

# PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 54. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 02.12.2024

---

SITZUNGSTERMIN: Montag, 02.12.2024

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 21:10 Uhr

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

---

## ANWESENHEIT

### Anwesend

Vorsitz

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

Mitglieder

Dr. Götz Braun SPD	
Dr. Ulrike Haerendel SPD	
Dr. Joachim Krause SPD	
Jürgen Ascherl CSU	
Albert Biersack CSU	bei TOP 7 persönlich beteiligt
Christian Furchtsam CSU	
Manfred Kick CSU	ab TOP 2 anwesend
Werner Landmann Bündnis 90 / Die Grünen	
Harald Grünwald Unabhängige Garchinger	
Christian Nolte Unabhängige Garchinger	
Bastian Dombret FDP	
Norbert Fröhler Bürger für Garching	

Verwaltung

Klaus Zettl Verwaltung	
Oliver Balzer Verwaltung	

Schriftführung

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

### Abwesend

Mitglieder

Walter Kratzl Bündnis 90 / Die Grünen	entschuldigt
---------------------------------------	--------------

---

Dr. Dietmar Gruchmann  
Vorsitz

---

Felix Meinhardt  
BPU Schriftführung  
Schriftführung

## TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentlicher Teil:

- Eröffnung der Sitzung
- 1 Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Würdigung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- 2 Neubau Kinderhaus mit Wohneinheiten am Hüterweg; Genehmigung des Raum- und Funktionsprogramms sowie des Verfahrens zur Vergabe der Planerleistungen
- 3 Neubau Feuerwache Garching - Aktuelle Kostensituation und Fortschreibung des Budgets
- 4 Auftragserweiterung Netzersatzanlage Rathaus
- 5 Straßenunterhalt 2025; Ermächtigung zur Ausschreibung
- 6 Antrag auf Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage an der Autobahnausfahrt Garching-Süd, Fl.Nrn. 1194, 1195, 1196, 1197
- 7 Antrag auf Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf der Fl.Nr. 2164/9
- 8 Antrag auf Erweiterung des Leibnitz-Rechenzentrums (LRZ) in der Boltzmannstraße 1, Fl.Nr. 1900
- 9 BPl. 171 Kommunikationszone, Vorgezogene Errichtung des Kreisverkehrs St2350 gem. Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Freising
- 10 Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in der Pf.-Stain-Str. 2, Fl.Nr. 1122/12
- 11 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 11.1 Radschnellweg zwischen München und Hochschul- und Forschungsgelände
- 11.2 Stromausfall
- 12 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 12.1 Straßenbeleuchtung in Garching
- 12.2 Brandschutztür Seniorenwohnanlage
- 12.3 Halteverbot in der Max-Planck-Straße

## **PROTOKOLL:**

### **TOP . Eröffnung der Sitzung**

---

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

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

### **TOP 1. Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Würdigung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

---

#### **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 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 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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, Kreuzweg, 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:

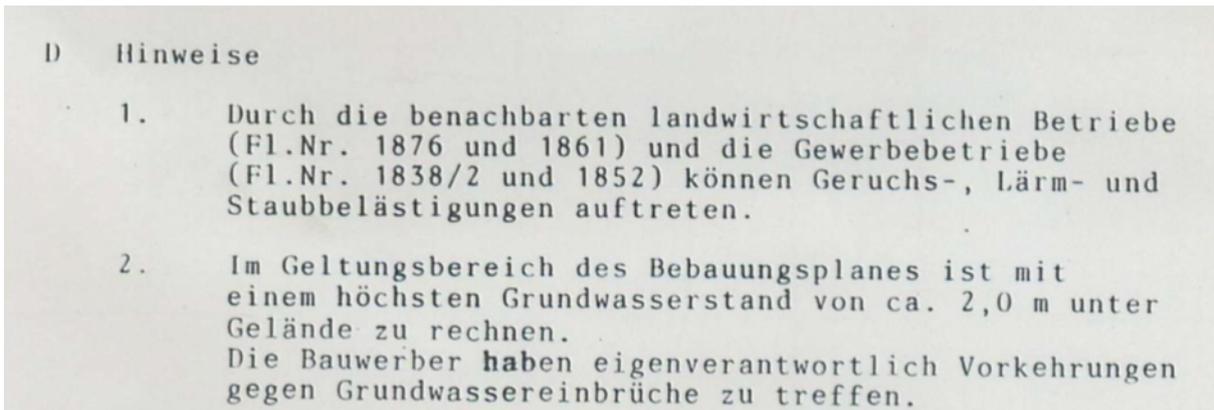
Der Hüterweg ist seit dem 13.01.1975 bis zur nördlichen Grundstücksgrenze als Ortsstraße gewidmet und sichert damit die Erschließung des Wohngebietes.

Mit diesem Belang hat sich der Stadtrat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses auseinan-

dergesetzt. 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 m<sup>2</sup> 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 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 Staubbelastungen auftreten.
2.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einem höchsten Grundwasserstand von ca. 2,0 m unter Gelände zu rechnen. Die Bauwerber <b>haben</b> 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 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 Grundwasserentste-

hung.

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 Garching 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 führt 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, substantziell 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 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 m<sup>2</sup> 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, Getränkelager 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.

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

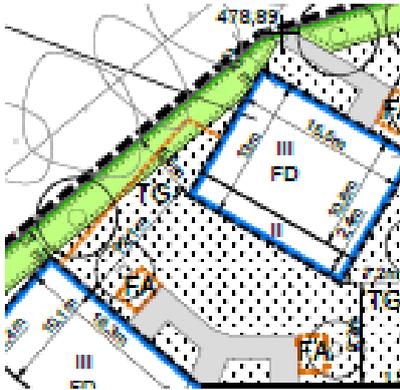
### **Redaktionelle Änderungen:**

#### **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.

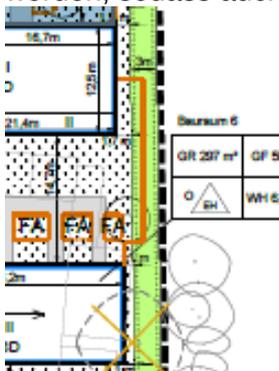
### **Umgrenzung Flächen für die Tiefgarage**

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 begrädigt worden, sodass auch hier die Grünfläche / Eingrünung nicht mehr unterbaut werden muss.



### **Lichtschächte**

Der Vorhabenträger hat angefragt, ob Lichtschächte zur Belichtung von Hobbyräume 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. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (10:2):**

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.

**TOP 2. Neubau Kinderhaus mit Wohneinheiten am Hüterweg; Genehmigung des Raum- und Funktionsprogramms sowie des Verfahrens zur Vergabe der Planerleistungen**

---

**I. SACHVORTRAG:**

Dem Stadtrat wurde in seiner Sitzung vom 1.02.2024 der aktuelle Stand des Bebauungsplans Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“ vorgestellt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist im Südosten des Planungsgebiets die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Wohnungen im Dachgeschoss vorgesehen.

Der Grundsatzbeschluss legt fest, dass die Stadt Garching die Kindertagesstätte in Eigenregie baut. Die Verwaltung wurde beauftragt, die entsprechenden Vorbereitungen einzuleiten. Im Rahmen vertiefter Abstimmungen zu Raumprogramm und pädagogischem Konzept meldete der Geschäftsbereich GB 3 zusätzlichen Bedarf an Therapieräumen für jede Gruppe, da ein integratives Konzept betrieben werden soll. Das Raumprogramm wurde entsprechend erweitert, angepasst und erneut abgestimmt. Eine Übersicht des Raumprogramms ist als **Anlage 1** beigefügt.

**Raumprogramm:**

- **Erdgeschoss:** Zwei Krippengruppen für jeweils 12 Kinder
  - **Obergeschoss:** Eine altersgemischte Gruppe für Kindergarten und Hort (25 Kinder) sowie ein Mehrzweckraum
- Das Kreisjugendamt war in die Planungen eingebunden.

**Wohnbau:**

Neben der Kindertagesstätte sollen nach Abstimmungen mit der Liegenschaftsabteilung folgende Wohnungen errichtet werden:

- Zwei 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 75 m<sup>2</sup>)

- Eine 4-Zimmer-Wohnung (ca. 90 m<sup>2</sup>)

#### **Flächen und Kostenrahmen:**

Die Anpassungen erhöhen die angenommene Bruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes und führen zu einer Kostenanpassung.

- **Kita BGF:** neu 922 m<sup>2</sup> - vorher 878 m<sup>2</sup>
- **Wohnungen BGF:** 310 m<sup>2</sup>
- **Gesamt BGF:** 1.232 m<sup>2</sup>

Freianlage mit einem Spielflächenansatz 10m<sup>2</sup>/Kind = 49 Kinder ergibt 490 m<sup>2</sup>, wird erreicht. Parkplatz, Zugang, Fahrradstellplatz, Müllplatz sind im Ansatz berücksichtigt.

Die ursprünglich im Sommer 2023 geschätzten Mittel für Planungs- und Baunebenkosten, Hochbaumaßnahmen sowie die Einrichtungsausstattung beliefen sich auf **8.940.000 €** brutto.

Nach Aktualisierung der Berechnungen unter Berücksichtigung der Baukostensteigerungen (laut Statistischem Bundesamt) und der erweiterten Flächen ergibt sich eine Anpassung der Gesamtkosten. Die als Kostenrahmen geschätzten **brutto Gesamtkosten für die Kostengruppen 200–700** inkl. 10 Tiefgaragenstellplätze zu 700.000 € belaufen sich auf **9.656.679,42 €** (Ansatz nach statistischen Durchschnittswerten des BKI für eine Holzbauweise im mittleren Standard). Etwaige Besonderheiten der Maßnahme, wie Erschließung und Anschluss an gemeinsam mit der benachbarten Wohnbebauung genutzte Tiefgarage sowie energetische Vorgaben aus dem Klimaschutzkonzept, können in diesem Stadium noch nicht abgebildet werden und werden im Entwurf erarbeitet.

Dieses unterteilt sich in:

KG 200- 500 =	7318339,90 €
KG 600 =	235869,85 €
KG 700 =	<u>1.402.469,38 €</u>
	<b>= 8.956.679,00 € brutto</b>

#### **Bauweise:**

Aufgrund der geplanten integrierten Wohnungsnutzung und notwendiger Tiefgarage, empfiehlt die Verwaltung, vorrangig den Baustoff Holz für Konstruktion und Ausbau vorzusehen. Gleichzeitig sollen jedoch auch hybride Bauweisen zugelassen werden, sofern diese keine nachteiligen Auswirkungen auf die gesamtheitliche ökologische und energetische Bewertung haben.

#### **Förderung:**

Beide Bereiche sind grundsätzlich förderfähig. Es ist vorgesehen, folgende Fördermöglichkeiten in Anspruch zu nehmen:

- **Kindertagesstätte:** Eine Förderung über den kommunalen Finanzausgleich (FAG) ist möglich. Der Förderantrag kann jedoch erst nach Erhalt des Genehmigungsbescheids gestellt werden.
- **Wohnungen:** Im Rahmen des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) können Fördermittel von bis zu 30 % beantragt werden, sofern die entsprechenden Fördervoraussetzungen erfüllt sind.

#### **Zeitschiene:**

Nach Freigabe des angepassten Raumprogramms:

1. Vorbereitung und Vergabe der Planerleistungen über das VGV-Verfahren – bis ca. Sommer 2025
2. Vorentwurf- Entwurfsplanung- Kostenschätzung – bis ca. Frühjahr 2026
3. Einreichung zur Baugenehmigung- ca. Sommer 2026

4. Ausschreibungsphase bis ca. Ende 2026
5. Baubeginn – ca. Frühjahr 2027
6. Bauphase – ca. 18 Monate
7. Fertigstellung- frühestens im Bildungsjahr 2028/2029 ( September 2028)

## II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (12:1):

1. Das Raumprogramm mit dem angepassten Kostenrahmen wird gemäß Sachvortrag und Anlage genehmigt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt das VgV- Verfahren zur Vergabe der notwendigen Planerleistungen einzuleiten.

## TOP 3. Neubau Feuerwache Garching - Aktuelle Kostensituation und Fortschreibung des Budgets

---

### I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung Stand 09.06.2020 in der Sitzung am 25.06.2020 freigegeben. Für die Maßnahme wurde hier eine Kostenobergrenze von 23.000.000 € brutto festgelegt.

Aufgrund der volatilen Markt- und Preisentwicklung wurde die Kostenobergrenze im Stadtratsbeschluss vom 29.09.2022 auf 28.000.000 € angehoben. Dies berücksichtigte die Entwicklungen bis zur Mitte des Jahres 2022.

Stand heute sind ca. 65% der Gesamtbauleistung submittiert und vergeben. Die aktuelle Kostenverfolgung der verschiedenen Fachdisziplinen inklusive der einzelnen Prognosen befindet sich in Anlage 1.

Die Hochbaugewerke prognostizieren eine Unterschreitung des Budgets um **79.240,86 €**.

Die Prognose der HLS-Gewerke unterschreitet das Budget um **145.341,80 €**.

Dem entgegenstehend überschreiten die ELT-Gewerke das Budget um **691.466,11 €**.

Für die Außenanlagen liegt ein bepreistes LV vor, welches das Budget um **27.164,79 €** übersteigt.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die aktuellen Beauftragungen inklusive der Prognosen das freigegebene Budget der Baukosten um **494.048,24 €** überschreiten. Die Prognose beinhaltet die bereits beauftragten Gewerke mit zusätzlichen Nachträgen. Weitere Nachtragspotentiale sind aktuell nicht berücksichtigt, da das volatile Marktumfeld eine belastbare Aussage nicht tätigen lässt.

Ebenfalls muss auch eine Kostenfortschreibung im Bezug auf die Baunebenkosten vollzogen werden. Das Budget für diese Kosten stammt ebenfalls aus der Kostenberechnung 06/2020 und sah eine Annahme von 18% der damaligen Baukosten vor. Diese betrug zum damaligen Zeitpunkt insgesamt 2,89 Mio. € und wurde seitdem nicht mehr angepasst. Die aktuell beauftragten Verträge und Nachträge inklusive Prognose schließt bei 4,00 Mio. €. Hierbei bestätigt sich jedoch die Annahme der 18%. Berechnet man diese auf das aktuelle Baukostenbudget von 24,9 Mio. € würden die Baunebenkosten bei 4,5 Mio. € liegen.

Daraus folgt, dass das Gesamtbudget von 28 Mio. € unter Einbeziehung der angepassten Baunebenkosten um 2 Mio. € auf insgesamt 30 Mio. € angehoben werden muss, um die Qualitäten aufrecht zu erhalten.

Im Planerteam und in Abstimmung mit dem Nutzer wurden deshalb mögliche Einsparpotentiale ermittelt die die Überschreitung des Budgets minimieren würde:

Einsparungen Architekt:

- Gitterrostdecken des Umkleide- und Werkstattbereichs EG (reine Optik) 40.787,00 €
- Sonnenschutz Wohnungen Ostseite bei Erhalt der Nachrüstbarkeit  
32.000,00 €
- Reduzierung der Bodenbeläge Parkett, Ersatz durch Nutzestrich 10.600,00 €
- Ersatz der tischlermäßig gefertigten Sideboards in den Büros  
10.000,00 €
- Zurückstellung der Sportgeräte, Alternative: Kauf von gebrauchten Geräten  
40.300,00 €
- Zurückstellung der Atemschutzübungsstrecke, Vorrüstung vorhanden  
322.420,00 €

Einsparungen HLS Planung:

- Entfall der Sauna 25.000,00 €

Einsparungen ELT Planung:

- Entfall Videotechnik Fahrzeughalle 10.287,55 €
- Entfall Audioanlage Fitnessraum 4.331,60 €

Aufsummiert ergibt die Auflistung eine mögliche Einsparung von rund 495.000 €. Die Einsparungen wurden so gewählt, dass eine Nachrüstung jederzeit erfolgen kann.

Die Stellungnahme der Feuerwehr ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Betrachtet man die generellen Preisentwicklungen der Baupreisindizes gemäß dem statistischen Bundesamt im Zeitraum der letzten Erhöhung im 2. Quartal 2022 bis zum 3. Quartal 2024 wurde eine Baupreissteigerung von 15,3 % ermittelt. Bei 28 Mio. € entspricht dies einer Erhöhung von insgesamt ca. 4,2 Mio €. Das bedeutet, dass das Projekt des Neubaus der Feuerwache Garching mit einer Erhöhung um rund 2. Mio € im unteren Bereich des aktuellen Marktumfeldes liegt.

Aus Sicht der Verwaltung steht das mögliche Einsparen der aufgezeigten Potenziale nicht im Verhältnis zum Qualitäts- und Funktionsverlust, deshalb empfiehlt die Verwaltung das Budget von 28 Mio. € um 2 Mio. € auf insgesamt 30 Mio. € bei gleichbleibender Qualität zu erhöhen.

Haushaltsmittel sind unter den entsprechenden Haushaltsstellen in ausreichender Höhe beantragt.

Die Auswirkungen auf die restlichen Vergaben werden Anfang nächsten Jahres in einem aktualisierten Vergabeterminplan dem Stadtrat vorgestellt.

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

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen und der Kostenverfolgung sowie der notwendigen Budgetanpassung zugestimmt.

## **TOP 4. Auftragserweiterung Netzersatzanlage Rathaus**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Am 14.12.2022 hat der Stadtrat den Umbaumaßnahmen für die Ersatzstromversorgung in der Schule St. Severin und dem Rathaus zugestimmt.

Im Zuge der Bauausführung wurde vom beauftragten Ingenieurbüro empfohlen, folgende zusätzliche Leistungen zu beauftragen:

Für die Umsetzung des Netzersatzanschlusses (NEA) müssen im Kellergeschoß des Rat-

hauses zusätzliche Schaltanlagen installiert werden. Die Schaltanlagen können aufgrund Ihrer Größe nicht im bisherigen Raum der Niederspannungshauptverteilung (NSHV) untergebracht werden. Des Weiteren kommt hinzu, dass es für die NSHV im Falle eines technischen Defektes an der Schaltanlage keine Ersatzteile mehr verfügbar sind, sodass bei einem Defekt der Schaltanlage eine Reparatur unmöglich ist. Hinzu kommt, dass bei der aktuellen räumlichen Situation ein sicheres Arbeiten an der NSHV nicht möglich ist.

Aufgrund dieser Umstände ist es notwendig, im Zuge der Arbeiten für die Netzersatzanlage (NEA) den Standort der NSHV zu verlegen und die Schaltanlagen zu modernisieren.

#### **KOSTEN:**

Der Nachtrag Nr. 01 über 145.974,22 € brutto für diese Leistungen wurde von IB Noori geprüft.

NEA Rathaus gem. Beauftragung: 183.514,85€ brutto  
NEA – Minderungen zur Beauftragung: -43.791,74€ brutto  
NEA – Rathaus Nachtrag (Umzug NSHV): 145.974,22€ brutto

Gesamtkosten neu: 285.697,33 € brutto

Mittel sind unter der HHST. 2.06800.94000 vorhanden.

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

Die Erhöhung der Auftragssumme der Fa. Hahn Elektroanlagen auf 285.697,33 € brutto wird zur Kenntnis genommen und die zusätzlich nötigen Mittel zur Modernisierung und Umzug der Niederspannungshauptverteilung in Höhe von 145.974,22 € brutto werden freigegeben.

## **TOP 5. Straßenunterhalt 2025; Ermächtigung zur Ausschreibung**

### **I. SACHVORTRAG:**

Die im Jahr 2025 vorgesehenen Straßenunterhaltsmaßnahmen haben aufgrund der zahlreichen Frostaufbrüche, des teilweise schlechten Straßenzustands und der Wurzelaufwürfe oberste Priorität.

Folgende Maßnahmen sollen an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet durchgeführt werden:

- Ausbessern von bituminösen Trag- und Deckschichten in Fahrbahnen, Geh- und Radwegen
- Sanieren von Banketten
- Sanieren von Parkplätzen
- Bordsteinerneuerungen
- Sanieren von Entwässerungseinrichtungen
- Angleichen bzw. Austauschen von abgesenkten oder beschädigten Schachtabdeckungen
- Beseitigung von Wurzelaufwürfen i.Z.m. dem Fachbereich Umwelt.

Die Grundlage für die Erkenntnisse über die zu sanierenden Schadstellen beziehen sich auf die Priorisierung der Schadensbewertung aus der Straßenkontrolle sowie der Straßenzustandsbewertung.

Der Kostenrahmen der auszuschreibenden Straßenunterhaltsmaßnahmen beträgt 800.000,- € brutto zzgl. Honorar für Ingenieurleistungen in Höhe von ca. 47.000,- € brutto. Die Ingenieurleistungen über eine Vertragslaufzeit von einem Jahr wird voraussichtlich im Dezember 2024 vergeben, sodass die Ausschreibung der Baumaßnahmen Anfang 2025 erfolgen und mit den entsprechenden Arbeiten im Frühjahr begonnen werden kann.

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

Der vorstehende Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen und die Verwaltung mit der Durchführung des Vergabeverfahrens für die Straßenunterhaltsmaßnahmen 2025 beauftragt. Gleichzeitig wird der Erste Bürgermeister zum Abschluss sämtlicher mit diesen Ausschreibungen in Verbindung stehenden Verträgen ermächtigt. Die hierfür erforderlichen Mittel in Höhe von 800.000,- € zzgl. Ingenieurkosten sind im Haushalt 2025 bereitzustellen.

### **TOP 6. Antrag auf Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage an der Autobahnausfahrt Garching-Süd, Fl.Nrn. 1194, 1195, 1196, 1197**

---

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

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage an der Autobahnausfahrt Garching-Süd, Fl.Nrn. 1194,1195,1196,1197.

Geplant ist, entlang der Autobahnausfahrt Garching-Süd, westlich der Autobahn eine Freiflächenphotovoltaikanlage mit einer reinen PV-Fläche (ohne Zwischenräume) von rund 22.500 m<sup>2</sup> zu errichten. Die Module sollen aufgeständert mit einer Höhe am höchsten Punkt von 3,5 m und mind. 0,8 m am niedrigsten Punkt errichtet werden. Unter den Modulen sollen extensive Grünflächen entstehen. Der Abstand der Reihen zueinander ist mit 3,5 m geplant. Durch die Höhe der Module ist eine Schafbeweidung unter diesen möglich. Die Gesamtanlage soll mit einer Zaunanlage (Höhe bis max. 2,20 m) eingezäunt werden. An der Westseite des Grundstücks ist ein Zufahrtstor, sowie zwei Trafogebäude vorgesehen, von denen die Leitungstrasse nach Westen, unter der B471 durch und weiter Richtung P+R-Parkplatz (Fl.Nr. 1222/18) verlaufen soll. Am südöstlichen Grundstücksbereich des P+R-Parkplatzes soll eine Anschlussstation errichtet werden, um den gewonnen Strom ins Stromnetz einspeisen zu können. Pläne zu dieser Anschlussstation liegen nicht vor. Die Zufahrt zur PV-Anlage soll über den Keltenweg von Norden angefahren werden. Stellplätze werden für die Anlage nicht benötigt, Baumbestand soll nicht entfernt werden.

Die PV-Anlage soll im planungsrechtlichen Außenbereich, die Anschlussstation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung“ errichtet werden. Die PV-Anlage im Außenbereich ist gem. §35 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. b) BauGB privilegiert, wenn Sie innerhalb von 200 m (gemessen vom Fahrbahnrand) an Autobahnen errichtet werden. Dies ist hier der Fall. Ein privilegiertes Vorhaben ist zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange stehen u. A. dann entgegen, wenn die Festsetzungen des Flächennutzungsplans nicht eingehalten werden. Dieser setzt das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche fest. Durch die mögliche Schafbeweidung ist der Flächennutzungsplan eingehalten. Die Erschließung ist vom Keltenweg aus über die Wirtschaftswege nach Süden hin gesichert.

Das Grundstück auf dem die Anschlussstation errichtet werden soll ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bereich der Anschlussstation ist eine Grünfläche, auf der bereits ein Verteilerkasten errichtet wurde. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Anschlussstation in einer städtebaulich relevanten Höhe errichtet wird, weshalb der Befreiung wegen der Errichtung auf der öffentlichen Verkehrsfläche unkritisch sieht. Zudem

ist die Anlage verfahrensfrei. Die Pläne zur Anschlussstation (vor allem Ansichten) sollten jedoch nachgereicht werden.

Die Stadt Garching ist Eigentümerin des Grundstück, auf dem die Anschlussstation errichtet werden soll. Eine privatrechtliche Vereinbarung zur Nutzung des Grundstücks ist noch abzuschließen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

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

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage an der Autobahnausfahrt Garching-Süd, Fl.Nrn. 1194,1195,1196,1197 wird erteilt. Das Einvernehmen zur Befreiung wegen der Errichtung der Anschlussstation auf einer festgesetzten Verkehrsfläche wird erteilt. Die Pläne zur Anschlussstation sind nachzureichen.

### **TOP 7. Antrag auf Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf der Fl.Nr. 2164/9**

---

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

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf der Fl.Nr. 2164/9.

Das betroffene Grundstück grenzt südlich an den Schleißheimer Kanal und liegt direkt westlich des Autobahnwalls. Geplant ist hier, rund 25.200 m<sup>2</sup> reine PV-Fläche (ohne Zwischenräume) zu realisieren. Die Module sollen aufgeständert mit einer Höhe am höchsten Punkt von 3,5 m und mind. 0,8 m am niedrigsten Punkt errichtet werden. Unter den Modulen sollen extensive Grünflächen entstehen. Der Abstand der Reihen zueinander ist mit 3,5 m geplant. Durch die Höhe der Module ist eine Schafbeweidung unter diesen möglich. Die Gesamtanlage soll mit einer Zaunanlage (Höhe bis max. 2,20 m) eingezäunt werden. Die bestehenden Wirtschafts- und Fußwege im Umfeld des Anlage sind davon ausgenommen. An der Westseite des Grundstücks sind 2 Zufahrtstore, sowie zwei Trafogebäude vorgesehen, von denen die Leitungstrasse nach Süden, unter der Autobahn durch und weiter Richtung Dirnismaning verlaufen soll. Am Anschlusspunkt auf der Fl.Nr. 2168 ist eine Anschlussstation im Umfeld des dort befindlichen Mobilfunkmastes geplant, um den gewonnen Strom ins Stromnetz einspeisen zu können. Pläne zu dieser Anschlussstation liegen nicht vor. Die Zufahrt zur PV-Anlage soll über den Keltenweg von Norden her erfolgen. Stellplätze werden für die Anlage nicht benötigt, Baumbestand soll nicht entfernt werden.

Die PV-Anlage soll im planungsrechtlichen Außenbereich, die Anschlussstation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124 „Südlich der B471“ errichtet werden. Die PV-Anlage im Außenbereich ist gem. §35 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. b) BauGB privilegiert, wenn Sie innerhalb von 200 m (gemessen vom Fahrbahnrand) an Autobahnen errichtet werden. Dies ist hier der Fall. Ein privilegiertes Vorhaben ist zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange stehen u. A. dann entgegen, wenn die Festsetzungen des Flächennutzungsplans nicht eingehalten werden. Dieser setzt das Grundstück als Landwirtschaftliche Fläche fest. Durch die mögliche Schafbeweidung ist der Flächennutzungsplan eingehalten. Die Erschließung ist vom Keltenweg aus über die Wirtschaftswege nach Süden hin gesichert.

Das Grundstück auf dem die Anschlussstation errichtet werden soll ist im Bebauungsplan als

öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bereich der Anschlussstation ist derzeit eine Grünfläche, auf der bereits der Mobilfunkmast und das dazugehörige Nebengebäude errichtet wurde. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Anschlussstation in einer städtebaulich relevanten Höhe errichtet wird, weshalb der Befreiung wegen der Errichtung auf der öffentlichen Verkehrsfläche unkritisch sieht. Zudem ist die Anlage verkehrsfrei. Die Pläne zur Anschlussstation (vor allem Ansichten) sollten jedoch nachgereicht werden.

Die Stadt Garching ist Eigentümerin des Grundstück, auf dem die Anschlussstation errichtet werden soll. Eine privatrechtliche Vereinbarung zur Nutzung des Grundstücks ist noch abzuschließen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf der Fl.Nr. 2164/9 wird erteilt. Das Einvernehmen zur Befreiung wegen der Errichtung der Anschlussstation auf einer festgesetzten Verkehrsfläche wird erteilt. Die Pläne zur Anschlussstation sind nachzureichen.

## **TOP 8. Antrag auf Erweiterung des Leibnitz-Rechenzentrums (LRZ) in der Boltzmannstraße 1, Fl.Nr. 1900**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Das Staatl. Bauamt München 2 beantragt die Erweiterung des Leibnitz-Rechenzentrums (LRZ) in der Boltzmannstraße 1, Fl.Nr. 1900. Die Vorlage erfolgt im Zustimmungsverfahren nach Art. 73 BayBO. Das Vorhaben bedarf somit keiner Baugenehmigung, da mit dem Staatlichen Bauamt München 2 eine Landesbaubehörde beteiligt ist. Das Vorhaben bedarf der Zustimmung der Regierung. Diese entfällt, wenn die Gemeinde dem Bauvorhaben zustimmt.

Geplant ist, dass bestehende Rechenzentrum durch einen Neubau nach Norden hin zu erweitern. Der Neubau soll dabei mit dem Bestand verbunden werden. Die Höhe an der Attika ist mit 27,6 m geplant, wobei die Höhe durch eine Aufzugsüberfahrt in diesem Bereich auf 30,4 m erhöht wird. Der Erweiterungsbau weist damit die selbe Höhe wie das Bestandsgebäude auf. Im Untergeschoss ist nach Norden hin eine Auskragung vorgesehen, damit die Abwärme, welche durch den Rechner entsteht, zur Wärmeversorgung des Forschungscampus genutzt werden kann. Diese Anlage muss unabhängig vom Rechnergebäude betreten werden können. Daher werden im auskragenden Bereich auch separate Zugänge angelegt. Damit die unterirdische Anlage errichtet werden kann, muss die bestehende Straße in diesem Teilbereich verlegt werden. Durch die Maßnahme entsteht kein neuer Stellplatzbedarf. Ein Baumbestandsplan wurde nicht vorgelegt, jedoch sind aus Sicht der Verwaltung durch den Neubau 4 Bäume zu fällen. Diese sollten aus Verwaltungssicht kompensiert werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Innenbereich gem. §34 BauGB. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Voraussetzungen sind aus Verwaltungssicht durch den höhengleichen Anbau gegeben. Das Grundstück liegt zudem im Bereich des Masterplans „Science City“. Er weist hier ein Baufeld und eine Maximalhöhe von 25 m auf. Von diesen beiden Vorgaben werden Abweichungen

beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Abweichungen vom Masterplan zugestimmt werden. Das Baufeld wird nur durch die unterirdische Erweiterung um ca. 2 m überschritten. Die Überschreitung ist damit städtebaulich kaum relevant. Bzgl. der Höhe sieht die Verwaltung es als sinnvoll an, sich höhenmäßig an den Bestand anzugleichen, um ein städtebaulich einheitliches Bild in diesem Bereich zu erhalten.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben damit zugestimmt werden. Die wegfallenden Bäume sollten kompensiert werden.

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

Dem Antrag auf Erweiterung des Leibnitz-Rechenzentrums (LRZ) in der Boltzmannstraße 1, Fl.Nr. 1900 wird zugestimmt. Die wegfallenden Bäume sollten kompensiert werden.

## **TOP 9. BPI. 171 Kommunikationszone, Vorgezogene Errichtung des Kreisverkehrs St2350 gem. Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Freising**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Mit Beschluss des Stadtrates vom 22.10.2020 wurde zur Herstellung des Kreisverkehrs an der St2350, der die zentrale Erschließung des Baugebiets „Kommunikationszone“ darstellt, einer Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Freising zugestimmt. Grundlage der Vereinbarung war eine Vorentwurfsplanung zum Kreisverkehr, welche auch teilweise die straßenbegleitenden Geh- und Radwege inkl. Querungshilfen beinhaltete und zudem Regelungen zu Planung, Bau, Kostentragung, Unterhalt und künftiger Straßenbaulast traf .

Im Zuge der Planungen zur Ausschreibung der Erschließung für BPI. 171 Kommunikationszone war bislang geplant, die Herstellung des Kreisverkehrs als ersten Erschließungsabschnitt durch den Erschließungsträger vornehmen zu lassen.

Um den Zeitraum der Durchführung des europaweiten Vergabeverfahrens und der anschließend vom beauftragten Erschließungsträger zu erstellenden Entwurfs- und Ausführungsplanung zu nutzen, wurde vorgeschlagen den Kreisverkehr vorab durch die Stadt gem. Vereinbarung herstellen zu lassen. Für den Zeitraum der Herstellung des Kreisverkehrs wird zur Gewährleistung des Verkehrsflusses eine temporäre Baustraße an der Ostseite erforderlich. Die betroffenen Eigentümer sind hiermit einverstanden. Aus Sicht der Verwaltung ist zudem festzustellen, dass

- eine Vorentwurfsplanung vorliegt aus welcher die Ausführungsplanung entwickelt werden kann.
- die Vorentwurfsplanung dem StBAFS als künftigen Träger der Straßenbaulast bekannt ist und Grundlage der geschlossenen Vereinbarung war.
- im städtebaulichen Vertrag die Kostenübernahme der beteiligten Eigentümer bereits geregelt wurde und die Kosten durch die vorliegenden Bürgschaften weitestgehend gesichert sind.

Die Kosten wurden 2020 ermittelt mit

- |   |           |
|---|-----------|
| • Planung/Herstellung   | 523.400 € |
| • notariell gesicherter Grunderwerb                             | 193.815 € |
| • lärmindernder Asphalt (KV Ortsausgang bis KV <sub>neu</sub> ) | 50.000 €  |
| • kapitalisierte Unterhaltskosten                               | 304.000 € |

**1.071.215 €**

Nach derzeitigem Stand wird der lärmindernde Asphalt in einem späteren Abschnitt, wenn der Hochbau größtenteils durchgeführt wurde, hergestellt. Bei der Planung wird der Geh- und Radweg an der Ostseite der St2350 bis zur nördlichen Grenze des Plangebiets mit hergestellt.

Die anhand aktueller Kostenansätze (ca. 140 €/m<sup>2</sup>) und der nun vorliegenden Flächen geschätzten Kosten für Planung/Herstellung von KV mit Gw/Rw belaufen sich auf ca. 612.000 €, für die Baustraße (ca. 1.400 m<sup>2</sup>) ist mit ca. 196.000 € zu rechnen, es ergeben sich geschätzte Gesamtkosten von ca. 1.306.000 €.

Die Verwaltung befürwortet die vorgezogene Errichtung, es sollten daher Haushaltsmittel für 2025 und 2026 eingestellt werden. Auf die Stadt würde ein Kostenanteil von 19,5% entfallen.

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

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen, der vorgezogenen Herstellung des Kreisverkehrs wird zugestimmt.

Der Erste Bürgermeister und die Verwaltung werden ermächtigt die notwendigen Maßnahmen

- stufenweise Vergabe der Planungsleistungen der LP 3 – 9 HOAI,
- Ausschreibung und Vergabe der Bauleistung,

vorzunehmen.

Das Gremium wird über die erfolgten Beauftragungen und das Ergebnis der Ausschreibung informiert.

## **TOP 10. Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in der Pf.-Stain-Str. 2, Fl.Nr. 1122/12**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in der Pf.-Stain-Str. 2, Fl.Nr. 1122/12.

Geplant ist, den bestehenden Bungalow auf dem Grundstück durch ein Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und zum Studio ausgebauten Dachgeschoss zu errichten. Die Traufhöhe soll bei 5,95 m liegen. Die Grundfläche des Gebäudes soll 74,73 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche ohne Dachgeschoss 149,46 m<sup>2</sup> betragen. Dies entspricht einer GRZ/GFZ von 0,3/0,609. Im Obergeschoss soll an der südöstlichen Ecke ein Erker mit einer Tiefe nach Süden und Osten von 1 m und an der Westseite ein Erker mit einer Tiefe von 1 m errichtet werden. Das Dach ist als Satteldach mit 42° geplant. An der West- und Ostseite sind jeweils Gauben vorgesehen. Damit die Abstandsflächen eingehalten werden können, rückt das Dachgeschoss von der Fassade an der Nord- und Südseite um jeweils 50 cm ein. Des Weiteren soll an der Westgrenze ein Nebengebäude für Gartengeräte mit einer Höhe von 2,95 m und einem Flachdach errichtet werden. Der notwendigen KFZ-Stellplätze sollen mit einer Flachdachgarage im Norden (6 m x 3 m, Höhe 2,95 m) und einem offenen Stellplatz (6 m x 2 m) an der Ostgrenze nachgewiesen werden. Südlich des offenen Stellplatzes sind die 4 notwendigen Fahrradstellplätze dargestellt. Eine Begrünung der Dächer des Nebengebäudes und der Garage geht aus den Plänen nicht hervor. Ebenso ist nicht ersichtlich, ob das Dachgeschoss Aufenthaltsqualität gem. Art. 45 BayBO hat und damit zur

Geschossfläche hinzugerechnet werden müsste. Selbiges gilt für den Hobbyraum im Kellergeschoss.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Wasserturmstraße“. Dieser setzt eine GFZ (einschließlich Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen und die dazugehörigen Treppenträume) von 0,7, eine einen Bauraum mittels Baugrenzen, sowie eine Dachneigung von 30°-33° fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der Baugrenzen nach Süden im Erdgeschoss um 51-59 cm, im Obergeschoss zusätzlich um 1 m nach Süden und um 1 m nach Osten, sowie wegen der Errichtung eines Satteldachs mit einer Neigung von 42° benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Baugrenzüberschreitungen zugestimmt werden, da diese geringfügig sind und dadurch die Abstandflächen auf dem Grundstück bei einer sinnvollen Bebauung eingehalten werden können. Die Erker sind als untergeordnete Bauteile als städtebaulich nicht relevant einzustufen.

Der Befreiung wegen der Dachneigung kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da nur durch die Erhöhung der Dachneigung ein nutzbares Dachgeschoss errichtet werden kann. Dies ist im Sinne der Nachverdichtung. Zudem haben die direkt angrenzenden Nachbarn (Wasserturmstraße 2 und Pf.-Stain-Str. 4) noch im Bestand ähnlich hohe Dachneigungen. Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 98 lässt unter Umständen auch eine Dachneigung bis zu 53° zu. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Dachneigung also ein.

Die Verwaltung sieht im Bezug auf den Stellplatznachweis jedoch Anpassungsbedarf. Der offene Stellplatz ist als Längsparker geplant, so dass dieser Bereich zur Straße hin komplett offen sein muss. Zudem erhöht sich der Versiegelungsgrad. Gem. Stellplatzsatzung dürfen Stellplätze, welche zur selben Wohneinheit gehören, auch hintereinander nachgewiesen werden. Daher sollte der offene Stellplatz vor die Garage verschoben werden. Die Fahrradstellplätze sollten auch näher an den Eingang rücken, damit diese besser nutzbar sind. Der Bauherr hat im Vorgespräch bereits die Absicht zur Verschiebung des KFZ-Stellplatzes erklärt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Die Stellplatzsituation sollte wie beschrieben angepasst werden. Der Nachweis der Aufenthaltsqualität des Dachgeschosses und des Hobbyraums im KG ist zu erbringen.

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

Das Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in der Pf.-Stain-Str. 2, Fl.Nr. 1122/12 wird erteilt. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich Überschreitung der Baugrenzen nach Süden im Erdgeschoss um 51-59 cm, im Obergeschoss zusätzlich um 1 m nach Süden und um 1 m nach Osten, sowie wegen der Errichtung eines Satteldachs mit einer Neigung von 42° wird erteilt. Der offene Stellplatz sollte vor die Garage verschoben werden. Die Fahrradstellplätze sollten eingangsnah errichtet werden.

## **TOP 11. Mitteilungen aus der Verwaltung**

---

## **TOP 11.1. Radschnellweg zwischen München und Hochschul- und Forschungs- gelände**

---

**Anfrage** aus dem HFA am 21.11.2024 zu TOP 6.2 Radschnellweg zwischen München und Hochschul- und Forschungsgelände

### **Antwort aus der Verwaltung**

Der 2. Bauabschnitt der Radschnellwegverbindung verläuft von der Kreuzung des Schafweidewegs mit der Umgehungsstraße bis zur Kreuzung des nördlichen Autobahnzubringers mit der St2350. Die Trasse führt über den Schafweideweg, die Straße Am See, die Egerfeldbrücke, dem Egerfeldweg (östlich der A9) und dem bestehenden Geh- und Radweg südlich des Autobahnzubringers bis zur Kreuzung mit der St2350. Diese Trasse für die Radschnellwegverbindung wurde bereits vom Stadtrat beschlossen, nachdem sie im Workshop am 22.10.2021 festgelegt wurde. Die Beauftragung der Planungsleistungen für den 2. BA erfolgte durch den Landkreis München. Wie bereits beim 1. BA ist die Liegenschaftsabteilung, die Umweltabteilung und die Bautechnik der Stadtverwaltung entsprechend ihrer Zuständigkeiten bei den Planungen und Planungsgesprächen eingebunden. Für eine Planung des 3. Bauabschnittes werden bereits Vorbereitungen für die Planungsleistungen durch den Landkreis München getroffen

## **TOP 11.2. Stromausfall**

---

Hr. Zettl gibt bekannt, dass der Strom in der Wasserturmsiedlung und im Bereich der Münchener Str. ausgefallen ist.

## **TOP 12. Sonstiges; Anträge und Anfragen**

---

### **TOP 12.1. Straßenbeleuchtung in Garching**

---

Stadtrat Dr. Braun erkundigt sich, ob alle Straßenbeleuchtungen in Garching dimmbar/abschaltbar sind.

Herr Zettl antwortet, dass dies bei den neuen LED-Lampen möglich ist, da diese zentral gesteuert werden. Bei den vorab nachgerüsteten LED-Lampen ist dies nicht ohne weiteres möglich.

### **TOP 12.2. Brandschutztür Seniorenwohnanlage**

---

Stadtrat Dr. Krause wurde darauf angesprochen, dass die neu eingebaute Brandschutztür in der Seniorenwohnanlage nicht mit einem Rollator geöffnet werden kann.

Herr Zettl bestätigt das Problem und teilt mit, dass hier gerade eine Lösung vorbereitet wird.

### **TOP 12.3. Halteverbot in der Max-Planck-Straße**

---

Stadtrat Biersack erläutert, dass in der Max-Planck-Straße ein Halteverbot erlassen wurde, damit hier nur noch halbseitig geparkt werden kann. Die Anlieger haben bei ihm den Wunsch hinterlegt, dass diese auf die andere Straßenseite verlegt werden sollte. Die Verwaltung sollte eine Änderung prüfen.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:10 Uhr die öffentliche Sitzung.

---

Dr. Dietmar Gruchmann  
Vorsitz

---

Felix Meinhardt  
BPU Schriftführung  
Schriftführung

**Genehmigungsvermerk:**

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt:

21.01.2025