

# PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 53. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 12.11.2024

---

SITZUNGSTERMIN: Dienstag, 12.11.2024

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 20:41 Uhr

RAUM, ORT: Ratssaal, Rathaus, Rathausplatz 3, 85748 Garching b. München

---

## ANWESENHEIT

### Anwesend

Vorsitz

Dr. Dietmar Gruchmann	
-----------------------	--

Mitglieder

Dr. Götz Braun SPD	
Dr. Ulrike Haerendel SPD	
Dr. Joachim Krause SPD	
Sefika Seymen CSU	Vertretung für: Jürgen Ascherl
Albert Biersack CSU	
Christian Furchtsam CSU	
Salvatore Disanto CSU	Vertretung für: Manfred Kick
Walter Kratzl Bündnis 90 / Die Grünen	
Werner Landmann Bündnis 90 / Die Grünen	
Harald Grünwald Unabhängige Garchinger	
Christian Nolte Unabhängige Garchinger	abwesend bei TOP 3, 4 und 5 Ö
Bastian Dombret FDP	
Norbert Fröhler Bürger für Garching	

Verwaltung

Christoph Marquart Verwaltung	zu TOP 1 + 2 Ö
Insa Krey Verwaltung	zu TOP 1 + 2 Ö
Annette Knott Verwaltung	

Schriftführung

Felix Meinhardt Verwaltung	
----------------------------	--

### Abwesend

Mitglieder

Jürgen Ascherl CSU	entschuldigt
Manfred Kick CSU	entschuldigt

---

Dr. Dietmar Gruchmann  
Vorsitz

---

BPU Schriftführung  
Felix Meinhardt  
Schriftführung

## TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentlicher Teil:

Eröffnung der Sitzung

- 1 Fortschreibung des Förderprogramms für Energieeinsparung, Erneuerbare Energien und Neue Mobilität der Stadt Garching b. München
- 2 Vorbereitungen für die Erstellung des Leistungsverzeichnisses als Basis für die Ausschreibung zum kommunalen Wärmeplan
- 3 Antrag auf Nutzungsänderungen, sowie auf Errichtung eines Löschwassertanks und einer Außentreppe in der Schleißheimer Str. 88, 90, Fl.Nr. 1787
- 4 Bebauungsplan Nr. 197 "Erweiterung des nördliches Büro -und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Würdigung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- 5 Bebauungsplan Nr. 194 "Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden"; Würdigung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- 6 Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric", 1. Änderung; Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren
- 7 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 7.1 Umspannwerk LRZ
- 8 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 8.1 Spielplatz am Bürgerpark
- 8.2 Mobilität am Forschungscampus
- 8.3 Straßenlaterne Tannenbergstraße Hochbrück

**PROTOKOLL:**

**TOP . 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 1. Fortschreibung des Förderprogramms für Energieeinsparung, Erneuerbare Energien und Neue Mobilität der Stadt Garching b. München**

**I. SACHVORTRAG:**

Nachdem das Jahr 2022 die höchste Anzahl an Bewilligungen seit Einführung des Förderprogramms verzeichnete, nahm die Anzahl im Jahr 2023 mit 134 leicht ab. Mit aktuell 71 Bewilligungen (Stand 31.10.2024) lässt sich auch für das Jahr 2024 eine leichte Abnahme prognostizieren. Das Förderbudget von 250.000 € wurde im Jahr 2023 fast vollkommen ausgeschöpft. Die meisten Bewilligungen werden nach wie vor für PV-Anlagen ausgestellt. Da der Bewilligungszeitraum ein Jahr beträgt, kommt es zwischen Bewilligung und Auszahlung häufig zu Verschiebungen in das darauffolgende Jahr.

Bewilligungen Fördermaßnahme	2022		2023		2024	
	bewilligt Anzahl	Bewilligung in €	bewilligt Anzahl	Bewilligung in €	bewilligt Anzahl	Bewilligung in €
Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	0	0	0	0	0	0
Solarthermische Anlagen	4	16.000,00	1	960,00	0	0,00
Steckersolaranlagen	7	700,00	37	5.299,16	6	812,82
PV-Anlage mit Speicher	104	239.798,00	66	117.322,00	51	84.920,00
Energieberatung/Gebüdeschwachstellenanalyse	1	535,50	0	0,00	0	0,00
Anschluss Geothermie	9	18.000,00	10	20.000,00	9	18.000,00
Wallboxen	16	6.410,51	17	4.866,04	4	1.126,16
Lastenrad	0	0,00	3	1.023,20	2	534,94
Wärmedämmung	2	3.727,97	0	0,00	0	0,00
Fenstertausch	2	2.478,71	0	0,00	0	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>141</b>	<b>281.444,01</b>	<b>134</b>	<b>149.470,40</b>	<b>72</b>	<b>105.393,92</b>

Stand: 31.10.2024

Auszahlungen Fördermaßnahme	2022		2023		2024	
	ausbezahlt Anzahl	Auszahlung in €	ausbezahlt Anzahl	Auszahlung in €	ausbezahlt Anzahl	Auszahlung in €
Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Solarthermische Anlagen	0	0,00	0	0,00	1	2.314,13
Steckersolaranlagen	3	300,00	24	2.726,77	7	991,46
PV-Anlage mit Speicher	31	85.246,00	102	205.984,00	47	81.860,00
Energieberatung/Gebüdeschwachstellenanalyse	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Anschluss Geothermie	7	14.000,00	9	18.000,00	4	8.000,00
Wallboxen	7	2.556,09	7	2.182,80	10	2.701,01
Lastenrad	0	0,00	2	639,80	1	400,00
Wärmedämmung	1	4.000,00	0	0,00	0	0,00
Fenstertausch	7	12.729,18	0	0,00	0	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>48</b>	<b>102.102,09</b>	<b>144</b>	<b>229.533,37</b>	<b>70</b>	<b>96.266,60</b>

Stand: 31.10.2024

Am 14. Oktober 2024 fand ein Treffen mit den Energieberatern statt, um über Änderungen oder ggf. Ergänzungen des Förderprogramms zu diskutieren.

Die Energieberater und die Verwaltung schlagen zusammen folgende Änderungen vor:

1. Der Satz „Neubau wird nicht gefördert“ (siehe 1.1) wird gestrichen, da er für die aktuell angebotenen Maßnahmen irrelevant ist.
2. Die Förderbezeichnung „Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen bis 10 kW“ (siehe 2.1) wird durch „Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen auf Basis von erneuerbaren Energien bis 10 kW“ ersetzt, um die Förderung von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen auf Basis von fossilen Energien zu vermeiden.
3. Die Maßnahme „Solarthermische Anlage zur Heizungsunterstützung“ wird gestrichen, da die Maßnahme durch die KfW mit bis zu 70 % gefördert wird.
4. Neu aufgenommen wird die Förderung von Photovoltaik-Thermie (PVT)-Kollektoren. Dabei handelt es sich um eine integrierte Lösung, die Photovoltaik und Solarthermie kombiniert und somit eine effiziente Nutzung der Fläche ermöglicht. Die Höhe der Förderung berechnet sich anhand der Photovoltaikleistung. Die Zuwendung beträgt 200 € pro kWp, höchstens jedoch 2.000 € pro Wohngebäude. Für Wohngebäude größer gleich sechs Wohneinheiten beträgt die Maximalförderung 400 € je Wohneinheit, maximal jedoch 6.000 € je Wohngebäude.
5. Der Satz „Entsprechende Nachweise sind zu erbringen“ (siehe 2.4.b) wird durch „Entsprechende Nachweise der bestehenden Anlage sind zu erbringen“ ersetzt.
6. Das Datum der Ladesäulenverordnung (siehe 2.7) wird von 2. November 2021 zu 17. Juni 2023 geändert, da die Verordnung aktualisiert wurde.
7. Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Steckersolaranlagen mit Energiespeicher und der damit verbundenen höheren Gesamtinvestition, wird die Maximalförderung von 150 € auf 250 € erhöht.
8. Das Wort „Leistung“ (siehe 5.2.2) wird durch „Wechselrichterleistung“ ersetzt, da seit 16. Mai 2024 durch das „Solarpaket 1“ maximal 800 W in das öffentliche Netz eingespeist werden dürfen.
9. Das Wort „Gebäude“ (siehe 5.2.3) wird durch „Wohnadresse“ geändert, um eine Mehrfachförderung pro Adresse zu vermeiden.
10. Der Absatz „Die beantragte Maßnahme kann erst nach Erhalt des Bewilligungsbescheids beauftragt werden. Maßnahmen, die vor der Bewilligung bereits beauftragt, begonnen oder sogar vollendet worden sind, können nicht mehr gefördert werden“, der sich auf dem Antragsformular befindet, wird unter dem Punkt 9. Bewilligungen der Förderung als Unterpunkt 9.4 mit in die Richtlinie aufgenommen.

Die neue Richtlinie tritt am 13.11.2024 in Kraft und ist zunächst bis zum 31.12.2025 befristet– soweit bis dahin kein Annahmestopp für Förderanträge bekanntgegeben wurde.

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):**

Die Fortschreibung des Förderprogramms für Energieeinsparung, Erneuerbare Energien und Neue Mobilität der Stadt Garching b. München wird beschlossen und die dafür erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 250.000 € für das Jahr 2025 bereitgestellt. Die neue Richtlinie tritt ab dem 13.11.2024 in Kraft.

## **TOP 2. Vorbereitungen für die Erstellung des Leistungsverzeichnisses als Basis für die Ausschreibung zum kommunalen Wärmeplan**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Stadtrat hat am 13.09.2023 die Erstellung eines kommunalen Wärmeplans für Garching beschlossen. Die Stadt Garching hat bereits einen Tag zuvor (12.09.) den Förderantrag an die ZUG gGmbH gestellt, die die Anträge im Auftrag des BMWK bearbeitet. Der Zuwendungsbescheid der ZUG gGmbH, Förderkennzeichen 67K27787 - datiert vom 14.06.2024 – ist dann am 26.06.2024 bei der Stadt Garching eingegangen. Die Höhe der Zuwendung beträgt 116.100 €, der Bewilligungszeitraum endet am 30.06.2025.

### **Datenrecherche und Datenaufbereitung**

Zwischenzeitlich hat die Stadt Garching bereits einen Arbeitskreis "kommunale Wärmeplanung" ins Leben gerufen, der sich aus Mitgliedern der Stadtverwaltung (Klimaschutzmanagement, Bauamtsleitung) und Vertretern der SWM, EWG und der TUM zusammensetzt. Das erste Treffen fand am 01. Februar 2024. Man war sich einig, dass die Stadt Garching die Bestandsanalyse und damit die Datenbeschaffung und –aufbereitung möglichst selbst vornimmt. Dies hat zum einen den Vorteil, dass die Bestandsdaten bei der Stadt selbst verbleiben und damit auch fortschreibungsfähig aufbereitet werden können und zum anderen erspart es einen erheblichen Teil der Erstellungskosten.

Die Stadt Garching hat daraufhin bei der SWM, der EWG und den örtlichen Kaminkehrern nach Energieverbrauchsdaten für die Jahre 2022 und 2023 angefragt. Diese wurden der Stadt Garching im Laufe des Frühjahrs dann auch in unterschiedlicher Detailgenauigkeit zugesandt:

- 1) Die EWG hat Wärmeerzeugungsdaten gebäudescharf zur Verfügung gestellt. Insgesamt liegen von der EWG sowohl für das Jahr 2022 als auch 2023 189 Rohdaten vor.
- 2) Die SWM hat aus Datenschutzgründen Ihre Wärmeverbrauchsdaten für das Jahr 2022 nur verschlüsselt als "VU Anschlussobjekt" und straßenweise zur Verfügung gestellt. Insgesamt liegen der Stadt Garching von der SWM für das Jahr 2022 3041 Rohdaten zum Wärmeverbrauch für Erdgas vor.
- 3) Von den Garchinger Kaminkehrern wurden der Stadt Garching gebäudescharfe Daten zu insgesamt 4075 Garchinger Feuerstätten, aufgeschlüsselt nach den Energieträgern Erdgas, Heizöl, Biomasse (Pellets, Hackschnitzel, Scheitholz), Flüssiggas und Klärgas zur Verfügung gestellt. Damit liegen der Stadt Daten zur Nennwärmeleistung und dem Inbetriebnahmejahr der einzelnen Feuerstätten vor. Wärmeverbrauchsdaten werden von den Kaminkehrern nicht erhoben.

Diese Fülle an Daten musste zunächst aufbereitet und in eine einheitliche Matrix übertragen werden. Anschließend erfolgte eine Datensortierung nach unterschiedlichen Parametern und eine Zuordnung der einzelnen, grundstücksbezogenen Daten zu den Bebauungsplänen. Unter Zuhilfenahme von Umrechnungstabellen konnten dann auch Wärmeverbrauchsdaten für Heizöl, Biomasse und Flüssiggas anhand der vorliegenden Nennwärmeleistung und des Inbetriebnahmejahrs der Feuerstätten näherungsweise berechnet werden.

### **Bestandsanalyse**

Dieser Beschlussvorlage angefügt ist die Gesamtliste der erhobenen Daten aufgeschlüsselt nach Hausnummern, sowie in einer separaten Liste zugeordnet zu den Straßen im Ortgebiet.

Aktuell sind 165 Bebauungspläne in Garching aufgelistet. Diese 165 B-Pläne werden zu 42 Clustern zusammengeführt, die dann als Basiseinheiten für die weitere Bestandsanalyse dienen.

Ein Teil der Bestandsanalyse ist die Kenntnis darüber, welche Grundstücke in Garching mit

welchen Energieträgern versorgt werden. Die dieser Beschlussvorlage angefügten kartographischen Darstellungen zeigen die örtliche Verteilung der Energieträger Erdgas, Tiefengeothermie, Heizöl EL, Biomasse und Flüssiggas/Klärgas sowie eine Gesamtdarstellung für das Ortsgebiet Garching.

Sobald die Clusterbildung einvernehmlich abgeschlossen ist, können seitens der Stadtverwaltung die im LV geforderten kartographischen Darstellungen dem Projektanten bereitgestellt werden.

### **Leistungsverzeichnis zur Ausschreibung einer Kommunalen Wärmeplanung für die Stadt Garching b.München**

Wie eingangs erwähnt liegt der Zuwendungsbescheid der Stadt Garching seit Juni 2023 vor. Um den Anforderungen des Fördermittelgebers gerecht zu werden, orientiert sich dieses Leistungsverzeichnis deshalb an den Anforderungen des Förderschwerpunkts 4.1.11 „Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung“ der Kommunalrichtlinie.

Dieses Leistungsverzeichnis gliedert sich in folgende Anforderungen:

- O Projektmanagement
- A Bestandsanalyse
- B Potenzialanalyse
- C Zielszenario
- D Umsetzungsstrategie mit Maßnahmen
- E Dokumentation der Ergebnisse
- F Öffentlichkeitsbeteiligung
- Ho Honorarübersichten

Das Planungsbüro, das den Zuschlag erhält, muss der Stadtverwaltung die weiteren, in unserem Auftrag zu erstellenden Daten, der Stadt georeferenziert zur Verfügung stellen.

Dieses Leistungsverzeichnis (LV) ist zu verstehen als eine Ausdifferenzierung der im Technischen Annex der Kommunalrichtlinie nur grob beschriebenen Leistungen zur Erstellung einer Kommunalen Wärmeplanung. Grundsätzlich sind alle Anforderungen aus dem Technischen Annex bei der Ausschreibungserstellung zu beachten.

Wo es möglich ist berücksichtigt dieses LV die Regelungen aus dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz, kurz: WPG), das zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist. Es kann jedoch nicht garantiert werden, dass dieses LV alle Anforderungen des WPG erfüllt.

Soweit einzelne Anforderungen aus dem LV von der Stadtverwaltung selbst vorgenommen werden, sind diese Positionen "grau" hinterlegt und mit "entfällt" gekennzeichnet. Diese Positionen können nicht von dem zu beauftragenden Planungsbüro geltend gemacht werden.

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem vorgelegten Leistungsverzeichnis für die Erstellung des kommunalen Wärmeplans für Garching zu. Die von der Stadtverwaltung ausgearbeiteten Daten, sowie die kartographischen Darstellungen, wie sie

im Leistungsverzeichnis gefordert sind, werden dem Planungsbüro, das den Zuschlag für die Erarbeitung des Wärmeplans erhält, zur Verfügung gestellt.

### **TOP 3. Antrag auf Nutzungsänderungen, sowie auf Errichtung eines Löschwassertanks und einer Außentreppe in der Schleißheimer Str. 88, 90, Fl.Nr. 1787**

---

#### **I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt verschiedene Nutzungsänderungen, sowie die Errichtung eines Löschwassertanks und einer Außentreppe in der Schleißheimer Str. 88,90, Fl.Nr. 1787.

Bei einer privaten Brandschutzbegehung sind Unterschiede zwischen den bisher genehmigten und nun vorhandenen Nutzung in den Gebäuden festgestellt worden. Auch wurde im diesen Zuge festgestellt, dass beim südöstlichen Gebäude (Schleißheimer Str. 88) ein zweiter Rettungsweg fehlt, sowie für das Gesamtgelände ein Löschwassertank benötigt wird. Der vorliegende Antrag soll die Brandschutzprobleme auf dem Grundstück beseitigen. Beantragt werden nun die Nutzungsänderung von Lager/Kantine in Büroräume, der Neubau einer Stahlaußentreppe als Fluchtweg, sowie der Einbau eines Löschwassertanks mit 65 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen. Die Außentreppe soll im Innenhof des südöstlichen Gebäudes errichtet werden und bis zum Obergeschoss geführt werden. Der Löschwassertank soll im nordöstlichen Grundstücksbereich in den Boden eingebaut werden. Hierdurch entfallen 7 KFZ-Stellplätze, ein Teil des Grünstreifens an der Grenze, sowie zwei Bäume. Der Tank selbst darf nicht überfahren werden, zur Andienung sollen um den Tank herum Rasengittersteine gesetzt werden. Die 7 wegfallenden KFZ-Stellplätze, sowie die 6 durch die Nutzungsänderung notwendigen KFZ-Stellplätze können durch einen bestehenden Stellplatzüberhang aufgefangen werden. Es sollen 10 neue Bäume und bisherige Kiesflächen um die Gebäude in Rasenflächen umgewandelt werden. Der Grünflächenanteil sinkt dennoch von 22,27 % auf 22,08 %. Die GRZ steigt von 0,76 auf 0,764, die GFZ bleibt unverändert. Ein Schallschutznachweis wurde nicht vorgelegt.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 Teil D „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt eine GRZ mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten von max. 0,75, einen Grünflächenanteil auf dem Baugrundstück mit 25 %, sowie 4 m breite Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen fest. Zudem wird festgesetzt, dass jeder Bauantrag im Geltungsbereich ein Schallschutzgutachten enthalten muss.

Bzgl. der Grünstreifen, des Grünflächenanteils und der GRZ gibt der Bebauungsplan die Möglichkeit eine Ausnahme zu erteilen, wenn wesentliche Teile des Bestandes bzw. der Bestandsnutzung erhalten bleiben und diese die Einhaltung der Festsetzungen ganz oder teilweise unmöglich machen bzw. die Einhaltung eine ungewollte Härte bedeuten würde. Eine Ausnahme kann, anders als eine Befreiung, nur aus städtebaulichen Gründen versagt werden.

Es werden Befreiungen wegen des fehlenden Schallschutzgutachten, sowie wegen des Eingriffs in den Grünstreifen an der Grenze benötigt. Zudem werden Ausnahmen wegen der Überschreitung der GRZ und wegen der Unterschreitung des Grünflächenanteils beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen wegen des Schallschutzgutachten und wegen des Eingriffs in den Grünstreifen erteilt werden, da nur weitere Büronutzungen in das Gebäude einziehen, welche nicht Lärmintensiv sind. Zudem wird der Tank mit dem geringstmöglichen Eingriff in den Grünstreifen eingebaut, so dass große Teile des Grünstreifens erhalten bleiben können.

Die Voraussetzungen für die Ausnahmen wegen der Überschreitung der GRZ und Unterschreitung des Grünflächenanteils sind aus Verwaltungssicht gegeben, da die Einhaltung der Festsetzung zu weiteren Entsiegelungen des Grundstücks und damit zu einer ungewollten Härte führen würde. Zudem handelt es sich um geringfügige Über-/Unterschreitungen die städtebaulich nicht ins Gewicht fallen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):**

Das Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderungen, sowie zur Errichtung eines Löschwassertanks und einer Außentreppe in der Schleißheimer Str. 88,90, Fl.Nr. 1787 wird erteilt. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen des fehlenden Schallschutzgutachten und des Eingriffs in den Grünstreifen wird erteilt. Das Einvernehmen zu den Ausnahmen wegen der Überschreitung der GRZ und Unterschreitung des Grünflächenanteils wird erteilt.

### **TOP 4. Bebauungsplan Nr. 197 "Erweiterung des nördliches Büro -und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Würdigung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

---

#### **I. SACHVORTRAG:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2023 mehrheitlich den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 197 "Erweiterung des nördliches Büro -und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM" gefasst und den Bebauungsplan für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Diese Beteiligungen erfolgten in der Zeit vom 16.08.2023 mit 22.09.2023.

In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen.

Am 07.05.2024 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss die Freigabe für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit von 01.08.2024 mit 11.09.2024, die Behördenbeteiligung vom 25.07.2024 mit 11.09.2024.

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 29.07.2024 (Anlage 1)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme.

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme, dass das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten ist, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

**2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 04.10.2024 (Anlage 2a)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

**Zu 1.:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarheit der Planung wird an der Festsetzung der Bezugsfläche gemäß Festsetzung B.2.2 festgehalten. Aufgrund der schräg verlaufenden Bezugsflächengrenzen ist die Berechnung auf der Grundlage einer grafischen Darstellung ungenau. Daher wurde die Bezugsfläche von 3.496 m<sup>2</sup> auf 3.490 m<sup>2</sup> gerundet und entsprechend festgesetzt. Entgegen der Stellungnahme stimmen die Angaben in der Festsetzung und Begründung mit der Angabe 3.490 m<sup>2</sup> überein. Bei der Berechnung der Ausgleichsfläche sowie im Umweltbericht wurde der berechnete Wert in Höhe von 3.496 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Ein Widerspruch hierzu liegt demnach nicht vor.

**Zu 2.:** Der Verweis in Ziff. B 2.3 auf den Höhenbezugspunkt wird geändert in B 2.4. Der Buchstabe „B“ wird redaktionell ergänzt.

**Zu 3.:** Ziff. B 3.1 wird bei der zulässigen Länge und Breite „max.“ redaktionell ergänzt.

**Zu 4.:** Es ist der richtig, dass derzeit nur eine Werbeanlage geplant ist. Zur Vermeidung der Notwendigkeit einer Änderung des Bebauungsplans im Falle dessen, dass hier in der Zukunft ggf. eine 2. Werbeanlage angebracht werden soll, wird an der Festsetzung festgehalten.

**Zu 5.:** Die Anregung wird aufgenommen und das Erdgeschoss in den Plänen 01, 02, 03 und 04 im Bereich des Lichthofes dargestellt.

**Zu 6.:** Die Planzeichnungen werden entsprechend überprüft und ggf. korrigiert. Für die Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Anlagen werden alle Pläne maßstabsgerecht ausgefertigt.

**Zu 7.:** Die Planzeichnungen werden entsprechend überprüft und ggf. korrigiert. Für die Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Anlagen werden alle Pläne maßstabsgerecht ausgefertigt.

**Zu 8.:**

Die Anregung wird aufgenommen und der Plan im Maßstab 1:200 dargestellt.

**Zu 9.:** Die Anregung wird aufgenommen und die Schnittebenen ergänzt.

**Zu 10.:** Die Anregung wird aufgenommen und die empfohlenen Ergänzungen in die Pläne aufgenommen.

**Zu 11.:** Die Anregung wird aufgenommen. Es wird redaktionell erläutert, dass der Müll im UG gelagert und über den Lastenaufzug im Bereich der Kantine ins EG gebracht und dort von einem privaten Anbieter entsorgt wird.

**Zu 12.:** Die an den BA II angrenzenden Bereiche des BA I sind in allen Grundrissebene und entsprechenden Schnitten nachvollziehbar dargestellt. Eine Übersicht über beide Bauabschnitte ist im Lageplan, Außenanlagenplan sowie Abstandsflächenplan nachvollziehbar dargestellt. Zusätzliche Erläuterungen wurden in der Begründung auf Seite 8 unter E.4.1 Planungskonzept gegeben. Zusätzliche Ausführungen sind nicht erforderlich.

**Zu 13.:** Die Anregung wird aufgenommen und die Anlagen entsprechend bezeichnet.

### **3. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Fachstelle Grünordnung, Schreiben vom 02.09.2024 (Anlage 2b)**

#### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

#### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Bei B Festsetzung durch Text 5.2 werden die genannten Schreib- und Tippfehler entsprechend geändert und richtiggestellt.

Statt Mindestqualität wird wie vorgeschlagen, Mindestpflanzqualität aufgenommen.

Der Hinweis auf die Schnittunverträglichkeit von sorbus aria und auf die möglichen Alternativpflanzungen wird zur Kenntnis genommen. Die Art Sorbus aria wird aus der Artenauswahl ausgenommen.

### **4. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 09.09.2024 (Anlage 2c)**

#### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

#### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

##### **Artenschutz**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die angesprochene saP vom 06.03.2018 wurde im Zuge der Planungen zum Campus West vorgenommen, sie liegt der Stadt Garching nicht vor.

Der Artenschutz sowie die hieraus resultierenden CEF-Maßnahmen für den Campus West wurden im Zuge der Verfahren zu den VEPs 182 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ und 183 „Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ abschließend behandelt und die Umsetzung der Maßnahmen vertraglich gesichert. Deshalb wird im vorliegenden Verfahren nur nachrichtlich hierüber berichtet und auf die Anlage umfangreiches Anlagenmaterial verzichtet. Daran soll weiterhin festgehalten werden.

Den Unterlagen liegt deshalb auch nur ein Textbeitrag des Büro PAN zur Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung und artenschutzrechtliche Maßnahmen vom 10.07.2023 bei.

Die CEF-Maßnahmen sind in den Unterlagen o.g. VEPs flächenscharf dargestellt. Unabhängig und parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird der Nachweis im Ökokonto der TUM laufend abstimmungsgemäß mit dem LRA fortgeschrieben.

Für die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs wurde der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand Dezember 2021) zu Grunde gelegt. Dieser lässt die vorgenommene Bewertung zu. Er sieht die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen als auf den Planungsfaktor anrechenbar an. Durch Vermeidungsmaßnahmen kann der Planungsfaktor bis zu maximal 20 % den Ausgleichsflächenbedarf reduzieren. Der „neue“ Leitfaden gibt hier gegenüber dem „alten“ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, der je Vermeidungsmaßnahmen einer Minderung um 5 %, max. 20 % vorsieht, keine weiteren Maßgaben über die Anrechenbarkeit vor. Aufgrund fehlender Maßgaben im neuen Leitfaden und Rückgriff auf die Maßgaben des „alten“ Leitfadens, der auch heute parallel zum „neuen“ Leitfaden noch gilt, und aufgrund der üblichen Praxis, wird an einem Planungsfaktor von 15 % festgehalten. Eine Änderung erfolgt daher nicht.

Es wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass Pfützen im Baubereich mit Laich zu erhalten und vor Befahrung zu schützen sind und die untere Naturschutzbehörde zu informieren ist und weitere Maßnahmen abzustimmen sind.

Der Hinweis, dass Seitens des Immissionsschutzes keine Äußerung erfolgt, wird zur Kenntnis genommen.

## **5. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 13.08. 2024 (Anlage 3)**

### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

#### **Zu 1. Starkregen (Stellungnahme vom 07.09.2023):**

Der Hinweis zum Schutz vor Schäden infolge von Starkregenereignissen sowie der Hinweis auf die Vorlage eines Überflutungsnachweises gemäß DIN 1986-100 bei Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m<sup>2</sup> wurden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Zu 2. Regenwassermanagement (Stellungnahme vom 07.09.2023):**

Die Festsetzungsvorschläge bezüglich Oberflächenbefestigung, Dachbegrünung, Technikaufbauten mit wassergefährdenden Stoffen auf Dächern und Bodenschutz wurden zur Kenntnis genommen und mit Ausnahme der Festsetzungen zum Bodenschutz und zur Dachbegrünung, zu der bereits eine Festsetzung mit höheren Anforderungen getroffen wurde, als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bereits getroffene Festsetzung zur Dachbegrünung bleibt unverändert. Da der Oberboden bereits im Zuge der archäologischen Festsetzungen abgetragen und anderweitig verwertet wurde, ist eine entsprechende Festsetzung nicht angezeigt.

#### **Zu 3. (Stellungnahme vom 07.09.2023):**

Die Hinweise zur Ausbeute von PV-Anlagen auf Gründächern, einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und der Umsetzung von Ausgleichsflächen am Wiesäckerbach und Garchinger Mühlbach wurden zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsflächen wurden bereits im Zusammenhang mit den CEF- und Ausgleichsflächen zu den Bebauungsplanverfahren Nr. 182 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ und Nr. 183 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 2010,2011,2020 und 2021, alle Gemarkung Garching, verortet und festgesetzt.

Teile des Ausgleichflächenpools der TUM liegen am Garchinger Mühlbach. Hier wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen bereits umgesetzt. Um die ökologische Wirksamkeit

von Ausgleichsflächen insbesondere auch für Tiere zu gewährleisten ist ein Eindringen von Mensch und Haustieren (Hunden) nicht zielführend.

**Stellungnahme vom 13.08.2024:**

Der Punkt 8.4 des Teils C der Satzung („Schädlich verunreinigtes .... einzuleiten.“) wird ersatzlos gestrichen.

**Zu Zusammenfassung:**

Da gegen den Bebauungsplan keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen, wenn die vorgenannten Ausführungen berücksichtigt würden, wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

**6. Staatliches Bauamt Freising vom 01.08.2024 (Anlage 4)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag (Stellungnahme vom 19.09.2023):**

Die Ausführungen zur Anbauverbotszone werden zur Kenntnis genommen.

Die Anbauverbotszone liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Die Ausführungen zu Werbeanlagen, Anpflanzungen, eigenen Planungen und Maßnahmen innerhalb der Anbauverbotszone betreffen daher den Bebauungsplan nicht direkt. Diese Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zu den Planungen außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans im Bereich des 20 m breiten Grünstreifens entlang der Freisinger Landstraße, auch im Hinblick auf den Fahrradschnellweg, laufen bereits seit längerer Zeit entsprechende Abstimmungen. Die Planung der dort vorgesehenen Fuß- und (Schnell-)Radwegeverbindungen sowie der Bepflanzung werden mit dem Staatlichen Bauamt Freising im Weiteren abgestimmt. Eine verkehrliche Erschließung des Baugebietes von der Freisinger Landstraße ist nicht geplant. Die Erschließung erfolgt ausschließlich von der Ludwig-Prandtl-Straße bzw. Lichtenbergstraße über die Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße.

Innerhalb der Anbauverbotszone sind keine werbenden oder sonstigen Hinweisschilder geplant. Die Hinweise für Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird zur Kenntnis genommen.

Dem Staatlichen Bauamt Freising wird sowohl der Stadtratsbeschluss mit der Behandlung der Stellungnahme als auch der dann rechtsgültige Bebauungsplan übersandt.

**Stellungnahme vom 01.08.2024:**

Die in der Begründung unter Punkt E.4.1 genannte Gestaltung des 20 Meter breiten Grünstreifens mit einzelnen Baumstrukturen wird mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

**7. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd vom 25.07.2024 (Anlage 5)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die Aussagen, dass gegen den Bebauungsplan keine Einwände erhoben werden, das geplante Baugebiet wasserversorgungsmäßig erschlossen ist und die zu erstellenden Gebäude gemäß Satzung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen sind, werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

**8. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 13.09.2024 (Anlage 6)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die Aussagen, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherung und der Betrieb der benachbarten Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt würden sowie der Hinweis auf das Planauskunftportal werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

**9. Bundesnetzagentur, Schreiben vom 16.08.2024 (Anlage 7)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.09.2023 der Hinweise auf funktechnische Einrichtungen und die Aussage, dass keine Betroffenheit vorliegt.

**10. Vodafone GmbH, Schreiben vom 19.09.2023 (Anlage 8)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis auf die am Geltungsbereich westlich verlaufenden Telekommunikationsanlagen sowie die allgemeinen Hinweise zu Schutz und Sicherung bzw. auf die Vorgehensweise bei evtl. erforderlichen Umverlegungen sowie Kostentragung werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Eine entsprechende objektkonkrete Stellungnahme beim Bauvorhaben wird eingeholt.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 27.08.2024
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 03.09.2024
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 10.09.2024
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, Schreiben vom 30.07.2024
- bayernets, Schreiben vom 24.07.2024
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom

08.08.2024

- Gemeinde Eching, Schreiben vom 30.07.2024
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 29.07.2024
- EXA Infrastructure Germany GmbH, Schreiben vom 24.07.2024
- Staatliches Bauamt München 2, Schreiben vom 16.09.2024

### **C.) Sonstiges**

Gemäß Durchführungsvertrag darf der Satzungsbeschluss erst gefasst werden, wenn der Nachtrag zum Kooperationsvertrag zwischen der TUM und der Siemens AG unterzeichnet der Stadt Garching vorliegt. Der Nachtrag ist mittlerweile unterzeichnet und liegt der Stadt Garching in Kopie, geschwärzt vor.

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):**

Die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 197 „Erweiterung des nördlichen Büro- und Verwaltungsgebäudes für einen Kooperationspartner der TUM“ werden entsprechend gewürdigt und der so geänderte und überarbeitete Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## **TOP 5. Bebauungsplan Nr. 194 "Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden"; Würdigung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 29.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 194 "Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden" gefasst.

Die Stadt Garching plant perspektivisch östlich angrenzend an die Wohnbebauung in Hochbrück zwischen Schleißheimer Kanal und Gewerbegebiet Hochbrück eine weitere Wohnbauentwicklung. Die Anbindung des neuen Quartiers an das örtliche und überörtliche Straßennetz soll über eine geplante Straßenspange erfolgen, die im Norden durch eine nach Süden verlängerte Daimlerstraße an die B 471 angebunden wird. Ziel dieses Bebauungsplans ist durch die Verlängerung der Straße eine zusätzliche Anbindung des in Zukunft geplanten Wohngebiets Hochbrück an die B 471 zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 194 "Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden" wurde in der Stadtratssitzung am 23.09.2021 gebilligt und am 15.05.2023 in der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 13a i.V.m. 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

freigegeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 12.07.2023 mit 25.08.2023.

Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange nahm der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 16.07.2024 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom Mittwoch, den 07.08.2024 bis Montag, den 16.09.2024.

In dieser Zeit sind einige 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. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 15.10.2024 (Anlage 1)**

##### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

##### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

**Zu 1.:** Es wird die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Daimlerstraße ergänzt und durchgängig festgesetzt.

**Zu 2.:** Unter Ziffer 5.3.3 in der Begründung wird das Fassungsdatum der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung noch ergänzt.

**Zu 3.:** Bei Festsetzung A 4.2 wird der obere Bezugspunkt bestimmt und noch ergänzt.

Der Hinweis, dass Seitens der Grünordnung und des Immissionsschutzes keine Äußerung erfolgt, wird zur Kenntnis genommen.

## **2. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 06.08.2024 (Anlage 2)**

### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

#### Artenschutz:

Es wird auf die artenschutzrechtliche Vorabschätzung verwiesen, hier wurde als saP relevante Art der Feldsperling nachgewiesen. Da diese jedoch gezielt die künstlichen gelegenen Futterstellen aufsuchten und als Nahrungsgäste eingeschätzt werden, kann durch Wegfall der Futterstelle ein Verbotstatbestand ausgeschlossen werden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

#### Wir bitten um die Aufnahme folgender Hinweise:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und unter den Hinweisen mitaufgeführt.

## **3. Stadtwerke München Schreiben vom 09.08.2024 (Anlage 3)**

### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

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

## **4. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 13.09.2024 (Anlage 4)**

### **Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Es wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes München auf die Stellungnahme vom 03.08.2023 verwiesen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde bereits entsprechend bei der Würdigung zum Verfahrensschritt gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB eingearbeitet und berücksichtigt. Eine Änderung ist somit nicht mehr erforderlich.

-

## **5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 06.08.2024 (Anlage 5)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Es wird von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern auf die Stellungnahme vom 23.08.2023 verwiesen. Da von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern keine Einwände bestehen, wird dies zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Der Hinweis auf die Immissionsschutzproblematik zwischen geplantem Wohngebiet und Gewerbegebiet wird zur Kenntnis genommen. Diese wird im angrenzenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 188 „Wohnen am Schleißheimer Kanal“ behandelt.

**6. Telekom, Schreiben vom 12.09.2024 (Anlage 6)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Es wird von Seiten der Telekom auf die Stellungnahme vom 14.09.2023 verwiesen. Der Hinweis zu den im Planungsgebiet befindlichen Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

**7. Bayernwerk, Schreiben vom 30.09.2024 (Anlage 7)**

**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Da grundsätzlich keine Einwendungen bestehen, wird dies zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Der Hinweis zu den im Planungsgebiet befindlichen Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- bayernets, Schreiben vom 29.07.2024
- EXA Infrastructure, Schreiben vom 29.07.2024
- Gemeinde Eching, Schreiben vom 30.07.2024
- Vodafone, Schreiben vom 10.09.2024
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 16.09.2024
- Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 30.08.2024

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):**

Die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 194 „Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden“ werden entsprechend gewürdigt und der so geänderte und überarbeitete Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen.

### **TOP 6. Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric", 1. Änderung; Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren**

---

#### **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 m<sup>2</sup> ist ein redaktioneller Irrtum und wird für das SO2 auf 3.894 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):**

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.

## **TOP 7. Mitteilungen aus der Verwaltung**

---

### **TOP 7.1. Umspannwerk LRZ**

---

Herr Meinhardt stellt kurz die Umplanungen des Bauherrn zum Umspannwerk LRZ vor. Durch einen Anschlusspunkt nördlich des ursprünglichen Anschlusspunktes können ca. 800 m<sup>2</sup> Waldfläche gerettet werden.

Es wurden auch Alternativtrassen geprüft, welche jedoch aus Gründen der Baustelleneinrichtung und der Wirtschaftlichkeit nicht verfolgt werden sollen. Durch das Gebäude fallen 18 vitale Bäume weg. Der Bauherr macht der Stadt Garching das Angebot, diese Bäume im Stadtgebiet zu pflanzen. Eigene Flächen für eine solche Ersatzpflanzung liegen nicht vor. Herr Meinhardt stellt klar, dass die Stadt planungsrechtlich kaum Chancen hat, an der Lage des Gebäudes oder an dem beantragten Trassenverlauf etwas zu ändern. Herr Dr. Gruchmann bedankt sich bei Herrn Meinhardt für die Verhandlungen mit dem Bauherrn und erläutert, dass die Verwaltung mit der jetzt vorgeschlagenen Lösung einverstanden wäre und der Antrag ohne zusätzlichen Beschluss im Verwaltungsweg zugestimmt werden soll. Hierzu gab es aus dem Gremium keine Einwände.

## **TOP 8. Sonstiges; Anträge und Anfragen**

---

### **TOP 8.1. Spielplatz am Bürgerpark**

---

Stadtrat Dr. Braun fragt an, ob der Spielplatz am Bürgerpark bereits wieder freigegeben wurde. Die Verwaltung wird hier einen Sachstand geben.

### **TOP 8.2. Mobilität am Forschungscampus**

---

Stadtrat Grünwald fragt nach dem aktuellen Sachstand zur Mobilität am Forschungscampus. Hier sollte von der TUM ein Mobilitätskonzept erstellt und vorgestellt werden. Frau Knott erklärt, dass es seit der letzten Ankündigung keine Neuigkeiten zu dem Thema gibt. Herr Dr. Gruchmann versichert, die TUM hierzu nochmals zu befragen.

### **TOP 8.3. Straßenlaterne Tannenbergsstraße Hochbrück**

---

Stadtrat Furchtsam merkt an, dass eine Straßenlaterne in der Tannenbergsstraße in Hochbrück nicht mehr richtig funktioniert und sehr stark flackert. Die Verwaltung wird sich um die Behebung des Problems kümmern.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:41 Uhr die öffentliche Sitzung.

---

Dr. Dietmar Gruchmann  
Vorsitz

---

BPU Schriftführung  
Felix Meinhardt  
Schriftführung

**Genehmigungsvermerk:**

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 02.12.2024