

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 Allgemeines Wohngebietes.

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 Riemerfeldring“ sind zu folgenden Zeitpunkten erlassen worden:
Bebauungsplan Nr. 108 „Am Riemerfeld Nr. 3“, Rechtskräftig seit 18.10.1990
Bebauungsplan Nr. 108 a „Am Riemerfeld“ Nr. 3, 1. Änderung, Rechtskräftig seit 01.03.1990
Bebauungsplan Nr. 108 b „Am Riemerfeld 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 Riemerfeldring 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 Riemerfeldring“, 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 Tiefgaragentor 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, Kreuzweckweg, 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:

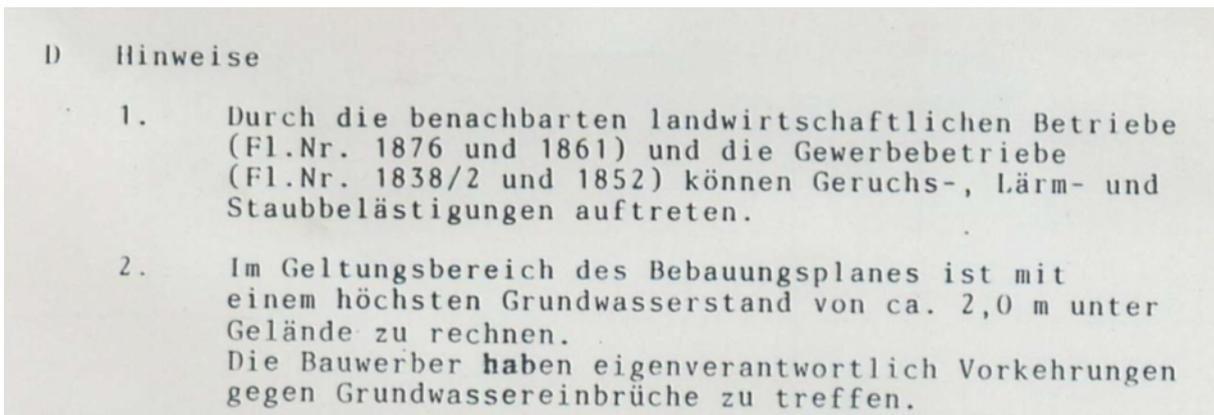
Der Hüterweg ist seit dem 13.01.1975 bis zur nördlichen Grundstücksgrenze als Ortsstraße gewidmet und sichert damit die Erschließung des Wohngebietes.

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 abgeschirmt. 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 Riemeinfeld 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 Staubbelaustigungen 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 Grundwassereinträge 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 beigefügt:

Auszug aus der Mail vom 09.01.2024:

Folgende Unterlagen sind der Anfrage beigefügt:

- 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, substantiell 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 abzubrechen 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 substanzuell 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 Zaunanlage. 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.

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