 (V1) km 0 + 000 bis km 2 + 800, Übergang in V2 ab km 2 + 900 mit veränderter Brückenführung über den P&R Parkplatz und die B471 zur Zeppelinstraße ca. bei km 3 + 350, V2 Rot weiter bis km 5 + 000, Übergang in V2 (Hellblau) entlang der Autobahn mit dem Ende am Brückenbauwerk bei km 6 + 900. Von hier aus weiter über ein Brückenbauwerk über die St2350 in Richtung Forschungsinstitute und nach Norden über die L.-Prandtl-Str. bis zur Gemarkungsgrenze

Weiteres Vorgehen:

Bei den nun folgenden Untersuchungen wird vom Planungsbüro WipflerPlan die optimierte Trasse für die Ausführungsplanung ermittelt. Dazu gehört auch eine erneute Aufstellung einer Potentialanalyse. Diese wird gerade vom Planungsbüro SVK aufgestellt. Detailplanungen zu den Trassenabschnitten und Brückenbauwerken werden im weiteren Verlauf der Planung erarbeitet und zwischen Planungsbüro, Landratsamt und Verwaltung der Stadt Garching abgestimmt. Dazu hat die Verwaltung bereits eine Stellungnahme an das Landratsamt München abgegeben. Diese Stellungnahme ist dem Tagesordnungspunkt als Anlage angefügt.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat die folgenden Einzelbeschlüsse als Meinungsbild.

Die Stadträte stimmen jeweils **für** die einzelnen Varianten (siehe Übersichtsplan) ab.

Abschnitt 4.1:

Variante 1 (dunkelblau) im Bereich des U-Bahnhofs Hochbrück und der dargestellten Weiterführung über die B 471 und entlang der Nordseite der Schleißheimer Straße:

6 Für-Stimmen (StR Dr. Adolf, StRin Kocher, StRin Theis, StR Dr. Braun, StRin Dr. Haerendel, StR Dombret)

Variante 2 (rot) im Bereich des U-Bahnhofs Hochbrück und der mit „V2“ dargestellten Weiterführung der blauen Trasse über die B 471 in Richtung der rot markierten Trasse entlang der Zeppelinstraße nach Norden und entlang des Schafweidewegs nach Osten zur Straße Am See:

7 Für-Stimmen (Vorsitzender Dr. Gruchmann, StR Dr. Krause, StR Kick, StR Ascherl, StR Biersack, StR Furchtsam, StR Fröhler)

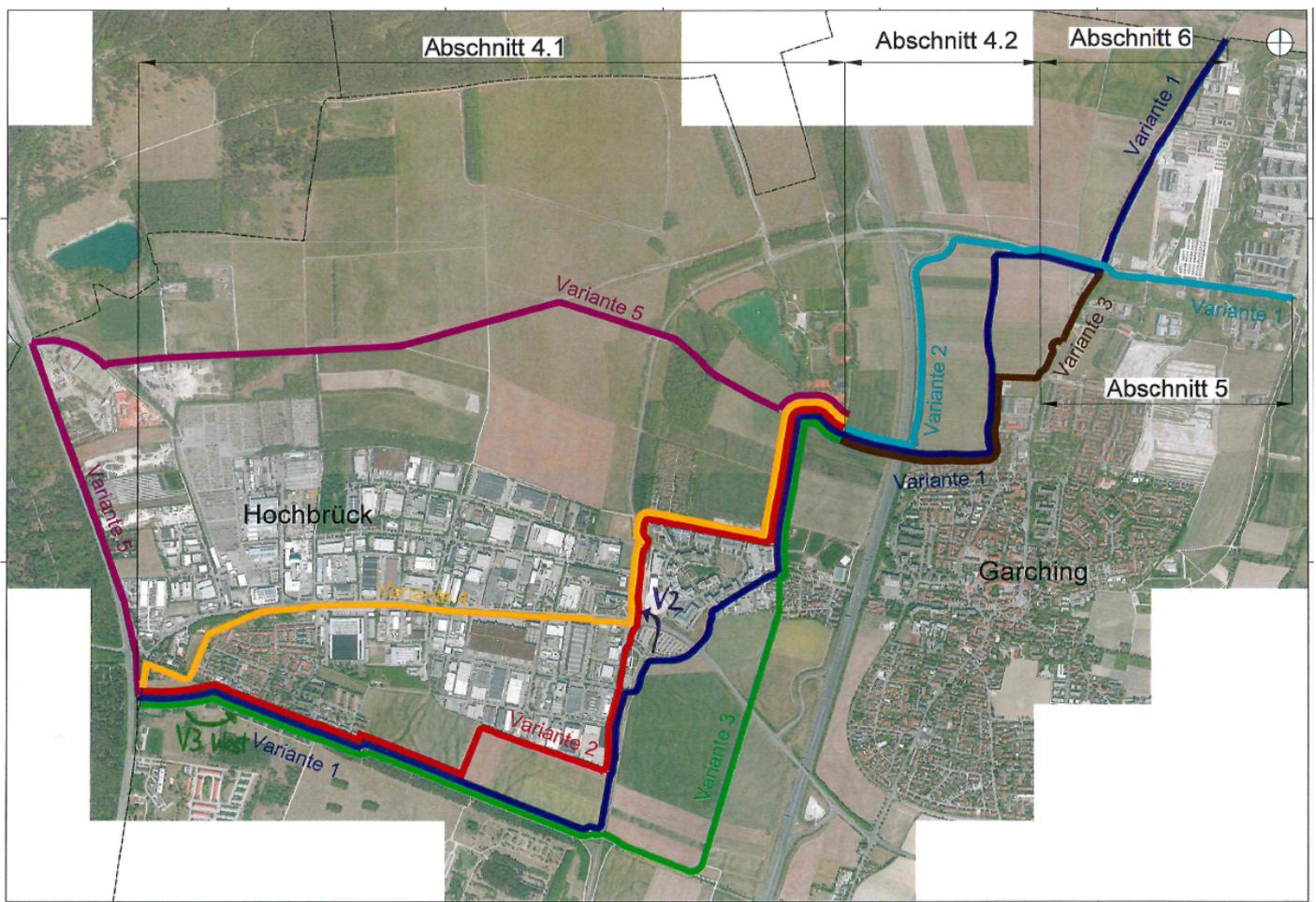
Variante 3 (grün) im westlichen Bereich als südliche Umfahrung des Ortsteilparks Hochbrück. Die Verwaltung soll hierzu eine Trassenvariante vorlegen:
10 Für-Stimmen (Vorsitzender Dr. Gruchmann, StR Furchtsam, StR Kick, StR Ascherl, StR Dr. Braun, StRin Haerendel, StR Dr. Adolf, StRin Kocher, StRin Theis, StR Grünwald)

Abschnitt 4.2:

Variante 2 (hellblau): 7 Für-Stimmen (Vorsitzender Dr. Gruchmann, StR Dr. Krause, StR Kick, StR Furchtsam, StR Biersack, StR Ascherl, StR Fröhler)

Variante 1 (dunkelblau): 0 Für-Stimmen

Variante 3 (braun): 3 Für-Stimmen (StR Dr. Adolf, StRin Kocher, StRin Dr. Haerendel)



TOP 3 Antrag auf Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Erweiterungsbaus als Studentenwohnheim in der Telschowstraße 26a, Fl.Nr. 141

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Erweiterungsbaus als Studentenwohnheim in der Telschowstraße 26a, Fl.Nr. 141. Bereits in der BPU-Sitzung vom 19.01.2019 wurde über da Vorhaben beraten. Die Planung sah eine Nutzung des bestehenden und neuen Kellergeschosses vor. Zudem wurde die GFZ nicht korrekt ermittelt. Das Einvernehmen wurde deshalb einstimmig nicht erteilt.

Die nun vorgelegte Planung spiegelt die damalige Planung in den Grundzügen wieder. Dachneigung, Wandhöhe und Vollgeschosszahl bleiben unverändert. Der Anbau soll nun ohne Kellergeschoss, dafür etwas breiter (bis zur Baugrenze nach Osten) errichtet werden. Die Anzahl der Betten verringert sich von 15 auf 10. Die GFZ-Ermittlung wurde angepasst. Die GRZ auf dem Grundstück soll künftig 0,41, die GFZ 0,78 betragen. Neu aufgenommen in die Planung wurde ein eingeschossiges Fahrradhaus mit den Maßen 3,23 m x 5,93 m, einem Pultdach mit Dachneigung 10° und einer Wandhöhe von 2,45 m bzw. 3,09 m südlich des Bestandsgebäudes. In diesem Fahrradhaus sollen die 10 nachzuweisenden Fahrradstellplätze (9 plus 1 Lastenrad) errichtet werden. Eine Begrünung des Daches ist nicht ersichtlich. Die beiden KFZ-Stellplätze sollen mit der Bestandsgarage und dem davorliegenden Stellplatz nachgewiesen werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Türkenstraße“ vom 18.09.1970. Aufgrund der Erwähnung der BauNVO 1962 in der Präambel des Bebauungsplans ist diese und nicht die BauNVO 1968 anzuwenden. Bei der GRZ-Berechnung werden die Flächen von Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen nicht berücksichtigt und bei der Ermittlung der GFZ werden die Flächen der Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen einschließlich deren Treppenräume mitgerechnet. Festgesetzt werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7. Zudem werden Baugrenzen festgesetzt. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GRZ/GFZ von 0,4 auf 0,41 bzw. von 0,7 auf 0,78 und wegen der teilweisen Überschreitung der Baugrenze nach Süden durch das Fahrradhaus benötigt.

Der Befreiung bzgl. der GRZ/GFZ-Überschreitung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da es sich hierbei um geringfügige Überschreitungen handelt (GRZ: 3 m², GFZ: ca. 30 m²) und eine Nachverdichtung auf bebauten Grundstücken befürwortet wird. Zudem wurden in anderen Fällen im Bebauungsplan gebiet bereits ähnliche hohe GFZ genehmigt (bspw. Türkenstraße 6, GFZ: 0,77).

Der Befreiung wegen der Baugrenzenüberschreitung durch das Fahrradhaus kann aus Verwaltungssicht auch zugestimmt werden, da die Errichtung des Fahrradhauses in Eingangs- und Zufahrtsnähe sinnvoll und eine Einhaltung des Bauraums bei der benötigten Größe des Fahrradhauses nicht möglich ist.

Die beiden KFZ-Stellplätze sollen mit der Bestandsgarage und dem davorliegenden Stellplatz nachgewiesen werden. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Garching dürfen Stellplätze nur hintereinander angeordnet werden, wenn diese zur selben Wohneinheit gehören. Dies ist hier nicht der Fall. Die KFZ-Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein. Zudem ist das Dach des Fahrradhauses nicht als begrüntes Dach dargestellt. Laut Stellplatzsatzung sind flachgeneigte Dächer von Fahrradhäusern zu begrünen. Die Planung sollte dahingehend geändert werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Der Nachweis der KFZ-Stellplätze und die Dachgestaltung des Fahrradhauses sollten angepasst werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Erweiterungsbaus als Studentenwohnheim in der Telschowstraße 26a, Fl.Nr. 141 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GRZ/GFZ von 0,4 auf 0,41 bzw. von 0,7 auf 0,78 und wegen der teilweisen Überschreitung der Baugrenze nach Süden durch das Fahrradhaus wird erteilt. Der Nachweis der KFZ-Stellplätze und die Dachgestaltung des Fahrradhauses sind gem. Stellplatzsatzung anzupassen.

**TOP 4 Vorbescheidsantrag auf Errichtung von zwei Wohngebäuden in der Schleißheimer Str. 25,
Fl.Nr. 1156**

Der TOP wird abgesetzt.

Der Antrag wurde vom Antragssteller am 15.09.2021 zurückgezogen.

TOP 5 Formlose Bauvoranfrage auf Errichtung eines Laborgebäudes mit Büronutzung in der Lichtenbergstr. 2, Fl.Nrn. 1899 u. 1898

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Büro- und Laborgebäudes in der Lichtenbergstraße 2, Fl.Nrn. 1899 u. 1898.

Geplant ist, östlich der alten Mensa ein Büro- und Laborgebäude mit den Maßen 78 m x 16 m zu errichten. Dieses soll von den Lehrstühlen für naturwissenschaftliche Didaktik und Teilen der Bauchemie genutzt werden. Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse und ein darüber liegendes, kleineres Technikgeschoss erhalten. Die Wandhöhe über dem Technikgeschoss soll 16,43 m betragen. Dies ist der höchste Punkt des Gebäudes. Im Dachbereich südlich des Technikgeschosses soll ein Dachgarten mit Hochbeeten entstehen, der nördliche Bereich soll mit PV-Anlagen versehen werden. Der nördliche Bereich könnte jedoch durch ein weiteres Geschoss überbaut werden. Der Bauherr ist hier in interner Abstimmung. Östlich des Büro- und Laborgebäude soll eine Versorgungsstation für eine Trafo-Station, eine Müllsammelstelle und als Lager für Gastanks errichtet werden. Dieses Gebäude ist eingeschossig mit begrünten Flachdach geplant. Zudem sollen die bestehenden Fahrradstellplätze westlich des geplanten Gebäudes erweitert werden, um den Mehrbedarf an Fahrradstellplätzen abzudecken. Die KFZ-Stellplätze sollen im Gesamtstellplatznachweis und am Gebäude (3, davon einer barrierefrei) nachgewiesen werden. Für das Vorhaben müssen 21 Bäume gefällt werden, 6 neue Bäume sollen gepflanzt werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Innenbereich gem. §34 BauGB. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zudem liegt das betroffene Grundstück im Geltungsbereich des Masterplans „Science City“ (Baufeld B6). Im Zuge der Bauvoranfrage werden vier Fragen vom Bauherrn gestellt (siehe Anlage). Die Verwaltung nimmt zu diesen Fragen wie folgt Stellung:

Frage 1: Die Baufeldüberschreitung nach Norden um 7,74 m sieht die Verwaltung unkritisch, da die Konturpräsenz im Süden eingehalten wird, der Abstand zu den Gebäuden nach Norden immer noch groß genug ist und weil die Begründung des Bauherrn plausibel ist. Der Bauherr begründet die Überschreitung mit dem westlich des geplanten Gebäudes gelegenen Medienkanal der nicht überbaut werden kann. Da das künftige Gebäude der Fakultät Chemie zugeordnet werden soll, macht eine Errichtung in diesem Bereich Sinn, um die Wege auf dem Gelände kurz zu halten.

Frage 2: Da die Stadt Garching keine Baumschutzverordnung hat, dürfen die Bäume grundsätzlich auch gefällt werden. In der Vergangenheit wurden Baumfällungen jedoch immer zu 100 % kompensiert. Dies würde die Verwaltung hier auch fordern. Es müssten also noch 15 weitere Bäume neu gepflanzt werden. Es sollte auch eine Versetzung der Bäume geprüft werden. Der Bauherr hat in einem Vorgespräch bereits grundsätzliche Bereitschaft zur höheren Kompensation signalisiert.

Fragen 3 und 4: Die Verbreiterung der Zufahrten und die Neuanlegung der Zufahrtsstraße zur Versorgungsstation ist zulässig, da die Gesamtversiegelung auf dem Baufeld nach der Baumaßnahme 9964 m² beträgt und diese durch den Masterplan auf 12139 m² beschränkt ist. Es ist also trotz der zusätzlichen Verkehrsflächen eine Reserve von 2175 m² vorhanden.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage zugestimmt werden. Die wegfallenden Bäume sollten vollständig kompensiert werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Büro- und Laborgebäudes in der Lichtenbergstraße 2, Fl.Nrn. 1899 u. 1898 zuzustimmen. Die Fragen werden bejaht. Die wegfallenden Bäume sind vollständig zu kompensieren.

TOP 6 BPI. 172 "MI und WA Keltenweg/Hardtweg"; Beratung und Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3(2), 4(2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen.

I. SACHVORTRAG:

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

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

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

A. TöB

A 1 LRA

Sachvortrag siehe Stellungnahme A1

Stellungnahme Verwaltung:

FB Bauleitplanung, Baurecht:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

Beschlussvorschlag:

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

zu 3. Die grundlegende Auffassung des LRA zur Wahrung des Gebietscharakters im MI nach den allgemeinen Grundsätzen gem. §§ 6 Abs. 1, 15 Abs. 1 BauNVO wird geteilt. Die konkrete Ausgestaltung des Mischgebietes in Bezug auf die unterschiedlichen Nutzungen und deren Verhältnis zueinander ergibt sich erst im Vollzug des Bebauungsplans, wobei die Stadt Garching den rechtlichen Rahmen vorgibt, der in der vorliegenden städtebaulichen Situation sinnvoll erscheint.

Gerade die Bebauung an der Straße bietet sich für gemischte Nutzungen an, da aufgrund der anliegenden Schleißheimer Straße und dem nahen Business-Campus bereits eine Frequenz vorhandenen ist, die die Ansiedlung von nichtstörenden Gewerbe, kleinen Handelsbetrieben und ähnlichen Nutzungen begünstigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- zu 4. Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO im MI (d.h. für MI1 und MI2) zulässigen Nutzungen sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungsstätten (Nrn. 6-8) ausgeschlossen werden.

Im MI1 sind zusätzlich - bezogen auf das EG - aufgrund der Lage am Kreisverkehr auch Einzelhandelsbetriebe, sog. Vollsortimenter und Lebensmittel-Discounter zulässig. Begründet wird dies mit der exponierten Lage, der kompakteren Baukörper und der durch den Platz besseren Anfahbarkeit, Abwicklung der Anlieferung. Die Begrenzung auf das EG erfolgt dabei, um die bestehenden innerstädtischen Versorgungsbereiche nicht zu schwächen.

Im MI2 sind - bezogen auf das EG - Einzelhandelsbetriebe nur im eingeschränkten Umfang, wie nachfolgend unter Ziff. 5. ausgeführt, zulässig. Lebensmittel-Discounter und Vollsortimenter sind unzulässig. Begründet wird der Ausschluss damit, dass durch das Angebot im MI1 und aufgrund eines naheliegenden Bestandbetriebs aus Sicht der Stadt ein ausreichendes Angebot vorhanden ist.

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Beschlussvorlage:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

- zu 10. Aus Sicht der Verwaltung ist mit der Formulierung „*Maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von der festgesetzten Geländeoberkante, z.B. 7m*“ der gewünschte Hinweis zu Ziff. C 8.3 bereits enthalten. Zudem ist aus der Formulierung zu erkennen, dass für Pultdächer hier die höhere Seite des Pultdaches gemeint ist. Zur rechtlichen Eindeutigkeit wird zur Ermittlung der Wandhöhe bei C 3.4 folgender Passus ergänzt:
„*Die Wandhöhe ermittelt sich aus dem Maß zwischen festgesetzter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Bei Pultdächern ist die höhere Dachseite zur Bemessung der Wandhöhe einschlägig.*“

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

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

Beschlussvorschlag:

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

- zu 11. In Festsetzung Ziff. C 4.3 wird folgender Absatz zu *Terrassen* ergänzt:
„*In den Gebieten MI1, MI2 und WA sind an das Hauptgebäude angrenzende Terrassen im Bereich von Baugrenzen, an den rückwärtigen Gartenseiten, bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig, die Baugrenzen können durch diese Terrassen überschritten werden. Im Bereich von Baulinien sind Terrassen unzulässig.*“

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung C 4.3 wird wie vorstehend vorgeschlagen ergänzt.

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

Beschlussvorschlag:

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

- zu 13. Aus Sicht der Verwaltung könnte präzisiert werden, dass ausschließlich Flach- oder Pultdächer zulässig sind. Die Formulierung wird wie folgt vorgeschlagen:
„Zulässig sind ausschließlich Flachdächer oder Pultdächer mit max. 10° Neigung.“

Beschlussvorschlag:

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

- zu 14. Als Grundsatz sollen Dachterrassen nur vor den zurückgesetzten Flächen der Staffageschosse (s. Definition Staffelgeschoss unter Ziff. 12) zulässig sein. Als Ausnahme sind folgende Bereiche vorgesehen
- MI1, westlicher Baukörper: Auf den Dachflächen über dem III. und VIII. Geschoss sind neben Dachaufbauten auch Dachterrassen zulässig. Mindestens 50% der nicht als Dachterrasse genutzten Flächen sind zu begrünen.
 - Auf Flachdächern von im MI1, WA direkt an Gebäude grenzende Nebenanlagen „F M“ sollen Dachterrassen zulässig sein. Dies gilt für die Bereiche, welche unmittelbar an die Hauptgebäude angrenzen, max. Tiefe der Dachterrasse 3 m. Die Absturzsicherungen sind so auszubilden, dass diese abstandsflächenrechtlich nicht relevant werden.
 - Auf dem Dach der im MI1 baulich nicht integrierten TG-Rampe sind Dachterrassen mit max. 3 m Tiefe zulässig.
 - Die nicht als Dachterrassen genutzten Dachflächen von Nebengebäuden bzw. der nicht integrierten TG-Rampe sind zu begrünen.

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

- zu 16. Die verkehrliche Erschließung kann über die beide TG-Zufahrten gewährleistet werden. Die mit Ziff. C 6.6 festgesetzte zentrale Ost-West-Achse soll, neben der Nutzung durch Feuerwehr, Rettungsdienst keine Erschließungsfunktion besitzen. Gleichzeitig soll zugunsten der Allgemeinheit die Möglichkeit der Durchquerung zu Fuß, mit dem Rad gesichert werden. Zur Sicherung der eingeschränkten Befahrbarkeit mit Lieferfahrzeugen ist verkehrsrechtlich ein Poller an der Zufahrt vom Keltenweg geplant.

Die Festsetzung wird künftig mit u.a. Planzeichen für schmale Flächen umrandet, zudem wird „Gewidmete“ gestrichen.

Planzeichen Nr. 15.5 PlanzV



Beschlussvorschlag:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Zum Hinweis in Ziff. D 25.1 Abs.1:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Beschlussvorschlag:

Die Nummerierung der Begründung wird berichtigt.

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

Beschlussvorlage:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

LRA, Fachstelle Grünordnung

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Beschlussvorschlag:

Die Ziff. C 7.1 wird wie vorstehend vorgeschlagen ergänzt.

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

Hinweis Verwaltung:

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

Beschlussvorschlag:

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

- zu D 25.1 Wie bereits unter Nr. 26 zur Stellungnahme des LRA ausgeführt, wird Ziff. C 25.1 Abs. 1 zu den Festsetzungen unter Ziff. C 7. verschoben. Eine Festsetzung, wieviel Bäume/m² privater Gartenfläche zu pflanzen sind wurde unter Ziff. C 7.1 getroffen. Ergänzt wird, dass bei privaten Grünflächen von 50 - 100 m² mindestens 1 Baum 3. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen ist.

Zu den gewünschten spartenfreien Wurzelräumen ist anzumerken, dass planungsbedingt (z.B. GTGa unter dem oberirdischen Stellplatz) und aufgrund von Sparten im öffentlichen Raum weitere beachtliche Faktoren vorhanden sind. Die Informationen zu Wurzelräumen werden hinweislich unter Ziff. D 25. aufgenommen. In Abstimmung mit dem FB Natur- und Umweltschutz wird zur Bepflanzung der Tiefgarage unter C 7 aufgenommen:

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

Pflanzliste Laubbäume auf der Tiefgarage:

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

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

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

*Die Begründung, Ziff. II. 4.10 Grünordnung, wird ergänzt:
Da Bäume aufgrund der flächigen Unterbauung durch die Tiefgarage keine Möglichkeiten haben, sich in tieferen Bodenregionen zu verwurzeln, muss ihnen die Möglichkeit gegeben werden, ihr Überleben auf andere Weise zu sichern. Es muss ihnen folglich ein Wachstum in die Fläche ermöglicht werden. Der Wurzelraum, der pro Baum zur Versorgung mit Wasser, Nährstoffen und Standsicherheit notwendig ist, lässt sich von den Vorgaben der FLL für Baumpflanzungen ableiten. Als Beispiel, ein Baum 1. Ordnung (Großbaum) erreicht frei wachsend im Alter ein Kronenvolumen von 300 bis 1.000 m³ und benötigt zur Sicherung der Standfestigkeit und der Versorgung mit Wasser und Nährstoffen einen Wurzelraum von 100 bis 300 m³. Umgerechnet auf den zur Verfügung stehenden Wurzelraum von ca. 0,60 m Tiefe, benötigt er eine Fläche von 160 bis 500 m², um sich zu versorgen. Bei einem Baum 3. Ordnung (Kleinbaum) geht man von einem benötigten Wurzelraum von 12 m³ aus. Bei einer Überdeckung der Tiefgarage von 0,60 m ergibt sich so eine Fläche von 20 m², die ein solcher Baum für eine optimale Versorgung benötigt. Ist dies nicht gewährleistet, führt dies zu einer reduzierten Vitalität und verstärktem Befall durch Pilze und Insekten. Um vitale Bäume mit langer Lebenserwartung zu erhalten, muss deshalb der Wurzelraum hinsichtlich seines Volumens und seines Substrataufbaus so ausgebildet werden, dass sich der Baum optimal versorgen kann. Empfehlungen zum Volumen geben die Richtlinien der FLL für Baumpflanzungen und zum Substrataufbau die FLL Richtlinien für Dachbegrünung.“*

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

Beschlussvorschlag:

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

A 2 Regierung von Oberbayern

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 2

Stellungnahme Verwaltung:

Die Äußerung der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

A 3 Wasserwirtschaftsamt München

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 3

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.1 Grundwasser:

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

Zu 1.2 Niederschlagswasser

Mit einem Fachbüro wurde in Abstimmung mit dem WWA ein Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers erarbeitet. Dieses sieht die Versickerung in den Arbeitsräumen der Baugrube rund um die Tiefgarage vor. Die Arbeitsräume werden mit durchlässigem Kies und Rollkies mit ca. 0,60 m unter GOK gefüllt um die Verteilung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten und genügend Puffer des Wasseranfalls zu bieten. Im rückwärtigen Bereich des nordöstlichsten Baukörpers gibt es zusätzliche nicht unterbaute Versickerungsinselformen (s. Bild 5a). Im Rahmen der Eingabeplanung wird das Niederschlags-, Strömungs-, Retentions- und Sickergeschehen umfangreich modelliert und mit hydraulischem Nachweis geführt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu 1.3 – 1.5

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

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

A 4 bayernets

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 4

Stellungnahme Verwaltung:

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

Beschlussvorschlag:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

A 5 Bayernwerk

Sachvortrag Stellungnahme A 5

Stellungnahme Verwaltung:

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

Beschlussvorschlag:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

A 6 SWM Infrastruktur

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

Stellungnahme Verwaltung:

Die angrenzenden Versorgungsleitungen bzgl. Strom, Wasser und Erdgas der SWM sind bereits im vorherigen Beteiligungsverfahren mitgeteilt worden. Die Trassen in der Schleißheimer Straße und dem Hardtweg sind nachrichtlich im Plan dargestellt. Da eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Planung verknüpft ist und zusätzliche Verkehrsflächen rund um das Plangebiet hinzukommen, ist eine Beeinträchtigung der Sparten nicht zu erwarten. Die Versorgung des Gebiets soll mit Fernwärme erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

A 7 Telefonica

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 7.

Stellungnahme Verwaltung:

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

Beschlussvorschlag:

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

A 8 IHK

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 8.

Stellungnahme Verwaltung:

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 9 Heideflächenverein

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 9.

Stellungnahme Verwaltung:

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

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

A 10 Handwerkskammer

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 10.

Stellungnahme Verwaltung:

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

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

A 11 Ortsheimatpfleger

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 11.

Stellungnahme Verwaltung:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

A 12 GTT GmbH

Sachvortrag s. Stellungnahme A 12

Stellungnahme Verwaltung:

Die angegebene Gasleitung ist hinweislich in der Planzeichnung dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

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

- Landeshauptstadt München, Ref. für Stadtplanung und Bauordnung
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Staatliches Bauamt Freising
- Staatliches Bauamt München 2
- Gemeinde Eching
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- Gemeinde Ismaning
- Regionaler Planungsverband München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg

B. Öffentlichkeit/Bürger

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

Stellungnahme Verwaltung:

Zu 1. Abtretung

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

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

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

Zu 2. Durchgangsweg

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

Beschlussvorschlag:

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

C. Hinweise Verwaltung

zu C 8.15 Festsetzungen für Werbeanlagen

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

Zur leichteren Lesbarkeit sollte die Festsetzung zudem umgestellt werden:

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

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung C 8.15 wird wie vorstehend ausgeführt umgestellt.

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

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

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

**TOP 7 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**

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 gefälltter 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 Regellaß 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 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 Riemerfeldring 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 (Verkehrsinselform 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 Verkehrsinselformen 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.

Abstandsflächenbernahme auf Fl. Nr. 1158

Die Abstandsflächenbernahme 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 Nettoraumflche für die vier geplanten Wohnungen in Summe ca. 628 m². Dies sind 9% der Nettoraumflche 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 Firshöhen 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 Firshöhen 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 feuerwehrtigen 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 Kampfmittleräumung (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. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

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.

**TOP 8 Bebauungsplan Nr. 182 "Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperati-
onspartner der TUM"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §
Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und zum Satzungsbeschluss**

Der TOP wird abgesetzt und durch TOP 9 ersetzt.

TOP 9 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

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 ange-regt - 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 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 Ausgleichsmaßnahmen 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. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

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.

TOP 10 Bebauungsplan Nr. 183 "Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der i. R. d. Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und zum Satzungsbeschluss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.02.2020 einstimmig den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 183 „nördliches Büro -und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ gefasst.

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

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 einstimmig beschlossen, den Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freizugeben. 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 Anregungen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange nahm der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 19.01.2021 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB freizugeben. Diese fand in der Zeit vom 10.03.2021 mit 16.04.2021 statt.

In der Sitzung am 04.05.2021 nahm der Ausschuss zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB freizugeben. Diese fand in der Zeit vom 07.07.2021 mit 29.07.2021 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 29.07.2021 (Anlage 1)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 29.07.2021 (Anlage 2)

Sachvortrag:

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

In Ziffer B 2.3 wird, wie bereits beschlossen, auf den festgesetzten Bezugspunkt verwiesen. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler.

Zu 2.:

Unter Ziffer 8.1. 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 8.1. 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 8.1. beschränkt. Eine Beschränkung der Zulässigkeit ergibt sich erst durch die Festsetzung 9.1., 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 Festsetzung ist so gewollt und entspricht auch der vertraglichen Regelung mit dem Freistaat Bayern.

Zu 4.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Bezeichnung „Style Guide der TUM“ in „TUM-Beschilderung - Vorschlag für Campusbeschilderung Siemens / SAP vom 17.12.2020“ redaktionell umbenannt.

Zu 5.:

Die Festsetzungen unter B.10.7. bis B.10.11. 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. Die Festsetzung wird deshalb beibehalten.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 12.07.2021 (Anlage 3)

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.

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 30.06.2021 (Anlage 4)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd, Schreiben vom 29.06.2021 (Anlage 6)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass die zu erstellenden Gebäude gemäß den Satzungen an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen sind, wird zur Kenntnis genommen.

7. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 05.07.2021 (Anlage 7)

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.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Schreiben vom 29.06.2021 (Anlage 8)

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.

9. Vodafone GmbH, Schreiben vom 15.07.2021 (Anlage 9)

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 28.06.2021

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 07.07.2021

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 26.07.2021

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom 13.07.2021

Bayernets GmbH, Schreiben vom 28.06.2021

GTT GmbH, Schreiben vom 28.06.2021

Stadtwerke München, Schreiben vom 30.06.2021

Telefonica, Schreiben vom 15.07.2021

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 183 „Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM zu fassen.

TOP 11 Bebauungsplan Nr. 194 "Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden"; Empfehlungsbeschluss zur Änderung des Geltungsbereiches sowie Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.07.2021 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 194 „Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden“ zu fassen und das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Der Geltungsbereich umfasst lediglich die Fläche, die für die Straße benötigt wird. Voraussetzung für die Abtretung der Grundstücksfläche war, dass die Geschossfläche (GF) für das verbleibende Grundstück beibehalten wird. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 119 Teil E wurde eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Dadurch, dass gemäß dem derzeitigen Aufstellungsbeschluss der derzeitige Geltungsbereich nur die Straße umfasst, würde sich die GF für die verbleibende Grundstücksfläche verringern. Ursprünglich lag die GF für die Fl. Nr. 1233/12 bei ca. 12107 m². Durch die Abtretung der Straßenfläche von ca. 580 m² würde eine GF für die restliche Grundstücksfläche von ca. 11.411m² verbleiben. Dies wäre eine Minderung um ca. 700m² GF.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 194 wird nochmals geändert (siehe Anlage), um die ursprüngliche GF von ca. 12107 m² für die übrigbleibende Fläche der Fl. Nr. 1233/12 festsetzen zu können. Der Geltungsbereich umfasst somit das gesamte Grundstück der Fl. Nr. 1233/12. Im Bebauungsplan soll die Straßenfläche sowie die GF für die Fl. Nr. 1233/12 ausgewiesen werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, den Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 194 zu ändern. Der Geltungsbereich soll die gesamte Fl. Nr. 1233/12 umfassen. Zudem beschließt der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss, dem Stadtrat zu empfehlen, den Bebauungsplan Nr. 194 „Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufzustellen und das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

TOP 12 1. Flächennutzungsplanänderung "Photovoltaikanlage ehemalige Kiesgrube"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Flächennutzungsplanänderung „Photovoltaikanlage ehemalige Kiesgrube“ gefasst. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung eines Sondergebietes Photovoltaikanlage. Die Freiflächenmodule werden auf der verfüllten und abschließend rekultivierten Kiesgrube aufgeständert errichtet.

Der Planentwurf der 1. Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet Photovoltaikanlage ehemalige Kiesgrube“ wurde in der Stadtratssitzung am 28.05.2020 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom Mittwoch, den 03.03.2021 bis Montag, den 12.04.2021.

In dieser Zeit sind einige Anregungen eingegangen.

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

A) Stellungnahmen von Bürgern

Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Regierung von Oberbayern, 80534 München (Anlage 1)

Stellungnahme: siehe Anlage

Würdigung: Die landschaftliche Einbindung und die Belange des Artenschutzes sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Insbesondere eine Eingrünung im nördlichen Geltungsbereich führt zu einer besseren Einbindung in die Landschaft ohne dabei wirtschaftliche Auswirkungen auf das Projekt zu haben. Weiterhin ist im Osten des Vorhabenbereiches ein ausgebildeter Grünbereich vorgesehen, der einer Einbindung in die flache Landschaft Rechnung trägt.

Die Bewertung, dass das Vorhaben landesplanerisch als grundsätzlich raumverträglich bewertet wird, wird als Zustimmung zur Plan gewertet.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die naturschutzfachlichen Belange, die landschaftliche Einbindung und der Artenschutz werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5, 81539 München, Abteilung Bauen (Anlage 2)

Stellungnahme: siehe Anlage

Würdigung:

Zu 1: Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das am 1.09.2013 in Kraft getreten LEP wurde zuletzt durch die Änderungsverordnung vom 3. Dezember 2019 fortgeschrieben und ist am 1. Januar 2020 in Kraft getreten. Es erscheint sinnvoll, den Stand der Fortschreibung im UB (BP und FNP) zu ergänzen. Die Überprüfung des LEP Stand 01.2020 im Vergleich mit LEP 09.2013 ergab, dass der Wortlaut zur Definition des Verdichtungsraum sowie die Aussagen zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien und zu Photovoltaik unverändert wortgleich und an gleicher Stelle zu finden sind.

Bei dem Anhang 2 - Strukturkarte handelt es sich auch bei dem Anhang der Fortschreibung unverändert um die Strukturkarte von 1. März 2018, welche im UB dargestellt ist. Bei der Abbildung im UB (BP und FNP) wird jeweils der "Stand 01.03.2018" ergänzt.

Zu 2: In der Begründung im Kap. 14 'Eingriffsregelung' wird ergänzt, wo der externe Ausgleich vorgesehen ist.

Zu 3: In der Legende wird bei 1 zu § 5 Abs. 2 Nr. 1" auch "Nr. 2 b" ergänzt.

Zu 4: In der geplotteten Planzeichnung sind aufgrund des Maßstabs die beiden Planzeichen tatsächlich kaum unterscheidbar. Es erscheint sinnvoll, hier den betroffenen Bereich mit der Zufahrt mit einem ergänzenden vergrößerten Planausschnitt im M 1:1.000 darzustellen.

Zu 5: Die zwei Worte "als Satzung" im drittletzten Punkt werden gestrichen.

Zu 6: Im zweitletzten Punkt wird ergänzend ein Unterschriftenfeld für die Stadt eingefügt.

Zu 7: Beim letzten Verfahrensvermerk wird den letzten Satz "Auf die Rechtsfolge [...] wird hingewiesen..." vollständig gestrichen.

Beschluss: Die Begründung und der Flächennutzungsplanentwurf werden im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5, 81539 München, Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten (Anlage 3)

Stellungnahme: siehe Anlage

Würdigung:

Zu: Einwendungen

Der Naturgutachter wurde mit der Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung beauftragt. Diese geht im Ergebnis davon aus, dass keine erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigung der Lebensraumtypen, Arten und deren Erhaltungsziele des FFH-Gebietes gegeben ist, wenn mögliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen im Zuge des Vorhabens in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und umgesetzt werden.

Die FFH-Verträglichkeitsabschätzung wurde der UNB am 12.7. digital zugesandt. Auf die Durchführung der FFH-VP wird im UB (Kap. 12.2.2) des FNP hingewiesen werden und sie wird zudem als Anlage zum BP Teil der Bauleitplanverfahren-Unterlagen werden.

Um den Artenschutz vorausschauend beurteilen zu können, wurde mit der UNB München am 13. Oktober 2020 ein zusätzlicher Untersuchungsaufwand vereinbart und in Form einer "Relevanzprüfung und Stellungnahme zu möglichen artenschutzrechtlich relevanten Hürden für das Vorhaben" (Stand 03.02.2021) durch das Büro NATURGUTACHTER umgesetzt. Diese liegt als Anlage zum Bebauungsplan vor, worauf im FNP-UB hingewiesen wird.

Ein Worst-Case-Betrachtung wurde gewählt, um den hohen zeitlichen Aufwand (phänologisches Jahr = Kartierungen ab Feb./März bis Juli/August) zu reduzieren. Es ist dem Antragsteller bewusst, dass die aus einer Worst-Case-Betrachtung resultierenden Maßnahmen zu einem Mehraufwand ggü. den Maßnahmen aus einer saP führen können. Dies wurde zur Verkürzung des Verfahrens in Kauf genommen.

Es erscheint sinnvoll, dass die artenschutzrechtliche Betroffenheit konkretisiert und im Umweltbericht ausführlicher beschrieben wird. Dies ist jedoch nicht auf der Ebene des FNP sinnvoll, sondern soll auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen - hier sollen die erforderlichen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen in die Begründung mit UB sowie in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden.

Um eine auf FNP-Ebene zu detaillierte Abhandlung zu vermeiden, erscheint es sinnvoll, im FNP-Umweltbericht das Kapitel "12.2 Artenschutz" gekürzt bei den "Schutzgutbezogene Bewertung der Umweltauswirkungen" unter " Schutzgut Arten und Lebensräume" zu integrieren und stattdessen dort auf die ausführliche Abhandlung im BP hinzuweisen.

Beschluss: Der Umweltbericht wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Zu Eingriffsbilanzierung: Zum einen wird von der UNB die fehlende Einbindung der PV-Anlage in das Landschaftsbild kritisiert. Zwar ist die Anlage Richtung S, W und O durch Gehölze eingebunden, jedoch ist in Richtung Norden bisher keine Eingrünung vorgesehen. Dies liegt v.a. an wirtschaftlichen Abwägungen, da aufgrund der Verschattung im Süden durch die zu erhaltende Hecke und zudem die zu erhaltenden Ausgleichsflächen aus dem Kiesabbau die verbleibenden und v.a. gut besonnten Flächen mit Modulen ausgestattet werden sollen.

Zum anderen wird die Wahl des Faktors 0,2 (aus der Spanne von 0,2-0,5) kritisiert, da nach Argumentation der UNB von einem Faktor von 0,5 auszugehen sei, welcher nur durch geeignete Maßnahmen (wie bspw. eine sinnvolle Eingrünung im Norden, artenreiches extensives Grünland) auf 0,3 herabgesetzt werden kann.

Wie mit der UNB am 4.5. sowie 20.7. telefonisch besprochen, handelt es sich hier um einen optisch vorbelasteten Bereich aufgrund des naheliegenden Gewerbegebietes mit auch aus der Ferne wahrnehmbaren hohen Bauten (u.a. Hochhaus am Business Campus mit max. Wandhöhe von 60 m). Zur Reduzierung des Eingriffes ist zudem im Bereich des Sondergebietes bereits extensives Grünland vorgesehen. Hier wurde jedoch bewusst nicht "artenreich" gewählt, da dies durch den bestehenden Humusauftrag (ca. 0,5 m, in einer Stärke für LW) ein schwierig zu erreichendes Entwicklungsziel darstellt. Jedoch wird die Fläche mit autochthonem Regio-Saatgut angesät und die Pflege extensiv durchgeführt, sodass die UNB dies als Eingriffsreduzierung akzeptiert.

Es erscheint aufgrund der guten Eingebundenheit in die Landschaft und der Vorbelastung des Standortes durch das benachbarte Gewerbegebiet sinnvoll, auf eine Eingrünung im Norden zu verzichten, um keine stromerzeugenden Flächen zu verlieren

Wie mit der UNB besprochen, wird zur zusätzlichen Minimierung des Eingriffes nun auch die Umfahrt nicht als Rasenumfahrt mit häufigerer Mahd sondern als extensives Grünland geplant werden. Zusätzlich zur extensiven Grünfläche soll unter den Modulen sowie im Bereich der Umfahrt, wie auch vom Heideflächenverein gewünscht, ein zusätzliches Amphibiengewässer vorgesehen werden. Dieses 2. Gewässer wird in der nordöstlichen Ecke im Anschluss an den Magerrasen positioniert werden. Darüber hinaus werden der Kompensationsbedarf und die notwendigen Feldlerchen-Ersatzflächen auf voneinander unabhängigen externen Ausgleichsflächen erbracht. Es wäre möglich gewesen, dies zu kombinieren und somit den Flächenbedarf zu reduzieren. Zugunsten eines großzügigen Ausgleichs & Ersatzes wurden jedoch zwei Flächen gewählt.

Aufgrund der optischen Vorbelastung und der zuvor genannten zusätzlichen Maßnahmen soll der Kompensationsfaktor von 0,2 herabgesetzt werden.

Beschluss: An der Planung mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 wird festgehalten.

Zu Alternativenprüfung:

Es wird darum gebeten, dass Standort-Alternativen geprüft werden - insbes. da die UNB von Untersuchungen für mind. eine weitere PV-Anlage im Gemeindegebiet weiß.

Es stimmt, dass im Gemeindegebiet die Ausweisung weiterer Flächen für PV-Anlagen untersucht wird. Diese Flächen liegen weiter östlich an der Autobahn. Hier parallel zur A9 möchte die Stadt PV-Anlagen vorsehen. Direkt im Anschluss an die städtischen Flächen verfügt auch der Antragsteller über ein Grundstück und es ist angedacht, sich bei den Planungen für eine PV-Anlage zusammenzuschließen.

Jedoch handelt es sich dabei nicht um eine Standort-'Alternative', sondern um einen weiteren Standort für die stark steigende Nachfrage nach erneuerbare Energien.

Die Stadt Garching hat aufgrund des Forschungszentrums einen sehr hohen Strombedarf. Der Broschüre des Landkreises München „Klimaschutz im Landkreis München, Daten und Diagramme“ kann entnommen werden, dass der Anteil des erneuerbaren Anteils am Strom in Garching bei 3,1 % liegt. Der Strombedarf in Garching ist durch das Gewerbegebiet und insbesondere durch das Hochschul- und Forschungsgeländes im Vergleich zu allen anderen Landkreiskommunen mit Abstand am Höchsten. 13,5 % des im Landkreis München benötigten Strombedarfs entfallen auf Garching.

Damit Garching seinen Anteil an den Klimazielen 29 ++ des Landkreises München beitragen kann, ist zusätzlich zu der in Planung befindlichen PV-Anlage westlich der A9 auch die Realisierung der PV-Anlage auf der wiederverfüllten Kiesgrube notwendig.

Vor diesem Hintergrund erscheint es dringend erforderlich, die Standorte nicht als Alternativen sondern als Ergänzung zu betrachten.

Es erscheint sinnvoll, diese Überlegungen in den UB mit aufzunehmen.

Außer diesem Grundstück an der Autobahn gibt es keine weiteren Grundstücke, die eine Vorbelastung (wie hier durch den Abbau) oder Nähe zur Autobahn aufweisen - beide Faktoren begünstigen eine PV-Anlage.

Das vorliegende Grundstück im Norden des Gewerbegebietes Garching-Hochbrück ist aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine ehemalige Kiesgrube mit Wiederverfüllung handelt, grundsätzlich als Standort für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage prädestiniert, da es sich um einen sogenannten vorbelasteten Standort handelt.

Beschluss: An der Planung wird festgehalten.

Landratsamt München, Wasserrecht und Wasserwirtschaft, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München (Anlage 4)

Würdigung:

Das Wasserwirtschaftsamt München hat keine eigene Stellungnahme abgegeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bayerischer Bauernverband Karolinenplatz 2, 80333 München (Anlage 5)

Stellungnahme: siehe Anlage

Würdigung:

1. Der BBV erbittet um Überprüfung, ob anstelle der externen Ausgleichsfläche (Größe 0,82 ha) eine Verwendung des Ausgleichsflächenkontos der Stadt Garching in einem Naturschutzgebiet in Betracht käme.

Die Stadt Garching verfügt über ein Ausgleichsflächenkonto; die Pflege und Bewirtschaftung der Flächen wurde an den Heideflächenverein (HFV) übergeben. Es besteht die Möglichkeit, dass Anteile beim HFV erworben werden. Jedoch ergab die Überprüfung dieser Variante, dass aufgrund der hohen m²-Preise die Wirtschaftlichkeit diese Alternative in keiner Weise gegeben ist. Das Ausgleichsflächenkonto kommt daher nicht in Betracht.

Beschluss: An der Planung wird festgehalten.

2. Die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sollen nicht zu Bewirtschaftungerschwernissen der angrenzenden LW-Flächen führen. Es wird Sorge über die neuen Grünflächen sowie den Zaun als Barriere geäußert.

Grünflächen

Bei den neu hinzukommenden Grünflächen, welche an LW-Flächen angrenzen, handelt es sich um die umlaufende Grünland-Umfahrt. Diese bedeutet keine Einschränkung in der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen.

Die andere neu hinzukommende Grünfläche liegt zwischen PV-Anlage und bestehendem Feldgehölz / Hecke in Form von mäßig artenreichem Saum/Staudenflur. Hier grenzt keine LW-Fläche an.

Alle anderen Grünflächen sind bereits Bestand. Es handelt sich dabei um Ausgleichsflächen für den vorangegangenen Kiesabbau, welche unverändert zu erhalten und zu pflegen sind.

Zaun

Der Zaun ist im BP mit 0,5 m Abstand zu den Flurgrenzen eingezeichnet, um eine Bewirtschaftung der Nachbargrundstücke bis zur Grenze heran zu ermöglichen. Es erscheint sinnvoll, hier an der nördlichen Grenze eine Vermaßung der 0,5 m zu ergänzen.

Es wird Sorge geäußert, dass der Zaun das Wenden mit LW-Gespannen erschwert. Der nördlich geplante Zaun verläuft entlang der Längsseite des angrenzenden Grundstücks. Von den üblichen Wendenstellen an der Schmalseite des Ackers (im Osten und Westen) ist der Zaun aufgrund des Erhalts der vorhandenen Ausgleichsflächen aus dem Kiesabbau deutlich eingerückt. Somit ist ein Wenden an den Schmalseiten des Ackers ohne Beeinträchtigung weiterhin möglich.

Beschluss: An der Planung wird festgehalten.

3. Der BBV hält es für sachlich angebracht, die extensiven Grünlandflächen um/unter den PV-Modulen als Ausgleichs-/ Blühfläche für den Natur- und Artenschutz anzuerkennen (z.B. im Rahmen PiK-Maßnahme) und erbittet Maßnahmen, um eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit sicherzustellen.

Für die Anlage der Flächen wird autochthones 'Regio-Saatgut' verwendet und im Anschluss eine extensive Pflege durchgeführt. So wird bereits eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit sichergestellt. Die Anlage dieser Flächen als extensives Grünland dient zur Aufwertung der Fläche und somit Verringerung der Eingriffsschwere durch die PV-Anlage und ermöglicht die Ansetzung eines niedrigeren Kompensationsfaktors.

Eine Abklärung mit der UNB (Mailantwort vom 11.05.21) hat bestätigt, dass eine Anrechnung als 'Ausgleichs-/ Blühfläche für den Natur- und Artenschutz' nicht möglich ist, da es durch die Module zu einer starken Überschattung und Beeinflussung der Fläche kommt. Zudem kann eine Ausgleichsfläche nicht zeitgleich als Minimierungsmaßnahme gelten, das widerspricht sich. Mittels eines umfassenden Maßnahmenkonzeptes (u.a. Ansaat mit gebietsheimischen Saatgut und entsprechend extensiver Pflege, sinnvolle Eingrünung, Anlage von 2 Wechselkrötenlaichhabitaten) kann der Kompensationsfaktor auf 0,2 minimiert werden.

Beschluss: An der Planung wird festgehalten.

4. Schutzgut Boden: Es wird Sorge geäußert, dass durch die Baumaßnahmen (Zaun, Module) mit 'massiven Erdbewegungen' u.a. für die Gruben der Betonsockel für Modul-Fundamente und das Befahren mit schweren Maschinen eine starke Verdichtung des Bodens erfolgt und der fruchtbare Ackerboden hierdurch dauerhaft Schaden nimmt. Eine Weidehaltung unter den Modulen wird zudem als schwierig erachtet aufgrund u.a. möglicher Schäden (Kabelfraß, Springen auf Module).

Die Montage der Module erfolgt mittels Ramm- und Schraubankern (wie im BP unter C 1 festgesetzt), was einen deutlich geringeren Eingriff / Belastung des Bodens verursacht als die durch den BBV angenommenen Betonsockel inkl. Gruben. Auch für den Zaun sind keine großen Sockel notwendig. Es kommt somit zu keinen 'massiven' Erdbewegungen.

Auch für die LW würde die Fläche mit schweren Maschinen befahren werden; im Gegensatz dazu beschränkt sich das Befahren mit Maschinen (LKW, kleiner Bagger) auf den Zeitraum des Aufbaus der PV-Anlage.

Es erscheint sinnvoll, unter 'Auswirkungen' beim Schutzgut Boden den Satz zu ergänzen: "Der Boden wird durch die Überstellung mit Photovoltaikpaneelen nicht erheblich geschädigt, des Weiteren wird der Eingriff durch die Montage mittels Ramm- und Schraubanker minimiert."

Eine extensive Beweidung ist als Alternative zur Mahd vorgesehen und hat sich schon vielfach bei anderen PV-Anlagen bewährt. Der Hinweis zu möglichen Problemen / Schäden bei Weidehaltung wird zur Kenntnis genommen. Weiterhin wird die Fläche nicht dauerhaft der Landwirtschaft entzogen, da nach dem Rückbau der Module die Fläche der Landwirtschaft wieder zur Verfügung stehen wird. Die wird im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung entsprechend festgesetzt.

Beschluss: Die Begründung wird im Sinne der Beschlussvorlage ergänzt.

5. Schutzgut Klima / Luft: Der BBV merkt an, dass es durch die Module zu einer deutlichen (nicht nur moderaten) Erwärmung der Flächen kommen würde mit negativem Einfluss auf das Stadtklima. Wie im Umweltbericht beschrieben, werden sich die Module der Photovoltaikanlage bei entsprechender Sonneneinstrahlung erwärmen und somit entsteht im Bereich der Module eine gewisse Wärmeinsel. Die mit Vegetation bestandenen umgebenden Flächen sorgen jedoch für einen klimatischen Ausgleich. Denn auch wenn sich Module natürlich stärker aufheizen als eine Ackerfläche, sorgt der positive Einfluss der Grünflächen rund um die Modulfläche für einen ausgleichenden Kühleffekt.

Das Umfeld ist sowohl direkt angrenzend - im Süden und Westen ältere Gehölzbestände, im Westen neu angelegte Magerrasen und Feldgehölze - als auch im weiteren Umfeld mit Vegetation bestehenden und sorgt damit zusätzlich für klimatischen Ausgleich. Zudem liegt das Planungsgebiet nicht im Bereich einer Frischluftschneise.

Beschluss: An der Formulierung, dass sich moderate Aufheizeffekte ergeben werden und dies in dem gegebenen Umland ohne Bedeutung bleiben wird, wird festgehalten.

6. Schutzgut Landschaftsbild: Es wird Sorge geäußert, dass die feste Einfriedung sowie die dicht mit 'stark spiegelnden' PV-Modulen bestandene Fläche das Landschaftsbild prägen wird und das bisherige durch LW geprägte Bild verloren geht.

Zum einen handelt es sich hier um einen optisch vorbelasteten Bereich aufgrund des naheliegenden Gewerbegebietes sowie des Business Campus mit auch aus der Ferne wahrnehmbaren Bauten (u.a. besteht Baurecht für ein Hochhaus mit max. Wandhöhe von 60 m). Zum anderen ist die Bedeutung der Schaffung von Flächen für regenerative Energiequellen mit der Wichtigkeit des Landschaftsbildes abzuwägen.

Die Module sind in Richtung Süden ausgerichtet. Hier befindet sich auf rund zwei Drittel der Länge die bestehende Hecke, welche eine evtl. Spiegelung der Module abfängt. Im Südosten schließen Grünland und im Weiteren Gehölzflächen an. Ein Blick auf die Module von der Südseite mit evtl. Spiegelung ist nur von der Rückseite des Gewerbegebietes und dem dort verlaufenden Feldweg aus gegeben.

Die Gehölzbestände in Richtung Osten und Süden sind schon hoch und dicht und binden die Anlage inkl. Einfriedung gut in das Landschaftsbild ein. Das im Westen bereits gepflanzte Feldgehölz wird mit zunehmendem Aufwuchs auch hier die Fernwirkung der Anlage auf das L. abmildern.

Lediglich von Norden aus vom dem auf der anderen Seite des angrenzenden Ackers verlaufenden Feldweges bleibt die Anlage einsehbar. Ein Blickschutz im Norden in Form einer Eingrünung verursacht jedoch auf der einen Seite einen Verlust an Aufstellfläche für die PV-Module - welche in diesem nördlichen Bereich am meisten besonnt würden - zum anderen würde die Hecke die benachbarte LW-Fläche verschatten.

Die Errichtung einer PV-Anlage und deren Wirtschaftlichkeit sollte im Hinblick auf den Klimaschutz Vorrang vor etwaigen leichten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes haben.

Es erscheint aufgrund der guten Eingebundenheit in die Landschaft und der Vorbelastung des Standortes durch das benachbarte Gewerbegebiet sinnvoll, auf eine Eingrünung im Norden zu verzichten, um keine stromerzeugenden Flächen zu verlieren.

Es erscheint sinnvoll, diese Überlegungen im Umweltbericht zu FNP und BP jeweils beim "Schutzgut Landschaftsbild" mit aufzugreifen.

Beschluss: An der Planung wird festgehalten.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Wasserburger Straße 2, 85560 Ebersberg (Anlage 6)

Stellungnahme: siehe Anlage

Würdigung: Im Flächennutzungsplan erfolgt hierzu keine Festlegung. Die Festlegung und Beschreibung der Nachfolgenutzung erfolgt auf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Hier ist die Folgenutzung in „C Festsetzungen durch Text“ unter Punkt 7 festgesetzt. In Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan ist die Rückbauverpflichtung beschrieben. Weiterhin ist in der Begründung ausgeführt, dass die geräumte Fläche dann wieder landwirtschaftlich genutzt werden soll.

Würdigung: Der Hinweis zu den durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Staubemissionen wird zur Kenntnis genommen. Ebenso wird der Hinweis zu den Grenzbepflanzungen zur Kenntnis genommen.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München (Anlage 7)

Stellungnahme: siehe Anlage

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Postfach 340138, 80098 München (Anlage 8)

Stellungnahme: siehe Anlage

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bayernwerk Netz GmbH, Arnulfstraße 203, 80634 München (Anlage 9)

Stellungnahme: siehe Anlage

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bayernwerk Netz GmbH, Luitpoldstraße 51, 86052 Bamberg (Anlage 10)

Stellungnahme: siehe Anlage

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

SWM Services GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München (Anlage 11)

Stellungnahme: siehe Anlage

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

GTT GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmachnow (Anlage 12)

Stellungnahme: Das Planungsgebiet liegt im Näherungsbereich der Anlagen des Unternehmens. Der Beginn der Arbeiten ist zwei Wochen vorher dem Unternehmen anzumelden.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis, dass die Arbeiten zwei Wochen vorher dem Unternehmen zu melden sind, wird Folge geleistet.

Bundesnetzagentur, Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin (Anlage 13)

Stellungnahme: siehe Anlage

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände gegen die Planung haben folgende Träger öffentlicher Belange mitgeteilt:

Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 12.04.2021

Gemeine Eching, Schreiben vom 23.03.2021

Gemeinde Ismaning, Schreiben vom 09.03.2021

Deutsche Telekom, Schreiben vom 22.03.2021

Landeshauptstadt München, Schreiben vom 22.03.2021

Bayernetz GmbH, Schreiben 26.02.2021

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 1. Flächennutzungsplanänderung entsprechend zu würdigen und den so ergänzten und geänderten Flächennutzungsplan für die Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

TOP 13 Antrag Bündnis 90 / Die Grünen: Organisches Wachstum sichern"; Datengrundlage für die politische Diskussion

I. SACHVORTRAG:

Mit Schreiben vom 30.06.2021 stellten Bündnis 90 / Die Grünen den Antrag: Organisches Wachstum sichern!. Der Antrag ist der Beschlussvorlage beigelegt.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Der beigelegten Tabelle können die für Wohngebietsausweisungen in Arbeit bzw. im Bauleitplanverfahren befindlichen Bereiche entnommen werden.

Die Tabelle umfasst nicht die weiteren Verfahren, die aber auch zu einer Änderung der Ortsentwicklung und unter Umständen zu mehr Verkehr führen.

Informationen zur Tabelle:

Annahme: je Wohneinheit = 2,2 Einwohner

Diese Annahme ist im Rahmen der Anpassung der Infol sowie für die Bedarfsplanung der Kinderbetreuungseinrichtungen und der Schulbedarfsplanung anhand von zahlreichen Wohngebieten basierend auf dem Ist-Stand der Bevölkerung ermittelt worden.

Einwohnerdaten zum 30.06.2021

Die Einwohnerzahl Garchings ist im Vergleich zu der in der Broschüre zur Bürgerversammlung 2019 veröffentlichten Zahl rückläufig.

Begründung:

Grundsätzlich erfolgt im Rahmen jeder Kommunalwahl auch eine Bereinigung der Einwohnerdaten. Personen, die sich beim Wegzug nicht abgemeldet haben, werden in diesem Kontext alle 6 Jahre „abgemeldet“.

Antrag auf Nachverdichtung „Bebauung Römerhofweg“

Der Antrag mit seinem Bebauungskonzept wird im PUA am 16.09.2021 dem Ausschuss erstmalig vorgestellt. Das Nachverdichtungskonzept sieht die Bebauung mit ca. 204 Wohneinheiten vor. Dies führt zu einem Einwohnerzuwachs von ca. 449 Einwohnern. Die Entscheidung des Stadtrates über den Antrag kann auch Auswirkungen auf die Beschlussfassung über den Antrag haben.

Dies führt aus Sicht der Verwaltung dazu, den Antrag „Organisches Wachstum sichern“ zur Beratung in die Fraktionen zu verweisen, damit die Gremien die Möglichkeit haben, über die Anträge „Nachverdichtung Bebauung Römerhofweg“ und „Organisches Wachstum sichern“ in einem Kontext entscheiden zu können.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Antrag von Bündnis 90 / Die Grünen wird zur Beratung in die Fraktionen verwiesen.

TOP 14 Umbau barrierefreier Bushaltestellen in Garching und Hochbrück; Auftragsvergabe

I. SACHVORTRAG:

In der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses am 23.03.2021 wurden 7 Bushaltestellen für den barrierefreien Ausbau vorgestellt. Dabei geht es um fünf Bushaltestellen an der B 471 im GE Hochbrück, die Bushaltestelle Untere Straßäcker West sowie die Bushaltestelle Maibaumplatz Ost. Insgesamt wurden Kosten in Höhe von 669.854,- Euro brutto freigegeben.

In der Stadtratssitzung vom 24.06.2021 wurde die Bushaltestelle Maibaumplatz Ost noch einmal näher betrachtet und die zusätzlichen Kosten in Höhe von 21.202,41 Euro brutto freigegeben.

Aufgrund von mehreren Änderungen zu der Kostenberechnung vom März 2021, welche zu den o.g. Beschlüssen vorlag, wurde vor der Ausschreibung eine neue Kostenberechnung vom 29.07.2021 mit einer Höhe von 793.017,42 Euro brutto erstellt. In dieser Kostenberechnung wurden Kostenmehrungen berücksichtigt, da im wasserrechtlichen Antrag durch das Wasserwirtschaftsamt für drei der Haltestellen in Hochbrück statt den ursprünglichen Absetzschächten spezielle teurere Filterschächte eingebaut werden sollen.

Diese sieben barrierefreien Bushaltestellen wurden in zwei Losen unter Beteiligung von 5 Firmen beschränkt ohne Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben. Zur Angebotseröffnung am 07.09.2021 lagen 3 wertbare Angebote vor.

Die Lose wurden dabei in das Los 1, fünf Bushaltestellen entlang der B471 in Hochbrück, und das Los 2, zwei Bushaltestellen im Stadtgebiet Garching, aufgeteilt.

Die eingegangenen Angebote wurden rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Ingenieurbüro „Dipl.-Ing. Renner Consulting GmbH“ geprüft und gewertet.

Nach Abschluss der Prüfung und Wertung der Angebote

- Erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
- Erfüllen die wirtschaftlichsten Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
- Sind keine Anzeichen von Absprache offensichtlich oder bekannt.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote haben für die beiden Lose folgende Firmen das wirtschaftlichste Angebot abgegeben:

Los 1:

Die Firma Richard Schulz Tiefbau GmbH aus 86633 Neuburg hat für das Los 1 das wirtschaftlichste Angebot in Höhe von 607.041,11 Euro brutto abgegeben. Das Angebot für Los 1 liegt ca. 3,4 % über der Kostenberechnung vom 29.07.2021.

Los 2:

Die Firma ITG Tief- und Straßenbau GmbH aus 85737 Ismaning hat für das Los 2 das wirtschaftlichste Angebot in Höhe von 221.193,74 Euro brutto abgegeben. Dieses Angebot liegt somit ca. 7,1 % über der Kostenberechnung vom 29.07.2021.

Die Angebote für beide Lose liegen somit bei 828.234,85 Euro brutto. Dies überschreitet die Kostenberechnung vom 29.07.2021 um 35.217,43 Euro, was ca. 4,4 % beträgt. Diese Angebote liegen aufgrund der aktuellen preislichen Schwankungen im Rahmen.

Auf der Haushaltsstelle 63260.95000 sind 420.000,- Euro vorhanden. Und auf der Haushaltsstelle 63000.95000 sind noch 656.000,- Euro vorhanden. Von der Haushaltsstelle 63000.95000 können die benötigten Kosten auf die Haushaltsstelle 63260.95000 umgebucht werden und somit sind genügend Haushaltsmittel vorhanden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0; ohne StR Ascherl, ohne StR Dr. Braun):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt die Firma Richard Schulz Tiefbau GmbH aus 86633 Neuburg mit einer vorläufigen Auftragssumme von 607.041,11 Euro brutto für das Los 1 und die Firma ITG Tief- und Straßenbau GmbH aus 85737 Ismaning mit einer vorläufigen Auftragssumme von 221.193,74 brutto für das Los 2 zu beauftragen. Die zusätzlich benötigten Haushaltsmittel sind entsprechend dem Sachvortrag bereitzustellen.

TOP 15 Römerhof: Bauantragsverfahren und Sanierungskonzept - Kostenfreigabe

I. SACHVORTRAG:

Für die Bestandserhebung der baulichen Situation des Römerhof-Ensembles sowie Erstellung des Bauantrags und des Brandschutznachweises, wurde das Architekturbüro David Meuer am 13.07.2018 beauftragt.

Aufgrund der unklaren und im Leistungsumfang schwer abzuschätzenden Situation, erfolgte die Beauftragung auf Stundennachweis. Die Abstimmung zur Erfordernis notwendiger weiterer Leistungen erfolgte jeweils nach den Abstimmungen mit dem LRA und nach Erkenntnissen der Bauteilöffnungen sowie Nachberechnungen der Statik. Planungstechnisch und baurechtlich sind das Bauantragverfahren und das abschließende Brandschutzkonzept zwischenzeitlich abgestimmt, mit der Erteilung der Baugenehmigung wird im September/Oktober 2021 gerechnet.

Jedoch sind weitere Planungsleistungen zum Sanierungskonzept, zur Brandschutz- und statischen Erüchtigung in den verschiedenen Nutzungseinheiten notwendig. Um die weiteren Abläufe nicht aufzuhalten, soll der Bürgermeister ermächtigt werden, an die jeweiligen Fachplaner, nach Durchführung der Angebotseinholungen, die entsprechenden Aufträge zu erteilen.

Summe der bisher beauftragten Planungsleistungen seit Erstbeauftragung 2018: brutto 168.877,07 €. Nach aktuellen Erkenntnissen, ist bei den Planerleistungen von insgesamt zusätzlichem Mehraufwand von ca. 80.000 € auszugehen. Im Haushalt sind für 2021 auf den Haushaltsstellen für Bau- und Baunebenkosten insgesamt genug Mittel vorhanden

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt den Ersten Bürgermeister zu ermächtigen, die erforderlichen Fachplanungen nach Auswertung der Angebote an die jeweils wirtschaftlichsten und geeignetsten Büros zu vergeben.

TOP 16 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind

Es liegen keine nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind, vor.

TOP 17 Mitteilungen aus der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen aus der Verwaltung vor.

TOP 18 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 18.1 Anfrage Stadträtin Kocher: digitaler Abfallkalender

Stadträtin Kocher erzählt, dass es Apps für digitale Abfallkalender gäbe. Die Verwaltung wird gebeten, sich zu erkundigen, ob dies auch für die Garchingener Bürger zur Verfügung gestellt werden könnte.

TOP 18.2 Anfrage Stadträtin Theis: Übersicht Starkregentage

Stadträtin Theis bittet um eine Übersicht über alle Starkregentage (pro Jahr), an denen das Kanalnetz überfüllt war.

TOP 18.3 Anfrage Stadtrat Dr. Adolf: Fahrradständer am Maibaumplatz

Stadtrat Dr. Adolf berichtet, dass ein Fahrradständer an der U-Bahn-Station am Maibaumplatz seit längerem klemmt. Die Verwaltung wird gebeten, den Schaden zu beheben.

TOP 18.4 Anfrage Stadtrat Grünwald: Parkplatz am Tennisheim

Stadtrat Grünwald teilt mit, dass der Parkplatz am Tennisheim offensichtlich von Wildcampern genutzt wird. Die Verwaltung wird um Überprüfung gebeten.

TOP 18.5 Anfrage Stadtrat Kick: Verkehr Lichtenbergstraße/Hans-Piloty-Straße

Stadtrat Kick berichtet von gefährlichen Verkehrssituationen an der Ecke Lichtenbergstraße/Hans-Piloty-Straße. Die Verwaltung wird gebeten, die Zuständigkeiten zu klären und eine verkehrsrechtliche Anordnung zu erlassen.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 22:33 Uhr die öffentliche Sitzung.

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Oliver Balzer
Schriftführung

Verteiler:

SPD-Fraktion
CSU-Fraktion
BfG-Fraktion
Unabhängige Garchinger
Bündnis 90/Die Grünen
FDP

Dr. Götz Braun
Jürgen Ascherl
Norbert Fröhler
Florian Baierl
Dr. Hans-Peter Adolf
Bastian Dombret

Bürgermeisterbüro
Geschäftsbereich I
Geschäftsbereich II
Geschäftsbereich III

Sylvia May
Thomas Brodschelm
Klaus Zettl
Monika Gschlößl

Genehmigungsvermerk:

Die Niederschrift gilt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als vom Stadtrat genehmigt.

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 12.10.2021