

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: GB II/0006/2024
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Datum: 19.11.2024

**Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Würdigung der
Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
02.12.2024	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
12.12.2024	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Beschlussvorlage Würdigung Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 27.01.2022 den
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark" gefasst.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohnungsgebiets.

Der Planentwurf für den Bebauungsplanes Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark" wurde in der
Stadtratssitzung am 27.01.2022 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
freigegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom Mittwoch, den 24.08.2022 bis Montag, den
26.09.2022.

In dieser Zeit sind einige Anregungen eingegangen.

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

A) Stellungnahmen von Bürgern**Bürger A, Kreuzeckweg, 85748 Garching, Schreiben vom 13.10.2024**

Stellungnahme: siehe Anlage

Zu Absatz 1:

Die Bebauungspläne „Am Riernfeldring“ sind zu folgenden Zeitpunkten erlassen worden:

Bebauungsplan Nr. 108 „Am Riernfeld Nr. 3“, Rechtskräftig seit 18.10.1990

Bebauungsplan Nr. 108 a „Am Riernfeld“ Nr. 3, 1. Änderung, Rechtskräftig seit 01.03.1990

Bebauungsplan Nr. 108 b „Am Riernfeld Nr. 3, 2. Änderung, Rechtskräftig seit 19.07.1998

Seither haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen, bspw. das eine
flächenintensive Bebauung mit Einfamilienhäusern auf Grund des hohen

Versiegelungsgrades zur Deckung des Wohnbedarfs nur noch sehr bedingt zeitgemäß ist,
verändert.

In der Begründung zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist unter Punkt 4.1.3 zu
„Vorschläge für neue Wohngebiete“ zur Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes
aufgeführt:

Auszug aus der Begründung zum Flächennutzungsplan:

Wohnen am Bürgerpark

Eine Wohnbaulandausweisung soll am Hüterweg als Allgemeines Wohngebiet erfolgen. Diese befindet sich nördlich sowie westlich des Landschaftsparks. Die Bewohner erreichen in wenigen Minuten das Ortszentrum von Garching. Weiterhin reicht die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 108 „Am Riernfeldring Nr. 3“ an das ausgewiesene Wohngebiet heran. Die Grenze des Bebauungsplans Nr. 108 befindet sich am Hüterweg. Die Erschließung ist über den Hüterweg gesichert. Dem Anbindungsgebot wird somit Rechnung getragen. Der Umgriff des Allgemeinen Wohngebiets wird nach Norden bis zum Feldweg ausgeweitet, um im Planungsgebiet eine weitere Kinderbetreuungseinrichtung errichten zu können.

Auszug Ende.

Ferner wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan ausgeführt, dass etwa 70 % der Wohneinheiten die entstehen sollen, im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Damit ist in der Begründung bereits ausgeführt, dass sich die städtebaulichen Rahmenparameter, die den künftigen Bebauungsplänen zu Grunde liegen, verändert haben. Der Flächennutzungsplan ist am 05.05.2020 rechtskräftig geworden. Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An den städtebaulichen Zielvorgaben aus dem Flächennutzungsplan hält die Stadt fest. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Absatz 2:

Die vorgesehene Dichte der Bebauung trägt der in der Begründung zum Flächennutzungsplan verfassten städtebaulichen Zielen Rechnung. Weiterhin ermöglicht eine dichtere Bebauung den Erhalt hochwertiger unversiegelter Freiflächen. Der Nachbarschaft zum Bürgerpark wird Rechnung getragen. Die Eingrünung nach Süden zum Bürgerpark ist mit 3 m ausgewiesen, die mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu versehen ist. Die Tiefgaragenzufahrt ist zu begrünen. Mit der verdichteten Bebauung wird auch dem Ziel der Landesplanung nach flächensparendem Bauen Rechnung getragen. Weiterhin erfolgt die Erschließung über den Hüterweg, sodass bis auf Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, die Fahrzeuge der Müllabfuhr sowie dem Lieferverkehr für die Gemeinbedarfsfläche sich kein Verkehr auf den Bürgerpark auswirkt. Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An dem Planungskonzept des Bebauungsplans wird festgehalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Absatz 3:

Zu ortsunübliche Dreigeschossigkeit:

Auszug aus der Stadtrats-Beschlussvorlage 27.01.2022

Zu „Höhenentwicklung“:

Bei den Reihenhäusern wird die Höhenentwicklung vom Watzmannring bezogen auf die Frishöhe eingehalten. Bei dieser Annahme sind die unterschiedliche Höhenkoten eingeflossen.

Auszug Ende.

Auf Grund des geringfügig unebenen Geländes sind mehrere Höhenkoten festgesetzt, um diesem Belang Rechnung zu tragen.

Zu: „fragwürdige Mischung von Sattel- und Flachdächern“:

Diese Meinung wird zur Kenntnis genommen. Bereits jetzt grenzt im Westen der Bebauungsplan Nr. 169 „Südlich Riernfeldring“, rechtskräftig seit 29.11.2013 an, der auch Flachdächer festsetzt. Unabhängig davon werden die Dachformen hier vermischt, um im Geschosswohnungsbau das Dachgeschoss zum Wohnen optimal nutzen zu können. Insofern trägt dies dem Belang des platzsparenden Bauens Rechnung.

Zu: „unzureichendes Angebot an Besucherstellplätzen“:

Die Besucherstellplätze werden in der Tiefgarage vor dem Tiefgaragator gemäß der Richtzahlenliste der Garchinger Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Zu „nicht gelöste Situation für den Hol- und Bringverkehr der geplanten Kindertagesstätte“:

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 175 Kapitel 1.3 Verkehr

Die Lage der Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr für das Haus für Kinder erfolgt auf bereits vorhandenen Stellplätzen am Hüterweg, die für den Bürgerpark errichtet wurden. Sie liegen südwestlich des Planungsgebiets. Die Doppelnutzung der Stellplätze ist möglich, da diese überwiegend am Wochenende und in den Abendstunden belegt sind.

Auszug Ende.

Somit stehen den Eltern Parkplätze für den Hol- und Bringverkehr zur Verfügung. Diese sind ca. 140 m von der Einrichtung entfernt. Diese Entfernung sollte auch mit Kleinkindern ohne weiteres zu Fuß bewältigbar sein und könnte sogar einen Anreiz für die Eltern sein, ihre Kinder mit dem Rad zu bringen.

Zu „fast vollständige Unterbauung des Umgriffs des Bebauungsplans“:

Im hydrogeologischen Gutachten, welches zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates am 27.01.2022 im Entwurf und am 30.01.2022 für den Wohnungsbau mit seiner Tiefgarage und am 28.02.2022 ergänzt um die Gemeinbedarfseinrichtung vorlag ist nachgewiesen, dass die Tiefgarage in der Größe errichtet werden kann und keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke entstehen.

Dieser Belang war zu Beginn des Aufstellungsbeschlusses geprüft und nachgewiesen.

Ferner wird in Kapitel 5 Boden, Wasserhaltung und Niederschlagswasser der Begründung das hydrogeologische Gutachten zusammengefasst. Hierbei ist u. a. ausgeführt:

Kapitel wird auszugsweise zitiert:

Das zu bebauende Grundstück liegt im nördlichen Bereich der Münchner Schotterebene. Den oberen Grundwasserleiter bilden der Quartärschotter. Die sandigen Schichten der oberen Süßwassermolasse bilden den unteren Grundwasserleiter. Grundwasser wurde jeweils in einer Tiefe von ca. 3,5 m unter Geländeoberkante angetroffen. Eingriffe in den Baugrund stehen unter dem Einfluss des Grundwassers. In den Wasserschichten des Tertiärs besteht ein geringes Druckpotential bei ca. 470 m ü. NHN, sodass bei den Bodeneingriffen für die Duplexgaragen keine Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs zu erwarten ist. Die Entwässerung von Dachflächen und der Tiefgaragendecke erfolgt gemäß Baugrundgutachten seitlich an den Gebäudekanten über die Arbeitsraumhinterfüllung, welche zudem als Retentionsraum dienen soll. Die Arbeitsraumhinterfüllung soll zudem eine Unterströmung der im Tertiär gegründeten Bauteile ($\leq 474,5$ m ü. NHN) durch das Grundwasser über eine Anbindung an das gut durchlässige Kiespolster unterhalb der Bauteile ermöglichen und einen Grundwasseraufstau minimieren. Flachdächer sind extensiv zu begrünen und müssen ein Wasser-Rückhaltevolumen von 50 l/m² aufweisen. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser ist als fachliche Arbeitsgrundlage das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu verwenden. Dies gilt grundsätzlich auch für die Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser von stark befahrenen Verkehrsflächen sowie Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Hier ist eine Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation nur zulässig, sofern eine Beseitigung gemäß den technischen Regeln nicht umsetzbar ist. Hierzu ist zudem die Zustimmung des Kanalnetzbetreibers erforderlich.

Auszug Ende:

Zusätzlich und unabhängig vom hydrogeologischen Gutachten wird in 10.4 der Satzung folgende Maßnahme festgesetzt:

Punkt 10.4. Bauliche Anlagen, für die die Dachform Flachdach zulässig ist, sind zu mindestens 80 % der Dachfläche extensiv mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von mindestens 12 cm (einschließlich Dränschicht) zu begrünen. Die zu begrünende Dachfläche muss ein Wasser-Rückhaltevolumen von 50 l/m² aufweisen.

Diese Festsetzung dient neben der Versickerung des Niederschlagswassers auch um kühlende Effekte bei tropischen Nächten zu erreichen.

zu Absatz 4:

Die Stellungnahme wird dem Stadtrat als Anlage zur Würdigung und damit zur Beschlussfassung vorgelegt. Zu dem politischen Argument nimmt die Verwaltung nicht Stellung.

Beschluss:

Die Ausführungen zu den einzelnen Absätzen / Punkten werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

Bürger B, Kreuzweg, 85748 Garching, Schreiben vom 13.10.2024

Stellungnahme: siehe Anlage

Zu Absatz 1 „Erschließung des Grundstücks“:

Zunächst ist klarzustellen, dass der Bebauungsplanumgriff an eine bestehende öffentliche Straße angrenzt und die Wohnbaugrundstücke von der bestehenden Erschließungsstraße aus erschlossen sind. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließung genügt, um die geplante Wohnbebauung und das Kinderhaus anzuschließen. Einer weiteren Regelung im Bebauungsplan bedürfte es daher nicht:

Auszug aus der Beschlussvorlage Stadtratssitzung 27.01.2022:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich gegen die Realisierung des Gehweges auf der Nordseite ausgesprochen. Mehrheitlich wurde die Lösung einer Share-Space-Straßenlösung favorisiert mit dem Ziel, dass der Autofahrer eine sehr reduzierte Geschwindigkeit fährt und die Fußgänger die Straße ebenfalls nutzen. Offen blieb, ob durch die gegebenen Voraussetzungen später eine Fahrradstraße ausgewiesen werden kann und der Fahrradfahrer seine Geschwindigkeit frei wählen kann.

Auszug Ende

Weiterhin ist der Hüterweg nicht in den Umgriff des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Begründet wird die Argumentation damit, dass die Straßenplanung sowie die verkehrsrechtliche Beschilderung in die alleinige Zuständigkeit der Stadt Garching fällt. Der Stadtrat kann somit – und auch ohne an den Bebauungsplan gebunden zu sein – seine Zielsetzungen im Nachgang anpassen.

Zu Absatz 2:

Hier wird Bezug auf die Ausführungen zu Bürger A genommen.

Zu Absatz 3:

Hier wird Bezug auf die Ausführungen zu Bürger A genommen.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

Bürger C, Kreuzeckweg, 85748 Garching, Schreiben vom 08.10.2024

Zu Absatz 2:

Auswirkungen der Bebauung auf die Nutzung des Bürgerparks

Im Bebauungsplanverfahren wurde sichergestellt, dass durch die Bebauung im Gebiet keine Einschränkung für die Nutzung des Bürgerparks erfolgt, die über die bisherigen Einschränkungen aufgrund der bestehenden Bebauung der Fall ist. Dazu sind im Immissionsschutzgutachten alle möglichen Nutzungsformen des Bürgerparks repräsentativ durch die lautesten Freizeitmöglichkeiten abgebildet worden. In der Begründung ist im Kapitel 8 ausgeführt, welche Freizeitgeräusche durch die Nutzungen des Bürgerparks ausgesetzt sind. Ferner ist im Städtebaulichen Vertrag eine Immissionsduldung geregelt, die im Grundbuch als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt eingetragen ist.

Zu Absatz 3:

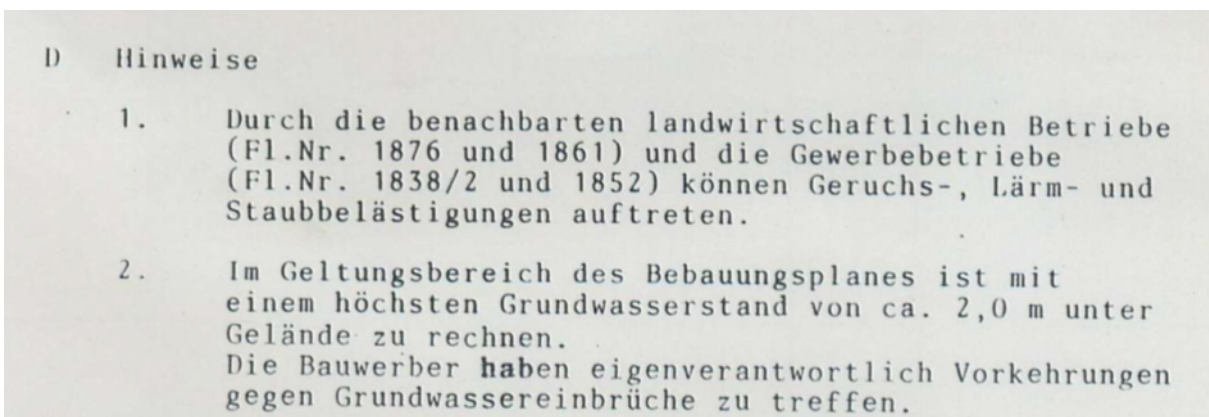
Der Hüterweg ist seit dem 13.01.1975 bis zur nördlichen Grundstücksgrenze als Ortsstraße gewidmet und sichert damit die Erschließung des Wohngebietes.

Mit diesem Belang hat sich der Stadtrat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses auseinandergesetzt. Insoweit wird auf die Ausführungen zum Bürger B verwiesen.

Weiterhin ist die Tiefgaragenzufahrt im süd-westlichen Bereich des Grundstücks angeordnet. Dies dient als Kompromiss zu den verschiedenen Belangen, wie sie auch die Einwenderin ausführt.

Zu Absatz 4:

In dem mit Datum 17.09.1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 108 „Am Riemerfeld Nr. 3“ ist in den Hinweisen folgendes ausgeführt:



Im hydrogeologischen Gutachten ist der Nachweis erbracht, dass die Versickerung des Regenwassers gewährleistet ist. Ferner wird auf die Ausführungen zum Bürger A verwiesen. Nachdem aufgrund des hydrogeologischen Gutachtens davon ausgegangen wird, dass es durch das Bauvorhaben zu keinen negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke kommen wird, ist auch nicht davon auszugehen, dass ausgleichspflichtige Schäden entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Eingriff in das Grundwasser durch die Baumaßnahme einer eigenständigen Genehmigung bedarf, in der ggf. je nach Bauwerksplanung weitere Auflagen zum Schutz der Nachbarschaft vorzusehen sind.

Zu Absatz 5:

Die Stellungnahme wird dem Stadtrat als Anlage zur Würdigung und damit zur Beschlussfassung vorgelegt. Zu dem politischen Argument nimmt die Verwaltung nicht Stellung.

Beschluss:

Die Ausführungen zu den einzelnen Punkten werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

Bürger D, Watzmannring, 85748 Garching, Schreiben vom 30.09.2024

Zu Absatz 1:

Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger A verwiesen. Der Hüterweg ist bereits jetzt eine gewidmete Ortsstraße die dem öffentlichen Verkehr – auch dem motorisierten – ohne Einschränkungen dient. Auch die bisherigen Nutzungen des Grundstücks (Wohngebäude, Getränkelager und das Zoogeschäft) haben Verkehr verursacht. Ebenso nutzt der landwirtschaftliche Verkehr zu den Isarauen den Hüterweg. Daher müssen die Verkehrsteilnehmer, auch die Kinder bereits jetzt den Verkehr beachten. Nachdem ein straßenverkehrsrechtlich ordnungsgemäßes Verhalten unterstellt werden darf, werden spielende Kinder somit keinem zusätzlichem Risiko ausgesetzt.

Zu Absatz 2:

Der Stadtrat hat sich wie bei Bürger A ausgeführt mit diesem Belang beschäftigt. Diese Ausführungen werden wie folgt ergänzt:

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist mit in der Satzung unter 2.1.3 wie folgt festgesetzt:

Die Anzahl an zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden im WA ist auf höchstens eine Wohnung je angefangene 130 m² Baugrundstücksfläche begrenzt.

Die Festsetzung unter 2.1.3 führt dazu, dass überwiegend 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zu errichten sind. Damit wird auch der Lage Rechnung und der Erschließungssituation Rechnung getragen.

Der Spielplatz am Hüterweg ist mit einem Zaun zur Straße hin abgeschrmt. Kleinere Hügel grenzen den Spielplatz im Norden und Süden jeweils optisch ein.

Zu Absatz 3:

In dem mit Datum 17.09.1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 108 „Am Riemerfeld Nr. 3“ ist in den Hinweisen folgendes ausgeführt:

D	Hinweise
1.	Durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe (Fl.Nr. 1876 und 1861) und die Gewerbebetriebe (Fl.Nr. 1838/2 und 1852) können Geruchs-, Lärm- und Staubbelaästigungen auftreten.
2.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einem höchsten Grundwasserstand von ca. 2,0 m unter Gelände zu rechnen. Die Bauwerber haben eigenverantwortlich Vorkehrungen gegen Grundwassereinbrüche zu treffen.

Weiterhin wird auf die Ausführungen zu Bürger A + C verwiesen.

Das Gutachten ist nicht vom Wasserwirtschaftsamt (WWA) erstellt worden, sondern von MPlan. Dem Wasserwirtschaftsamt wurde das Gutachten vorgelegt; dieses hat in seiner Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Anmerkungen zum hydrogeologischen Gutachten vorgebracht.

Das Wasserwirtschaftsamt ist als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die zitierten Überschwemmungsprobleme im Dezember 2023 hat die Verwaltung veranlasst, das WWA mit Mail vom 09.01.2024 um erneute Stellungnahme zu bitten. Der Mail waren folgende Unterlagen beigelegt:

Auszug aus der Mail vom 09.01.2024:

Folgende Unterlagen sind der Anfrage beigelegt:

- Bebauungsplanentwurf Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“
- Stellungnahme des WWA vom 16.09.2022
- Auszug Würdigungsbeschluss
- Baugrundgutachten

Mit Mail vom 12.02.2024 hat das WWA wie folgt geantwortet:

Der bisher bekannte Grundwasserhöchststand (HHW) von 477,7 m ü. NHN, der in unserer Stellungnahme vom 16.09.2022 von uns genannt wurde hat Bestand.

Das Grundhochwasser der letzten Monate lag in der Spitze unter dem bisherigen interpolierten Grundhochwasserstand des HW1940.

Man könnte aus wasserwirtschaftlicher Sicht auch festsetzen, dass Bauvorhaben wasserdicht und auftriebssicher zu errichten sind und nicht nur darauf hinweisen.

Zusammenfassend besteht derzeit kein Ergänzungsbedarf zu unserer Stellungnahme vom 16.09.2022

Damit erfolgte keine Ergänzung des hydrogeologischen Gutachtens und der Anpassung der Unterlagen, da dies auf Grund der Stellungnahme der Fachbehörde nicht erforderlich war.

Das Gutachten hat weiterhin Bestand.

Der Lehrstuhl der TU für Hydrogeologie und Flussgebietsmanagement untersucht im Rahmen einer Forschungsarbeit die möglichen Ursachen für die höhere Grundwasserentstehung.

Dabei werden folgenden Forschungsfragen untersucht:

Ist es möglich die Ursachen von Grundwasserüberschwemmungen zu identifizieren unter Berücksichtigung der Unsicherheiten von Modellparametern und verfügbaren Messungen?

Ist es möglich mittels der Modellergebnisse ein Frühwarnsystem basierend auf Grundwassermessungen zu entwickeln und zu validieren?

Welche technischen Maßnahmen können das Risiko von Grundwasserüberschwemmungen reduzieren und mit welchem Sicherheitsgrad?

Die Forschungsarbeit bezieht sich auf das Garchinger Stadtgebiet östlich der A9 und somit nicht auf einen Einzelfall. Sofern Maßnahmen zu treffen wären, würden sich auch diese auf das östlich der A9 gelegene Stadtgebiet beziehen.

Zu Absatz 4

Die Grundstückshöhe ist vermessen worden. Basierend auf der Vermessung sind die Höhenkoten festgesetzt worden. Nachdem im Bebauungsplan festgesetzt ist, dass Abgrabungen unzulässig sind, wird die Höhe des Grundstücks nicht abgesenkt. Weiterhin wird auf den Auszug aus der Stadtrats-Beschlussvorlage 27.01.2022 verwiesen:

Zu „Höhenentwicklung“:

Bei den Reihenhäusern wird die Höhenentwicklung vom Watzmannring bezogen auf die Frishöhe eingehalten. Bei dieser Annahme sind die unterschiedliche Höhenkoten eingeflossen.

Auszug Ende.

Auf Grund des geringfügig unebenen Geländes sind mehrere Höhenkoten festgesetzt, um diesem Belang Rechnung zu tragen.

Bezüglich der Baudichte wird auf die Ausführungen zu Bürger A und C verweisen.

Beschluss:

Die Ausführungen zu den einzelnen Punkten werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

Bürger E, Watzmannring, 85748 Garching, Schreiben vom 25.09.2024, 02.10.2024, 07.10.2024, 14.10.2024

Zu1. Die Stellungnahme geht davon aus, dass die Stadt die Planung in der Form so nur betreibt, um dem Bauträger eine Maximierung seines Gewinns zukommen zu lassen. Dies führe dazu, dass die Gebäude höher sind als die Umgebung, Baukörperprobleme mit dem Brandschutz aufweisen und über 100 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen werden.

Hierauf ist einzuwenden, dass es der Stadt bei der Planung im Wesentlichen darum geht, substanziell Wohnraum zu schaffen. Dabei ist sich die Stadt sehr wohl bewusst darüber, dass zur Verwirklichung dieses Ziels eine verdichtete Bebauung erforderlich ist, die das in der Umgebung befindliche Maß der baulichen Nutzung überschreitet. Es entspricht jedoch der städtebaulichen Zielsetzung, gerade die Bereiche, die aufgrund der vorherigen Nutzung bereits belastet sind, verdichtet zu überplanen, um die Bodennutzung effektiv zu gestalten. Dabei kommt der Nähe zur Ortsmitte und der guten infrastrukturellen Anbindung im vorliegenden Fall eine weitere tragende Rolle zu die eine Verdichtung in dem Bereich begünstigt. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern würde dem aktuellen Wohnraumbedarf nicht entsprechen und lediglich Wohnraum für sehr wenige, sehr begüterte Bürger schaffen, die aufgrund ihrer finanziellen Situation typischerweise kein Wohnraumversorgungsproblem haben. Bei der zugelassenen baulichen Dichte hat die Stadt einen Kompromiss zwischen verdichteter Bebauung und Siedlungsrandbebauung getroffen, die sie vorliegend für vertretbar erachtet. Damit einher geht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, um hierfür keine für den Naturhaushalt wertvolle Grundstücksflächen vorzuhalten.

Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Es bestehen jedoch keine Hinweise darauf, dass die Planung aufgrund der Belange des Brandschutzes nicht umgesetzt werden kann.

Zu 2. Es wird die Besorgnis des Grundwasseranstiegs geäußert.

Hierzu ist auf die Ausführungen zu Bürger A und D zu verweisen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Bauherr im Baugenehmigungsverfahren die Grundwasserneutralität seines Bauvorhabens nachweisen muss.

Zu 3. Es wird auf die Möglichkeit der Reduzierung der Tiefgaragenstellplätze durch ein Mobilitätskonzept hingewiesen.

Hierzu wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass ein derartiges Mobilitätskonzept derzeit mit dem Eigentümer erstellt wird. Da es sich bei einem Mobilitätskonzept um eine Maßnahme handelt, die auf Dauer angelegt ist und von den Bewohnern der Gebäude aufrechterhalten und akzeptiert werden muss, betrachtet die Stadt Garching selbst Mobilitätskonzepte als Angebote, welche sie ermöglicht und unterstützt. Aufgrund des vorgelegten Mobilitätskonzeptes, welches im Rahmen der Baugenehmigung umgesetzt wird, gehen Eigentümer und Stadt von einer Reduzierung um bis zu 25 % der Stellplätze aus. Damit kann der Vorhabenträger die Stellplätze ohne die Errichtung von Duplexparkern nachweisen. Dies kann Auswirkungen auf die Gründungstiefe der Tiefgarage haben und die Möglichkeit eröffnen, dass die Eingrünung des Wohngebiets nicht unterbaut werden muss.

Gleichwohl sei darauf hingewiesen, dass das hydrologische Gutachten von einem umfassenden Tiefgaragenbauwerk ausgeht um vorsorglich den worst case zu untersuchen.

Zu 4. Es wird befürchtet, dass der städtebauliche Vertrag zu einer Vorfestlegung der Planung geführt hat.

Hierzu ist einzuwenden, dass der städtebauliche Vertrag keinen Anspruch auf Realisierung der Planung erhebt. Vielmehr ist, wie in jedem städtebaulichen Vertrag, dieser davon abhängig, dass der Bebauungsplan weiter betrieben und zum Satzungsbeschluss gebracht wird. Ausdrücklich ist in den Verträgen festgehalten, dass der Abschluss des Vertrages selbst keine Verpflichtung der Stadt begründet, den Bebauungsplan in einer bestimmten Form aufzustellen, womit sie letztlich auch die Freiheit hat, das Bebauungsplanverfahren abubrechen und nicht weiterzuführen. Die vom Einwender vermutete Vorfestlegung wird somit klar zurückgewiesen.

Zu 5. Es wird eingewendet, dass die Abwägung fehlerhaft sei.

Hierauf wird erwidert, dass die Dichte der Bebauung, wie bereits zu Punkt 1. beschrieben, nicht aus dem Gedanken resultiert, dem Eigentümer eine Gewinnmaximierung zukommen zu lassen, sondern substantiell Wohnbaurecht zu schaffen, um diesen auch den Bürgern von Garching zukommen zu lassen. Die entsprechenden Regelungen hierfür sind im städtebaulichen Vertrag vorgesehen. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu Punkt 1. verwiesen.

Beschluss:

Die Ausführungen zu den einzelnen Punkten werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

Bürger F, Watzmannring, 85748 Garching, Schreiben vom 19.10.2024

Zu 1. Hohe Bebauungsdichte

Um der Lage unmittelbar angrenzend zum Bürgerpark gerecht zu werden, ist im Bebauungsplan eine Eingrünung mit i. d. R. von 3 Metern festgesetzt. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung werden durchgehend eingehalten. Somit ist auch gewährleistet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sein werden. Die Höhenentwicklung der angrenzenden Wohngebiete am Riemerfeldring ist aufgenommen.

Zu 2. Unangemessene Geschosshöhe

Auszug aus der Stadtrats-Beschlussvorlage 27.01.2022

Zu „Höhenentwicklung“:

Bei den Reihenhäusern wird die Höhenentwicklung vom Watzmannring bezogen auf die Frishöhe eingehalten. Bei dieser Annahme sind die unterschiedliche Höhenkoten eingeflossen.

Auszug Ende.

Auf Grund des geringfügig unebenen Geländes sind mehrere Höhenkoten festgesetzt, um diesem Belang Rechnung zu tragen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist mit in der Satzung unter 2.1.3 wie folgt festgesetzt:

Die Anzahl an zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden im WA ist auf höchstens eine Wohnung je angefangene 130 m² Baugrundstücksfläche begrenzt.

Die Sobon-Quote der Stadt Garching wird hier nur durch das Garchinger Wohnmodell nachgewiesen. EOF-Wohnungen werden in dem Wohngebiet nicht entstehen.

Dieser 2 Parameter bilden bezüglich des sozialen Charakters des zu erwartenden Wohnklientel Rahmenparameter dar, die an diesem Standort angemessen erscheinen.

Zu 3: Überdimensionierte Tiefgarage, mehr Verkehr und Gefahren für Fußgänger

Auszug aus der Beschlussvorlage Stadtratssitzung 27.01.2022:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich gegen die Realisierung des Gehweges auf der Nordseite ausgesprochen. Mehrheitlich wurde die Lösung einer Share-Space-Straßenlösung favorisiert mit dem Ziel, dass der Autofahrer eine sehr reduzierte Geschwindigkeit fährt und die Fußgänger die Straße ebenfalls nutzen. Offen blieb, ob durch die gegebenen Voraussetzungen später eine Fahrradstraße ausgewiesen werden kann und der Fahrradfahrer seine Geschwindigkeit frei wählen kann.

Auszug Ende

Weiterhin ist der Hüterweg nicht in den Umgriff des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Begründet wird die Argumentation damit, dass die Straßenplanung sowie die verkehrsrechtliche Beschilderung in die alleinige Zuständigkeit der Stadt Garching fällt. Der Stadtrat kann somit – und auch ohne an den Bebauungsplan gebunden zu sein – seine Zielsetzungen anpassen.

Auch die bisherigen Nutzungen haben Verkehr nach sich gezogen, wenn auch nicht in diesem Maße. Die öffentliche Sicherheit wird durch das geplante Baugebiet nicht gefährdet. Der Hüterweg ist als Ortsstraße gewidmet. Insoweit ist er bisher nur bedingt in der Klassifizierung als Ortsstraße von seiner Frequenz genutzt worden.

Zu 4: Weniger Freiraum für Erholung

Der öffentliche Raum mit seinen Nutzungsmöglichkeiten wird durch die Bebauung nicht eingeschränkt. Im Immissionsschutzgutachten sind die möglichen Nutzungsarten der unterschiedlichen Parkbereiche mit der jeweils lautesten Nutzungsform als Basis für die LärmBerechnung herangezogen worden.

Zu 4. Sicherheitsrisiken für Kinder

Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger A verwiesen. Auch die bisherigen Nutzungen des Grundstücks (Wohngebäude, Getränkelerger und das Zoogeschäft) haben Verkehr verursacht. Auch der landwirtschaftliche Verkehr zu den Isarauen nutzt den Hüterweg. Im Bereich des Spielplatzes am Hüterweg befindet sich zum Hüterweg hin ein Zaun. Im Norden und Süden ist der Spielplatz mit Hügeln optisch eingegrenzt. Im Bereich des Bolzplatzes befindet sich keine Zuananlage. Der Bolzplatz hat einen Abstand zum Hüterweg von ca. 5m. Entlang des Hüterwegs befinden sich Bäume.

Eine optische Trennung zur Straße ist gegeben.

Zu 5. Grundwasserschutz und Tiefgaragen Problematik

Hier wird auf die Stellungnahme zu A, C und D verwiesen.

Zu: Zusammenfassung und Bitte

Die Stellungnahme wird dem Stadtrat als Anlage zur Würdigung und damit zur Beschlussfassung vorgelegt. Zu dem politischen Argument nimmt die Verwaltung nicht Stellung.

Beschluss:

Die Ausführungen zu den einzelnen Punkten werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Regierung von Oberbayern, 80534 München (Anlage 1)

Stellungnahme: siehe Anlage

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Stellungnahme: siehe Anlage

Zu 1 a)

In der Begründung wird ausgeführt, warum entgegen der Ausweisung im Flächennutzungsplan die Kinderbetreuungseinrichtung als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wird.

Beschluss: Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 1 b)

In den Wohnungen sollen Beschäftigte von städtischen Kinderbetreuungseinrichtungen wohnen können. Die Wohnnutzung ist gegenüber der Nutzfläche der Kinderbetreuungseinrichtung stark untergeordnet. Die Stadt Garching hat zum Ziel, damit auch für die Kinderbetreuungseinrichtung in diesem Wohngebiet die Personalgewinnung erleichtert wird, diese möglichst diesem Personal zur Verfügung zu stellen. Nachdem das Personal ggf. auch flexibel eingesetzt werden muss, ist eine strikte Bindung an die Beschäftigten nur dieser Einrichtung nicht zielführend, weshalb die Zweckbestimmung allgemeiner auf Beschäftigte von städtischen Kinderbetreuungseinrichtungen gefasst wird.

Beschluss: Es erfolgt im Sinne der Stellungnahme keine Anpassung der Bebauungsplanunterlagen.

Zu 1 c) In der Begründung wird stets folgende Formulierung gewählt: „Wohnungen für Mitarbeiter der städtischen Kinderbetreuungseinrichtungen der Stadt Garching“.

Beschluss: Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 2 a) Die im Süden verlaufende Zufahrt zum Bohrplatz Th2 wird als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Nachdem es sich bisher um einen Eigentümerweg handelt, wird die konkrete Eigenschaft des Weges in der straßenrechtlichen Widmung festgelegt.

Beschluss: Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst. Die geplante Widmungsbeschränkung wird in der Begründung beschrieben.

Zu 2 b) Die Straßenbegrenzungslinie A 6.4. wird wie in der Planzeichnung vom 30.06.2022 wieder aufgenommen.

Beschluss: Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 3) Nachdem keine Gemeinschaftstiefgarage vorliegt, wird der Stellungnahme nicht gefolgt. Die Bauräume 1-6 befinden sich auf einem Baugrundstück, der Bauraum 7 auf einem weiteren Baugrundstück. Die darunterliegende Tiefgarage dient jeweils nur den einzelnen Baufeldern.

Beschluss: Die Planzeichnung wird im Sinne der Beschlussvorlage nicht angepasst.

Zu 4) Die entsprechenden Maßketten werden übernommen und die Planzeichnung im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Beschluss: Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 5) Die Tiefgarage kann bebaut werden, auch wenn an der Oberfläche auf derselben Fläche weitere Nutzungen bspw. die Eingrünung oder Grünflächen festgesetzt sind.

Die Darstellung der Planzeichen wird überprüft und ggf. angepasst.

Beschluss: Die Darstellung der Planzeichen wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Die Formulierung „Umgrenzung geht anderen Planzeichen vor“ wird belassen um klarzustellen, dass für die Anlegung der unterirdischen Teile der Tiefgarage die entsprechenden Regelungen vorgehen und keine Konkurrenz mit anderen Festsetzungen besteht.

Zu 6) Der Stellungnahme wird gefolgt.

Beschluss: Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 7) In diesem Punkt wird der Stellungnahme teilweise gefolgt. Der Punkt B10.3 wird in die Hinweise verschoben. Die weiteren Punkte werden weiterhin festgesetzt.

Beschluss: Die Satzung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 8) Damit der Bauraum mit seiner Gesamtlänge ausgeschöpft werden kann, wird eine abweichende Bauweise für den Bauraum 2 festgesetzt.

Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst. In der Planzeichnung wird in der Schablone der Buchstabe „o“ durch „a“ ersetzt. In der textlichen Festsetzung wird unter Nr. 4 am Ende eine neue Ziffer mit folgendem Wortlaut eingefügt „In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge bis zu 58 m zulässig“

zu 9) Der Stellungnahme wird gefolgt.

Beschluss: Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 10) Der Stellungnahme wird gefolgt.

Beschluss: Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 11 a) Es erfolgt keine Anpassung der Festsetzung von B 3.2. Die Regelung zur Überschreitung der Grundflächen in 3.3 betrifft die mathematische Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Nr. 4 geregelt. Dort befindet sich in 4.1 die Regelung zur Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Terrassen.

Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme nicht angepasst.

Zu 11 b) Im Bauraum 7 wird eine Überschreitung der Baugrenze mit Terrassen nach Süden und Westen entlang der Gebäudekörper mit 3 m als Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt.

Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst. Die Nr. 3.2 wird durch „... im Bauraum um 20% überschritten ...“ ergänzt

Zu 12) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. An der zusätzlichen Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 wird festgehalten. Die Stadt verfolgt damit das Ziel, die möglichen Überschreitungsregelungen einzugrenzen.

Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme nicht angepasst.

Zu 13) Der Stellungnahme wird gefolgt.

Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 14 a) und b) Terrassen sollen in allen Bauräumen möglich sein. Dies verbietet die Festsetzung auch nicht, sondern regelt nur die Frage, ob diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. In allen Bauräumen sind Terrassen mit einer Tiefe von max. 2 m zulässig. Darüber hinaus ist in den Bauräumen 1 und 6 (Reihenhausbebauung) eine Tiefe von bis zu 3 m max. zugelassen.
Beschluss: Um gleichwohl etwaige Unklarheiten für den Vollzug auszuschließen wird die Festsetzung in Nr. 4. 1 Satz 3 wie folgt gefasst: „Abweichend von Satz 2 ist in den Bauräumen 1 und 6 eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen mit einer Tiefe von max. 3 m zulässig.“

Zu 14 b) Im Bauraum 7 soll eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen nach Süden und Westen entlang des Gebäudekörpers mit 3 m möglich sein.
Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst, indem Nr. 4.1 Satz 3 um „Bauraum 7“ ergänzt wird.

Zu 15) Im DenkmalAtlas Bayern ist kein Bodendenkmal aufgeführt. Insoweit ist der Flächennutzungsplan, Plandatum 25.07.2019 überholt. Das Landesamt für Denkmalpflege ist als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden und hat keine Stellungnahme abgegeben.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 16) Der Stellungnahme wird gefolgt.
Beschluss: Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5, 81539 München, Abteilung Bauen, Fachbereich Grünordnung (Anlage 3)

Stellungnahme: siehe Anlage
zu Punkt 4.9 wird nicht nachgekommen. Aufschüttungen für grünordnerische Maßnahmen sind auch für Sträucher etc. möglich.
Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme nicht angepasst.

Zu Punkt 5.6.
Der Fachbegriff „Mutterboden“ wird durch den Fachbegriff „Oberboden“ ersetzt.
Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 8. 5. Festgesetzt sind im Punkt 8.5. Bäume, die nicht in privat-Gärten sind. Die in der Festsetzung in Punkt 8.5. angenommen Bäume sind die in der Planzeichnung festgesetzten 30 Bäume.

Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme nicht angepasst.

Zu Punkt 8.10.
Die gewählte Rechtschreibung wird überprüft und ggf. angepasst.
Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Hinweis:
Der Hinweis wird nicht aufgenommen. Zum einen ist auf dem Grundstück kein Baumbestand mehr vorhanden, zum anderen hat die Stadt Garching eigene Vorgaben für Bauherren zum Schutz von Kronen- und / oder Wurzelbereiche erstellt.
Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme nicht angepasst.

Zu Baumneupflanzungen:
"... wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem oder einer überbaubaren Vegetationstragschicht (Substrat B, ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. ..."

Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

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

Stellungnahme: siehe Anlage

Zu Fledermäusen:

Die Baumfällungen und der Abriss der Gebäude sind bereits erfolgt. Die Baumfällung ist im Winter 2024 außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen worden.

Zu Brutvögel:

Die Sicherung der CEF-Maßnahmen an den städtischen Bäumen geht ggf. über den Bezugstermin der Wohngebäude hinaus, sodass rechtlich abgesichert gewährleistet ist, dass die Nistkästen außerhalb der Vogelbrutzeit umzuhängen sind.

Im Städtebaulichen Vertrag hat sich der Investor verpflichtet, die Durchführung der CEF-Maßnahmen anzuzeigen. Diese sind vom Investor, einem Vertreter der uNB sowie der Stadt Garching abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren.

Bezugnehmend auf Seite 20 der Begründung zum Bebauungsplan wird der Investor, basierend auf den ökologischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München vom 20.10.2021, soweit die Fassadengestaltung es ermöglicht, die erforderlichen Nistkästen anbringen wird.

Zu Landschaftsbild:

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes ist eine ausreichende Eingrünung festgesetzt worden.

Zu Eingriff und Ausgleich:

Die Stadt Garching wird die Ausgleichsflächen unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem LfU melden.

Den weiteren Ausführungen kommt die Stadt Garching nach.

Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5, 81539 München, Abteilung Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten (Anlage 3)

Stellungnahme: siehe Anlage

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zum vorgelegten Gutachten gewertet.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt München, Heßstraße 128, 80797 München, Anlage 4

Stellungnahme: siehe Anlage

Neben dem Verweis auf die Stellungnahme vom 16.09.2022 wird der darüberhinausgehende Hinweis zur Kenntnis genommen und bei Bedarf umgesetzt.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Wasserburger Straße 2, 85560 Ebersberg, Anlage 5

Stellungnahme: siehe Anlage

Zum Bereich Landwirtschaft: Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist durch die Planung nicht berührt. Auf diesen Belang wird in der Begründung unter dem Punkt 1.3. eingegangen. Das in Planung befindliche Gebiet grenzt nicht an landwirtschaftliche Flächen sondern an den Bürgerpark an. Die Ausgleichsflächen werden im Naturschutzgebiet Mallertshofer Holz mit Heiden nachgewiesen.

Damit sind weder landwirtschaftliche Flächen noch Flächen in der Nähe von Gewässern berührt.

SWM Services GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München, Anlage 6

Stellungnahme: siehe Anlage

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und vom Vorhabensträger im Sinne der Stellungnahme umgesetzt.

Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Marsplatz 4, 80335 München, Anlage 7

Stellungnahme: siehe Anlage

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und vom Vorhabensträger im Sinne der Stellungnahme umgesetzt und beachtet.

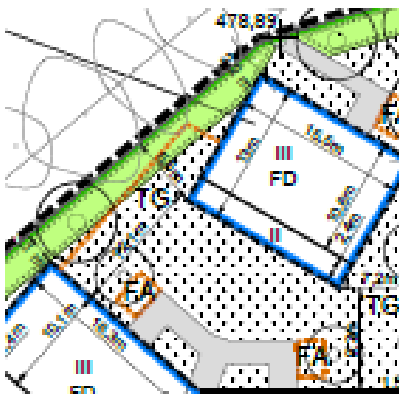
Redaktionelle Änderungen:

Fahrradabstellanlagen:

Vor den jeweiligen Hauseingängen soll die Errichtung von Fahrradabstellanlagen möglich sein. Beim Bauraum 4 und Bauraum 5 ist jeweils nur eine Abstellanlage dargestellt. Hier soll die Möglichkeit einer 2. Abstellanlage als Nebenanlage möglich sein.

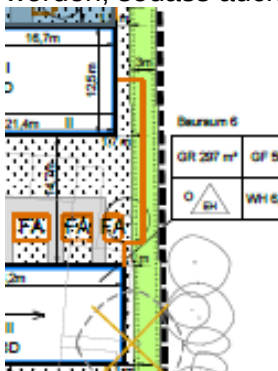
Umgrenzung Flächen für die Tiefgarage

Die Tiefgaragengrenzung verläuft auf der östlichen Grenze des Grünstreifens. Damit wird der Grünstreifen künftig nicht mehr unterbaut. Sollte die dicht am Weg stehende Pappel in das Grundstück hineingewurzelt sein, so würde auch das Wurzelwerk geschützt werden.



Tiefgaragengrenze im Osten

Im Osten zwischen Bauraum 5 und Bauraum 6 ist die Tiefgaragengrenze ebenfalls begründet worden, sodass auch hier die Grünfläche / Eingrünung nicht mehr unterbaut werden muss.



Lichtschächte

Der Vorhabenträger hat angefragt, ob Lichtschächte zur Belichtung von Hobbyräumen größer als bisher festgesetzt ausgebildet sein können. Die Lichtschächte sind in den Terrassen integriert.

Bei 1 m Tiefe könnte der Lichtschacht auch als 2. baulicher Rettungsweg aus dem Hobbyraum genutzt werden. Dies ist nicht gewünscht. Der Hobbyraum soll nicht als

erweiterter Wohnraum genutzt werden können. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, dass Lichtschächte mit einer Breite von max. 2,00 m und einer Tiefe von max. 0,80 m möglich sein sollen.

Beschluss: Lichtschächte, die in einer Terrasse integriert sind, können eine Länge von max. 2,00 m und 0,80 cm haben.

Beschluss: Den redaktionellen Änderungen wird zugestimmt.

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

Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 17.10.2024

Gemeinde Eching, Schreiben vom 30.09.2024

Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 25.10.2024

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.10.2024

IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 17.10.2024

EXA, Schreiben vom 17.09.2024

Vodafone GmbH, Schreiben vom 09.10.2014

Bayernets, Schreiben vom 16.09.2024

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“ werden entsprechend gewürdigt und der so geänderte und überarbeitete Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen.

Anlage/n:

1 - Bürger_A

2 - Bürger_B

3 - Bürger_C

4 - Bürger_D

5 - Bürger_E

6 - Bürger_F

7 - Anlage_1_Regierung_Oberbayern

8 - Anlage_2_Landratsamt_München_Bauen

9 - Anlage_3_Landratsamt_München_Fachstellen

10 - Anlage_4_WWA

11 - Anlage_5_Amt_Ernährung_Landwirtschaft_Forsten

12 - Anlage_6_SWM_Stellungnahme_334923

13 - Anlage_6-1_SWM_Legende

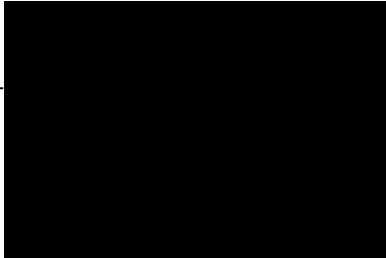
14 - Anlage_6-2 SWM_Strom-TK

15 - Anlage_6-3-SWM_Uebersichtsplan

16 - Anlage_6-4-SWM_Wasser

17 - Anlage_7_Telekom

18 - Anlage_7-2-Telekom_Lageplan__A3




Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching b. München

Garching, den 13.10.2024

Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“

**Stellungnahme im Rahmen der
Öffentlichen Beteiligung gem. 3 Abs. 2 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

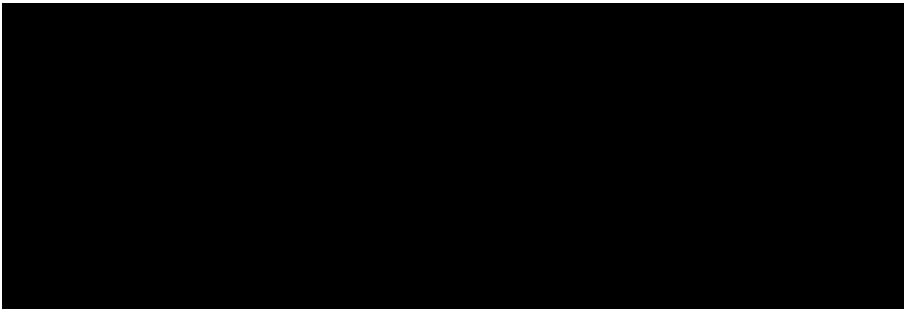
der öffentlich ausgelegte Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.08.2024 steht in vielerlei Hinsicht in Widerspruch zu den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leitlinien, die die Stadt Garching in den bisherigen Bebauungsplänen „Am Riemerfeld“ zur Sicherstellung einer ortsverträglichen Entwicklung verfolgt hat.

Die im Bebauungsplanentwurf Nr. 175 vorgesehene Dichte der Bebauung in Ortsrandlage ohne verträgliche Anbindung an das bestehende Siedlungsgefüge stellt eine städtebauliche Fehlentwicklung dar, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bürgerpark öffentliche Belange in nicht hinzunehmender Weise beeinträchtigt.

Planerische Folgen dieser unangemessenen Dichte sind unter anderem eine ortsunübliche Dreigeschossigkeit, eine gestalterisch fragwürdige Mischung von Sattel- und Flachdächern, eine völlig unzureichendes Angebot von Besucherstellplätzen, eine nicht gelöste Situation für den Hol- und Bringverkehr der geplanten Kindertagesstätte sowie eine fast vollständige Unterbauung des Umgriffs des Bebauungsplans.

Ich bitte den Stadtrat daher darum, sich nicht von partikularen wirtschaftlichen Interessen vereinnahmen zu lassen, sondern weiter dem Gemeinwohl verpflichtet zu bleiben und den Bebauungsplan grundlegend überarbeiten zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Sonntag, 13. Oktober 2024 16:25

Bebauungsplan

Einspruch zu Bebauungsplan 175

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan 175.

Die Erschließung des Grundstücks ist ungenügend für das zu erwartenden Verkehrsaufkommen.

Die Flächenverdichtung ist erheblich und der Ortsrandlage nicht angemessen. Einige Gebäude werden zu hoch und beeinträchtigen das Ortsbild unschön und unverhältnismäßig. Auf ein harmonisches Einfügen in die Gesamtumgebung wird keine Rücksicht genommen.

Angesichts der bereits jetzt schon existierenden starken Schwankungen des Grundwasserspiegels geht von der enormen Größe der geplanten Tiefgarage ein unkalkulierbares Risiko durch Wasser-Rückstau für die Anrainer aus.

Ich bitte um eine Bestätigung des Erhalts dieser Email.

[REDACTED]

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Dienstag, 8. Oktober 2024 21:34

Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr 175, Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie in der Bekanntmachung der Stadt Garching zum „Wohnen am Bürgerpark“ veröffentlicht, ([https://www.garching.de/meldungen/bebauungsplan-nr_-175-„wohnen-am-bürgerpark“-öffentliche-beteiligung-gem_-§-3-abs_-2-baugesetzbuch-\(baugb\)/_/Bekanntmachung_3_2.pdf](https://www.garching.de/meldungen/bebauungsplan-nr_-175-„wohnen-am-bürgerpark“-öffentliche-beteiligung-gem_-§-3-abs_-2-baugesetzbuch-(baugb)/_/Bekanntmachung_3_2.pdf)) möchte ich gerne eine Stellungnahme zu diesem Sachverhalt abgeben.

Der Bürgerpark bedeutet derzeit für viele Garchinger Bürger, ob jung, ob alt, ein beliebtes Naherholungsgebiet. Und das zu Recht. Die Stadt hat hier in den letzten Jahren mit dem Spielplatz für die Kinder, der Boccia-Bahn, dem Kneippbecken, den Trainingsgeräten für die Sportlichen und den vielen schattigen Plätzchen für klein und groß, alt und jung, Spaziergänger, Radfahrer, Hundebesitzer viel geschaffen. Auch ist der Bürgerpark beliebter Veranstaltungsort der Bürgerwoche, der Feuerwehr, der Burschenschaftsfeste, des Zirkus uvm. Bislang gibt es hier viel Zuspruch und keine Klagen, sondern ein fröhliches miteinander feiern. Wie wird das werden, wenn 50 Parteien in direkter Nähe dazukommen? Welche Beschwerden treffen dann ein? Werden die Veranstaltungen dann weiter möglich sein?

Außerdem gilt es das Verkehrskonzept in diesem Stadtwinkel zu beachten/überdenken. Derzeit wird der Zufahrtsweg/Hüterweg von einigen wenigen Autofahrern bis zum Parkplatz genutzt, die ihre Hunde ausführen, um im Winter zum Rodeln zu kommen oder den Abenteuerspielplatz zu besuchen. Ansonsten üben die Kinder Fahrradfahren oder machen erste Versuche auf inlinern, Jung und Alt ist auf dem Weg in den Bürgerpark, Radfahrer auf dem Weg zur TU, Schüler:innen der Grundschule auf dem Weg in den Hort, Kindergartenkinder auf dem Weg in den Kindergarten und wieder zurück. Für eine große Zufahrtsstraße zu dem angedachten Bauprojekt fehlt es an Fläche. Schon jetzt wird es eng, wenn ein Traktor an den Fußgängern vorbei muss.

Als Anlieger macht uns zudem vorrangig Sorgen, dass sich der Grundwasserspiegel durch die Aushebung und Versiegelung einer derart großen Fläche erhöht und wir hier ähnliche Grundwasserprobleme wie in anderen Teilen Garchings bekommen. Wie kann sicher gestellt werden, dass es nicht zu einer Erhöhung des Grundwasserspiegels durch die Verdrängung des Wassers aufgrund dieses Großprojekts kommt? Wer zahlt im Zweifel dafür?

Natürlich sehen wir alle, wie groß der Zuwachs der Stadt ist und wie viele Familien (mehr oder weniger verzweifelt) auf der Suche nach angemessenem Wohnraum sind. Und die Lage am Bürgerpark ist grundsätzlich traumhaft! Aber ist das der richtige Ort für ein solch riesiges Bauprojekt von 50 Wohneinheiten inkl. Tiefgarage?! Ist das Grundstück direkt am Bürgerpark wirklich das geeignete Stück Land für ein Projekt in solcher Größe? Sollte nicht die Größe der bebaubaren Fläche überdacht werden bzw. überlegt werden, ob eine andere bebaubare Fläche für solch eine Wohnanlage besser geeignet wäre?!

Vielen Dank für die Möglichkeit einer Stellungnahme!

Grüße aus Garching,
[REDACTED]

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Montag, 30. September 2024 13:51
Bebauungsplan
Stellungnahme: Wohnen am Bürgerpark

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne möchte ich eine Stellungnahme an Sie bezüglich des Bebauungsplanes 175 „Wohnen am Bürgerpark“ senden.

Grundsätzlich finde ich es äußerst bedauernswert, am Bürgerpark ein Objekt mit derartiger Flächenverdichtung (sukzessive verdichtet über die diversen Planungsjahre) zu genehmigen und planen.

Der Bürgerpark hat einen enormen Freizeit- und Erholungswert für Garching und seine Bürger. Wie kann es an solch einer Stelle zu einer Genehmigung zu einer derartigen Einschränkung und Minderung für die Bürger kommen und zugleich zu einem derartigen Risiko für die dort spielenden Kinder?

Das Mobilitäts-Konzept für dieses Mammutprojekt wirkt mit dem existenten schmalen Weg, der mehr Radweg als Straße ist, nicht darstellbar. Wie stellen Sie sich konkret die Abläufe und Verkehrsführung vor, wenn Bewohner das Objekt verlassen, gleichzeitig Kita-Besucher anfahren und gleichzeitig Schulkinder über diesen Weg mit dem Rad/Roller zur Schule fahren? Für mich liegen hier multiple Konflikte vor und ich sehe die Sicherheit – gerade der Kinder- als höchst gefährdet an.

Wie oft sausen Kinder aus dem Bürgerpark auf den Weg? Wie stellen Sie hier das Wohl der Kinder sicher mit ihrer geplanten Flächen-Umwidmung?

Weiterhin sehen wir als Anlieger die Einbringung der geplanten Riesen-Tiefgarage als bedrohliche Aktion an. Hochwasser-Themen haben gerade in den letzten 2 Jahren hier in Garching ein massives Ausmaß angenommen, zu welchem die Hintergründe im Ansatz noch nicht geklärt sind. Können Sie uns Anwohnern garantieren, dass das Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes von 2022 Gültigkeit hat und auch die umliegenden Flächenbelastungen/-beeinträchtigungen berücksichtigt wurden? Wir gehen davon aus, dass mit einer derartigen Verdichtung und einem derart massiven Betonkörper im Boden zwangsläufig mehr Wasser bei den umliegenden Objekten ankommen muss. Wer garantiert uns hier, die einschließende Betrachtung der umliegenden Flächen und die darauf gegebenen Auswirkungen? Wer haftet hier für Schäden, die daraus resultierend bei umliegenden Häusern/Kellern auftreten?

Die geplante Höhe der Randbebauung wirkt auf ein ungesundes unästhetisches Maß ausgereizt, was äußerst bedauernswert ist mit der Lage des Mammut-Objekts im Bürgerpark – DEM EINEN Park in Garching. Die Grundstückshöhe so abzusenken, dass man die Geschoszahl gerade so durchwinken kann, und das an dieser Stelle, ist ein gewinnmaximierendes Vorgehen.

Ich freue mich auf Ihre Stellungnahme und Rückmeldungen zu den genannten Themen.

Von:

Gesendet:

An:

Cc:

Betreff:

Montag, 14. Oktober 2024 12:12

AW: [EXTERNAL] Fwd: Bebauungsplan 175 - Wohnen am Bürgerpark -
Stellungnahme im Rahmen der öff. Beteiligung § 3 Abs. BauGB

Sehr geehrte

vielen Dank für Ihre e-mail und Nachfrage.

Ja, bitte werten Sie meine u.g. Mail vom 07.10.2024 als Ergänzung meiner Stellungnahme im Rahmen der öff. Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 175 „Wohnen am Bürgerpark“.

Als weitere Ergänzung möchte ich gern den Punkt anfügen, dass ich es rechtlich für nicht haltbar ansehe, dass

- Im ersten Schritt die Stadt Garching mit einem nach Gewinnmaximierung strebenden Unternehmen als Bauherrn eine Vereinbarung eingeht, bei der die Stadt dem Bauherrn in mehreren Schritten Ausweitungen der Geschoßflächenzahl, Ausmaß der überbauten Flächen und Höhe der Gebäudeteile mitten im schönsten Teil von Garching, dem wunderschönen und naturbelassenen Bürgerpark zusagt – ohne dass ein Bebauungsplan besteht, der die rechtlichen Leitplanken für ein solches Bauvorhaben vorgibt;
- Erst danach im zweiten Schritt der Bebauungsplan aufgestellt wird – in den rechtlichen Vorgaben exakt maßgeschneidert, um das bereits zuvor von der Stadt mit dem Bauherrn vereinbarte auf Gewinnmaximierung ausgelegte Bauvorhaben als zulässig erscheinen zu lassen – obwohl sich aufgrund der jahrelangen Verhandlungen und Diskussionen zur Maximierung der Bebauung mitten im Naherholungsgebiet Bürgerpark elementare Belange wie insbesondere der Hochwasserschutz aller Garchinger in den letzten 2 Jahren nach Erstellung des Baugrundgutachtens und der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes evident und elementar verändert haben; und
- Dann im dritten Schritt der Bauherr eine Baugenehmigung beantragen will für das bereits mit der Stadt vor Erstellung des Bebauungsplanes vereinbarte und für die Lage mitten im Naherholungsgebiet Bürgerpark und in Relation zur Größe des Grundstückes vollkommen überdimensionierte Bauvorhaben – für das die Stadt gerade versucht einen maßgeschneiderten Bebauungsplan aufzustellen, der die Baugenehmigung als rechtlich zulässig erscheinen lassen soll – ohne dass Dritte hiergegen rechtlich vorgehen können sollen.

Wie Sie sicher besser wissen als ich ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB Aufgabe der Bauleitplanung (also nach § 1 Absatz 2 BauGB Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Nach § 1 Absatz 5 BauGB sollen sie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Wie Sie ebenfalls sicher wissen, muss bei der Planung sichergestellt werden, dass sich die Bauleitplanung in das **bestehende Landschaftsbild einfügt** – wobei es auf den **Gesamteindruck** ankommt – und es sind die tatsächlichen natürlichen Begebenheiten zu berücksichtigen.

Diese Grundprinzipien des deutschen Baurechts werden hier in vielfacher Hinsicht (bewusst?) missachtet.

Denn im Rahmen der erforderlichen **Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB** (soweit eine solche bislang überhaupt stattgefunden haben sollte) hat die Stadt den Interessen des Bauherrn einseitig und uneingeschränkt den Vorrang eingeräumt. Es werden den Interessen des Bauherrn an einer Maximierung des Gewinns durch eine Maximierung der Bebauung gegenüber den Interessen der Allgemeinheit über alle Generationen hinweg an der Erhaltung des Bürgerparks als Naherholungsgebiet ohne eine Verschandelung durch viel zu große, zu hohe, zu dichte und massive Bebauung evident und ohne erkennbare Kompromisslösungen

Vorrang eingeräumt. Ebenso werden die Interessen der Allgemeinheit an einem Schutz vor den Gefahren durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zum Grundstück über den Hüterweg, wenige Meter an der Regenbogenvilla der AWO und dem Fußballplatz und dem Spielplatz gegenüber des Grundstücks vorbei durch mindestens geplante 108 PKW vollkommen außer Acht gelassen. Dass die Interessen aller Garchinger an einer Berücksichtigung ihrer Interessen an einem Schutz vor einer Erhöhung der Hochwassergefahr durch die überdimensionierte Bebauung und insbesondere die Einbringung des riesigen Betonkörpers der Tiefgarage für 108 PKW, unmittelbar neben der U-Bahnrohre evident gar nicht berücksichtigt worden sein können, da die Gutachten aus dem Jahr 2022 stammen und die Überflutungen von über 100 Häusern in Garching in der Zeit nach Erstellung der Gutachten eintraten, habe ich bereits zuvor ausgeführt.

Das geplante Bauvorhaben, für das durch den Bebauungsplan 175 die rechtliche Rechtfertigung geschaffen werden soll, fügt sich nach dem Gesamteindruck evident nicht in das bestehende Landschaftsbild ein. Das Grundstück liegt mitten im Naherholungsgebiet und daher muss evidenterweise die Dimensionierung einer Bebauung, soweit sie überhaupt zulässig ist, sich tendenziell eher zurückhaltend gestalten. Hier soll aber im Gegenteil eine vollkommen unverhältnismäßige Maximierung der Dimensionen vorgenommen werden. Auch aus diesem Grund ist der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes so nicht rechtmäßig.

Sofern und soweit die überdimensionierte Bebauung mit dem Bedarf an Wohnraum gerechtfertigt werden soll, wird hierbei vollständig außer Acht gelassen, dass die Planung der Bebauung in der Kommunikationszone zwischen Ortsrand und dem Campus der TU für ausreichend Wohnraum sorgen wird.

Angesichts des in unmittelbarer Nähe in der Kommunikationszone entstehenden Wohnraumes für 3000 Personen ist es evident unangemessen, nicht erforderlich und damit unverhältnismäßig in das Grundstück am Hüterweg, ohne Rücksicht auf die ansonsten zu berücksichtigenden Interessen so viele Wohneinheiten wie möglich „hineinzupressen“.

Ich bin mir sicher, dass das zuständige Gericht diese Sichtweise auf entsprechenden Antrag nach § 47 VWGO, ggf. auch im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes nach § 47 Abs. 8 VWGO, bestätigen wird.

Insofern bitte ich eindringlich, die vorgenannten Aspekte im Rahmen der erforderlichen Abwägung angemessen zu berücksichtigen – insbesondere auch die Ergebnisse der von der Stadt Garching in Auftrag gegebenen Untersuchung der Ursachen der Überflutungen von über 100 Häusern, die im August 2025 vorliegen sollen.

Mit freundlichen Grüßen

Von: [REDACTED]

Gesendet: Montag, 14. Oktober 2024 10:51

An: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Betreff: AW: [EXTERNAL] Fwd: Bebauungsplan 175 - Wohnen am Bürgerpark - Stellungnahme im Rahmen der öff. Beteiligung § 3 Abs. BauGB

Caution: This email comes from an external source. Please take care when clicking links or opening attachments. If it is suspicious, please use the "Report Phishing" button.

Sehr geehrte [REDACTED]

wir bitten um Information, ob wir diese Mail als Ergänzung zu Ihrer Stellungnahme zu werten haben.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [REDACTED]

Gesendet: Montag, 7. Oktober 2024 12:32

An: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Betreff: AW: [EXTERNAL] Fwd: Bebauungsplan 175 - Wohnen am Bürgerpark - Stellungnahme im Rahmen der öff. Beteiligung § 3 Abs. BauGB

Sehr geehrte [REDACTED]

vielen Dank für Ihre e-mail und die weitergehende Aufklärung hinsichtlich der formellen Betrachtungsweise.

Nachdem ich die sehr interessanten Ansätze in den Artikeln rund um Ihre Vorträge gelesen habe, finde ich, dass es angesichts der aktuellen Hochwasser-/Grundwasser-/Überflutungsthemen der letzten 2 Jahre und der im Entwurf des angestrebten Bebauungsplans vorgesehenen Mammut-Tiefgarage mit 108 Stellplätzen auch aus Sicht der Stadt darum gehen muss, Leitplanken vorzugeben, der hier die Interessen der Eigentümer im Umfeld des Grundstückes des BP 175 und des Bauherrn in ein ausgewogenes Verhältnis bringt.

Das Erreichen eines angemessenen und ausgewogenen Kompromisses – unter Berücksichtigung der einzuholenden neuen/aktuellen Gutachten und des bereits von der Stadt in Auftrag gegebenen Gutachtens zur Klärung der Ursachen der über 100 Kellerüberflutungen – allein von der Entscheidung des Bauherrn im Rahmen der Beantragung der Baugenehmigung abhängig zu machen, erscheint wenig sinnvoll.

Insofern habe in der Tat die Rückfrage, wie Sie denn planen, den Bauherrn (im Rahmen seiner freien privatrechtlichen Entscheidung) zu incentivieren, die Anzahl der Stellplätze in der geplanten Tiefgarage zu reduzieren – unter Ausnutzung aller Möglichkeiten, die die Stadt Garching mit der neuen Stallplatzsatzung bietet?

Herzlichen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Von: [REDACTED]

Gesendet: Montag, 7. Oktober 2024 11:56

An: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Betreff: AW: [EXTERNAL] Fwd: Bebauungsplan 175 - Wohnen am Bürgerpark - Stellungnahme im Rahmen der öff. Beteiligung § 3 Abs. BauGB

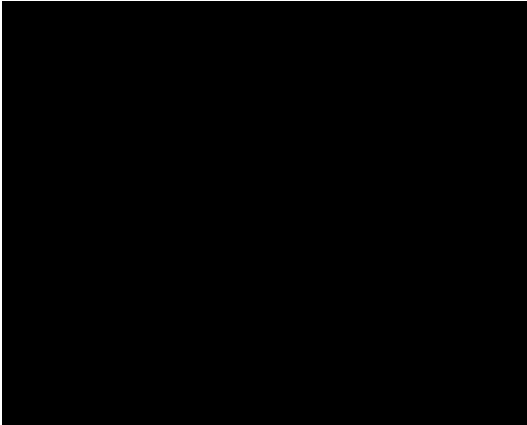
Caution: This email comes from an external source. Please take care when clicking links or opening attachments. If it is suspicious, please use the "Report Phishing" button.

Sehr geehrte [REDACTED]

die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens sondern der Baugenehmigung. Diese Vorgehensweise ermöglicht, auf veränderte Mobilitätsformen in Zukunft im Rahmen von Evaluierungen reagieren und somit das Mobilitätskonzept anpassen zu können.

Weiterhin entscheidet der Bauherr ob er ein Mobilitätskonzept basierend auf der Stellplatzsatzung erstellt und umsetzt. Dies ist eine privatrechtliche Entscheidung des Bauherrn.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Von: [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 2. Oktober 2024 13:33

An: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Betreff: AW: [EXTERNAL] Fwd: Bebauungsplan 175 - Wohnen am Bürgerpark - Stellungnahme im Rahmen der öff. Beteiligung § 3 Abs. BauGB

Sehr geehrte [REDACTED]

vielen Dank für Ihre e-mail, die ich als Eingangsbestätigung meiner Stellungnahme vom 25.09.2024 werten darf.

Wegen Ihres feedbacks zur meiner Frage zum weiteren Fortgang des Verfahrens werde ich mich dann mit meiner Frau austauschen. Vielen Dank!

Bei meiner Recherche zum Thema Stellplätze, hier Tiefgarage für über 100 Autos, bin ich auf folgende Artikel gestoßen und habe erfahren, dass Sie persönlich führend sind in Sachen innovative Stellplatzkonzepte.

<https://www.pv-muenchen.de/leistungen/verbandskommunikation/veranstaltungen/bauamtsleitertreffen/rueckblick-mobilitaetskonzepte-stellsatzung/vortrag-knott-werkstattbericht-garching>
<https://www.merkur.de/lokales/muenchen-lk/garching-ort28709/ansage-aus-garching-weg-mit-parkplaetzen-10819408.html>

Nachdem ich die geplante Tiefgarage aus den unten genannten Gründen für rechtlich nicht haltbar ansehe, stellt sich im Lichte der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Garching die Frage, wieso offensichtlich in keinster Weise die innovativen Ansätze berücksichtigt werden, die die neue Stellplatzsatzung ermöglicht und die sich eigentlich aufdrängen – und die eine Tiefgarage mit all den unkalkulierbaren und nicht hinnehmbaren Risiken überflüssig machen würden. Oder zumindest erscheint ja bereits auf den ersten Blick eine Reduktion um 50% evident möglich und die einzig richtige Lösung, indem unter Bezugnahme auf die Nähe zur U-Bahnhaltestelle außerhalb des 300 Meter Radius der Bauherr ein überzeugendes Mobilitätskonzept vorlegen muss.

Auch unter diesem Gesichtspunkt erscheint also der Bebauungsplan noch alles andere als entscheidungsreif.

Diesen Aspekt der Stellplatzsatzung der Stadt Garching und der sich hieraus ergebenden Möglichkeiten zur Vermeidung des massiven und unverhältnismäßigen Eingriffes durch eine Tiefgarage für über 100 PKW bitte ich hiermit als weiteren integralen Bestandteil meiner Stellungnahme zu berücksichtigen.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Von: [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 2. Oktober 2024 12:30

An: [REDACTED]

Betreff: AW: [EXTERNAL] Fwd: Bebauungsplan 175 - Wohnen am Bürgerpark - Stellungnahme im Rahmen der öff. Beteiligung § 3 Abs. BauGB

Caution: This email comes from an external source. Please take care when clicking links or opening attachments. If it is suspicious, please use the "Report Phishing" button.

Sehr geehrter [REDACTED]

nachdem Ihre Frau ebenfalls Fragen an mich gesendet hat, habe ich in dieser Beantwortung auch Ihre Fragen mit beantwortet. Ich bitte um Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen

Von: [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 2. Oktober 2024 11:53

An: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Betreff: WG: [EXTERNAL] Fwd: Bebauungsplan 175 - Wohnen am Bürgerpark - Stellungnahme im Rahmen der öff. Beteiligung § 3 Abs. BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Unter Bezugnahme auf die von mir am 25.09 eingereichte Stellungnahme, siehe unten, möchte ich Sie hiermit höflich um Übersendung einer Eingangsbestätigung bitten.

Zudem möchte ich Sie bitten mitzuteilen, wie die nächsten Schritte im Rahmen des Beteiligungsverfahrens und des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes sein werden.

Im Voraus vielen Dank für Ihre Bemühungen!

Mit freundlichen Grüßen

Von: [REDACTED]

Datum: 25. September 2024 um 09:33:33 MESZ

An: [b](#) [REDACTED]

Kopi [REDACTED]

Betreff: Bebauungsplan 175 - Wohnen am Bürgerpark - Stellungnahme im Rahmen der öff. Beteiligung § 3 Abs. BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das gesamte Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes 175 „Wohnen am Bürgerpark“ hat sich über viele Jahre hingezogen, insbesondere auch, weil der Bauträger eine Maximierung der Wohneinheiten erreichen wollte, um größtmöglichen Profit aus dem Bauvorhaben zu ziehen. Diese Maximierung des Gewinnstrebens muss dort eine Grenze erfahren, wenn hierdurch Umstände kreiert werden, die bis zur Umsetzung dieses (maximierten) Bauvorhabens nicht vorgelegen haben und die nicht hinzunehmende negative Auswirkungen auf die Eigentümer der umliegenden Grundstücke haben.

Dieses Streben nach Gewinnmaximierung durch Ausdehnung der maximal verhältnismäßigen und damit noch zu dulgenden – oberirdischen und unterirdischen - Baukörper scheint die Stadt mitgehen zu wollen, indem sie einen Umfang von 50 Wohneinheiten auf diesem – hierfür – eigentlich zu kleinen Grundstück genehmigen möchte und durch einen entsprechenden Bebauungsplan die rechtliche Grundlage schaffen, die sodann eine hierauf basierende Baugenehmigung unangreifbar machen würde.

Diese intendierte Maximierung der Bebauung führt dazu, dass

- a. die geplanten Gebäude deutlich höher geplant werden als baurechtlich für diese Art der Randbebauung zulässig und
- b. eine extreme Verdichtung der einzelnen Baukörper vorgesehen ist, die unter anderem unter Gesichtspunkten des Brandschutzes unzulässig sind und
- c. über 100 (!) Stellplätze für Autos in einer Tiefgarage unter dem Grundstück vorgesehen sind.

Insbesondere der riesige Betonkörper, der für die geplante Tiefgarage in den Boden eingebracht werden müsste, hat natürlich eine signifikante Verdrängungswirkung a) auf das Grundwasser und b) auf Wasser aus Niederschlägen in Form von Schnee und/oder Regen.

Wie allgemein bekannt gab es in der jüngsten Vergangenheit in der unmittelbaren Umgebung des hier in Frage stehenden Grundstückes im gesamten Südosten und Osten von Garching immer wieder massive Probleme mit Überschwemmungen und dauerhaft gefluteten Kellern mit teilweise katastrophalen Folgen für die Eigentümer – ohne den geplanten massiven Eingriff in den Untergrund durch den geplanten riesigen Betonkörper für die Tiefgarage.

Dies ist nach eigenen Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes insbesondere auf die in den letzten 2 Jahren aufgetretenen Veränderungen des Grundwasserspiegels in ganz Garching zurückzuführen. Bis heute ist unklar, was genau die Ursachen für die in der jüngsten Vergangenheit immer wieder auftretenden Überschwemmungen sind – weshalb nun jüngst beschlossen wurde, entsprechende Maßnahmen zur Überwachung zu ergreifen, die zudem eine Identifizierung der Ursachen der – bislang nicht aufgeklärten – Ursachen der Überschwemmungen in über 100 (!) Häusern in Garching – auch im Watzmannring und Umgebung. Insbesondere die besondere Nähe des in Frage stehenden Grundstückes zum Mühlbach kommt hier erschwerend hinzu. Denn auch nach Aussage von Marian Gärtner vom Wasserwirtschaftsamt ist auch ein hoher Wasserstand des Mühlbaches wohl mitverantwortlich für die Überschwemmungsprobleme.

13. Dezember 2023: „Das Wasserwirtschaftsamt geht davon aus, dass die Schneeschmelze und die starken Niederschläge die Ursache sind.“

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/garching-grundwasser-schneeschmelze-vollgelaufene-keller-hochwasser-1.6319128>

16. Dezember 2023:

<https://www.merkur.de/lokales/muenchen-lk/garching-ort28709/garching-grundwasser-betroffene-bleiben-wohl-auf-schaden-sitzen-92731032.html>

„Marian Gaertner vom Wasserwirtschaftsamt geht von einer gebündelten Grundwasserneubildung in dem Gebiet aus.

Hinzu kämen die Schneeschmelze und der hohe Wasserstau im Mühlbach.“

11. August 2024: „Die Stadt erhofft sich von den Forschungsergebnissen neben dem Aufbau eines Frühwarnsystems eine Identifizierung der Ursachen der Überschwemmungen.“

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/garching-grundwasser-vollgelaufene-keller-fruehwarnsystem-pegelstaende-lux.JmAcfqby8JyBUl1tzNYZJx>

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes stammt vom 16.09.2022. Das Baugrundgutachten der m plan eG stammt vom 28.02.2022. Beide Dokumente gehen in keinster Weise auf die Überschwemmungssituation und die Auswirkung der Einbringung eines so massiven Baukörpers wie die geplante Tiefgarage für mehr als 100 KFZ in den Untergrund ein.

Die gesamte Entwicklung und die gesamten katastrophalen Ereignisse der Überschwemmungen in über 100 Häusern – einschließlich des Gebietes im Watzmannring und Umgebung, also der unmittelbaren Umgebung des vom Bebauungsplan umfassten Grundstückes – ist also in dem Gutachten vom 16.09.2022 sowie dem Baugrundgutachten vom 28.02.2022, die beide zur Grundlage des Bebauungsplanverfahrens gemacht werden soll, nicht berücksichtigt.

Wie im Artikel in der Süddeutschen Zeitung vom 11. August 2024 zu lesen ist, geht auch die Stadt Garching davon aus, dass noch „...gut ein Jahr dauern...“ wird, „...bis die Ergebnisse der Untersuchungen vorliegen.“

Es ist also evident, dass ein neues Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes und ein neues Baugrundgutachten erstellt werden muss,

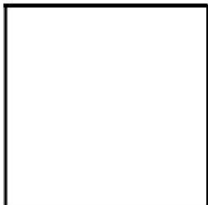
- a. da das Gutachten vom 16.09.2022 und das Baugrundgutachten vom 28.02.2022 veraltet und wertlos ist, da wesentliche Sachverhalte aus der Zeit nach dem Februar / September 2022 bis heute unberücksichtigt sind;
- b. da die Ergebnisse der Untersuchungen der Stadt Garching zur Aufklärung der Ursachen der katastrophalen Überschwemmungen der jüngsten Vergangenheit in beiden neuen Gutachten berücksichtigt werden müssen.

Ohne neue Gutachten sind die möglichen Auswirkungen des Einbringens des geplanten riesigen Betonkörpers für eine Tiefgarage für mehr als 100 Fahrzeuge nicht belastbar einzuschätzen.

Jede Entscheidung der Baubehörde zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes 175, die auf der Grundlage der veralteten Stellungnahme des Wasserschutzamtes vom 16.09.2022 und dem Baugrundgutachten vom 28.02.2022 beruht, ist evident fehlerhaft und damit unwirksam.

Vor diesem Hintergrund fordere ich Sie daher hiermit dazu auf, neue Gutachten erstellen zu lassen, die insbesondere auch die finalen Ergebnisse der von der Stadt Garching selbst in Auftrag gegebenen Untersuchungen berücksichtigen, die die Ursachen der massiven Überschwemmungen ergründen sollen (Ergebnisse laut eigener Aussage der Stadt Garching erwartet für August 2025).

Mit freundlichen Grüßen



Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender und löschen Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail und der darin enthaltenen Informationen sind nicht gestattet.

This e-mail message may contain legally privileged and/or confidential information. If you are not the intended recipient or if you have received this message in error, please immediately notify the sender and delete this e-mail message from your computer. You are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this e-mail message is strictly prohibited.

[REDACTED]

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
Samstag, 19. Oktober 2024 22:11

Bebauungsplan

Einwendungen gegen das Bauprojekt „Wohnen am Bürgerpark“ –
Bebauungsplan Nr. 175

Sehr geehrter [REDACTED]

sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner und regelmäßiger Nutzer des Bürgerparks möchte ich meine Bedenken gegenüber dem geplanten Bauprojekt „Wohnen am Bürgerpark“ äußern. Der Bürgerpark ist ein wichtiger Ort für Erholung und Freizeit, und ich bin der Meinung, dass das aktuelle Bauvorhaben in mehrfacher Hinsicht nachteilig für die Anwohner und Nutzer des Parks ist.

Hier sind die wichtigsten Punkte, die mir Sorgen bereiten:

1. Hohe Bebauungsdichte

Das Projekt sieht eine sehr dichte Bebauung vor, was aus meiner Sicht nicht nur den Charakter des Parks, sondern auch die Umweltqualität beeinträchtigen würde. Eine so massive Bebauung passt einfach nicht zu der offenen, grünen Umgebung des Bürgerparks. Es ist wichtig, bei der Planung Rücksicht auf die bestehende Struktur und die Bedürfnisse der Anwohner zu nehmen. Laut Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 6 BauGB) sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten werden – hier scheint das nicht der Fall zu sein.

2. Unangemessene Geschosshöhe

Ein weiterer Punkt, der uns Anwohner besorgt, ist die geplante Höhe der Gebäude. Während in der umliegenden Nachbarschaft bislang ausschließlich Einfamilienhäuser zugelassen waren, sieht das neue Projekt mehrstöckige Gebäude vor, die den bisherigen Bebauungsstil stark verändern würden. Diese Diskrepanz zur bisherigen Struktur wirkt sich nicht nur auf das Landschaftsbild aus, sondern könnte auch den sozialen Charakter der Umgebung stark verändern.

3. Überdimensionierte Tiefgarage, mehr Verkehr und Gefahren für Fußgänger

Besonders besorgniserregend ist der Plan, eine Tiefgarage für über 100 Fahrzeuge zu errichten. Dies erscheint extrem überdimensioniert für die Lage am Bürgerpark und führt zwangsläufig zu einer starken Zunahme des Verkehrs in der unmittelbaren Umgebung. Dieser Verkehr wird die bereits stark genutzten Wege noch gefährlicher machen – insbesondere für Fußgänger, Radfahrer, Tiere und die vielen Kinder, die die Wege als Schulweg nutzen. In Anbetracht der begrenzten Platzverhältnisse und fehlender Bürgersteige wird das Risiko von Unfällen erheblich steigen. Wie ist sichergestellt, dass dies den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (Art. 3 Abs. 1 BayBO) widerspricht. Die besagt, dass bauliche Anlagen die öffentliche Sicherheit nicht gefährden dürfen.

4. Weniger Freiraum für Erholung

Der Bürgerpark ist eine wichtige Freifläche für uns alle. Sport, Spiel und einfaches Entspannen im Grünen sind hier für viele Familien und Anwohner unverzichtbar. Durch die Bebauung wird der öffentliche Raum erheblich eingeschränkt. Der Park verliert an Charme und Funktion, was sich negativ auf die Lebensqualität in der Umgebung auswirken wird.

4. Sicherheitsrisiken für Kinder

Die Nähe des Bauprojekts zu einem Kindergarten sowie einem Spiel- und Fußballplatz ohne Sicherheitszäune bereitet mir große Sorgen. Diese Orte werden täglich von vielen Kindern genutzt. Ohne ausreichende Schutzmaßnahmen wie Gehwege oder Zäune ist die Sicherheit der Kinder gefährdet. Was ist geplant, um

sicherzustellen, dass es nicht gegen die Sicherheitsanforderungen, die in der Bayerischen Bauordnung (Art. 3 Abs. 1 BayBO) festgelegt sind, verstößt.

5. Grundwasserschutz und Tiefgaragen Problematik

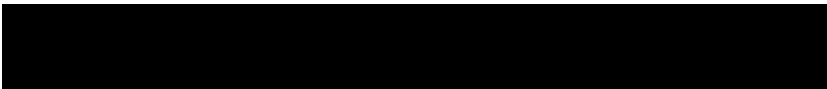
In der Vergangenheit gab es in Garching bereits Grundwasserschäden an Gebäuden. Das geplante Bauprojekt mit seinen Tiefgaragen birgt erneut die Gefahr, dass solche Probleme auftreten. Eine weitere Versiegelung der Flächen könnte zu langfristigen Schäden führen, insbesondere für das Grundwasser, das hier besonders sensibel ist. Laut Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB) muss der Schutz des Grundwassers bei der Planung ausreichend berücksichtigt werden. Die im Baugrundgutachten vom 28. Februar 2022 aufgeführten hydrogeologischen Besonderheiten unterstreichen das Risiko, dass dieses Bauvorhaben das Grundwasser darstellt. Wie wird sichergestellt, dass eine weitere Versiegelung durch Beton zu einem erhöhten Hochwasserrisiko und möglichen Schäden an nahegelegenen Gebäuden führen wird?

Zusammenfassung und Bitte

Das Bauprojekt in seiner aktuellen Form gefährdet die Sicherheit, die Lebensqualität und die Umwelt im Bürgerpark. Die geplante Bebauung wirkt sich negativ auf den Charakter der Nachbarschaft und die Erholungsmöglichkeiten der Anwohner aus. Ich fordere daher, das Vorhaben erneut gründlich zu prüfen und alternative Planungsansätze zu entwickeln, die den Bedürfnissen der Anwohner und der besonderen Lage des Bürgerparks besser gerecht werden.

Bitte bestätigen Sie den Eingang dieses Schreibens und informieren Sie mich darüber, wie Sie die angesprochenen Punkte in der weiteren Planung berücksichtigen wollen.

Mit freundlichen Grüßen,



Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

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

- per E-Mail bauleitplanung@garching.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
----------------	-------------	--------	--------

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 12.09.2024	Unser Geschäftszeichen	München, 30.09.2024
-------------	----------------------------------	------------------------	------------------------

**Stadt Garching, Landkreis München;
Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark";
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu der o.g. Bauleitplanung mit dem Schreiben vom 26.08.2022 bereits eine positiv lautende Stellungnahme abgegeben.

Mit Blick auf die aktuell vorliegende Fassung der Planungsunterlagen erscheint kein Anlass gegeben, vom Ergebnis der vorherigen landesplanerischen Überprüfung abzurücken. Positiv hervorzuheben ist, dass die von uns angeregte großzügigere Eingrünung Eingang in die Planung gefunden hat.

Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht daher nach wie vor als raumverträglich zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

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

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

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





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

Bauen

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching bei München

Ihr Zeichen: [REDACTED]
Ihr Schreiben vom: 12.09.2024
Unser Zeichen: [REDACTED]
Garching b. München
München, 19.11.2024

Auskunft erteilt: [REDACTED] E-Mail: [REDACTED] Zimmer-Nr.: [REDACTED]

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

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Bebauungsplan Nr. 175

für das Gebiet Wohnen am Bürgerpark

in der Fassung vom 05.08.2024

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 21.10.2024

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

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

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 1. a) Der Bereich der Fl.Nr. 1852/3 wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht mehr als allgemeines Wohngebiet, sondern als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke festgesetzt (A.5.1, B.2.2). Dies sollte in der Begründung noch erläutert werden, da der Bereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird und die geplanten Nutzungen (Kindertageseinrichtung, Wohnungen) gem. § 4 Abs. 2 BauNVO auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. b) Laut Festsetzung B.2.2 sollen dort auch „Wohnungen für Bedienstete von Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt Garching“ zulässig sein. Wir weisen darauf hin, dass zu den Gemeinbedarfseinrichtungen auch die Unterkünfte für das Personal gehören (vgl. Brügelmann/Gierke, 131. EL Juli 2024, BauGB § 9 Rn. 344). Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche können u.E. nur Wohnungen zugelassen werden, die der geplanten Gemeinbedarfseinrichtung dienen (Unterkünfte für das Personal der Kindertageseinrichtung); Wohnungen für sonstige Bedienstete von Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt Garching können auf der geplanten Gemeinbedarfsfläche nicht zugelassen werden. Wohnungen für Bedienstete der Stadt Garching könnten jedoch im Rahmen der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet geplant werden. Bei Festsetzung des gesamten Bereichs als allgemeines Wohngebiet, wäre gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eine Kindertageseinrichtung als Anlage für soziale Zwecke ebenfalls zulässig. Sofern die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche beibehalten wird, müsste in Festsetzung B.2.2 klargestellt werden, dass nur Wohnungen für Bedienstete der Kindertageseinrichtung zulässig sind. Wir bitten daher um Überprüfung und Anpassung der Festsetzungen. c) Die Begründung enthält unterschiedliche, von der Festsetzung abweichende Angaben zu den in der Gemeinbedarfsfläche geplanten Wohnungen: Laut Punkt 2, 1. Absatz „Wohnungen für Mitarbeiter der Stadt Garching oder für Mitarbeiter anderer Träger von Kinderbetreuungseinrichtungen“, Laut Punkt 2 und 9 „Wohnraum für dort Angestellte“. Die Angaben in der Begründung sind zu überprüfen und grundsätzlich mit der Festsetzung in Übereinstimmung zu bringen. 2. a) Zu Punkt 2 unserer Stellungnahme vom 10.11.2022 wurde beschlossen: „Die im Süden verlaufende Zufahrt zum Bohrplatz TH2 wird ein beschränkt öffentlicher Weg“. Die Fläche wird jetzt mit dem Planzeichen A.6.4 als „öffentliche Verkehrsfläche „beschränkt öffentlicher Weg““ festgesetzt. Für die Festsetzung als „beschränkt öffentlicher Weg“ gibt es jedoch keine Rechtsgrundlage; die konkrete Eigenschaft des Weges kann nur durch die spätere straßenrechtliche Widmung festgelegt werden. Im Bebauungsplan kann die Fläche nur als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden; die Eigenschaft als beschränkt öffentlicher Weg könnte lediglich unter den Hinweisen aufgenommen werden.

- b) In der Planzeichnung müsste die mit dem Planzeichen A.6.4 festgesetzte Fläche wieder mit einer Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt werden, wie in der Planzeichnung vom 30.06.2022.
3. Der Beschluss zu Punkt 4 unserer Stellungnahme vom 10.11.2022 die Tiefgarage als Gemeinschaftstiefgarage mit Zuordnungsangabe festzusetzen, wurde in der uns vorliegenden Planfassung nicht umgesetzt. Das Planzeichen A.4.1 müsste als „GTG – Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgarage“ mit Zuordnungsangabe „für die Bauräume 1 bis 7“ festgesetzt werden; wir bitten um Anpassung und Ergänzung.
 4. Entsprechend dem Beschluss zu Punkt 11 unserer Stellungnahme vom 10.11.2022 wurden in der Planzeichnung verschiedene Maße ergänzt. Zur eindeutigen Bestimmung der Lage der überbaubaren Flächen fehlen jedoch noch verschiedene Maße. Im Bauraum 1 sind noch die Versprünge auf beiden Seiten des zurückgesetzten Bauraumteils zu vermessen. Die Maßpfeile bei Bauraum 1 (Maß 2,4m und 10,1m) werden durch die Baugrenzen überdeckt. Die Maßpfeile sind so anzuordnen, dass sie nicht durch andere Planzeichen überdeckt werden. Im Bauraum 7 ist noch die westliche Baugrenze zum Planzeichen A 8.5 (im Bereich II) zu vermessen. Verschiedene Maßzahlen werden durch andere Planzeichen überdeckt (z.B. Maß 3,1 m westlich Bauraum 4 Maß 2,2m westlich Bauraum 4) und sollten so angeordnet werden, dass diese zweifelfrei lesbar sind. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass durch die beidseitige Vermassung der beiden Arkadendurchgänge in den Bauräumen 1 (Maß 8,3m und 5,5m) und 4 (Maß 16,3m/21m und 16,7m/21,4m) durchgehende Vermaßungen entstehen, die im Bauvollzug zu Problemen führen können. Eines der beiden Maße sollte deshalb jeweils entfernt werden. Die Vermassung der Planzeichnung sollte nochmals überprüft und so angeordnet werden, dass die Lage der Planzeichen A 3.5 und A 8.5 eindeutig bestimmt ist. Dabei ist darauf zu achten, dass keine durchgehenden Vermaßungen entstehen.
 5. Entsprechend dem Beschluss zu Punkt 12 unserer Stellungnahme vom 10.11.2022 wurde in Festsetzung B.5.1 klargestellt, dass auch Behinderten- und Besucherstellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen sind. Es ist jedoch unklar, was mit der neu aufgenommenen Formulierung „Umgrenzung geht anderen Planzeichen vor“ geregelt werden soll. Wir bitten daher um Überprüfung der Formulierung und weisen darauf hin, dass alle Planzeichen so darzustellen sind, dass sie eindeutig aus der Planzeichnung ablesbar sind.
 6. Entsprechend dem Beschluss zu Punkt 17 unserer Stellungnahme vom 10.11.2022 wurden unter B.1.1 Fassungsdaten ergänzt. Diese müssen jedoch an das aktuelle Fassungsdatum „05.08.2024“ angepasst werden. Dies ist auch im weiteren Verfahren bei Änderung von Fassungsdaten zu berücksichtigen.
 7. Zu Punkt 21 unserer Stellungnahme vom 10.11.2022 wurde beschlossen, dass die genannten Ziffern unter den Hinweisen aufgenommen werden. Dieser Beschluss wurde jedoch nicht umgesetzt. Die bisherige Ziffer B.8.13 (Rodungen) wurde umformuliert und als Vermeidungsmaßnahme „VM-1“ festgesetzt. Wir weisen nochmals darauf hin, dass die Bestimmungen des BNatSchG ohnehin gelten und zu beachten sind; insofern handelt es sich u.E. um einen Hinweis. Die Ziffern B.10.1, B.10.2 und B.10.3 sind weiterhin unter den Festsetzungen aufgeführt. Wie der Stadt Garching am 12.07.2023 mitgeteilt wurde, müsste B.10.3 mangels Rechtsgrundlage für eine Festsetzung unter die Hinweise verschoben werden (E-Mail von Herrn Scholz an Frau Knott).

8. Wir weisen darauf hin, dass der jetzt geplante Bauraum 2, mit einer Gesamtlänge von 57,2 m, aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise (A.3.1) nicht vollständig ausgeschöpft werden kann, da gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen darf. Sofern der Bauraum 2 in der vollen Länge ausgeschöpft werden soll, müsste eine abweichende Bauweise festgesetzt und geregelt werden, dass die Gebäude länger als 50 m sein dürfen. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung.
9. Zur Klarstellung müsste in der Planzeichnung das Planzeichen A.8.7 (Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche) entlang der Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1852/3 bis zur Geltungsbereichsgrenze bzw. bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden.
10. Bei den Höhenkoten in den Festsetzungen A.8.2 und B.3.6 sollte der Vollständigkeit halber noch das neue Höhen Bezugssystem „DHHN2016“ hinter „m. ü. NHN“ ergänzt werden. Wir bitten um Anpassung bei den Höhen Bezugspunkten in den gesamten Unterlagen.
11. a) Entsprechend der geänderten Festsetzung B.3.2 müsste die Überschreitung der zulässigen Grundfläche jeweils „in“ den Bauräumen realisiert werden. Da die Bauräume sehr eng gefasst sind ist dies jedoch wohl nicht möglich, die Überschreitungsregelung wäre nicht bzw. nicht vollständig umsetzbar. Wir bitten daher den Bezug auf „in den“ bzw. „im“ Bauraum zu überprüfen und ggfs. anzupassen.

b) In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob für den Bauraum 7 ebenfalls eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (z.B. für Terrassen) zugelassen werden soll.
12. In den Festsetzungen B.3.3 und B.3.4 werden die möglichen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO u.E. abschließend geregelt. Wir bitten daher zu prüfen, ob die zusätzliche Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 als Kappungsgrenze in B.3.5 erforderlich ist. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass es zu der Kombination von Festsetzungen zur GR und GRZ (A.2.1/B.3.5) unterschiedliche Rechtsprechung gibt. Bei Beibehaltung dieser Kombination trägt die Stadt das Rechtsrisiko. Sofern auf die Festsetzung B.3.5 verzichtet wird, müsste die Begründung, Punkt 9, 4. Absatz angepasst werden.
13. Um Unklarheiten zu vermeiden, sollte die Formulierung in B.3.6, letzter Satz „... zum jeweiligen Bauraum ...“ überprüft werden. U.E. sollte es stattdessen z.B. „... des jeweiligen Bauraums ...“ lauten.
14. Festsetzung B.4.1:
 - a) Satz 3: Entsprechend der geänderten Formulierung wären Terrassen nur „in“ den Bauräumen 1 und 6 zulässig. Wir bitten um Überprüfung, ob dies so gewollt ist, bzw. ob die in Satz 2 geregelte Überschreitung der Baugrenze mit einer Tiefe von 2 m auch für die Bauräume 1 und 6 gelten soll. Sofern eine Überschreitung der Baugrenzen der Bauräume 1 und 6 durch Terrassen (mit einer Tiefe von 3 m ...) zugelassen werden soll, müsste dies auch so festgesetzt werden.
 - b) In diesem Zusammenhang sollte überprüft werden, ob die allgemeine Regelung zur Überschreitung der Baugrenzen in Satz 2 auch für den Bauraum 7 (Kindertageseinrichtung) gelten soll. Sofern hier eine Überschreitung der Baugrenzen z.B. durch größere Terrassen möglich sein soll, müsste dies noch entsprechend festgesetzt werden.

15. Nach den Eintragungen im Flächennutzungsplan liegt im südlichen Bereich ein Bodendenkmal. In dieser Hinsicht müsste, sofern noch nicht geschehen, das Landesamt für Denkmalpflege im Verfahren beteiligt und das Bodendenkmal ggfs. nachrichtlich dargestellt werden.

16. In den Verfahrensvermerken unter d) müsste jeweils auch die gem. § 3 Abs. 2 BauGB erforderliche Veröffentlichung im Internet genannt werden.

2.5

Zur Grünordnung und zum Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.
Zum Immissionsschutz erfolgt keine Äußerung.

gez.

■

Anlagen:

1 Stellungnahme des Sachgebiet 4.1.2.4 - Grünordnung vom 25.09.2024

1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.3 – Naturschutz



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

**Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten**

Fachbereich 4.4.3

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom:
Unser Zeichen:
München,

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.:

Zimmer-Nr.:

1. Gemeinde Garching b. München

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 175

Für den Bereich Wohnen am Bürgerpark

☐ mit Grünordnungsplan

☐ Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:

14.10.2024

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 ☐ Keine Äußerung

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

2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen ☐ Rechtsgrundlagen ☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>Artenschutz:</u> ➤ Fledermäuse: Ein Vorkommen von Rauhaut-/Weißrandfledermaus, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler konnten im Plangebiet nachgewiesen werden. Ein Vorkommen von Bartfledermaus und Zweifarbenfledermaus ist potenziell möglich . Eine Quartiernutzung sowie Strukturen von Winterquartieren konnten im benötigten Bereich nicht festgestellt werden. Für Fledermäuse besitzt das Gebiet eine lokale Bedeutung als Jagdhabitat , da Quartiere im UG mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden können. Um eine Quartiernutzung sicher ausschließen zu können, sollte der Gebäudeabriss und die Baumfällungen in den Wintermonaten durchgeführt werden. ➤ Brutvögel: Der Verlust von Bruthabitaten von Feldsperling, Star, Dorngrasmücke und Hausrotschwanz kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Anbringen von 4 Nistkästen oder einem Spatzentrum (CEF 1) und das Anbringen von 4 Starenkästen (CEF 2) sind als Ausgleich für den Verlust durch das Bauvorhaben herzustellen. Die Nistkästen (CEF-Maßnahmen) wurden im Herbst 2023 an angrenzenden städtischen Bäumen befestigt und deren Standorte der uNB mitgeteilt (09.01.2024). Im Nachgang der Bauphase werden innerhalb des Bebauungsplangebietes die Nistkästen (CEF-Maßnahmen) an geeigneten Standorten angebracht. Die uNB weist darauf hin, dass das Umhängen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen darf. Die Standorte sind der uNB mitzuteilen. Die untere Naturschutzbehörde schlägt neben den oben genannten CEF-Maßnahmen zusätzlich vor, Nistmöglichkeiten in die Fassaden der geplanten Gebäude zu integrieren und so ein weiteres Angebot für Vögel und Fledermäuse zu schaffen. <u>Landschaftsbild:</u> Auf eine ausreichende Eingrünung ist zu achten, um das Vorhaben gut in das Landschaftsbild zu integrieren. Der Gehölzbestand musste wegen starke Windstürme im Februar 2020 zum Erhalt der Verkehrssicherheit durch zwei Baumfällungen stark reduziert werden. <u>Eingriff und Ausgleich:</u> Der in der Begründung ermittelte Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 12.573 Wertpunkte . Diese sollen über das Ökokonto 1 (Nationales Naturerbe Mallertshofer Holz) der Stadt Garching nachgewiesen werden.

Die Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster des LfU für die Bauleitplanung obliegt der Gemeindeverwaltung (Art. 9 BayNatSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass die unverzügliche Meldung der Ausgleichsflächen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen umfassenden Überblick über die Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet gewährt sowie die Überwachung der Maßnahmen nach §4c BauGB vereinfacht.

Der Unterhaltungsverpflichtung der Ausgleichsflächen beträgt mindestens 25 Jahre. Die Ausgleichsflächen sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten.



Anlagen



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

Bauen

**Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause**

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom:

Unser Zeichen:
München,

Garching b. München
17.09.2024

4.1.2.4 Grünordnung
25.09.2024

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.:

Zimmer-Nr.:

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

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Bebauungsplan Nr. 175

für das Gebiet Wohnen am Bürgerpark

in der Fassung vom 05.08.2024

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: im Amt 14.10.2024 bei der Gemeinde 21.10.2024

2. Stellungnahme

Weitere Anregungen zur Grünordnung

zu Festsetzungen durch Text

zu 4.9:

Hier könnte zum besseren Verständnis noch ergänzt werden, dass mit der Ausnahme nur die Erweiterung des Wurzelraumes für die Neupflanzungen der Bäume gemeint sind.

zu 5.6:

Der Begriff „Mutterboden“ ist veraltet. Wir empfehlen, ihn durch den aktuellen Fachbegriff „Oberboden“ zu ersetzen.

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 DE28 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

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

zu 8.5:

Hier könnte zum besseren Verständnis ergänzt werden, dass es sich bei den nicht anrechenbaren Bäumen, um die per Planzeichen 7.2 festgesetzten 30 Stück Bäume handelt.

zu 8.10 Pflanzenliste:

Hier könnten einige deutsche Namen noch verbessert werden. Echte Vertreter einer Gattung schreibt man mit dem deutschen Fachbegriff mit Bindestrich und danach groß weiter. Handelt es sich um keinen echten Vertreter einer Gattung, so schreibt man den Namen zusammen. Dies ist z.B. der Fall bei der Hainbuche (ist ein Birkengewächs, dass der Buche nur ähnlich sieht), der Hopfenbuche, die auch nur der buchenähnlichen Blätter so genannt wurde, der Felsenbirne (keine echte Birne) und der Kornelkirsche (nur Kirsch-ähnliche Früchte, aber botanisch ein Hartriegel).

Es heißt also richtig bei den Bäumen 2. Ordnung:

Feld-Ahorn
Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Hopfenbuche
Kleinkronige Winter-Linde

Bei den Bäumen 3. Ordnung:

Säulen Feld-Ahorn
Zier-Apfel-Sorten
Scharlach-Apfel

bei den Sträuchern:

Wild-Pflaume oder Kirsch-Pflaume

bei den Hecken (Formschnitt):

Feld-Ahorn
Rot-Buche

bei den Kletterpflanzen:

Winter-Jasmin
Wald-Geißblatt

Wir bitten zusätzlich um Ergänzung folgender Hinweise:

Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die derzeit gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Schäftlarn, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.



Landratsamt München



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

Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 17.09.2024

Unser Zeichen:
München, 18.10.2024

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.:

Zimmer-Nr.:

1.

Stadt Garching

- ☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan
- ☒ Bebauungsplan Nr. 175 i.d.F. vom 05.08.2024
für den Bereich Wohnen am Bürgerpark
- ☐ mit Grünordnungsplan
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein
- ☐ Sonstige Satzung
- ☒ Frist für die Stellungnahme: 14.10.2024 (intern)
- ☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2.

Träger öffentlicher Belange Sachgebiet Immissionsschutz

2.1

☒ keine Äußerung

2.2

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

2.3

☐ 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)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

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



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 702 601 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7026 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF





WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

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

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Bearbeitung

Datum
21.10.2024

Trägersbeteiligung Bebauungsplan Nr. 175 Wohnen am Bürgerpark

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Vorhaben verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom
16.09.2022.

Darüber hinaus weisen wir auf Folgendes hin:

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung, ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

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

Mit freundlichen Grüßen

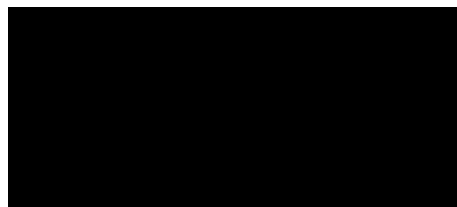




AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

E-Mail
Bauleitplanung

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom



Ebersberg, 26.09.2024

Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark", Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft:

Die Aussagen aus unserer vorangegangenen Stellungnahme (AELF-EE-F1-4612-10-11-4, 19.09.2022) haben weiterhin Gültigkeit und müssen beachtet werden.

Zudem ergänzen wir Folgendes:

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.

Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Falls Grenzbepflanzungen angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen geplant sind, wird empfohlen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Maßnahmen auf Ausgleichsflächen dürfen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen. Des Weiteren sollten die Maßnahmen für den Ausgleich, auf bereits extensiv genutzten Flächen oder in der Nähe von Gewässern stattfinden, um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren.

Bereich Forsten:

Seite 1 von 2

Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen



SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG / 80287 München

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

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

Ansprechpartner**Auskunftsfallnummer**

23. September 2024

Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zum Verfahren.
Den Bebauungsplan haben wir zur Kenntnis genommen und nehmen wie folgt
Stellung.

Im südlichen Bereich des Planungsumfangs befinden sich ein
Wasserzählerschacht sowie im nord-westlichen Bereich stillgelegte
Stromversorgungsanlagen unseres Unternehmens.

Unsere bestehenden Stromversorgungsanlagen (rot bzw. gelb eingezeichnet)
und Wasserversorgungsanlagen (blau eingezeichnet) sind aus dem Eintrag im
beiliegenden Planentwurf und Bestandplanauszug zu ersehen.

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung zur Ausführungsplanung können sich
eventuell weitere notwendige Folgemaßnahmen bzw. veränderte
Spartenmaßnahmen ergeben. Eine bauablaufbedingte Anpassung unserer
Versorgungsleitungen im Planungsumfang sind vor Beginn der Baumaßnahmen
zu überprüfen. Für eine eventuelle Stilllegungen und Umlegungen der
Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie
unter www.swm.de erhalten.

Die vorhandene Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf sich durch
bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Für
Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln, Leitungen
und Schachtbauwerken der SWM. Die Abstände werden zwischen der
Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN
18920.

Schalten Sie uns weiterhin in das Verfahren mit ein.

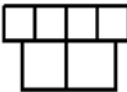
Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne unter der Tel.: 089/2361- zur
Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

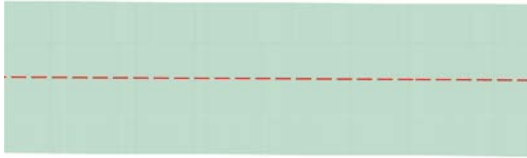
Sitz: München
Emmy-Noether-Straße 2
80992 München
Telefon: +49 89 2361-0
Amtsgericht München HRA 105 947
UST-IdNr.: DE813865922
Gläubiger-ID: DE531300000030249

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 0080 0888 0008 08

	Trassenband (Nsp, Msp, Hsp)
   	Hausanschlusseinführung, Kasten, Werbetafel FttB*-APL
	Übergang, Einführung
	Muffe
 99999	MSP-Netzstation
 	KV (SV, FA, PA; TK...usw.) / OVK
4PE110  3PE140 	Block ohne Belegung (Rohre)
	Rohr ohne Belegung (PE63, PE110, PE140)
	Block ohne Belegung (10er, 15er, 20er Formstein)
	Schacht (Post, K.-E.- Schacht, Depotschacht)
 	Kabelring/Kabelaufführung
Belegung: (Symbol links: in Betrieb; Symbol rechts)	
 	NSP-, Gleichstromkabel
 	Glasfaser-, Fernmelde-, Signalkabel
 	Erdleiter
 	Beleuchtungskabel
 	Beleuchtungskabel Moosburg
 	5/10kV-Kabel
 	25/30kV-Kabel
 	45/60kV-Kabel
 	110kV-Kabel

*FttB: Fiber to the building: Rohrverbund mit Glasfaser



Freileitung mit Sicherungstreifen

Belegung: (Telekommunikation; LWL; FttB)



M3B / M4B



FttB*-Rohrverbund



*FttB: Fiber to the building: Rohrverbund mit Glasfaser

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

32 PE 40

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

Abzweig: Ventil, Schweißabzweig

MR 150 St

Anschlussleitung privat

Mantelrohr bzw. Schutzrohr
Dimension bzw. Durchmesser

Leitungsabschluss bzw. Leitungsende

GS

Abzweig mit Gasströmungswächter

Leitungsöffnungen

E 9000

Entspannungsstelle
Beschriftung (Nr.)

AB 9000

Ausblaseeinrichtung
Beschriftung (Nr.)

Armaturen

H 10000

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

LOR 10000

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

Kondensatsammelstelle

KS 11000
Ro 542.53 (-0.8)

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

KS 12000
Ro 542.53 (-0.8)

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

KS 13000
Ro 542.53 (-0.8)

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

KS 14000

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

KS 15000

mit Saugleitung und verzogenem
Abschluss

ES 16000

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

Kathodischer Korrosionsschutz

MK 10100

Messkontakt bzw. Messstelle
Kathodischer Korrosionsschutz
Beschriftung (Nr.)

Markierungen

FM 4580

Flugmarkierung
Beschriftung (Nr.)

G

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
	Hydrat / 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

N0-062-89 HK KSR

Trassenbeschriftung:
Abrechnungsnummer, Trassenart,
Zusatzbeschriftung

4045/00 HK

Trasse Status: geplant

4045/11 v.E. KMR

Trasse Status: vorgezogener
Eintrag

W-35444 HK KSR

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

N0-062-89 HK KSR

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

4045/00 HK KSR

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

W-35444
HK UR HK

Trasse mit Überschutzrohr ohne
Vorlagenbreite

W-35444
HK UR HK

Trasse mit Überschutzrohr mit
Vorlagenbreite (nur HK)

stillg. 4045/00

Stillgelegte Trasse

W-35444

Trasse im Gebäude

4045/00 HK FP

Trasse mit Festpunkt

RA 515.55
UK 515.25
OK 515.70

Trasse mit Höhenknickpunkt
Rohrachse / Rohrachse mit OK und
UK Bauwerk

Trasse mit Einwegkompensation

N0-062-89 4045/11

Trasse mit Übergang (bei Wechsel
der Abrechnungsnummer)

4045/11 KMR

Trasse mit oben liegendem Abzweig

18999
OKS 516.00
UKS 512.98

Kreuzende Trassen (untenliegende
unterbrochen)

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

19000

Begehbarer Schacht m. Nummer,
Montageöffnung und
Belüftungsschacht

B 19001

Schacht, nicht begehbar
(Blindschacht) m. Nummer

19002

Schacht mit elektrischen Einbauten
u. Nummer

19003 L
19004 L

Schacht nicht begehbar mit
Erdeinbauarmaturen

19005 E/S/L

Schacht nicht begehbar mit
kombinierten Erdeinbauarmaturen

19007 S

Armaturenschächte für Vor- bzw.
Rücklauf

19006 S

4045/11 KMR

Trasse mit Sondertext

KSR liegt in unbekannter Höhe
über der Fernwärmetrasse

Kabelzugtrasse

1

Oberirdische Bauteile (OVK)

Kabel der Sparte Fernwärme



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

Legende
Fernwärme

Stand 16.05.2018



Trasse mit Baufallnummer und
Trassenart



Stillgelegte Trasse



Höhenangabe
Ro=Rohroberkante
GOK=Geländeoberkante

18417 L



Schacht mit Funktionsangabe

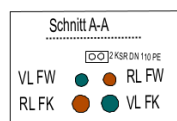


Begehbarer Schacht

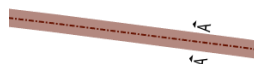
19362



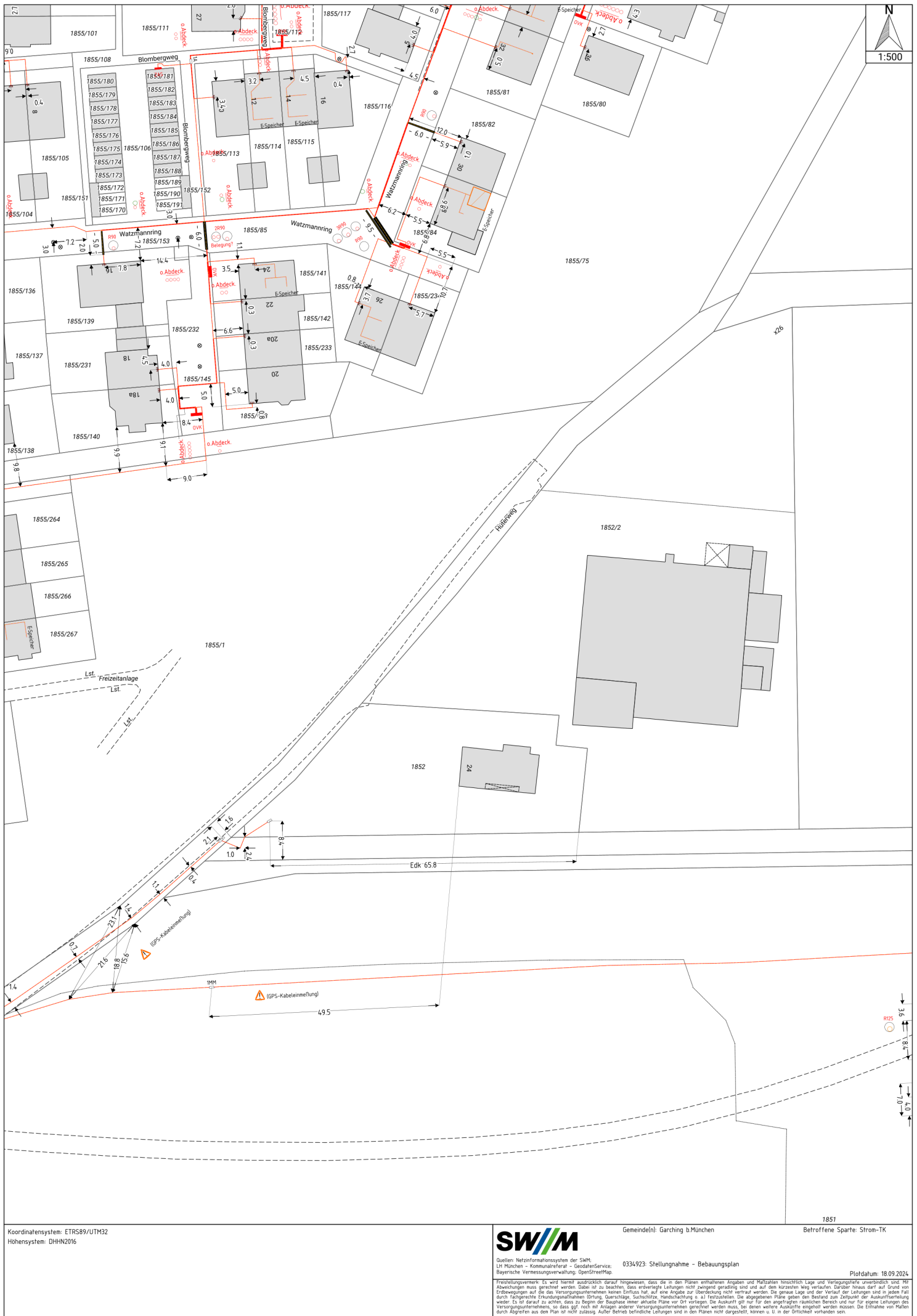
Schächte mit Funktionsangabe



Trassenquerschnitt



Trassenübergang



Koordinatensystem: ETRS89/UTM32
Höhensystem: DHHN2016



Quellen: Netzinformationssystem der SWM,
LH München – Kommunalfreier – GeodatenService,
Bayerische Vermessungsverwaltung, OpenStreetMap

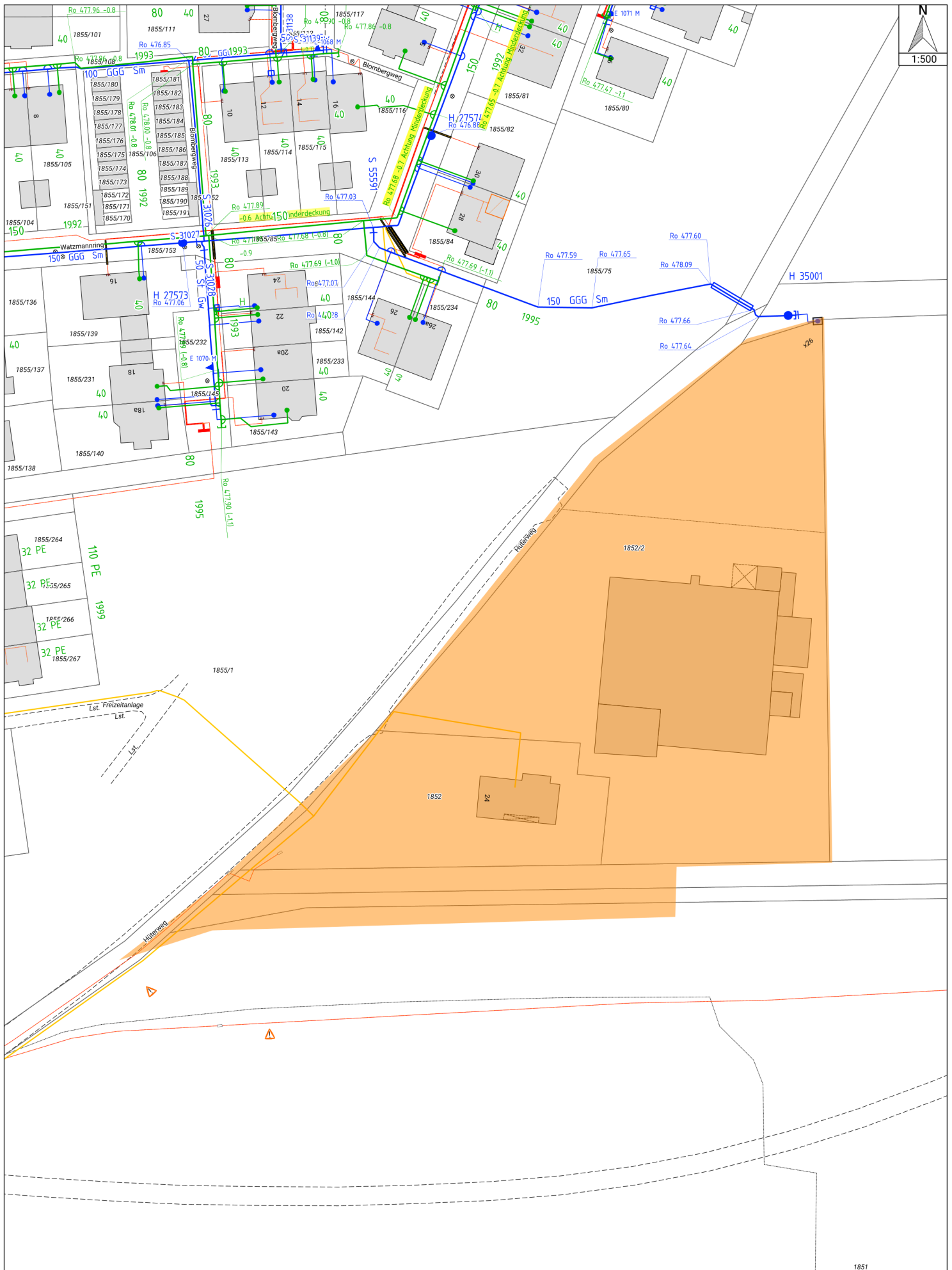
Gemeinde(n): Garching b. München

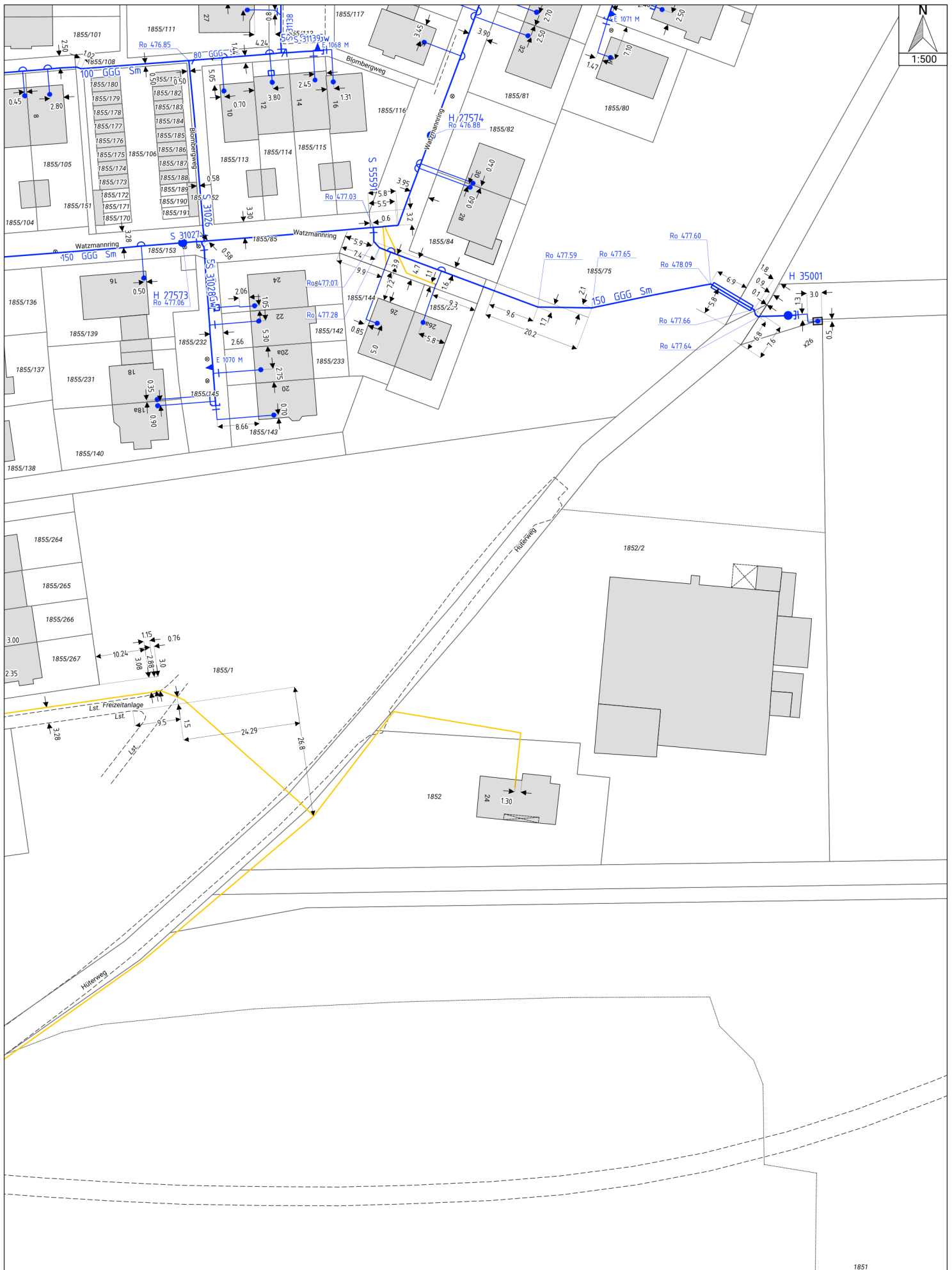
Betroffene Sparte: Strom-TK

0334923: Stellungnahme - Bebauungsplan

Plattdatum: 18.09.2024

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





Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 20. September 2024 09:12
An: Bauleitplanung
Betreff: AW: BBPl. 175 "Wohnen am Bürgerpark", Btlg. TöB § 4-2 BauGB _Stadt Garching
Anlagen: Anschreiben_TÖB_Scan.pdf; Lageplan_A3.pdf; Kabelschutzanweisung.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Vielen Dank für Ihre Informationen.

Nachfolgend übersenden wir Ihnen die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH* zu oben genannten Bauvorhaben.

*Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 175 „WOHNEN AM BÜRGERPARK“ nehmen wir, analog zu unserer Stellungnahme am 17.10.2022, wie folgt Stellung:

Im dargestellten Planbereich befindet sich 1 Telekommunikationslinie der Telekom. Hierbei handelt es sich um 1 Hauszuführung, die entlang des südlichen Plangebietrandes der Versorgung eines bestehenden Gebäudes dient. Diese Hauszuführungen soll, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verbleiben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, könnte diese Telekommunikationsanlage bauseits entfernt werden.

Des Weiteren ist am Rande des Planungsgebietes Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind 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.

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

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

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

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

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

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Fiber Factory – Technik Niederlassung Süd

Marsplatz 4, 80335 München

www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

Hinweis: Diese E-Mail und / oder die Anhänge ist / sind ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender und vernichten Sie die Nachricht und alle Anhänge. Vielen Dank.

Von: Bauleitplanung <bauleitplanung@garching.de>

Gesendet: Donnerstag, 12. September 2024 10:50

Betreff: BBPl. 175 "Wohnen am Bürgerpark", Btlg. TöB § 4-2 BauGB _Stadt Garching

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übersenden wir Ihnen unser Anschreiben zur Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“, welches in der Zeit vom 18.09. – 21.10.2024 durchgeführt wird.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen am Bürgerpark“ mit Satzung, Begründung und den Anlagen ist ab dem 18.09. im Internet veröffentlicht und auf der Homepage der Gemeinde:

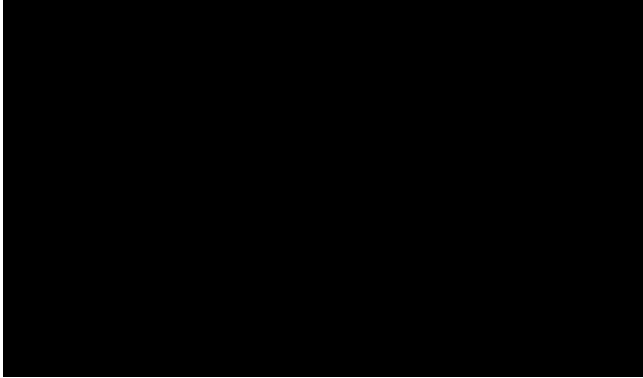
<https://www.garching.de> unter der Rubrik Bauen Wohnen/Bauen/Bauanträge und Bebauungspläne bzw. der Adresse <https://www.garching.de/bauen-wohnen/bauen/bauanträge-und-bebauungspläne> und im Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>

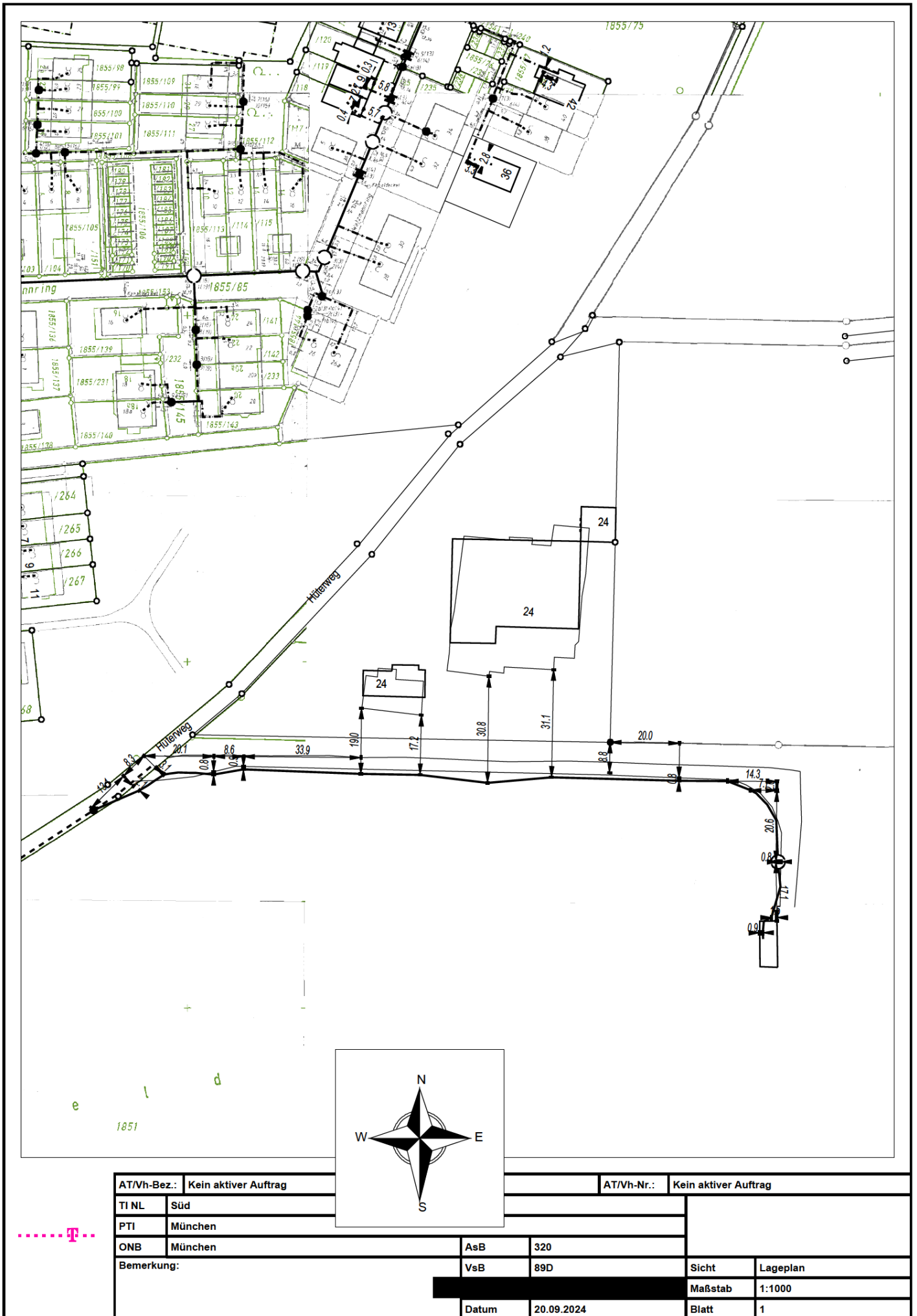
→ Gemeindename: Garching b. München → laufende Bauleitplanverfahren

einsehbar.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen





AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Süd		
PTI	München		
ONB	München		
Bemerkung:		AsB	320
		VsB	89D
		Sicht	
		Lageplan	
		Maßstab	1:1000
Datum		20.09.2024	Blatt
			1