



PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 62. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 18.09.2025

SITZUNGSTERMIN: Donnerstag, 18.09.2025

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 20:45 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	
Christian Furchtsam CSU	
Manfred Kick CSU	
Walter Kratzl Bündnis 90 / Die Grünen	
Werner Landmann Bündnis 90 / Die Grünen	
Harald Grünwald Unabhängige Garchinger	
Christian Nolte Unabhängige Garchinger	
Bastian Dombret FDP	
Norbert Fröhler Bürger für Garching	

Verwaltung

Camila Barquero Verwaltung	
Olga Stein Verwaltung	
Felix Meinhardt Verwaltung	

Schriftführung

Annette Knott Verwaltung	
--------------------------	--

Vertreter der Presse

Münchner Merkur Presse	
------------------------	--

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Annette Knott
Schriftführung

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentlicher Teil:

- Eröffnung der Sitzung
- 1 Wiederaufnahme der aufgehobenen Ausschreibung - Ausbau Angerlweg zum verkehrsberuhigten Bereich
 - 2 Neubau Kinderhaus Hüterweg; Durchführung Vergabeverfahren gem. VgV für Planungsleistungen Gebäude und Innenräume, Freianlagen, technische Gebäudeausrüstung HLS + ELT und der Tragwerksplanung.
 - 3 Schulkindergarten / BGM - Wagner - Str. 3
Dachsanierung inklusive Wärmedämmung; Montage eines Blitzschutzsystems sowie Umbau der Heizungsanlage auf Fernwärmeanschluss
 - 4 Sanierung der Straße "Am See" Verbindungsstraße zw. Garching und Eching
Wiederaufnahme bzw. Berichtigung der Planung sowie Freigabe zur Ausführung
 - 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 184 "Forschungshäuser Garching"; Einstellung des Bauleitplanverfahrens
 - 6 Antrag auf Neubau einer Werkstatthalle mit Büros und Sozialräumen in der Robert-Bosch-Straße 10, Fl.Nr. 1721
 - 7 6. Änderung des Flächennutzungsplans; Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB für die Ausweisung eines „SO Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher - Kirchegern“
 - 8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 198 "SO Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher - Kirchegern"; Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
 - 9 2. Änderung Flächennutzungsplan "SO für den hoheitlichen Bedarf des Bundes - ETZ"; Würdigung der Beteiligung gem. §§ 3(2), 4 (2) BauGB
 - 10 BPl. 191 "Einsatztrainingszentrum Zoll Garching Hochbrück - ETZ"; Würdigung Beteiligung §§ 3(2), 4(2) BauGB
 - 11 Antrag Bündnis 90 / Die Grünen; Antrag zur Errichtung von Trinkwasserbrunnen auf öffentlichen Spielplätzen
 - 12 Mitteilungen aus der Verwaltung
 - 12.1 Information zum Ablauf der Baumaßnahme für den Radschnellweg 2. Bauabschnitt
 - 13 Sonstiges; Anträge und Anfragen
 - 13.1 Halteverbote an der Staatsstraße auf Höhe Schleißheimer Kanal
 - 13.2 Änderung der Beschilderung bzgl. der Ludwig-Prandl-Str.
 - 13.3 Beleuchtung am Verbindungsweg zwischen Lindenallee und Grundschule Ost
 - 13.4 Sachstand Römerhof

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. Wiederaufnahme der aufgehobenen Ausschreibung - Ausbau Angerlweg zum verkehrsberuhigten Bereich

I. SACHVORTRAG:

In der Sitzung vom 16.07.2024 wurde die Durchführung des Vergabeverfahrens durch den 1. Bürgermeister beauftragt und entsprechend ermächtigt.

Das Projekt wurde im Februar 2025 erstmals ausgeschrieben. Die Angebotseröffnung erfolgte gemäß den Vergaberichtlinien am 05.03.2025. Nach Prüfung und Wertung der Angebote kam die Bauverwaltung zu dem Ergebnis, das Verfahren aufzuheben.

Die Begründung hierfür wurde dem Gremium am 08.04.2025 vorgelegt. Unter diesen Gesichtspunkten stimmte das Gremium der Aufhebung zu. Hauptgrund war, dass die Angebotspreise der Baufirmen deutlich über den Erwartungen lagen und die Finanzierung durch die Stadt Garching nicht gesichert war. Das Projekt wurde daher zunächst zurückgestellt.

Aktuell wird das Vorhaben wieder aufgenommen und soll im Oktober erneut ausgeschrieben werden. Die bestehende Planung bleibt im Wesentlichen erhalten; einzelne Anpassungen wurden gemeinsam mit dem Ingenieurbüro besprochen bzw. vorgeschlagen und in die Vergabeunterlagen eingearbeitet.

Eine wesentliche Änderung betrifft die Einfassung der Grüninseln und Parkplätze: Statt der bislang vorgesehenen 30 cm breiten Granit-Bordsteine sind nun 14 cm breite Granit-Bordsteine vorgesehen, um ein wirtschaftlicheres Angebotsergebnis zu erzielen.

Baudurchführung:

Vergabeart: öffentlich

Fristen:

- Veröffentlichung: 13.10.2025
- Angebotseröffnung am: 03.11.2025
- Vergabevorschlag bis: 17.11.2025
- Bindefrist: KW 50 2025
- Projektbeginn AN: April/Mai 2026
- Baufrist: ca. 7 Monate
- Bauende: November 2026

Kosten:

Die Kostenberechnung zu dem vorgestellten Entwurf beläuft sich auf 1.059.762,70 € Brutto. Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.6300.95000 und 2.63000.95000 vorhanden.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (13:1):

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

Die Entwurfsplanung und Kostenberechnung vom 20.08.2025 werden freigegeben.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Vergabeverfahrens beauftragt. Gleichzeitig wird der Erste Bürgermeister zum Abschluss sämtlicher mit dieser Ausschreibung in Verbindung stehenden Verträge ermächtigt.

TOP 2. Neubau Kinderhaus Hüterweg; Durchführung Vergabeverfahren gem. VgV für Planungsleistungen Gebäude und Innenräume, Freianlagen, technische Gebäudeausrüstung HLS + ELT und der Tragwerksplanung.

I. SACHVORTRAG:

Mit Beschluss vom 27.02.2025 hat der Stadtrat die vorgestellte Variante 2 mit aufgezeigtem Kostenrahmen und Raumprogramm für das neue Kinderhaus zur weiteren Bearbeitung freigegeben. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Vergabeverfahren nach VgV zur Vergabe der Planungsleistungen vorzubereiten und durchzuführen.

Im Sachvortrag wurden unter Variante 2, zwei Modulbauweisen gegenübergestellt. Es wird weiter eine Modulbauweise in Holz-Hybrid-Konstruktion in mittlerem Standard zur Planung angesetzt.

Die Verfahren wurden in Zusammenarbeit mit dem Büro Kellerer und Keller vorbereitet und können nun ausgeschrieben werden.

Gemäß § 3 VgV erfolgte eine Schätzung der Auftragswerte für sämtliche Planungsleistungen auf Basis des vorläufig angenommenen Kostenrahmens. Die Leistungen der Objektplanung, Tragwerksplanung, Technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrotechnik) sowie der Freianlagen übersteigen den aktuellen Schwellenwert von 221.000 € netto und sind daher europaweit auszuschreiben. Nach § 74 VgV erfolgt die Vergabe dieser Ingenieurleistungen im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb.

Die ausgeschriebenen Leistungen umfassen:

- Objektplanung (§ 34 HOAI) LPH 1-4 sowie teilw. LPH 6 und 7
- Tragwerksplanung (§ 51 HOAI), LPH 1-4 sowie teilw. LPH 6 und 7
- HLS-Planung (§ 53 HOAI), LPH 1-4 sowie teilw. LPH 6 und 7
- Elektroplanung (§ 53 HOAI), LPH 1-4 sowie teilw. LPH 6 und 7
- Freianlagenplanung (§ 39 HOAI), LPH 1-9

Zusätzlich werden Besondere Leistungen in LPH 8 sowie LPH 9 Gegenstand der Ausschreibung, insbesondere zur Konformitätskontrolle mit der Ausschreibung. Hierbei sollen externe Sachverständige einbezogen werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, einen Brandschutzplaner zur Erstellung des Brandschutznachweises sowie einen Bauphysiker zu beauftragen.

Ab LPH 5 werden die Planungsleistungen an den Totalunternehmer vergeben, der zugleich alle Bauleistungen – mit Ausnahme der Freianlagen – ausführt. Änderungsleistungen oder gegebenenfalls erforderliche Tekturanträge, die sich aus Abweichungen von der genehmigten Planung ergeben, obliegen ebenfalls dem Totalunternehmer.

Es ist eine stufenweise Beauftragung vorgesehen.

Ablauf des Verfahrens

1. Teilnahmewettbewerb:

- Prüfung der eingegangenen Anträge anhand von Ausschlusskriterien (Formalien, berufliche Qualifikation).

2. Eignungsprüfung:

- Bewertung durch Verwaltung und Büro Kellerer & Keller anhand festgelegter Kriterien (Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung, Zuverlässigkeit, Referenzen).
- Auswahl der 3–5 bestbewerteten Büros.

3. Verhandlungsgespräche:

- Durchführung durch ein Verhandlungsgremium.
- Zuschlag an das Büro, das unter Berücksichtigung der Zuschlagskriterien die bestmögliche Leistungserfüllung erwarten lässt.

Die Eignungs- und Zuschlagskriterien mit Gewichtung, sind in der Anlage dargestellt und sind Bestandteil der Bekanntmachungen. (Anlage 1-5).

Bei den Angeboten zur Planung der Technischen Gebäudeausrüstung sowie Tragwerksplanung behält sich der AG vor, den Zuschlag ohne Verhandlung auf das Erstangebot zu erteilen.

Verhandlungsgremium

Vorgeschlagen wird folgende Besetzung:

- Erster Bürgermeister, Herr Dr. Gruchmann
- Leitung Geschäftsbereich 2
- Zwei Mitarbeiter/innen der Verwaltung

Zur Wahrung aller Fristen und Termine soll der Erste Bürgermeister zum Abschluss sämtlicher, mit diesen Ausschreibungen im Zusammenhang stehender Verträge ermächtigt werden. Der Stadtrat wird über die Ergebnisse der Verfahren informiert.

Der Zeitplan ist in Anlage 6 dargestellt. Ziel ist es nach Vertragsabschluss im Februar 2026 mit den Planungen zu beginnen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen,

- es wird eine Holz-Hybrid-Modulbauweise zur Planung und Umsetzung ausgeschrieben
- die Eignungs- und Zuschlagskriterien zu den jeweiligen Architekten- und Ingenieurleistungen werden gemäß Anlage 1-5 festgelegt.
- Die Vergabeverfahren für die Objektplanung, Tragwerksplanung, Freiflächenplanung und der Technischen Gebäudeausrüstung - Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektrotechnik werden zur Durchführung freigegeben
- Der Zusammensetzung des Verhandlungsgremiums wird zugestimmt
- der Erste Bürgermeister wird zum Abschluss sämtlicher (mit diesen Ausschreibungen in Verbindungen stehenden) Verträgen ermächtigt.

TOP 3. Schulkindergarten / BGM - Wagner - Str. 3

Dachsanierung inklusive Wärmedämmung; Montage eines Blitzschutzsystems sowie Umbau der Heizungsanlage auf Fernwärmeanschluss

I. SACHVORTRAG:

Der Schulkindergarten ist gemäß Beschluss vom 18.4.2024 in den Räumlichkeiten der Bürgermeister- Wagner-Str. 3 untergebracht worden. Aufgrund der damit verbundenen Nutzungsänderung waren diverse Umbauarbeiten im Gebäude notwendig, die Außenhülle wurde im Zuge der Umbauarbeiten nicht berücksichtigt.

Die Sanierung der Dachfläche ist aus Sicht des Bauunterhalts dringend notwendig, da keine Wärmedämmung vorhanden ist und aufgrund des schlechten Zustandes des Daches das Eindringen von Wasser bei Starkregen nicht ausgeschlossen werden kann bzw. es teilweise schon der Fall ist.

1. Sanierung des Daches am Gebäude des neuen Schulkindergartens - ehemaliges VHS Gebäude in der BGM – Wagner – Str. 3 wird unter Berücksichtigung der aktuellen energetischen Anforderungen umgesetzt.
2. Im Zuge der Dachsanierung erfolgt eine nachträgliche Wärmedämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz.
3. Zur Sicherstellung des baulichen Brandschutzes wird ein baurechtlich geforderter äußerer Blitzschutz nachgerüstet.
4. Die bestehende Heizungsanlage wird rückgebaut und durch den Anschluss an das örtliche Fernwärmenetz ersetzt.

Kostenaufstellung:

Fernwärmeanschluss EWG	ca. netto: 20.000,00€
Heizungs-rückbau bzw. -optimierung auf Fernwärme	ca. netto:
15.000,00€	
Dachsanierung inkl. Spengler und Dacheindeckung	ca. netto:
100.000,00€	
Äußerer Blitzschutz	ca. netto: 18.000,00€
Gesamt:	<u>ca. netto: 153.000,00€</u>

Unter der HHSt. 2.46402.94000 sind Haushaltsmittel für das Nachrüsten des Blitzschutzes und die Dachsanierung vorhanden. Für den Haushalt 2026 wurden weitere Mittel in ausreichende Höhe beantragt.

Begründung:

Nach Rücksprache mit GB3/Bildung und Soziales besteht ein hoher Bedarf an Schulkindergartenplätzen und die Nutzung des Gebäudes soll für mindestens zehn weitere Jahre ermöglicht werden. Die geplanten Maßnahmen dienen der baulichen Erhaltung, der energetischen Optimierung sowie der Erfüllung gesetzlicher Anforderungen im Bereich Klima- und Umweltschutz. Durch den Fernwärmeanschluss wird ein wesentlicher Beitrag zur CO₂-Reduktion geleistet.

Wegen des Flächenzuerwerbes vom westlichen Nachbargrundstück muß die Einfriedung sowie der Grünbestand überarbeitet werden. Ferner sind die Außenanlagen den Anforderungen der Nutzer anzupassen. Der Fachbereich Umwelt wird hierfür gesondert Mittel für den Haushalt 2026 anmelden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen und die Verwaltung wird mit der Durchführung der Vergabeverfahren für die entsprechenden Gewerke beauftragt.

Gleichzeitig wird der Erste Bürgermeister zum Abschluss sämtlicher mit dieser Baumaßnahme in Verbindung stehenden Verträge ermächtigt.

**TOP 4. Sanierung der Straße "Am See" Verbindungsstraße zw. Garching und Eching
Wiederaufnahme bzw. Berichtigung der Planung sowie Freigabe zur Ausführung**

Der TOP wurde abgesetzt.

TOP 5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 184 "Forschungshäuser Garching"; Einstellung des Bauleitplanverfahrens

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat für den Bebauungsplan Nr. 184 „Forschungshäuser Garching“ in seiner Sitzung am 28.05.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und den Bebauungsplan gleichzeitig für die vorzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Diese fanden in der Zeit vom 18.11.2020 mit 21.12.2020 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 27.07.2021 gewürdigt und der Bebauungsplan für das weitere Verfahren freigegeben. Die Auslegung durfte erst nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages erfolgen.

Seitens des Studierendenwerk München Oberbayern ist zwar weitere Planungen an dem Projekt erfolgt, der Städtebauliche Vertrag konnte jedoch bisher auf Grund fehlender Unterlagen nicht erstellt werden.

Mit E-Mail vom 28.07.2025 teilte nunmehr das Studierendenwerk München Oberbayern mit, dass sich leider die Rahmenbedingungen für dieses Wohnheimprojekt wieder verschlechtert haben. Da der Freistaat nur über begrenzte Fördermittel für den Wohnheimbau verfüge, priorisiere das Studierendenwerk ausschließlich die Sanierung der Bestandswohnheime. Deshalb sei der Bau dieses Wohnheims wieder verschoben worden. Das Studierendenwerk halte aber an diesem Projekt fest und will weiterhin das Wohnplatzangebot auf dem Campus schaffen. Lediglich der Zeitpunkt sei völlig offen. Gleichzeitig wurde das Studierendenwerk München Oberbayern von der TUM angefragt, das Projekt von den Baufeldern D8-D9 auf die Baufelder D9-D10 zu verschieben. Diese Verschiebung ist sowohl für die TUM als auch für das Wohnheimprojekt aus Sicht des Studierendenwerks vorteilhaft und solle deshalb ermöglicht werden.

Mit selbiger E-Mail wurde die Stadt um Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens und um einen erneuten Aufstellungsbeschluss für das geänderte Baufeld gebeten. Dieses Bauleitplanverfahren würde aber derzeit nicht weiterverfolgt werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 184 „Forschungshäuser Garching“ nicht aufgehoben sondern eingestellt werden, da bei einer Verfahrensaufhebung das komplette bisherige Verfahren rückwärts abgewickelt werden müsste, was sehr arbeitsintensiv, zeitaufwändig und kostenintensiv wäre. Bei einer Einstellung des Verfahrens wird lediglich die Verfahrenseinstellung öffentlich bekannt gemacht. Sollte es doch zu einer Umsetzung kommen, kann das Verfahren jederzeit wieder aufgenommen werden.

Ein erneuter Aufstellungsbeschluss für die geänderten Baufelder zum jetzigen Zeitpunkt ist rechtlich nicht möglich, da bereits bekannt ist, dass das Verfahren zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiter verfolgt wird. Bebauungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit es erforderlich ist (§1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Eine Bevorratung ist nicht zulässig.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 184 „Forschungshäuser Garching“ wird eingestellt. Es erfolgt kein Aufstellungsbeschluss für die neuen Baufelder.

TOP 6. Antrag auf Neubau einer Werkstatthalle mit Büros und Sozialräumen in der Robert-Bosch-Straße 10, Fl.Nr. 1721

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Neubau einer Werkstatthalle mit Büros und Sozialräumen in der Robert-Bosch-Straße 10, Fl.Nr. 1721.

Geplant ist, die beiden bestehenden Hallen und die dazugehörige Trafostation im westlichen Grundstücksbereich abzubrechen und durch eine größere Werkstatthalle zu ersetzen. Die Werkstatthalle mit einer Grundfläche von 1.942,58 m² soll grundsätzlich eingeschossig ausgeführt werden. Nur der Mittelteil des Gebäudes soll 3 Geschosse erhalten. In diesem Gebäudeteil sind auch die Büro- und Sozialräume untergebracht. Die restlichen Flächen sind als Lager- und Werkstattflächen geplant. Das Dach soll als Satteldach mit einer Neigung von 3° errichtet werden. Die Attika ist jedoch ca. 1,40 m höher als das Dach selbst geplant, wodurch sich eine Wandhöhe von 11,30 m ergibt. Das Dach soll sowohl eine Dachbegrünung als auch Solaranlagen erhalten.

An der Westfassade des Gebäudes im Bereich der Büro- und Sozialräume ist eine Außentreppe als Fluchtweg vorgesehen. Nördlich von der Außentreppe sind zwei Trafostationen geplant. Der bestehende Grünstreifen in diesem Bereich soll nach der Bebauung wieder hergestellt und die 19 durch die Maßnahme wegfallenden Bäume durch eine Alleeplanzung mit 19 Bäumen ersetzt werden. Die Regenentwässerung soll über Rigolen entlang der Robert-Bosch-Straße erfolgen. Dabei sind die beiden Rigolen im südlichen Grünstreifen (Sichtdreieck) und im Bereich der Zufahrt vorgesehen.

Im östlichen Grundstücksbereich soll zudem eine bestehende Halle abgebrochen und durch einen Lagerplatz für Baumaschinen und 12 KFZ-Stellplätze ersetzt werden. Eine Gliederung der KFZ-Stellplätze mit Grünstreifen ist nicht geplant. Die anderen 6 nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und die Fahrradstellplätze sollen südlich der neuen Halle hergestellt werden. Auch hier ist kein Trenngrünstreifen vorgesehen. Im Grünstreifen im Bereich der Stellplätze sollen jedoch 2 zusätzliche Bäume gepflanzt werden. Die Elektroladeinfrastruktur ist nachgewiesen. Die GRZ (nur Hauptgebäude) soll sich nach der Umsetzung auf 0,13, die GFZ auf 0,16 belaufen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Gewerbegebiet Lagerplätze“. Dieser setzt Baugrenzen fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt. Es werden Befreiungen wegen der Errichtung der Rigolen, der Außentreppe und der Trafostationen außerhalb des Bauraums benötigt.

Den Befreiungen wegen der Überschreitungen der Baugrenze kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Die Außentreppe ist ein untergeordnetes Bauteil, welches als Rettungsweg an dieser Stelle zwingend notwendig ist. Die Trafostationen sind verfahrensfreie Vorhaben und müssen unabhängig von Grundstückszugang angefahren werden können. Die Rigolen sind unterirdische Anlagen, welche daher keine städtebauliche Relevanz haben. Eine Einschränkung des Grünstreifens ist durch die Rigole nicht gegeben, da das Sichtdreieck ohnehin von Bebauungen/Bepflanzungen über einen Meter unzulässig. Ansonsten wird der Alleecharakter trotz der baulichen Anlagen im Grünstreifenbereich wiederhergestellt.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Stellplatzsatzung durch die fehlenden Trenngrünstreifen bei den östlichen 12 KFZ-Stellplätzen mit der aktuellen Planung nicht eingehalten ist. Die Trenngrünstreifen sind nachzuweisen oder gem. Satzung zu kompensieren. Der fehlende Trenngrünstreifen bei den anderen 6 Stellplätzen ist aus Verwaltungssicht durch die Baumpflanzungen kompensiert.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Das Einvernehmen zum Neubau einer Werkstatthalle mit Büros und Sozialräumen in der Robert-Bosch-Straße 10, Fl.Nr. 1721 mit den Befreiungen wegen der Überschreitung der Baugrenze durch die Fundamente, die Außentreppe, die Trafostationen und die Rigolen wird erteilt. Die fehlenden Trenngrünstreifen der östlichen KFZ-Stellplätze sind nachzuweisen oder entsprechend der Satzung zu kompensieren.

TOP 7. 6. Änderung des Flächennutzungsplans; Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB für die Ausweisung eines „SO Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher - Kirchegern“

I. SACHVORTRAG:

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des „SO Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher Kirchegern“ zu schaffen, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 198 die 6. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Im Norden des Gewerbegebietes Garching-Hochbrück auf den Flurnummern 1733 und 1734 ist beabsichtigt, eine Freiflächenphotovoltaikanlage mit Batteriespeicher zu errichten und zu betreiben.

Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Plangebiet besteht zu zwei Dritteln aus landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sowie zu einem Drittel aus Waldflächen. Die Flächen weisen eine für PV-Anlagen nutzbare Fläche von ca. 10 ha auf. Der geplante Solarpark wird mit einer vorläufigen Leistung von 13 MWp - in Kombination mit 16 MWh Batteriespeicher - einen ungefähren jährlichen Ertrag von 14,7 Mio. kWh produzieren. Daraus lassen sich auf Basis von ersten Prognosen eine Stromversorgung von ca. 4.200 Haushalten und eingesparte CO₂-Emissionen von ca. 5.200 Tonnen p.a. ableiten. Der geplante Solarpark speist den erzeugten Strom in das öffentliche Netz ein (Volleinspeisung). Ergänzend wäre eine zusätzliche Leitung zu direkter Versorgung lokaler Gewerbe/Industrie möglich.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Es wird der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst und das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben, sobald alle Unterlagen und Gutachten vollständig vorliegen.

TOP 8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 198 "SO Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher - Kirchegern"; Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

I. SACHVORTRAG:

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat in einem Bieterverfahren die Fl. Nrn. 1733 und 1734 zur Pacht ausgeschrieben. Dieses endete am 31.01.2025. Die beiden Flurstücke befinden sich im Norden des Gewerbegebietes Garching-Hochbrück, für die nun der von der Bundesanstalt für Immobilienanstellung ausgewählte Bieter mit Schreiben vom 03.07.2025 einen Antrag für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt hat. Es ist beabsichtigt, eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher zu errichten und zu betreiben. Ziel ist es, die erzeugte Solarenergie zeitlich optimiert in das lokale Stromnetz einzuspeisen und somit die regionale Energieversorgung zu unterstützen.

Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, indem parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert wird.

Das Plangebiet besteht zu zwei Dritteln aus landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sowie zu einem Drittel aus Waldflächen. Die Flächen weisen eine für PV-Anlagen nutzbare Fläche von ca. 10 ha auf. Der geplante Solarpark wird mit einer vorläufigen Leistung von 13 MWp - in Kombination mit 16 MWh Batteriespeicherkapazität - einen ungefähren jährlichen Ertrag von 14,7 Mio. kWh produzieren. Daraus lassen sich auf Basis von ersten Prognosen eine Stromversorgung von ca. 4.200 Haushalten und eingesparte CO₂-Emissionen von ca. 5.200 Tonnen p.a. ableiten. Der geplante Solarpark speist den erzeugten Strom in das öffentliche Netz ein (Volleinspeisung). Ergänzend wäre eine zusätzliche Leitung zu direkter Versorgung lokaler Gewerbe/Industrie möglich.

Die detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird für den geplanten Solarpark im Zuge des Bauleitplanverfahrens vollzogen. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, wenn möglich, direkt im Plangebiet. Auch werden sämtliche notwendigen Gutachten bis zum Verfahrensschritt gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

Die Verwaltung empfiehlt das vorgestellte Vorhaben als Grundlage für das Bauleitplanverfahren heranzuziehen und die Freigabe für die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu erteilen. Die Durchführung des ersten Verfahrensschritts gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgt erst, wenn alle notwendigen Unterlagen vorhanden sind. Zudem ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger zu verhandeln und zu unterzeichnen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 198 „SO Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher Kirchegern“ wird gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 198 wird für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben, sobald alle Unterlagen und Gutachten vollständig vorliegen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

TOP 9. 2. Änderung Flächennutzungsplan "SO für den hoheitlichen Bedarf des Bundes - ETZ"; Würdigung der Beteiligung gem. §§ 3(2), 4 (2) BauGB

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat mit Sitzung vom 14.12.2023 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO für den hoheitlichen Bedarf des Bundes -ETZ“ beschlossen. Das Konzept der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Sitzung des Stadtrates am 14.12.2023 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bebauungsplan Nr. 191 „SO für den hoheitlichen Bedarf des Bundes - ETZ“. Zudem soll südlich von BPl. 191 eine weitere Sondergebietsfläche für hoheitliche Aufgaben des Bundes und der Länder dargestellt werden, östlich von BPl. 191 sollen die Voraussetzungen für die Ausweisung einer gewerblichen Fläche getroffen werden, ebenso wird die bisherige Darstellung von Kleingärten geändert zu Waldfläche.

Der Flächennutzungsplanentwurf in der Fassung vom 15.01.2025 lag mit Begründung, Umweltbericht (jeweils Stand 11.03.2025) und naturschutzfachlicher Potentialanalyse (Stand 13.11.2024) in der Zeit von Mittwoch, den 02.04.2025 bis Montag, den 05.05.2025 öffentlich aus. Im Rahmen der Beteiligung sind die nachfolgenden Stellungnahmen eingegangen:

A1 Landratsamt München

A1.1 FB Bauen

Sachvortrag s. Anlage A1.1

Stellungnahme Verwaltung:

Zu 1. Aufgrund der Rahmenbedingungen des Flächenerwerbs und der damit verbundenen Risiken hinsichtlich Altlasten, Bodenverunreinigungen nimmt die Stadt Abstand vom Grunderwerb, vom Planungsziel und der Darstellung eines Gewerbegebiets im Rahmen der 2. Änderung.

Die Flächendarstellung wird, wie bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten, bei Waldfläche belassen. Die Grenze des Geltungsbereichs wird angepasst und verläuft wie in Bild 1 dargestellt künftig östlich des SO – Hoheitlicher Bedarf des Bundes - ETZ.

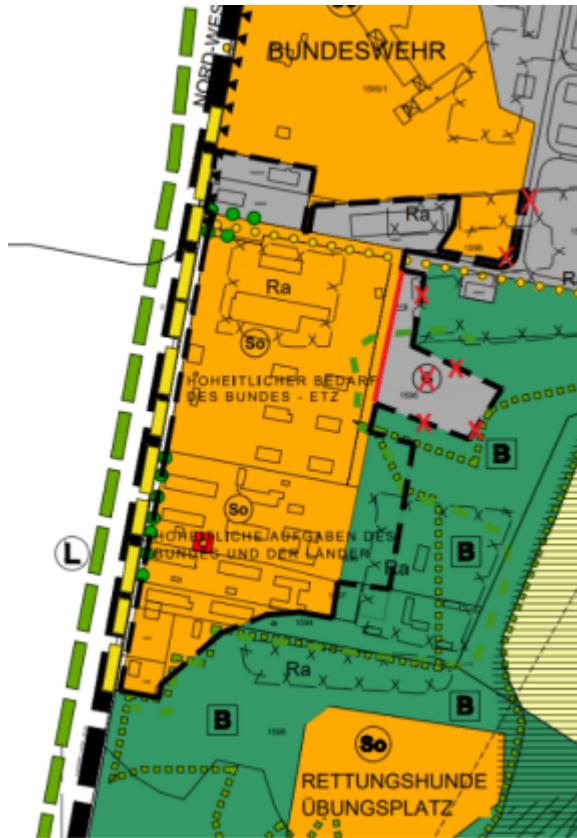


Bild 1:

Zu 2. Von der Bundeswehr kam aufgrund von Bedarf an Erweiterungsflächen die Anforderung, die angesprochenen Bereiche nördliche der Straße künftig dem „SO Bundeswehr“ zuzuordnen. Die gewerblichen Nutzungen in den Gebäuden sind nicht mehr vorhanden. Die Darstellung wird daher zu „SO Bundeswehr“ geändert und in der Begründung entsprechend erläutert.

Die im nord-östlichen Geltungsbereich dargestellte „Krümmung“ wird zurückgenommen.

Zu 3. Eine Änderung ist im dargestellten Bereich (s. Bild 2) nicht geplant, es wird die bisherige Darstellung als Waldfläche beibehalten.

FNP

2. Änderung



Bild 2:

Zu 4. Die Bezeichnungen der Sondergebiete werden gem. Planzeichnung in der Legende, Ziff. 1.2.1 und 1.2.2, berichtigt. Zur Abgrenzung wird die in Bild 3

dargestellte Trennlinie ergänzt.

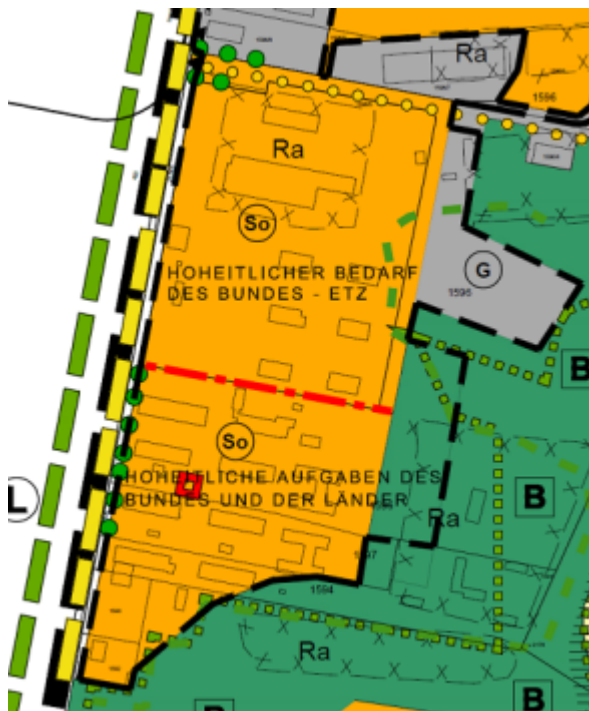


Bild 3:

Zu 5. Die in der Legende angeführten Planzeichen werden redaktionell auf die im Rahmen der Änderung verwendeten berichtigt.

Zu 6. Das Planzeichen „Baudenkmal“ wird unter Ziff. 6. Nachrichtliche Übernahmen ergänzt.

Zu 7. Der Verweis auf S. 14, letzter Absatz, der Begründung „(s. Kapitel...)“ wird entfernt. Begründung und Umweltbericht werden nochmals redaktionell abgeglichen um evtl. Unstimmigkeiten oder Doppelnennungen zu vermeiden.

Zu 8. Die Ziele der übergeordneten Planungen und deren Einhaltung werden unter Punkt 7 der Begründung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Den unter 1. bis 8. vorgeschlagenen Änderungen, Anpassungen wird zugestimmt, die Planung wird entsprechen ergänzt, berichtigt.

A 1.2 LRA, FB Immissionsschutz
Sachvortrag s. Anlage A1.3

Stellungnahme Verwaltung

Zu 1. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden entsprechend aktualisiert und die Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt.

Zu 2.1 Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung und des Immissionsgutachtens werden die Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt.

Zu 2.2 Der redaktionelle Hinweis wird aufgenommen, die Unterlagen entsprechend berichtigt.

Beschlussvorschlag:

Den vorgeschlagenen Änderungen, Anpassungen wird zugestimmt, die Planung wird entsprechen ergänzt bzw. berichtigt.

- A 1.3 LRA, FB Naturschutz
Sachvortrag s. Anlage A1.4

Stellungnahme Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Alle Maßnahmen zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden bereits mit der unteren- und der höheren Naturschutzbehörde abgestimmt, es liegt eine entsprechende Ausnahmegenehmigung vor.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

- A2 Regierung von Oberbayern
Sachvortrag s. Anlage A2

Stellungnahme Verwaltung:

Für das künftig neu darzustellende Gewerbegebiet wird von der Regierung auf eine noch darzulegende Auseinandersetzung mit den Zielen, Funktionen des Regionalen Grünzugs und die Darstellung der Vereinbarkeit hingewiesen.
Es wird auf die obigen Ausführungen zu A1.1, zu 1. verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Flächendarstellung im Bereich des künftigen Gewerbegebiets wird auf „Waldfläche“ geändert.

- A3 AELF
Sachvortrag s. Anlage A3

Stellungnahme Verwaltung:

Landwirtschaft: Die Hinweise zu naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden zur Kenntnis genommen. Eine Auswirkung auf die Planung ist nicht zu befürchten.

Forsten: Wie vorstehend ausgeführt, wird auf die Darstellung des Gewerbegebiets künftig verzichtet und diese bei Waldfläche belassen. Die Planung, Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst. Ein Eingriff in den Bannwald findet nicht statt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, durch die Änderung der Darstellungen findet kein Eingriff in schutzwürdigen Bannwald mehr statt.

- A4 Regionaler Planungsverband München
Sachvortrag s. Anlage A4

Stellungnahme Verwaltung:

Die Einschätzung zum geplanten Sondergebiet wird zur Kenntnis genommen. Zum

geplanten Gewerbegebiet wird auf die Ausführungen zu Ziff. A2, A3 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- A5 bayernets
Sachvortrag siehe Anlage A5

Stellungnahme Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt, die Darstellung erfolgt im Beiplan 1 zum Bebauungsplan (planexterne Ausgleichsfläche im Bereich der Gemarkung Eching) da die Trassenführung lediglich die externe Ausgleichsfläche betrifft. Eine Aufnahme im FNP ist nicht möglich, da die Fläche im Gemeindegebiet Eching verortet ist und keine Planungshoheit der Stadt Garching vorliegt.

- A6 Bayernwerk
Sachvortrag siehe Anlage A6

Stellungnahme Verwaltung:

Mitgeteilt wird eine Spartenleitung (Strom) im Bereich der bisherigen Verkehrsfläche. Eine nachrichtliche Darstellung bzw. die Prüfung, ob ggfs. eine Beeinträchtigung vorliegt erfolgt im Parallelverfahren von BPl. 191.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- A7 WWA München
Sachvortrag siehe Anlage A7

Stellungnahme Verwaltung:

Es bestehen keine Einwände zur 2. Änderung. Die Hinweise zu Überflutung infolge von Starkregen, Altlasten und Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- A8 Staatliches Bauamt Freising
Sachvortrag siehe Anlage A8

Stellungnahme Verwaltung:

Vom Staatlichen Bauamt Freising werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben, es wird auf die formulierten Hinweise Bezug genommen. Diese wurden deckungsgleich beim parallelen Bauleitplanverfahren vorgebracht.

Der Hinweis, die Anbauverbotszone der B13 von 20 m im FNP noch darzustellen, wird aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Anbauverbotszone der B13 nachrichtlich ergänzt.

- B. Öffentlichkeit
Hier sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Nicht geäußert bzw. kein Stellungnahm eingereicht haben die Gemeinde Oberschleißheim, die Handwerkskammer, die Bundeswehr, Vodafone, sowie die IHK München und Oberbayern.

Von der Verwaltung wird empfohlen, die vorstehenden Änderungen einzuarbeiten und den so geänderten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 18.08.2025) für die öffentliche Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Das Verfahren wird erst durchgeführt, wenn zum Bauleitplanverfahren Nr. 191 der städtebauliche Vertrag / Durchführungsvertrag vom Stadtrat genehmigt wurde.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt die vorstehenden Beschlussvorschläge der Verwaltung zu bestätigen. Die so geänderte Planung wird für die Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

TOP 10. BPl. 191 "Einsatztrainingszentrum Zoll Garching Hochbrück - ETZ"; Würdigung Beteiligung §§ 3(2), 4(2) BauGB

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat mit Sitzungen vom 14.12.2021, 14.12.2023 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 191 "SO für den hoheitlichen Bedarf des Bundes - ETZ" zu fassen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 191 liegt an der Ingolstädter Landstraße (B 13) südlich des Ortsteils Hochbrück, nördlich der Olympia-Schießanlage.

Das überarbeitete Plankonzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 191 wurde in der Stadtratssitzung am 14.12.2023 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Die Auslegung fand im Zeitraum vom 02.04. – 05.05.2025 statt, es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

A. Träger öffentlicher Belange

A1.1 LRA München, FB Bauen Sachvortrag s. Anlage A1.1

Stellungnahme Verwaltung:

Zu 1. Der verfahrensrechtliche Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Unter Ziff. 1. Der Festsetzungen durch Text (Teil B) werden die Bestandteile der Planung genannt. Es wird zur Klarstellung nochmals erläutert, dass alle Unterlagen (mit Fassungsdatum) zum Bestandteil der Satzung erklärt werden.

Zu 3. Der Anregung wird nachgekommen, die Planzeichnung mit Festsetzungen, Hinweisen wird als „Teil A“ bezeichnet und die übrigen Teile analog weitergeführt.

Zu 4. a) Der Geltungsbereich von BPl. 191 wird um Bereiche, welche auf der Gemarkung Oberschleißheim liegen, zurückgenommen.
b) Die Erläuterung des Planzeichens 0.1 wird um „...des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes...“ redaktionell ergänzt. Der VEP-Geltungsbereich wird ergänzt und mit eigenem Planzeichen dargestellt

Zu 5. Das Planzeichen wird als neu einzufügende Ziff. 3. Bauweise, Baugrenzen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zu 6. Die Nutzungsschablone wird zu den Hinweisen durch Planzeichen verschoben. Die Inhalte der Nutzungsschablone werden als einzelne Festsetzungen unter Ziff. 2 Maß der Nutzung ergänzt und erläutert.

Zu 7. a) Bei Ziff. 2.4 wird die Erläuterung „...und § 19 (4) BauNVO“ gestrichen.
b) Die GR in Bauraum 2 wird auf 2.116 m² korrigiert.

Zu 8. a) Die Erläuterung in Ziff. 2.5 wird von „Gebäudehöhe“ zu „maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen“ geändert.
b) Der Unterschied der textlichen Festsetzungen zu den VEP-Plänen ist bekannt.

Zu 9. a) Die Erläuterung unter Ziff. 3.1 wird zu § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

angepasst.

b) Der Hinweis wird aufgenommen und eine Festsetzung, dass die festgesetzten Nebenanlagen in den Abstandflächen und ohne eigenen Abstandflächen zulässig sind ergänzt.

Von der BImA kam die Anfrage, Nebenanlage N4 vom bisherigen Standort (Bild 1, Rot) etwas nach Süden zu verschieben (Bild 1, Magenta). Aus städtebaulicher Sicht kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.



Bild 1:

Zu 10. Der Hinweis wird aufgenommen und die Darstellung in der Planzeichnung angepasst.

Zu 11. Der Hinweis wird aufgenommen, das Planzeichen 7.1 zu den Hinweisen verschoben.

Zu 12. a) Die Maßeinheit (müNN) wird bei Ziff. 8.1 ergänzt.

b) Die Höhenkote aus Ziff. 8.1 soll für den ganzen Planbereich als Bezug herangezogen werden. Die bloss eingetragenen Höhen (z.B. im Bereich der Zufahrt) stellen das derzeitige Höhenniveau des Oberbodens dar, sind nur nachrichtlich aufgeführt und werden, wie die Formulierung „z.B.“ bei Ziff. 8.1, gestrichen.

c) Die Formulierung wird gemäß dem Hinweis zu „...Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss...“ präzisiert

Zu 13. Die unter Buchst. a) – c) angeführten Ergänzungen, Hinweise zu den Festsetzungen durch Planzeichen bzw. zur Vermaßung der Bauräume – insbesondere Bauraum 4 – werden aufgenommen.

Zu 14. Den Anregungen wird insoweit nachgekommen, dass die Fassungsdaten überprüft und in Einklang gebracht werden. Für die öffentliche Auslegung gem. §§ 3(2), 4(2) BauGB wird für alle Unterlagen das Sitzungsdatum verwendet.

Zu 15. Der Anregung wird nachgekommen und Ziff. B 3.1 gestrichen.

Zu 16. a) Dem Hinweis wird nachgekommen, die Festsetzung B 3.2 wird mit der

Formulierung „...durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO...“ klargestellt.

b) Dem Hinweis wird nachgekommen, die Festsetzung unter Ziff. B 3.2 wird durch eine der ursprünglich prozentual bezifferten Überschreitung entsprechenden absolute Zahl ersetzt.

→ Anm. Verwaltung: Die Festsetzungen 2.4 und B 3.2 orientieren sich an der gesetzlichen Systematik der BauNVO. In § 19 Abs. 1 BauNVO wird (zur Festsetzung der GR) mit der Formulierung „...wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche...“ auf eine konkrete Zahl Bezug genommen. In Abs. 4 Satz 2 wird zur Bestimmung der max. Überschreitung der GRZ mit 0,8 eine Verhältniszahl genannt. Da die BauNVO eine Kombination von konkreten Zahlen und Verhältniszahlen direkt ausspricht, kann das vom LRA befürchtete rechtliche Risiko nicht erkannt werden.

Zu 17. Der Anregung wird nachgekommen und Ziff. B 3.3 gestrichen, die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenangaben sind zutreffend.

Zu 18. Es handelt sich um einen Schreibfehler, die Festsetzungen B 3.4 und 6.5 werden berichtigt.

Zu 19. Unter Ziff. B 3.5 werden die nach 10.2 zulässigen Freibereiche auf Dächer ergänzt. Es wird zudem klargestellt, dass evtl. notwendige Absturzsicherungen mind. um ihre Höhe zurückversetzt werden müssen, damit diese nicht abstandsflächenrelevant werden.

Zu 20. Dem Hinweis wird gefolgt, der Bezug auf § 22 Abs. 4 BauGB wird berichtigt.

Zu 21. Das vormalige Planzeichen Nr. 3.2 ist im Zuge der Überarbeitung entfallen, die gesamte Festsetzung B 3.2 kann gestrichen werden.

Zu 22. Der Hinweis wird aufgenommen, die Festsetzung Nr. B 6.5 entsprechend ergänzt.

Zu 23. Der Hinweis wird aufgenommen, die Festsetzungen Nrn. B 8.1 und 9.1 werden zu „Fläche für Nebenanlagen N1“ berichtigt.

Zu 24. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Stadt wird die Satzungen gemäß der Rechtslage anpassen.

Zu 25. Der Hinweis wird aufgenommen und der Bezug zu „B 3.3“ ergänzt.

Zu 26. Der Hinweis wird aufgenommen und der Bezug zu „B 3.4“ ergänzt.

Zu 27. Dem Hinweis wird gefolgt, die Begründung wird angepasst.

Zu 28. Dem Hinweis wird nachgekommen, in der Begründung wird auf die Ziele, Grundsätze von LEP und RP noch ergänzend eingegangen.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die Planung wird entsprechend der vorstehenden Stellungnahmen angepasst.

Sachvortrag s. Anlage A1.2

Stellungnahme Verwaltung:

Zu B 10.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Erhöhung der Substratschicht erscheint nicht angezeigt.

Zu B 13.1 Der Stellungnahme wird gefolgt, die Satzung wird entsprechend berichtigt.

Zu B13.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, klarstellend werden die beispielhaft vom LRA ausgeführten Ergänzungen eingefügt.

Zu B 13.5 Der Anregung wird gefolgt, als Berechnungsgrundlage wird die Grundstücksfläche herangezogen. Der Hinweis zum Wurzelvolumina wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung wird als nicht notwendig erachtet.

Zu B 13.7 Den Hinweisen wird gefolgt, die Pflanzlisten werden entsprechend überarbeitet.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die Planung wird entsprechend der vorstehenden Stellungnahmen angepasst.

A 1.3 LRA, FB Immissionsschutz, Abfallrecht und Altlasten

Sachvortrag s. Anlage A 1.3

Stellungnahme Verwaltung:

Zu 1.1 Die Hinweise des LRA werden in einer Tektur der Verkehrsuntersuchung und des Immissionsgutachtens berücksichtigt.

Zu 1.2 Der Anregung wird nachgekommen, die Schallschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen ergänzt und die Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen im Plan gekennzeichnet.

Zu 2.1 Die Festsetzung 12.8 wird dahingehend präzisiert, dass eine Nutzung außerhalb der Betriebszeiten nicht vorgesehen ist.

Zu 2.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Überarbeitung der Unterlagen erfolgt eine fachgutachterliche Prüfung, ob Auswirkungen der Olympia-Schießanlage sowie weiterer gewerblicher Anlagen bestehen. Die Erkenntnisse bzw. die Feststellung, dass keine Auswirkungen vorhanden sind, werden im Gutachten ergänzt.

Zu 2.3 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Überarbeitung wird eine Aussage im Gutachten ergänzt.

Zu 3. Die redaktionellen Hinweise gem. Nrn. 3.1, 3.2 werden aufgenommen und die betreffenden Passagen berichtigt.

Zu 4. Den redaktionellen Hinweisen gem. Nrn. 4.1, 4.2 wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen und das Gutachten werden ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die Planung wird entsprechend der vorstehenden Stellungnahmen angepasst.

A 1.4 LRA, FB Naturschutz

Sachvortrag s. Anlage A 1.4

Stellungnahme Verwaltung:

Zu Artenschutz: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen zur Lösung der artenschutzrechtlichen Konflikte wurden im Vorfeld mit der Unteren- und Höheren Naturschutzbehörde abgestimmt, eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung liegt bereits vor.

Zu CEF 1/3 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu FCS 1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die ehemaligen Kleingärten sind in der Ausnahmegenehmigung der höheren Naturschutzbehörde berücksichtigt, eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist erfolgt, eine Berichterstellung erfolgt laufend. Näheres regelt der noch abzuschließende Durchführungsvertrag

Zu FFH Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Eingriff und Ausgleich Die festgesetzte Breite der östlichen Verkehrsfläche mit 10 m (Straße 6,50 m und Gehweg 2,00 m) beinhaltet auch die notwendigen Versickerungsflächen (Grünmulde einseitig 1,50 m). Im Sinne einer vorausschauenden Planung sind die Breiten zur Abwicklung des prognostizierten Verkehrs erforderlich. Die Möglichkeit zur Reduzierung wird daher nicht gesehen.

Für die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 3076, Gemarkung Eching, wurde bewusst als Zielbiotop der BNT-Typ G212 gewählt und nicht G214, da die Umwandlung von intensiv genutztem Acker in extensiv genutztes Grünland, Typ G212 als realisierbarer als in Grünland Typ G214 erscheint. Für den BNT-Typ G214 bedarf es magerer Standortverhältnisse, die auf dem betreffenden Standort (Vorherrschend humusreiche (Acker) Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus Lehm), in überschaubarer Zeit nur mittels Oberbodenabtrag zu erreichen wäre, was jedoch wiederum einen Eingriff in das Schutzgut Boden bedeuten würde. Daher wurde bewusst als Zielbiotoptyp der G212 gewählt, bei dem in weiterer Zukunft auch eine Entwicklung in Richtung G214 (durch konsequenten Abtransport des Mahdguts) durchaus möglich ist, aber nicht sichergestellt werden kann.

Die Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Freising erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.

Zu V1 (17.3) Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und in den textlichen Festsetzungen hinweislich ergänzt.

Zu V7 (17.9) Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und in den textlichen Festsetzungen hinweislich ergänzt.

Zu FCS 1 (17.12) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu FCS 1 (17.15) Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und in den textlichen Festsetzungen hinweislich ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und gemäß vorstehender Stellungnahme der Verwaltung eingearbeitet bzw. ergänzt. Zur Breite der östlichen Verkehrsfläche von 10 m erfolgt keine Reduzierung.

- A2 Staatl. Bauamt Freising
Sachvortrag s. Anlage A2

Stellungnahme Verwaltung:

Der geplante Radschnellweg entlang der B13 ist bekannt, es fanden bereits Abstimmungen statt, für die geplante Trasse wird der benötigte Raum entlang der B13 freigehalten. Die Hinweise zu Anbauverbot, Werbeanlagen, Anpflanzungen, Einfriedungen, Lärmschutz, Sichtfelder und PV-Anlagen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird hierauf nochmals überprüft und ggfs. berichtigt.

Erschließung Baugebiet: Eine Aufnahme des gesamten Knotenpunktbereiches in den Geltungsbereich ist nicht möglich, da sich dieser auf der Gemarkung Oberschleißheim befinden würde. Die Planungshoheit der Stadt Garching beschränkt sich ausschließlich auf das eigene Gemeindegebiet.

Die Hinweise des Staatlichen Bauamts Freising zur Sicherung der durch den Vorhabenplan veränderten Anforderungen an die Einmündung in die B13 werden durch geeignete vertragliche Vereinbarungen zwischen dem StBAFS und der Stadt bzw. der BlmA berücksichtigt. Die Gemarkungsgrenze wird hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen.

Die vorhandene Straßeninfrastruktur gewährleistet, dass das Müllfahrzeug nicht rückwärts in die B13 ausfahren muss. Bei einem zukünftigen Ausbau der Straße wird dies ebenfalls berücksichtigt.

- A3 WWA München
Sachvortrag s. Anlage A3

Stellungnahme Verwaltung:

- zu 1. Wie in den Vorhabenplänen ersichtlich, sind keine Kellerräume geplant.
- zu 2. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde der Planbereich hinsichtlich Altlasten, Bodenverunreinigungen/Rüstungslasten beräumt. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist somit nicht zu befürchten.
- zu 3. Die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV sind erfüllt. Die mit Ziff. 10 der textlichen Festsetzungen vorgeschriebene Dachbegrünung erhöht den Wasserrückhalt zusätzlich.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, gemäß Ziffer 1. wird eine Ergänzung vorgenommen.

- A4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Sachvortrag s. Anlage A4

Stellungnahme Verwaltung:

Landwirtschaft: Die Hinweise zu naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden

zur Kenntnis genommen. Eine Auswirkung auf die Planung ist nicht zu befürchten.

Forsten: Die Feststellung, dass Waldflächen (= Bannwald) von der Planung nicht beeinträchtigt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

- A5 Heideflächenverein
Sachvortrag s. Stellungnahme A5

Stellungnahme Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche befindet sich nicht im Besitz der Stadt, insofern wäre eine Vereinbarung zwischen Heideflächenverein und Eigentümer/BlmA nötig.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- A6 Energieagentur Ebersberg
Sachvortrag s. Anlage A6

Stellungnahme Verwaltung:

Dem Belang der klimaorientierten Bauleitplanung wird nachgekommen, indem z.B. auf Dachflächen eine Dachbegrünung festgesetzt wird, die einen wichtigen Beitrag zur Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser leistet und die Kühlung der Gebäude begünstigt. Unter Ziff. 7.2 wird berichtet, dass auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser in die angrenzenden Grünflächen gem. Ziff. 6.1 – 6.3. der Festsetzungen durch Planzeichen geleitet werden kann und dort durch Sickermulden bis zu 10 cm Tiefe zu versickern ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die vorstehend ausgeführten Ergänzungen werden aufgenommen.

- A7 bayernets
Sachvortrag s. Anlage A8

Stellungnahme Verwaltung:

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, dass eine Darstellung im Beiplan 1 zum Bebauungsplan (planexterne Ausgleichsfläche auf Echinger Flur) erfolgt, da die Trassenführung lediglich die externe Ausgleichsfläche betrifft. Die Hinweise werden durch die Planung erfüllt, eine Aufnahme in die textlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird, wie vorstehend beschrieben, teilweise nachgekommen.

A8 EXA Infrastruktur GmbH
Sachvortrag s. Anlage A8

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird auf eine Kabeltrasse eines Lichtleiterkabels in der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen B13 und Plangebiet hingewiesen. Da das Plangebiet von der B13 abrückt um Raum für den geplanten Radschnellweg zu schaffen, kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Die Trasse wird dennoch nachrichtlich in der Planung dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Trasse in der Planung nachrichtlich ergänzt.

B. Öffentlichkeit
Hier sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Keine Stellungnahme vorgebracht haben die Gemeinde Oberschleißheim, das Bundesamt für Infrastruktur, Vodafone.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorstehenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen und die so geänderte Planung (Stand 18.09.2025) für die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Vor der öffentlichen Auslegung ist der städtebauliche Vertrag/Durchführungsvertrag vom Stadtrat zu genehmigen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zu Kenntnis und beschließt den vorstehenden Beschlussvorschlägen der Verwaltung zuzustimmen. Die so geänderte Planung wird nach Genehmigung des städtebaulichen Vertrags für die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

TOP 11. Antrag Bündnis 90 / Die Grünen; Antrag zur Errichtung von Trinkwasserbrunnen auf öffentlichen Spielplätzen

I. SACHVORTRAG:

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 30.12.2023:

„Im Rahmen der Klimafolgenanpassung evaluiert die Stadt Garching geeignete Orte für Trinkwasserbrunnen, insbesondere auf größeren städtischen Spielplätzen, etwa im Bürgerpark oder am Falkensteinweg. Die Ergebnisse sind dem Ausschuss/Stadtrat zur Diskussion und Entscheidung über eine Umsetzung der vorgeschlagenen Brunnenstandorte vorzuschlagen.“

Auf die Begründung wird im beigefügten Antrag (Anlage 1) verwiesen.

Am 16.04.2025 beauftragte der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss die Verwaltung für die Standorte (Anlage 2)

- Kinderspielplatz am Falkensteinweg
- Kinderspielplatz an der Einsteinstraße
- Spielplatz am Michael-Asamweg
- Spielplatz im Freizeitpark Hochbrück

hinsichtlich Machbarkeit sowie Herstellungs- und Folgekosten zu prüfen.

Für die Erstmalige Herstellung sind die Kosten für

- einmaligen Baukostenzuschuss
- Anschlusskosten (10m auf öffentlichen _Grund, 5 m auf privat-Grund)
- Zulage Mehrmeterlängen
- Wasserzählerschacht
- Erdarbeiten f. Wasserzählerschacht
- Trinkwasserbrunnen
- Erdarbeiten für Trinkwasserbrunnen

Auf dieser Grundlage wurden die Herstellungskosten tabellarisch (sh. Anlage 3) erfasst. Demnach ist aktuell mit Gesamtherstellungskosten in Höhe von 125.528,34 € Brutto zu rechnen.

Abhängig von den Tarifen der SWM bzw. der allgemeinen Preisentwicklung ist in den nächsten Jahren mit Kostensteigerungen zu rechnen.

Nach den Förderrichtlinien des Freistaates Bayern beträgt die max. Förderung je Brunnen 10.000 €. Die Maximalförderung ist auf 2 Brunnen pro Gemeinde bis 31.12.2028 gedeckelt. Aus Sicht der Verwaltung sollten die beschlossenen Standorte im Jahr 2026 umgesetzt werden.

Für die weiteren Jahre wären dann evtl. Trinkwasserbrunnen in den Neubaugebieten Kommunikationszone und Keltenweg möglich.

Die Gesamtförderung wird bis Ende 2028 für nur 2 Trinkwasserbrunnen gewährt.

Insofern die 4 Brunnen im Jahr 2026 hergestellt werden sollten, ist abzüglich der Zuwendungen mit Kosten in Höhe von 105.528,34 € zu rechnen.

Die Unterhaltskosten beinhalten folgenden Leistungen:

- Kontrollgänge während der Betriebszeiten (26 Wochen á 15 Min.)
- Trinkwasseruntersuchung
- Inbetriebnahme zum Frühjahr
- Außerbetriebnahme zum Herbst

Demnach betragen die Unterhaltskosten für 4 Trinkwasserbrunnen ca. 1.500 €/ Jahr (sh. Anlage 4).

Aus Sicht der Verwaltung ist der Antragsbegründung nichts hinzuzufügen. Öffentlich zugängliche Trinkwasserstellen außerhalb von Gebäuden sind im Maßnahmenkatalog des Klimaanpassungskonzeptes des Landkreises München/kreisangehörigen Kommunen enthalten.

Stadtrat Braun beantragt, zunächst die Trinkwasserbrunnen an der Einsteinstraße und im Ortspark Hochbrück zu realisieren und für die Realisierung der weiteren Brunnen erst die Erfahrungswerte abzuwarten.

Einstimmiger Beschluss (14:0)

Dem Antrag wird somit zugestimmt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Realisierung von 2 öffentlichen Trinkwasserbrunnen an den Standorten Einsteinstraße und Ortspark Hochbrück wird zugestimmt.

TOP 12. Mitteilungen aus der Verwaltung

TOP 12.1. Information zum Ablauf der Baumaßnahme für den Radschnellweg 2. Bauabschnitt

I. SACHVORTRAG:

Der Ausbau der Radschnellwegverbindung auf der Gemarkung Garching, zwischen der B13 und den Forschungsinstituten soll in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Nachdem der 1. Bauabschnitt im Mai 2024 eröffnet wurde, liefen die Planungs- Genehmigungs- und Ausschreibungsverfahren für den 2. Bauabschnitt zwischen dem Kreisverkehr an der Zeppelinstraße (Schafweideweg) und dem Knotenpunkt St2350/Anna-Boyksen-Straße (ehemals L.-Prandtl-Str). Dieser 2. Bauabschnitt, mit einer Länge von 3,527 km, ist ein Teil der Radschnellverbindung, die über eine Sonderbaulastvereinbarung zwischen der Stadt Garching und dem Landkreis München geregelt ist. Dieser Sonderbaulastvereinbarung stimmte der Stadtrat der Stadt Garching in der Sitzung am 24.07.2025 zu.

Für den 2. Abschnitt wurde der Auftrag für die Bauarbeiten durch das Landratsamt inzwischen erteilt. Die Arbeiten sollen auf dem Abschnitt Bau-km 1+430 bis 3+527 (Anfang westliche Rampe der Autobahnbrücke bis Bauende an der Kreuzung Anna-Boyksen-Straße) Anfang September beginnen. Dazu wird zuerst mit dem Bodenaushub auf der Strecke und den Arbeiten an der östlichen Rampe der Autobahnbrücke begonnen. Die Asphaltierung ist am Ende 2025 auf der gesamten Strecke dieses Abschnittes vorgesehen, soweit es die Witterung zulässt.

Der Abschnitt Bau-km 0+130 bis 1+430, zwischen dem Bauanfang am Schafweideweg und dem Anfang der westlichen Rampe der Autobahnbrücke, wird voraussichtlich im Frühjahr 2026 begonnen. Die genaue Bauzeitenplanung liegt bisher noch nicht vor. Sie ist Abhängig von der Witterung und ob die Asphaltierungsarbeiten am Ende 2025 noch durchgeführt werden können. Sollten der Baufirma am Jahresende 2025 noch Kapazitäten zur Verfügung stehen, wird sie bereits mit Arbeiten für die zukünftige Entwässerung und Vorbereitungen für die neue Asphaltierung in diesem Abschnitt beginnen.

Wir bitten den Sachverhalt zur Kenntnis zu nehmen.

II. KENNTNISNAHME (14):

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen

TOP 13. Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 13.1. Halteverbote an der Staatsstraße auf Höhe Schleißheimer Kanal

Stadtrat Biersack merkt an, dass die provisorischen Haltverbote am Seitenstreifen Richtung Dirnismaning abgebaut wurden und seitdem wieder vermehrt Autos in diesem Bereich parken.

Er bittet darum, dass die Halteverbote wieder aufgestellt werden.

Herr Dr. Gruchmann sagt zu, dem staatliche Bauamt als zuständige Stelle Bescheid zu geben.

TOP 13.2. Änderung der Beschilderung bzgl. der Ludwig-Prandl-Str.

Stadtrat Landmann fragt an, wann die Schilder und Bushaltestellen im Forschungszentrum auf den neuen Straßennamen geändert werden.

Herr Dr. Gruchmann erklärt, dass die Änderungen mit dem Fahrplanwechsel durchgeführt werden.

TOP 13.3. Beleuchtung am Verbindungsweg zwischen Lindenallee und Grundschule Ost

Stadtrat Dombret möchte wissen, ob eine Beleuchtung des Wegs geplant ist.

Herr Dr. Gruchmann teilt mit, dass hier Solarleuchten wie am Bürgerplatz aufgebaut werden sollen.

TOP 13.4. Sachstand Römerhof

Stadträtin Dr. Haerendel bittet um einen aktuellen Sachstand zum Thema Römerhof.
Dies wird von Frau Stein zugesagt.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:45 Uhr die öffentliche Sitzung.

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Annette Knott
Schriftführung

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 14.10.2025