

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 2-BV/0021/2024
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 23.10.2024

**Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric", 1. Änderung;
Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere
Verfahren**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
12.11.2024	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 25.07.2023 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric", 1. Änderung zu fassen.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Flurgebiet Garchings, im Bereich des „Hochschul- und Forschungszentrums Garching/TU München“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch das bestehende Gebäude Freisinger Landstraße 52 im Westen, durch die bestehende Testhalle „Hertz“ im Süden und die angrenzenden Grün- und Ausgleichsflächen im Osten und Norden.

Anlass für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. die Änderung des seit dem 21.10.2010 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 157 „Erweiterung General Electric“ ist der Wunsch des Vorhabenträgers, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Einzelbaufelder mit den Bezeichnungen SO 3 und SO 4 zusammen mit dem Baufeld SO 2 zu einem zusammenhängenden Baufeld zu vereinen. Damit soll eine großzügige und flexible Nutzung ermöglicht werden.

Das vorgestellte Konzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric" wurde in der Stadtratssitzung am 25.07.2023 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 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten vom 25.10.2023 mit 01.12.2023. In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen.

Nach Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die gewählte Verfahrensart von der Verwaltung in Abstimmung mit dem von der Stadt beauftragten Juristen und dem künftigen Bauherrn sowie der Planerin des Bebauungsplans einer Prüfung unterzogen mit dem Ergebnis, dass der vorliegende Bebauungsplan im Regelverfahren weitergeführt werden soll, da die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht gegeben sind und zudem auch kein konkretes Vorhaben derzeit vorliegt.

Bei der Durchführung einer Bauleitplanung im Regelverfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Dieser Umweltbericht wurde in der Zeit von Juli bis August 2024 vom Landschaftsarchitekturbüro Fisel und König, Freising, erstellt.

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 18.10.2023 (Anlage 1)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

An der Planung wird festgehalten, da landesplanerische Belange unberührt bleiben.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 06.12.2023 (Anlage 2)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Da der Bebauungsplan im weiteren Verfahrensablauf im Regelverfahren gem. § 8 BauGB durchgeführt werden soll, haben sich die Anregungen unter den Punkten 1,2,3,4 und 6 erübrigt.

Die Anregungen unter den Punkten 5, 7, 12, 14, 15 und 16 werden in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. die Darstellungen werden entsprechend geändert.

Zu Punkt 8: Die im Plan angegebene Grundfläche von 4.850 m² ist ein redaktioneller Irrtum und wird für das SO2 auf 3.894 m² korrigiert.

Eine Kombination von maximal zulässiger Grundfläche der baulichen Anlagen und einer Grundflächenzahl als Obergrenze gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO soll nicht erfolgen. Im Bebauungsplan wird die Festsetzung A 3.4 deshalb gestrichen. Eine Festsetzung zur maximal überbaubaren Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO in m² wird aufgenommen. Außerdem wird die Begründung um eine Flächenbilanz mit der Fläche des Geltungsbereiches, den Sondergebietsflächen, den Verkehrs- und Grünflächen sowie den zulässigen Grundflächen ergänzt.

Zu Punkt 9 und 11: Die Festsetzungen unter Punkt A 3.2 und A 4.2 werden ergänzt um den Höhenbezugspunkt 474,70 m ü NN. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt sowohl für Flachdächer als auch für Pultdächer. Dies bedeutet, dass bei Pultdächern nur die höhere Wandhöhe das maximal festgesetzte Maß aufweisen darf. Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung aufgenommen.

Zu Punkt 10: Die Anregung wird aufgenommen: Als Darstellungsform wird eine Knödellinie gewählt.

Zu Punkt 13: Eine Änderung der Fassadengestaltung der vorhandenen Bausubstanz ist nicht

möglich, da diese in den Regelungen im städtebaulichen Vertrag und 1. Nachtrag zum Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom 12.05.2010 zum Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung General Electric“ vorgegeben ist. Sie richtet sich in ihren Grundzügen an die Fassadengestaltung der Gebäude im Bauabschnitt 1. Diese Gestaltung ist auch für das künftige Gebäude in ihren Grundzügen verbindlich.

Anstelle der Formulierung „entsprechend der vorhandenen Bausubstanz“ wird „entsprechend der umgebenden Bausubstanz“ verwendet. Davon abgesehen soll an der Festsetzung Punkt A 5.6 festgehalten werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen - Grünordnung, Schreiben vom 05.12.2023 (Anlage 3)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Sämtliche Anregungen und Vorschläge werden in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. entsprechend geändert.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten, Schreiben vom 07.12.2023 (Anlage 4)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Vorschlag wird in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

5. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 08.11.2023 (Anlage 5)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Fassadengestaltung richtet sich an die Fassadengestaltung der Gebäude im Bauabschnitt 1. Aufgrund der Regelungen im städtebaulichen Vertrag und 1. Nachtrag zum Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom 12.05.2010 zum Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung General Electric“ ist diese Gestaltung auch für das künftige Gebäude verbindlich.

6. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 23.10.2023 (Anlage 6)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten wasserwirtschaftlichen Belange zu Überflutungen infolge Starkregenereignisse, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Ausführungen zu einer möglichen Tiefgarage sowie zum Einfluss des Wiesäckerbachs werden bei der weiteren Planung berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 17.10.2023 (Anlage 7)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen hinsichtlich eventueller Bodeneingriffe und der dann erforderlichen qualifizierten Untersuchungen, Dokumentationen und Bergungen sowie der Kostentragung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der dazu formulierte Text wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise zu den archäologischen Ausgrabungen werden in die Begründung und in den Umweltbericht aufgenommen.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.11.2023 (Anlage 8)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihre Beachtung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Eine Aufnahme als Festsetzung im Bebauungsplan erscheint nicht notwendig. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

9. SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG München, Schreiben vom 24.10.2023 (Anlage 9)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Das Änderungsverbot hinsichtlich der vorhandenen Strom- und Erdgasversorgungsleitungen sowie der Versorgungsanlagen wird bei der Entwurfsplanung berücksichtigt. Ebenfalls wird die erforderliche Verlegung der Leitung DN 160 vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt. Die sonstigen Ausführungen werden im Plangenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.



10. LMU München, Schreiben vom 27.11.2023 (Anlage 10)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu dieser Stellungnahme wurde vom Vorhabenträger das Ingenieurbüro Aster, München beauftragt, eine Einschätzung des Sachverhaltes vorzunehmen. Folgende Vorgehensweise wurde empfohlen:

In der Planung ist eine erschütterungsarme Bauweise zu berücksichtigen. Ebenso ist für den eventuell erforderlichen Rückbau des bestehenden Gebäudes ein erschütterungsarmes Verfahren zu wählen.

Um Erschütterungsemissionen bei der Bauausführung erfassen zu können und gegebenenfalls auf das Überschreiten von Grenzwerten reagieren zu können, sind Erschütterungsmessungen erforderlich. Dabei ist in Abhängigkeit des anstehenden Untergrundes und der Empfindlichkeit der bestehenden Bausubstanz ein Überwachungsradius von bis zu 500 m ab der Erschütterungsquelle in der Regel relevant.

Für die Durchführung der Erschütterungsmessungen ist die DIN 4150 zu beachten.

Diese Empfehlungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. TUM München, Schreiben vom 28.11.2023 (Anlage 11)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten Ausführungen werden bei der Entwurfsplanung berücksichtigt, eine Durchflussmengenmessung im Zusammenhang mit einer Machbarkeitsstudie vor einem zusätzlichen Anschluss an das Abwassersystem wird durchgeführt. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben (Stand 01.12.2023):

- bayernets, Schreiben vom 25.10.2023
- Bundesnetzagentur, Schreiben vom 23.10.2023
- EXA Infrastructure, Schreiben vom 17.10.2023
- Landkreis Freising, Schreiben vom 17.10.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 22.10.2023
- Gemeinde Eching, Schreiben vom 18.10.2023
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 17.10.2023

- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.11.2023
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 06.11.2023
- staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 24.10.2023
- Vodafone, Schreiben vom 21.11.2023
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 22.11.2023
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 28.11.2023

Änderung des Verfahrens:

Es hat sich gezeigt, dass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 157, 1. Änderung nicht vorliegen, da Außenbereichsflächen überplant werden. Dies würde zu beachtlichen Fehlern führen und somit zur Folge haben, dass der Bebauungsplan obsolet ist. Somit wird der Bebauungsplan Nr. 157, 1. Änderung im Regelverfahren weitergeführt. Zudem sind die Inhalte des Plans zu gering, um als Vorhaben zu gelten.

Dennoch wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert, dass eine Kooperation mit der TU oder einer ortsansässigen Forschungsinstitution gegeben sein muss.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung General Electric“, 1. Änderung wird im Regelverfahren weitergeführt. Die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric", 1. Änderung werden entsprechend gewürdigt und der so geänderte und überarbeitete Bebauungsplan für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Die Auslegung darf erst erfolgen, wenn der Städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.

Anlage/n:

- 1 - Anregungen_gesamt_geschwärzt



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Garching b. München
Postfach 1453
85742 Garching b. München

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
		ROB-2-8314.24_01_M-5-19-2	18.10.2023

**Stadt Garching b. München, ML;
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 "Erweiterung General Electric";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Sachverhalt

Mit o.g. Änderung beabsichtigt die Stadt die Zusammenlegung mehrerer Einzelbaufelder innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. 157, um eine größere Flexibilität bei der Nutzung dieser Flächen zu ermöglichen.

Bewertung und Ergebnis

Der veränderte Zuschnitt der Baufelder lässt landesplanerische Belange unberührt. Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zudem weiterhin ausgeschlossen. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 18/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung.oberbayern.de





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

Bauen

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching bei München

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 16.10.2023
Unser Zeichen: 4.1-0006/23/VE
Garching b. München
München, 06.12.2023



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

1. Verfahren der Stadt Garching b. München
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 157 für das Gebiet Erweiterung General Electric, 1. Änderung in der Fassung vom 25.07.2023
frühzeitige Trägerbeteiligung im beschleunigten Verfahren Schlusstermin für Stellungnahme: 01.12.2023
2. Stellungnahme des Landratsamtes München
2.1 <input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.2 <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <ol style="list-style-type: none">1. Auf der Planzeichnung müsste der Titel noch um den Zusatz „<u>Vorhabenbezogener</u> Bebauungsplan ...“ ergänzt werden.2. In der Präambel sind noch § 12 BauGB und § 13a BauGB als weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren aufzunehmen.3. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist in der Begründung noch darzulegen, ob die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorliegen.4. Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. § 12 BauGB setzt für das Zustandekommen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Bebauungsplan, einen Vorhaben- und Erschließungsplan und einen Durchführungsvertrag voraus. Ohne einen Vorhaben- und Erschließungsplan kann ein wirksamer vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht zustande kommen. Das bedeutet aber nicht, dass in jedem Fall zwei gesonderte Planurkunden vorliegen müssen. Eine Ausnahme liegt vor, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan so erstellt wird, dass er von der Darstellung her nicht von einem normalen Bebauungsplan unterscheidbar ist und die Gemeinde die Planzeichnung unverändert übernimmt. In einem solchen Fall dürfen Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogener Bebauungsplan auf einer einheitlichen Planurkunde dargestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass sich aus der Planurkunde ergibt, dass sie sowohl für den Vorhaben- und Erschließungsplan als auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt (vgl. BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 – 4 C 4.16). Wir bitten die Stadt deshalb um Überprüfung, ob ein separater Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt – dann müsste der Plan ebenfalls zum Bestandteil des Verfahrens werden – oder ob dieser in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert ist.5. Ziff. A 2.1: Es wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Neben der Art der Nutzung ist gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO auch die Zweckbestimmung ausdrücklich zu bestimmen. Im Flächennutzungsplan, aus dem der Bebauungsplan zu entwickeln ist, wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschulbereich“ dargestellt. Diese Zweckbestimmung müsste noch in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden.6. Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO wird eine bauliche Nutzung allgemein festgesetzt. Dies erfordert zwingend eine Festsetzung nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB darüber, dass im Rahmen der festgesetzten

Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist noch in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.

7. Auf der Planzeichnung sind noch die Bezugslinien von der jeweiligen Nutzungsschablone bis zum SO 1 bzw. SO 2 zu ergänzen, damit die Festsetzungen dem jeweiligen Teilbaugebiet eindeutig zugeordnet sind.
8. Ziff. A 3.1 und A 3.4: Im Bebauungsplanentwurf wird die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO für SO 1 mit 1.100 m² und für SO 2 mit 4.850 m² jeweils als absoluter Wert festgesetzt (A 3.1). Im SO 1 entspricht die zulässige Grundfläche etwa der Größe des Bauraumes. Im SO 2 umfasst die überbaubare Grundstücksfläche allerdings nur ca. 3.875 m². Wir bitten um Überprüfung und Korrektur der festgesetzten Grundfläche. Dies gilt auch für die unter A 3.4 festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8.
Zur festgesetzten GR-Überschreitungsmöglichkeit bitten wir weiterhin um Berücksichtigung, dass von uns nicht abschließend beurteilt werden kann, ob die Kombination von max. zulässiger Grundfläche der baulichen Anlagen und einer Grundflächenzahl als Obergrenze von § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gedeckt ist. In der Kommentierung und der Rechtsprechung gibt es hierzu keine einheitliche Meinung. Der VGH hat in einem Urteil (21.10.2014 Az. 1 N 11.1456) entschieden, dass eine Kombination beider Festsetzungen aus regeltechnischen Gründen nicht möglich ist und damit die Festsetzungen zum Maß der Nutzung unwirksam wären. Wir empfehlen der Gemeinde daher, die gemeinsame Festsetzung von GR und GRZ zu überdenken. Eine Beibehaltung der beiden Festsetzungen läge daher im Rechtsrisiko der Gemeinde.
Wir empfehlen in diesem Zusammenhang, in der Begründung eine Flächenbilanz zu ergänzen, aus der die Fläche des Geltungsbereiches, die Sondergebietsflächen, die Verkehrs- und Grünflächen sowie die zulässigen Grundflächen mit evtl. Überschreitungsmöglichkeiten hervorgehen.
9. Ziff. A 3.2: Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen oberen und unteren Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als unterer Bezugspunkt wird unter A 3.2 „die dargestellte Geländeoberkante (GOK)“ genannt. Falls hiermit das Planzeichen Hinweis B 1 „Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (NN)“ gemeint ist, muss dieses unter den Festsetzungen aufgeführt werden. Bei der Festlegung des oberen Bezugspunktes müsste berücksichtigt werden, dass neben Flachdächern auch Pultdächer im Plangebiet zulässig sind.
10. Ziff. A 3.3: Für die Abgrenzung der Bereiche unterschiedlicher Wandhöhen sollte ein Planzeichen gewählt werden, das eindeutig ablesbar ist und sich deutlich von Planzeichen B 3 unterscheidet. Hierfür käme beispielsweise Planzeichen Nr. 15.14 der Anlage zur PlanZV (Knödellinie) in Betracht. Es ist darauf zu achten, dass keine Bereiche innerhalb der Baugrenzen entstehen, in denen die zulässige Wandhöhe nicht festgesetzt wird.
11. Ziff. A 4.2: Auch hier ist anstelle von „OK Gelände“ auf eine festgesetzte Höhenkote Bezug zu nehmen (siehe Nr. 9 unserer Stellungnahme).
Im Übrigen weisen wir vorsorglich darauf hin, dass im Bereich mit einer zulässigen Wandhöhe von 15 m bei Ausschöpfung der Wandhöhe keine Dachaufbauten möglich sind.
12. Ziff. A 5.3 und 5.4: Unserer Auffassung nach kann im vorliegenden Fall auf die Festsetzungen zur Bauweise verzichtet werden, da auch ohne Festsetzungen zur Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und Gebäudelängen

über 50 m zulässig sind. Der Rahmen für die zulässigen Gebäudelängen und -breiten wird im vorliegenden Fall mittels Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

13. Ziff. 5.6: Möchte die Stadt Gestaltungsvorschriften (z. B. zu Fassadenmaterialien) treffen, sind diese konkret festzusetzen. Die Bezugnahme auf Materialien der vorhandenen Bausubstanz ist hierfür ungeeignet, da diese jederzeit veränderlich ist.
14. Ziff. B 3: Nach unseren Unterlagen befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes ein weiteres Bestandsgebäude, welches auch in der Begründung und der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung erwähnt wird. Wir empfehlen, das Gebäude als Hinweis „abzubrechendes Gebäude“ noch in der Planzeichnung darzustellen.
15. Begründung S. 3, Punkt 1: Der Bebauungsplan Nr. 157 ist nach unserer Kenntnis am 23.11.2010 in Kraft getreten. Das Datum in Satz 1 müsste entsprechend korrigiert werden.
16. Begründung S. 3, Punkt 4: Zur wegemäßigen Erschließung wird erläutert, dass diese durch den Durchführungs- und Erschließungsvertrag aus dem Jahr 2003 gesichert ist. Ergänzend sollten noch Aussagen zu den erforderlichen Feuerwehrzufahrten und zum ruhenden Verkehr aufgenommen werden.

2.5 Zur Grünordnung und zum Naturschutz wird auf die beiliegende Stellungnahme verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist.

gez.

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4 – Grünordnung vom 05.12.2023
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1 – Immissionsschutz vom 07.12.2023
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3 – Naturschutz vom 08.11.2023



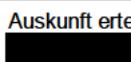
Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0006/23/VE
Garching b. München
Ihr Schreiben vom: 20.10.2023
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 05.12.2023

Auskunft erteilt:



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

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Plan Nr. 157

für das Gebiet Erweiterung General Electric, 1. Änderung

in der Fassung vom 25.07.2023

frühzeitige Trägerbeteiligung im beschleunigten Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 01.12.2023

2. Stellungnahme

Zu A 8. private Grünfläche:

Wir empfehlen für eine bessere Übersichtlichkeit die Nummerierung der Planzeichen.

Da innerhalb der Grünfläche private Rad- und Fußwege zulässig sind, sollte hier der einzu-
haltende Mindestabstand zwischen Wegrand und Bäumen ergänzt werden.

Textvorschlag:

*Private Grünfläche, als nährstoffarmes, artenreiches Grünland anzulegen und extensiv zu be-
wirtschaften, zulässig sind private Rad- und Fußwege, die einen **Mindestabstand von 2,5 m**
zu **Baumstandorten einhalten (vom Wegrand zum Stammmittelpunkt gemessen).***

Zu A 8.1

Wir empfehlen bei der Pflanzqualität „Hochstamm“ zu ergänzen.

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

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

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

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

Zu A 8.2

Hier fehlt die Ausfallregelung für die zu erhaltenden Bäume. Wir empfehlen folgende Formulierung:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Pflanzungen dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Beschädigte oder ausgefallene Gehölze sind *spätestens* in der nächsten Pflanzperiode in *einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.*

Zu A 8.4

„Wasserdurchlässig“ ist nicht eindeutig genug bestimmt. Ganz normales Pflaster mit Splitt- oder Sandfugen ergibt bereits einen wasserdurchlässigen Belag. Andere befestigte Flächen wie wassergebundene Wegedecke oder Dränpflaster sind zu Beginn wasserdurchlässig und setzen sich häufig nach einiger Zeit so zu, dass sie dann nicht mehr die ursprüngliche Leistung bezüglich Wasserdurchlässigkeit erreichen.

Wir bitten um Konkretisierung der Festsetzung, z. B. mit dem Begriff „dauerhaft wasserdurchlässig“ oder konkreten Beispielen für die Belagsarten wie z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit offenen Fugen - Fugenanteil > 10% oder Rasengittersteine.





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

**Immissionsschutz,
staatliches Abfallrecht und
Altlasten**

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- i m H a u s e -

Ihr Zeichen: 4.1-0006/23/VE

Ihr Schreiben vom: 20.10.2023

Unser Zeichen: 4.4.1-0006/23/VE

München, 07.12.2023

Auskunft erteilt:



1.	1 Stadt Garching
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 157 (vorhabenbezogen) i.d.F. vom 25.07.2023 für den Bereich Erweiterung General Electric, 1. Änderung
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: 24.11.2023 (intern) (§ 4 Abs. BauGB) <input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2.	Träger öffentlicher Belange Sachgebiet Immissionsschutz
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen



Öffnungszeiten
 Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
 und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

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

Dienstgebäude / Erreichbarkeit
 Frankenthaler Str. 5-9
 U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7
 Straßenbahn Linie 17
 Bus Linien 54, 139, 144, 147
 Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus
 Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
 (BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
 IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
 SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
 (BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
 IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
 SWIFT-BIC PBNKDEFF





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

Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten

Sachgebiet 4.1.1.3
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0006/23/VE
Ihr Schreiben vom: 20.10.2023
Unser Zeichen: 4.4.3-0006/23/Sie
München, 08.11.2023



1.	Stadt Garching
<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 157 1. Änderung für das Gebiet Erweiterung General Electric, 1. Änderung
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung
	Frist für die Stellungnahme: 24.11.2023
2.	Träger öffentlicher Belange
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen

	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Es wird angeregt eine Fassadenbegrünung des Gebäudes festzulegen.  _____
	<u>Anlagen</u>



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3
85748 Garching
<bauleitplanung@garching.de>

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
2_AL-4622-ML 06-
40036/2023

Bearbeitung

Datum
23.10.2023

Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric"; 1. Änderung;
Beteiligung der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Überflutungen infolge von Starkregen:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche



von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.“

2. Niederschlagswasser

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metall-dächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

„Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.“

3. Tiefgarage:

„Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“

4. Wiesäckerbach:

„Der Einfluss des Wiesäckerbachs (Hochwasser, lokale Aufhöhung von Grundwasser) auf die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen.“

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen



Baurat

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

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

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM
17.10.2023

UNSERE ZEICHEN
P-2010-173-11_S2

DATUM
17.10.2023

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Garching b. München, Lkr. München: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157
"Erweiterung General Electric"

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-1-7736-0037 Bodendenkmal, in die Denkmalliste eingetragen

Siedlung und Bestattungsplatz mit Kreisgräben vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a.

Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 16. November 2023 11:21
An: Bauleitplanung
Betreff: AW: BBPl. 157 -1. Änderung „Erweiterung General Electric“ _Stadt Garching _BLP
Anlagen: 1.Beteil. TÖB 4.1.pdf; Lageplan_A3.pdf; Anlage C Kabelschutzanweisung KSA_Deutsch_20200501.pdf

[REDACTED]
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und die Beteiligung an dem Verfahren.
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte, hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 157 -1. Änderung „Erweiterung General Electric“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Umfeld des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden !
Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt.
Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der Legende in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

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

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

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

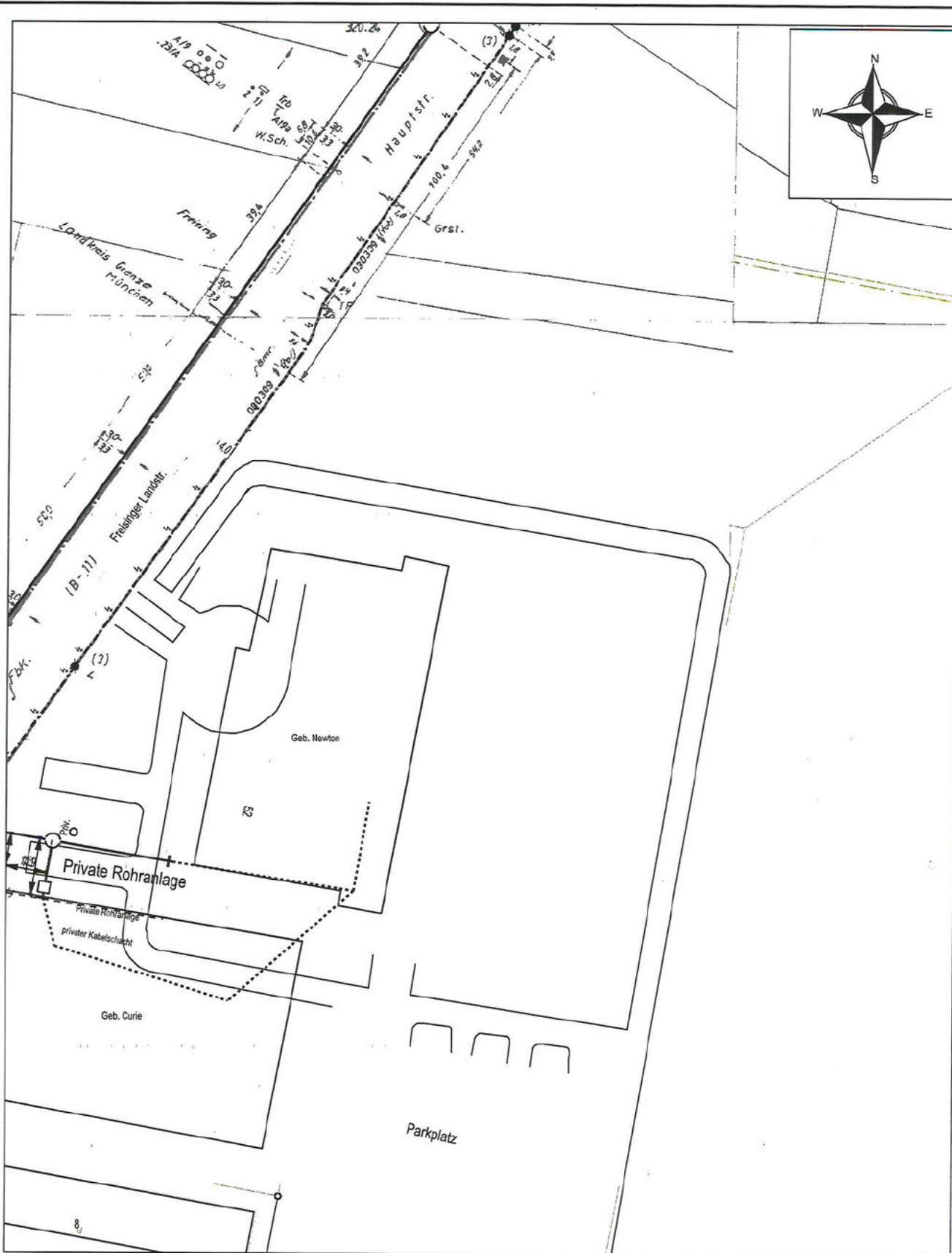
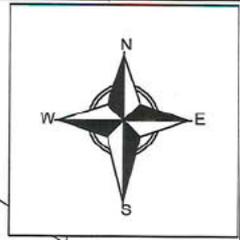
so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen :
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Deutsche Telekom Technik GmbH
Fiber Factory – Technik Niederlassung Süd



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag			
TI NL	Süd				
PTI	München				
ONB	München	AsB	320		
Bemerkung:		VsB	69D	Sicht	Lageplan
		Name	[REDACTED]	Maßstab	1:1000
		Datum	16.11.2023	Blatt	1



SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG / 80287 München


Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3
85748 Garching

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

Ansprechpartner


Koordination Netze


Auskunftsfallnummer
308513

24. Oktober 2023

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 "Erweiterung General Electric"

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zum Verfahren.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 haben wir zur Kenntnis genommen und nehmen wie folgt Stellung.

Auf dem Flurstück 1892/6 befindet sich im östlichen Bereich des Planungsumfangs eine Stromversorgungsleitung. Unsere bestehenden Stromversorgungsanlagen sind aus dem Eintrag (rot eingezeichnet) im beiliegenden Planentwurf zu ersehen. Die vorhandene Überdeckung unserer Stromversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Im östlichen und nördlichen Bereich des Planungsumfangs befinden sich Erdgasversorgungsleitungen und Erdgas-Hausanschlüsse. Unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen sind aus dem Eintrag (grün eingezeichnet) im beiliegenden Planentwurf und Bestandplanauszug zu ersehen. Des Weiteren befinden sich im Planungsumfang Erdgasversorgungsleitungen, die außer Betrieb sind (orange eingezeichnet). Auch die vorhandene Überdeckung unserer Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Aufgrund der Ausführung und Herstellung einer Baugrube muss vor Beginn der Baumaßnahme die Leitung DN 160, die sich westlich auf dem Flurstück 1892/6 umgelegt werden.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

Schalten Sie uns weiterhin in das Verfahren mit ein.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne unter der Tel.: 089/2361-6132 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Sitz: München
Emmy-Noether-Straße 2
80992 München
Telefon: +49 89 2361-0
Amtsgericht München HRA 105 947
USt-IdNr.: DE813865922
Gläubiger-ID: DE5313000000030249

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

Bankverbindung
Postbank München
BIC PBNKDEFFXXX
IBAN DE78 7001 0090 0888 0008 08



Koordinatensystem: ETRS89/UTM32
 Höhensystem: DHHN2016



Gemeinde: Garching b.München Betroffene Sparte: Strom-TK

030513: Stellungnahme - Bebauungsplan
 Datum: 17.10.2023

Freiwilligswesen: Es wird darauf ausdrücklich hingewiesen, dass die in dem Plan enthaltenen Angaben über Platznamen, Hausnummern, Lage und Verläufe von Versorgungsleitungen nur eine Orientierungshilfe darstellen können. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen zu bestätigen. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich durch Änderungen der Versorgungsunternehmen ändern. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich durch Änderungen der Versorgungsunternehmen ändern. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich durch Änderungen der Versorgungsunternehmen ändern.



Koordinatensystem: ETRS89/UTM32
 Höhenystem: DHHN2016



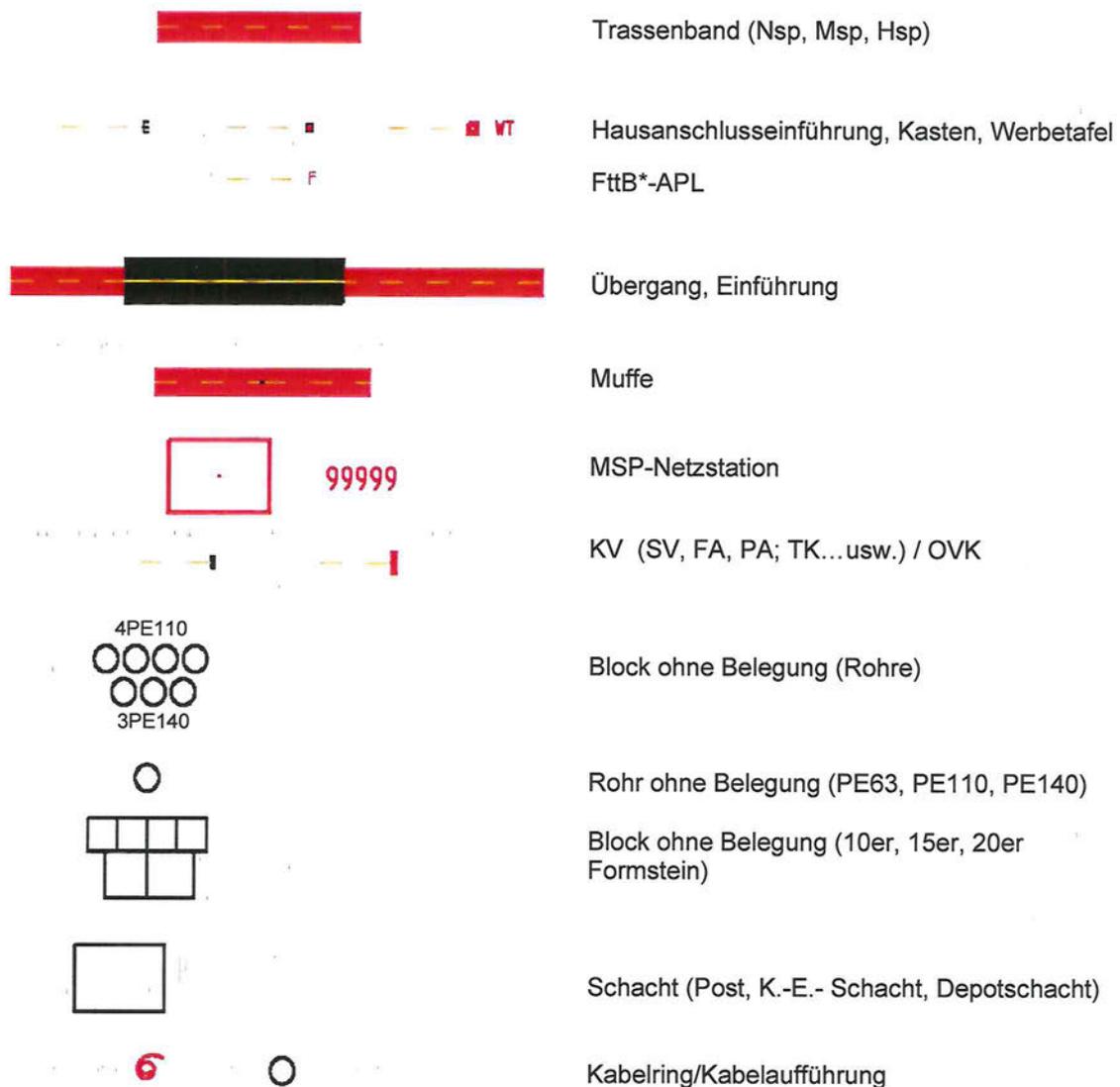
Gemeindefkt: Garching b.München

Betroffene Sparte: Gas

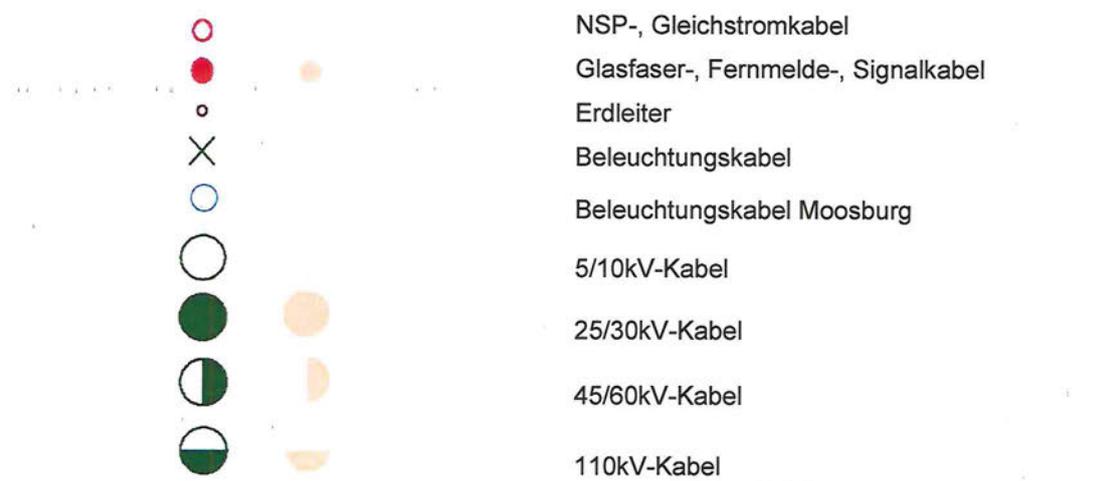
Quellen: Netzformalzeugsystem der Stadt, 03/05/13: Stellungnahme - Bewehrungsplan
 121 München - Kommunalarbeit - Gasfachservice, Bayerische Versorgungsverwaltung, GVS/DrStellHsp

Pflichtdatum: 17.10.2023

Freiwillig: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßstäbe hinsichtlich Lage und Festlegung unvollständig sind und die Übertragung nach dem Bestehen der Vorarbeiten keine Haftung für die Richtigkeit der Übertragung nicht herbeiführen werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch leitungsbezogene Maßnahmen (Stich, Sperrbohle, Schutzbohle, Minderdeckung u. all. Verfahren) im Abzug zum Bestand zum Zeitpunkt der Anfertigung zu bestätigen. Es ist darauf zu achten, dass die Angaben der Pläne immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Anfertigung ist nur für den angegebenen räumlichen Bereich und nur für eigene Leistungen und Verantwortungsbereich. Es darf nicht nach eigenen Ansichten Veränderungen gemacht werden, bei denen weitere Anfertigungen erforderlich werden können. Die Erlöse und Kosten durch Änderungen aus dem Plan sind nicht zulässig. Außer Einzelfallbestimmungen sind in den Plänen nicht dargestellt, sondern u. U. in der Originalzeichnung.



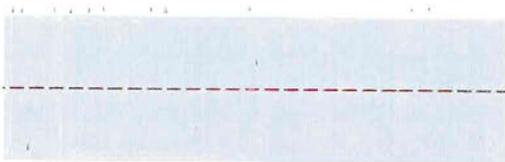
Belegung: (Symbol links: in Betrieb; Symbol rechts)



*FttB: Fiber to the building: Rohverbund mit Glasfaser



- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
- Gasversorgung Haar GmbH
- Gasversorgung Ismaning GmbH



Freileitung mit Sicherungsstreifen

Belegung: (Telekommunikation; LWL; FttB)



M3B / M4B



FttB*-Rohrverbund

*FttB: Fiber to the building: Rohrverbund mit Glasfaser



- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
- Gasversorgung Haar GmbH
- Gasversorgung Ismaning GmbH

Legende
Strom/TK
2/2
Stand 07.06.2019

Leitungen und Hausanschlüsse

2012
100 v.E.

Versorgungsleitung Niederdruck (ND)
Baujahr und Dimension
Ggfs. v.E. = vorgezogener Eintrag
Material: Stahl/ Status: in Betrieb

2012
110 PE

Versorgungsleitung Niederdruck (ND)
Baujahr und Dimension
Material: Kunststoff PE/Status:
stillgelegt

2012
100 M

Versorgungsleitung Mitteldruck (MD)
Baujahr und Dimension
Material: Stahl

2012
110 PE M

Versorgungsleitung Mitteldruck (MD)
Baujahr und Dimension
Material: Kunststoff PE

2012
300 DP 16

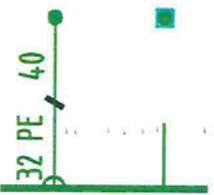
Hochdruckleitung/ Hauptleitung (HD)
Baujahr, Dimension und Nenndruck
Material: ausschließlich Stahl

2012
300 DP 40

Hochdruckleitung/ Hauptleitung (HD)
Baujahr, Dimension und Nenndruck
Material: ausschließlich Stahl

100

Leitung privat, teilweise mit Dimension



- Hausanschluss / Hausanschlusskasten
- Anschlussleitungsabschnitte
Dimension bzw. Durchmesser
Material: Stahl, Kunststoff PE
- Reduktion bzw. Übergang

Abzweig: Ventil, Schweißabzweig



Anschlussleitung privat

Mantelrohr bzw. Schutzrohr
Dimension bzw. Durchmesser



Leistungsabschluss bzw. Leitungsende



Abzweig mit Gasströmungswächter

Leitungsöffnungen

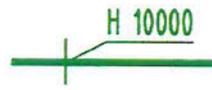


Entspannungsstelle
Beschriftung (Nr.)



Ausblaseeinrichtung
Beschriftung (Nr.)

Armaturen

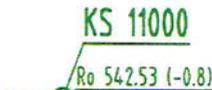


Kugelhahn (H), Schieber (S),
Ventil (V) mit Nummer
Beschriftung (Nr.)
Bei Hausanschlussleitungen Be-
schreibung ohne Nummer



Lock-O-Ring (nur bei Hochdruck)
Beschriftung (Nr.)

Kondensatsammelstelle



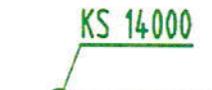
Lage unter dem Strang
Beschriftung (Nr.)
Höhe über NN, Überdeckung
auch ohne Höhenangabe möglich



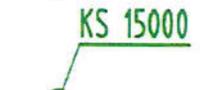
Lage im Strang
Beschriftung (Nr.)
Auch als ES möglich
auch ohne Höhenangabe möglich



Lage neben dem Strang
Beschriftung (Nr.)
Auch als ES möglich
auch ohne Höhenangabe möglich



Endkondensatsammelstelle
Beschriftung (Nr.)
Auch als ES möglich
auch ohne Höhenangabe möglich



mit Saugleitung und verzogenem
Abschluss



Entleerungsstelle unter d. Strang
Beschriftung (Nr.)
Auch ohne Höhenangabe möglich

Kathodischer Korrosionsschutz



Messkontakt bzw. Messstelle
Kathodischer Korrosionsschutz
Beschriftung (Nr.)

Markierungen



Flugmarkierung
Beschriftung (Nr.)



Gasmerkstein
Ohne Beschriftung (Nr.)

Regleranlagen



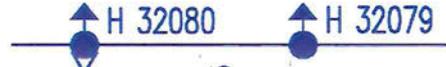
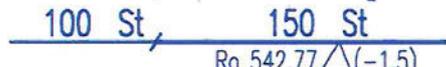
Regler mit Eingangs- und
Ausgangsleitung
B- Bezirksregler
F- Fabrikregler
H- Hausregler



- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
- Gasversorgung Haar GmbH
- Gasversorgung Ismaning GmbH

Legende
Gas

Stand 20.12.2017

	Hauptleitung
	Hauptleitung mit Mannloch zentrisch
	Hauptleitung mit Schieberstellung
	Versorgungsleitung m. Dimension, Material u. Verbindungsart
	Versorgungsleitung m. Dimension, Material u. Verbindungsart Status: vorgezogener Eintrag
	Versorgungsleitung m. Dimension, Material u. Verbindungsart Innenisolierung: Zementmörtel
	Stillgelegte Versorgungsleitung m. Dimension, Material u. Verbindungsart
	Unterflurhydrant auf dem Strang / neben dem Strang
	Überflurhydrant mit Entlüftung / ohne Entlüftung
	Überflurhydrant auf Hydrantenleitung mit Vorschieber
	Endhydrant
	privater Hydrant
	Hydromat / Ringkolbenventil
	Zonentrennschieber / Klappe, seitlich links schließend
	VF-Leitung mit Schieber, Sonderfunktion VF-Schieber
	N-Leitung mit Schieber, Sonderfunktion N-Schieber
	Zweigleitung mit Dimension u. Material
	Isolierstück / Druckregelanlage
	Entlüftungsleitung mit Entlüftungsschieber und Entlüftung
	Entleerungsschieber und Leitungsabschluss
	Übergang / Knickpunkt mit Höhenangabe u. Überdeckung
	Versorgungsleitung mit Hindernis im Schutzrohr
	Ventilanbohrschelle seitlich / oben
	Messkontakt / Schacht



- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
- Gasversorgung Haar GmbH
- Gasversorgung Ismaning GmbH

Legende
Wasser

Stand 04.11.2019

N0-062-89 HK KSR

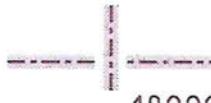
Trassenbeschriftung:
Abrechnungsnummer, Trassenart,
Zusatzbeschriftung

4045/11 KMR

Trasse mit oben liegendem Abzweig

4045/00 HK

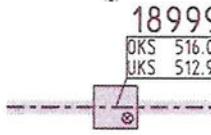
Trasse Status: geplant



Kreuzende Trassen (untenliegende unterbrochen)

4045/11 v.E. KMR

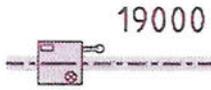
Trasse Status: vorgezogener
Eintrag



Begehbarer Schacht m. Nummer
und Höhenangaben (OK u. UK)

W-35444 HK KSR

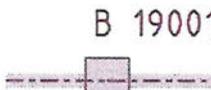
Trasse mit Abr.Nr. bis 1989,
Trassenart und Kabelschutzrohr



Begehbarer Schacht m. Nummer,
Montageöffnung und
Belüftungsschacht

N0-062-89 HK KSR

Trasse mit Abr.Nr. ab 1989,
Trassenart und Kabelschutzrohr



Schacht, nicht begehbar
(Blindschacht) m. Nummer

4045/00 HK KSR

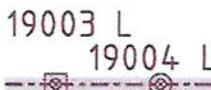
Trasse mit Abr.Nr. ab Juni 1999,
Trassenart und Kabelschutzrohr



Schacht mit elektrischen Einbauten
u. Nummer

W-35444
HK UR HK

Trasse mit Überschutzrohr ohne
Vorlagenbreite



Schacht nicht begehbar mit
Erdeinbauarmaturen

W-35444
HK UR HK

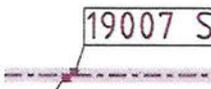
Trasse mit Überschutzrohr mit
Vorlagenbreite (nur HK)



Schacht nicht begehbar mit
kombinierten Erdeinbauarmaturen

stillg. 4045/00

Stillgelegte Trasse



Armaturenschächte für Vor- bzw.
Rücklauf

W-35444

Trasse im Gebäude

4045/11 KMR

Trasse mit Sondertext

4045/00 HK FP

Trasse mit Festpunkt

KSR liegt in unbekannter Höhe
über der Fernwärmetrasse



Trasse mit Höhenknickpunkt
Rohrachse / Rohrachse mit OK und
UK Bauwerk

Kabelzugtrasse

Trasse mit Einwegkompensation



Oberirdische Bauteile (OVK)

N0-062-89 4045/11

Trasse mit Übergang (bei Wechsel
der Abrechnungsnummer)



Kabel der Sparte Fernwärme



- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
- Gasversorgung Haar GmbH
- Gasversorgung Ismaning GmbH

Legende
Fernwärme

Stand 16.05.2018

10046/04 KMR

Trasse mit Baufallnummer und Trassenart

Stillgelegte Trasse

RL Ro 509,22 m
VL Ro 509,19 m
GOK 509,09 m

Höhenangabe
Ro=Rohroberkante
GOK=Geländeoberkante

18417 L



Schacht mit Funktionsangabe



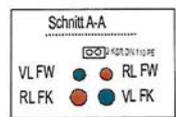
Begehbarer Schacht

19362

15977 L/S/L
15978 L/S/L



Schächte mit Funktionsangabe



Trassenquerschnitt



Trassenübergang



- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
- Gasversorgung Haar GmbH
- Gasversorgung Ismaning GmbH

Legende
Fernkälte

Stand 20.07.2022

Von:



Betreff:

RE: Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric"; 1. Änderung

Datum:

Montag, 27. November 2023 11:14:27

Anlagen:

[image001.png](#)
[image002.png](#)

Sehr geehrte Damen und Herrn,

mit der unten stehenden mail wurde die LMU am Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr.157 beteiligt.

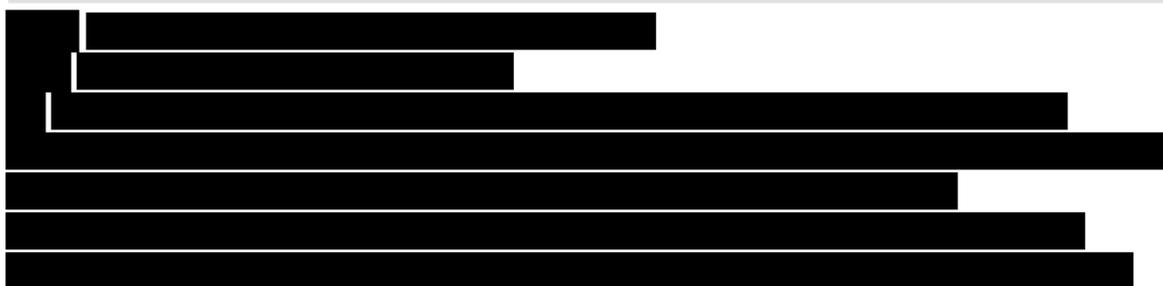
Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass wir keine grundsätzlichen Einwände gegen das Projekt haben. Unserer Auffassung nach ist es aber sehr wichtig, auszuschließen, dass sich vor allem während der Bauphase Erschütterungen/Vibrationen auf das benachbarte physikalische Laserforschungszentrum CALA der LMU auswirken könnten.

Wir stimmen dem Bebauungsplan deshalb nur unter der Voraussetzung zu, dass dies im Rahmen eines Gutachtens untersucht wird. Dieses Gutachten muss entweder feststellen, dass weder durch den Bau noch durch den Betrieb Auswirkungen zu erwarten sind oder verbindliche geeignete Maßnahmen dagegen festsetzen.

Mit freundlichen Grüßen



Montag bis Donnerstag





Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric"; 1. Änderung
Datum: Dienstag, 28. November 2023 12:31:43
Anlagen: [1.Beteil. TÖB 4.1.pdf](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf das Schreiben zum Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 157, nimmt die Technische Universität München wie folgt Stellung.

Grundsätzlich besteht Einvernehmen mit den geplanten Änderungen.
In der Begründung wird unter Pkt. 5.8 auf die bestehenden Ver- und Versorgungsleitungen verwiesen.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden kann, inwieweit die beiden Hebeanlagen im Norden des Forschungszentrums ausgelastet sind. Vor einem zusätzlichen Anschluss an das Abwassersystem auf dem besagten Grundstück ist vor Errichtung eine Durchflussmengenmessung im Zusammenhang mit einer Machbarkeitsstudie erforderlich.

Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung.

Vorab vielen Dank.
Freundliche Grüße

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

www.tum.de

[Redacted signature block]