

Vorlage Nr.: 2-BV/371/2023
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 24.04.2023
Verfasser: Knott Annette

Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren

Beratungsfolge:

Datum Gremium

15.05.2023 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 27.01.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark" gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets.

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

Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

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

Stellungnahme: siehe Anlage

Dem Hinweis, dass eine weitere großzügigere Eingrünung des Planungsgebietes wünschenswert ist, wird zur Kenntnis genommen. Südlich des Baugebiets sind in der Zufahrtsstraße zum Bohrplatz TH2 die Hauptthermalwasserleitungen des Geothermieprojekts verlegt. Daher kann im Süden, um die Leitungen zu schützen, leider nur eine auch dem Belang Rechnung tragende Eingrünung erfolgen. Die Eingrünung der östlichen Bebauungsplangrenze wird im Sinne der Stellungnahme angepasst und intensiviert. Die Eingrünung erfolgt in Abstimmung mit den Planungen zum Bürgerpark. Beschluss: Die Planung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Regierung von Oberbayern, Stellungnahme des Bergamtes, 80534 München (Anlage 2)

Stellungnahme: siehe Anlage

Die möglichen Ausbauplanungen der Energie-Wende-Garching GmbH & Co. KG mit der Installierung einer Förderpumpe mit einer erhöhten Schüttung sind in das Lärmschutzgutachten mit eingeflossen. Die EWG hat der Stadt Garching vorab die in Zukunft zu erwartenden Immissionen mitgeteilt. Die EWG ist in ihren Ausbauplanungen nicht beeinträchtigt. Sonstige Ereignisse wie bspw. ein Austausch der Förderpumpe, Aufstellen eines Bohrkranes stellen Sonderereignisse dar, die – wie Baustellenlärm – von den Anwohnern zu tolerieren sind.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Stellungnahme: siehe Anlage

Zu 1:

Beschluss: Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 2:

In der Stellungnahme wird auf die Fläche „FMR“ Bezug genommen. Ausgewiesen werden soll die Fläche als private Verkehrsanlage gemäß Planzeichen 5.3 i.V.m. B.9. Es handelt sich hierbei um eine festgesetzte private Verkehrsfläche die für Rettungs- und Versorgungszwecke vorgesehen ist. Dies wird in der Begründung ergänzt.

Die im Süden verlaufende Zufahrt zum Bohrplatz TH2 wird ein beschränkt-öffentlicher Weg.

Beschluss: Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Zu 3:

Die in der Planzeichnung verwendeten Beispielwerte bei Punkt 2.1 und 2.2 werden mit Daten aus der Planzeichnung angepasst und mit dem Zusatz „z.B.“ versehen. Auch die Nutzungsschablone bei Hinweis 9.5 wird mit einem Beispielwert aus der Planzeichnung dargestellt. Bei 2.1 und 2.2 und bei 9.5 werden jeweils die gleichen Werte angegeben.

Beschluss: Der Bebauungsplan wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 4 und 5:

Nachdem das Baugebiet am Ortsrand im Übergang zum Bürgerpark und im Übergang zu den Isarauen liegt, soll das städtebauliche Ziel einer ausgewogenen dichten Bebauung sichergestellt werden. Eine weitere an einzelnen Orten innerhalb des Baugebiets noch dichtere Bebauung könnte die Durchlässigkeit des Wohngebietes noch weiter einschränken.

Die Festsetzung wird dahingehend abgeändert, als die GR und GF pro Gebäude ausgewiesen wird. Die Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird dahingehend abgeändert, als die Überschreitung differenziert wird nach unterirdischen und oberirdischen Anlagen, wobei die Überschreitung durch unterirdische Anlagen innerhalb der festgesetzten Flächen bis zu 100 % zulässig ist und die Überschreitung im Übrigen auf das jeweilige Baugrundstück bezogen wird und hierbei ein prozentualer Ansatz entsprechend der BauNVO festgelegt wird. Die Überschreitungsregelungen sollen verteilt auf das Baugebiet ausgewogen in Anspruch genommen werden können.

In der Tiefgarage erfolgt sowohl der Stellplatznachweis für das Wohngebiet als auch über eine unterirdische Zufahrt der Stellplatznachweis für die Gemeinbedarfseinrichtung. Die Gemeinschaftstiefgarage wird entsprechend mit Zuordnungsangabe festgesetzt.

Beschluss: Der Bebauungsplan und der Textteil werden im Sinne der Stellungnahme angepasst.
Die Abgrenzung für die geplante Einrichtung für soziale Zwecke wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Beschluss: Der Bebauungsplan wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 6:

Um die planungsrechtliche Erschließung zu sichern werden Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Qualität und Bestimmung festgesetzt. Während die Wohnbaugrundstücke im inneren im Wesentlichen durch private Verkehrsflächen anfahrbar sind, wird die Erschließung der südlichen Grundstücke, insbesondere des Grundstücks auf dem eine Einrichtungen für soziale Zwecke geplant ist, dadurch gesichert, dass dieses an einer öffentlichen Verkehrsfläche „beschränkt öffentlicher Weg“ anliegt.

Aufgrund der Anregung wird zudem die Bauweise HG gestrichen, da der Eigentümer ohnehin keine Realteilung verwirklichen will.

Beschluss: Der Bebauungsplan und die Begründung werden im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 7:

Die fehlenden Angaben bei einzelnen Bauräumen werden, wie in der Stellungnahme erbeten, ergänzt. Weiterhin werden in dem Bebauungsplan weitere Höhenkoten aufgenommen, um den Bezugspunkt für die Wandhöhe rechtlich sicher bestimmen zu können.

Beschluss: Der Bebauungsplan wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 8:

In der Satzung werden aus Gründen der Rechtseindeutigkeit die Planzeichen für Flachdach und Satteldach separat aufgeführt. Das Planzeichen für Pultdach wird herausgenommen. Insoweit bildet die textliche Festsetzung nach 4.3. die Planungsgrundlage.

Beschluss: Der Bebauungsplan wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 9:

Die Empfehlung für das Wohngebiet eine einheitliche Dachform festzusetzen wird zur Kenntnis genommen. Die Reihenhäuser nehmen die Dachform der benachbarten Wohngebiete auf. Die Möglichkeit bei den Reihenhäusern ein Satteldach zu errichten, ermöglicht eine Nutzung des Dachgeschosses. Ein Flachdach würde die Wohnfläche reduzieren, da am Übergang zum Bürgerpark und zu den Isarauen keine noch massivere Bebauung errichtet werden soll.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 10:

Das Planzeichen für die Abgrenzung unterschiedlicher Höhen wird so dargestellt, dass der Verlauf der Baugrenze zweifelsfrei erkennbar ist.

Beschluss: Der Bebauungsplan wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 11:

Die Planzeichnung wird um die erbetenen Maßketten angepasst. Ein Verzicht der Darstellung mit Maßketten kann – auch wenn die Original-Planzeichnung maßstabsgetreu sind – bei zoomen bei PDF-Dokumenten zu Unsicherheit führen.

Beschluss: Der Bebauungsplan wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 12:

Die Behinderten-, und Besucherstellplätze werden in der Tiefgarage errichtet. Die Behindertenstellplätze werden nah an den Eingängen zu den Häusern nachgewiesen. Die Zugänge

wird der Vorhabenträger barrierefrei errichten. Die Besucherstellplätze sind zu Anfang der Tiefgarage vor dem Tiefgaragentor zur Einfahrt in die private Tiefgarage situiert.

Die Fahrradstellplätze sind gemäß der Garchinger Stellplatzsatzung überwiegend oberirdisch nachgewiesen. Die Anlagen zu den oberirdischen Fahrradabstellplätzen werden in der Planzeichnung dargestellt und in die Satzung aufgenommen.

Weiterhin sind in der Tiefgarage Kellerräume, Technikräume und Nebenanlagen möglich.

Beschluss: Der Bebauungsplan wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 13:

Die Regelungen zu den Nebenanlagen werden angepasst. Auch die Bewohner der Reihenhäuser bringen ihren Müll zur zentralen Müllsammelstelle. Ziel ist es, die Versiegelung der Vorgärtenbereiche zu reduzieren. Als Nebenanlage wird das Gartenhäuschen festgesetzt. Weitere Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen.

Beschluss: Der Bebauungsplan wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 14:

Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst, sodass alle Planzeichen zweifelsfrei erkennbar sind.

Beschluss: Der Bebauungsplan wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 15:

Das Planzeichen wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Beschluss: Der Bebauungsplan wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 16:

Der Anregung wird nachgekommen, da dadurch mögliche Missverständnisse vermieden werden können.

Beschluss: Der Bebauungsplan wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 17:

Dem Hinweis zur Ausfertigung der Satzung wird nachgekommen.

Beschluss: Der Bebauungsplan wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 18:

Bei den Textfestsetzungen wird die Ziffer B 3.4 die die Wandhöhen enthält gestrichen, da der Planeintrag die Wandhöhen bereits vorsieht.

Beschluss: Der Textteil wird im Sinne der Stellungnahme gekürzt.

Zu 19:

Der Punkt B 4.1 wird um die Überschreitungsregelung für die Vordächer ergänzt. Die maximal mögliche Überschreitung der Baugrenze wird im Punkt 4.1 festgelegt. Ausnahmsweise dürfen Vordächer die Baugrenze um 1 m mit einer Breite von 1,55 m überschreiten.

Beschluss: Der Textteil wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Zu 20:

Vorschlag: Punkt 8.4. wird dahingehend konkretisiert, dass das jeweilige Baugrundstück zur Berechnung des mindestens nachzuweisenden Gehölzanteils von 20% heranzuziehen ist.

Beschluss: Der Textteil wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Zu 21:

Die in der Stellungnahme genannten Ziffern werden unter den Hinweisen aufgeführt.

Beschluss: Der Textteil wird im Sinne der Stellungnahme geändert.

Zu 22: Die Ziffer B11.1 wird aus dem Textteil herausgenommen.

Beschluss: Der Textteil wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

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

Stellungnahme: siehe Anlage

Zu 1:

Der Vorhabenträger hat mit Datum 28.07.2018 ein Baumgutachten vorgelegt. Das Gutachten hat die beim Sturm Sabine umgefallene Pappel als erhaltenswerten Baum eingestuft. Nach dem Umfallen war zu sehen, dass der Baum Innen bis auf die Rinde ausgehöhlt war.



Als erhaltenswert kartierte Pappel Nr. 31



Sturmschaden am kartierten Baum Nr. 9

Darauf ist der Baumgutachter erneut gebeten worden die Bäume zu begutachten. Mit Datum 17.02.2020 ist ein ergänztes Gutachten vorgelegt worden.

Dieses umfasst die sofortige Fällung mehrere Birken sowie die Feststellung, dass bei weiteren Pappeln sowie die meisten Bäume aufgrund des fraglichen Gesundheitszustandes des Stammansatzes die Fällung empfohlen wird.

Der Grundstücksbesitzer hat daher zunächst die notwendigen Fällungen der Bäume, die auf Grund der ihm obliegenden Verkehrssicherheit unabdingbar war, vorgenommen. Die Fällung des weiteren Baumbestandes erfolgt auf Basis des aktualisierten Gutachtens.

Im Rahmen der Baumfällarbeiten sind erhaltenswerte Bäume mit beseitigt worden.

Nachdem der Altbaumbestand kartiert vorliegt, ist die schwere des Eingriffs nachvollziehbar und die Anzahl der zu erhaltenswerten Bäume bekannt.

Das Gutachten definiert nach dem Sturm folgende Bäume als erhaltenswert ein:

Nr. 3 Sandbirke

Nr. 4 Bergahorn

Nr. 5: Sandbirke

Nr. 7: Hainbuche

Nr. 11: Bergahorn

Nr. 15: Winterlinde

Nr. 16,17,18, 20, 21, 22, 23 Sandbirke

Im Rahmen der Baumaßnahme sind auch die weiteren als erhaltenswert einzustufenden Bäume zu fällen. Als Kompensation hierfür sind Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zu Planzeichen 4.1 und 4.2.

Nachdem auch erhaltenswerte Bäume gefällt worden sind, ist die Planung, insbesondere die Lage der Tiefgaragenzufahrt, angepasst worden. Diese befindet sich nun im südöstlichen Bereich an der Grundstücksgrenze. Die Eingrünung der südlichen Grundstücksgrenze zum Bürgerpark ist insoweit eingeschränkt, als dass in der Zufahrt zum Bohrplatz TH2 die Haupt-Geothermie-Leitungen verlegt sind. Diese befindet sich in ca. 5 m Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze. Die Eingrünung muss daher zwingend auf dem Vorhabengrundstück erfolgen. Da die Eingrünung nicht in der geforderten Breite im Süden erfolgen kann, wird zur Kompensation die Tiefgaragenrampe eingegrünt und das Dach bepflanzt.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine im Gutachten als erhaltenswerte Bäume eingestuft sind, erhalten.

Zu Planzeichen 7.1 –

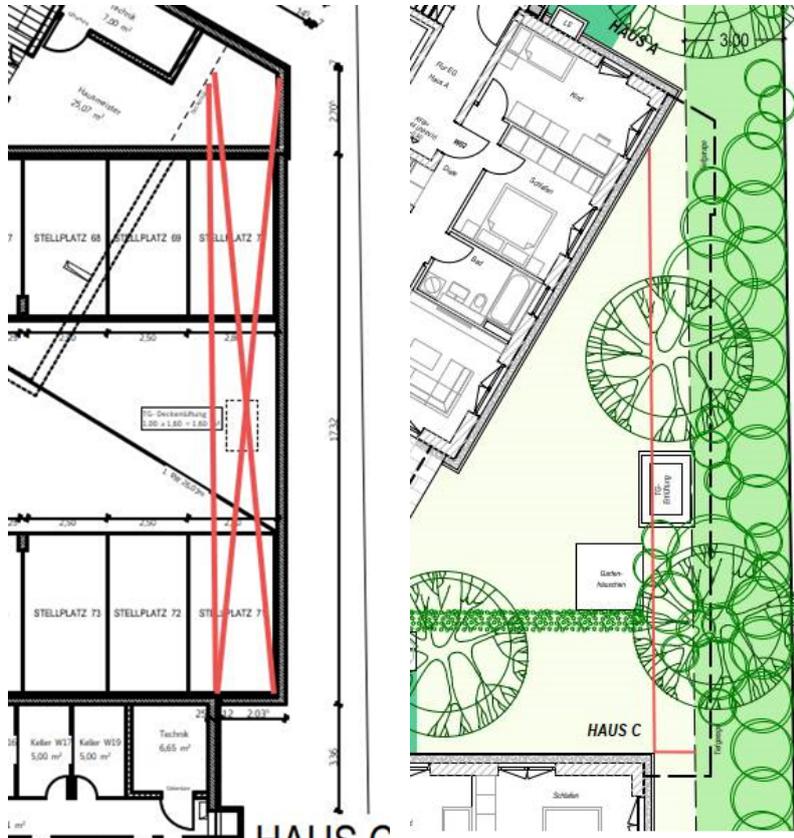
An das Wohngebiet grenzen keine landwirtschaftlichen Flächen an. Im Osten und im Süden befindet sich der Bürgerpark.

Das Baugebiet wird mit einem 3 m breiten Grünstreifen eingegrünt. Im Süden im Nachgang der Tiefgaragenrampe mit einem 5 m breiten Grünstreifen. Die Breite ermöglicht auch einen Sichtschutz für die im Süd-Westen befindlichen Reihenhäuser. Damit erfolgt auch die Eingrünung der Tiefgaragentreppe.

Die Eingrünung ist in bis auf einen kurzen Bereich im Nord-Westen des Planungsgebietes mit 3 festgelegt. Im Osten des Planungsgebiets wird die Tiefgarage verkleinert und die zwei durch den Umgriff entfallenden Stellplätze als Duplex-Parker nachgewiesen. Damit ist der Grünstreifen sowie geringfügig die angrenzende private Grünfläche im Osten zwischen Haus A und Haus C nicht mehr unterbaut. Dies ermöglicht die Eingrünung im Osten zu verbessern.

Bisheriger Planungsstand:

neuer Planungsstand:



Beim neuen Planungsstand stellt die rote Linie die neue Tiefgaragenumgriff dar.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die angepasste Planung zwischen den unterschiedlichen Belangen einen tragfähigen Kompromiss dar.

Die Grundstückseingrünung im Süden und Osten ist bisher als begrünte Fläche auf dem Baugrundstück festgesetzt. Diese wird nun im Plan festgesetzt, sodass die Anforderungen an die Grünfläche definiert sind.

Im Süd-Osten des Planungsgebiets befindet sich angrenzend zur Gemeinbedarfseinrichtung im Osten eine Baum-, Heckenbepflanzung. Damit ist die Eingrünung der Fläche gegeben.

Beschluss: Der Bebauungsplan wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu Planzeichen 7.2

Es stehen noch 12 erhaltenswerte Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm, die gefällt werden müssen. Bäume 1. Ordnung können auf Grund der Tiefgaragensituation mit Kellern und Nebenräumen nicht gepflanzt werden.

Die zu fällenden Bestandsbäume werden bei den zu zeichnenden Hinweisen ergänzt. Auch die Stadt Garching kann auf ihren Grundstücken keine Standorte für Bäume 1. Ordnung nennen. Um zumindest den Vögeln einen Lebensraum bieten zu können, werden in den Planungsgebiet basierend auf den ökologischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München vom 20.10.2021 die erforderlichen Nistkästen angebracht.

Beschluss: Der Bebauungsplan und die Begründung werden im Sinne der Stellungnahme angepasst.

B 5.5

Der Empfehlung soll nachgekommen werden. Nachdem der Vorhabenträger keine Bäume 1. Ordnung pflanzen kann da das Grundstück auf Grund der dichten Bebauung für den Stellplatznachweis fast vollständig versiegelt wird, sollen, um den Bäumen 2. und 3. Ordnung eine gute Standortqualität zu ermöglichen, an den Baumstandorten die Tiefgarage mindestens mit 100 cm Mutterboden und ggf. mit Substrat überdeckt werden. Der Vorhabenträger pflanzt auf seinem Grundstücksanteil 26 Bäume 2. und 3. Ordnung. Die Bäume 2. Ordnung sind außerhalb der unterbauten Fläche angeordnet. Auf das Grundstück der Gemeinbedarfsfläche entfallen 5 Bäume, die im Bauantrag im Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen werden.

Zum weiteren Ausgleich der Versiegelung wird bestimmt, dass die Dachflächen Retentionsfunktion aufweisen müssen, damit die Nachteile der Versiegelung und der damit zusammenhängende Verlust der Bodenfunktion ausgeglichen werden. Folgende Festsetzung wird aufgenommen:

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

Beschluss: Der Textteil wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Zu B 8

Die Stadt Garching hat keine Fällung von Bäumen genehmigt. Diese hat der Vorhabenträger selbstständig durchführen lassen. Daher sind auch die im Baumgutachten als erhaltenswert eingestufteten Bäumen gefällt worden. Um das Vorhaben realisieren zu können, sind auch weitere als erhaltenswert eingestufte Bäume zu fällen.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu B 8.3.

Beschluss: Der Textteil wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Zu B 8.5

Dem Vorschlag, die Berechnungsgrundlage für das Pflanzgebot für die Bäume und für die Sträucher auf einen Koeffizienten anzupassen, wird nachgekommen. Dem Textvorschlag wird übernommen. Dabei werden private Gärten nicht berücksichtigt, da die Durchsetzung der Grünordnung ggf. problematisch ist. Die privaten Gärten sollen mit einer Heckenstruktur eingegrünt werden. Es wird klargestellt, dass die Bäume mit Anpflanzgebot nicht anzurechnen sind.

Beschluss: Der Textteil wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Zu B. 8.6

Die Festlegung der Baumarten erfolgt in Abstimmung mit der Planung und Festlegung der Baumarten des unmittelbar angrenzenden Bürgerparks. Ziel ist es, dadurch eine bessere Integration des Wohnbauentwicklung zum Bürgerpark zu erreichen. Dabei werden überwiegend einheimische Bäume gepflanzt. Nicht einheimische Bäume sind auf Grund des Klimawandels ausgewählt worden. Die Pflanzliste ist mit dem Fachbereich Umwelt und dem Fachplaner abgestimmt worden. In die Auswahl sind auch nur die Bäume aufgenommen worden, die nach den Erfahrungen des Fachbereich Umwelt im Garchinger Boden gut wachsen können. Bäume 1. Ordnung können in dem Wohngebiet nur bedingt gepflanzt werden. Die Verwaltung hält es für zielführender Bäume 2. und 3. Ordnung zu pflanzen, die dauerhaft wachsen können und von den Anwohnern akzeptiert werden.

Beschluss: Der Stellungnahme kann aus den genannten Gründen nicht gefolgt werden. Es erfolgt die Neupflanzung von Bäumen 2. und 3. Ordnung.

Zu B 8.9.

Dem Textvorschlag wird gefolgt. Er ermöglicht in Zeiten des Klimawandels auf veränderte

Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Beschluss: Der Textteil wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

zu B 8.10.

Bei der Auswahl der standortgerechten heimischen Baumarten 1. und 2. Ordnung bildete das Bepflanzungskonzept des Bürgerparks die Grundlage für die Festlegung der Baumarten. Der Verschiebung der Acer Campestre wird nachgekommen.

Weiterhin werden die Ziffern zur Benennung der Ordnung angeglichen. Die Pflanzliste ist zwischen dem Fachbereich Umwelt und dem Fachplaner abgestimmt.

Beschluss: Der Textteil wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Zu B 8. 12

Der Vorhabenträger stellt die Pflanzgruben mit den geforderten Volumen dar. Die Pflanzgruben werden entsprechend festgesetzt. Bei Bäumen 2. Ordnung mit einem Volumen von 20 – 28 m³, bei Bäumen 3. Ordnung mit Pflanzgruben mit 13 – 20 m³.

Der Schutz der Bäume mit Baumschutzvorrichtungen z. B. Bügel etc. kann entfallen, da es sich um ein autofreies Wohngebiet handelt. Es gibt keine oberirdischen Stellplätze.

Beschluss: Die Festsetzungen werden im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

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

Stellungnahme: siehe Anlage

Zu 2.4. Zu Möglichkeiten der Überwindung

Die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen CEF-1 und CEF-2 werden umgesetzt. Die Maßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Während der Bauphase werden die Nistkästen an den angrenzenden städtischen Bäumen befestigt. Im Nachgang werden innerhalb des Bebauungsplangebietes die vier Nistkästen sowie die vier Starrenkästen an geeigneten Standorten angebracht. Die Anbringung ist fachlich zu begleiten. In dem Planungsgebiet werden basierend auf den ökologischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München vom 20.10.2021 die erforderlichen Nistkästen angebracht.

Beschluss: Der Bebauungsplan wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Der Vorhabenträger plant den Ausgleichsflächenbedarf über das städtische Ökokonto nachzuweisen. Die entsprechenden Nachweise werden der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB übersendet.

Beschluss: Der in der Stellungnahme erbetene Anlage wird der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Zu Umweltbericht:

Die entsprechende Untersuchung wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt und wird Bestandteil des Verfahrens gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Zu Landschaftsplanerische Anbindung

Der bestehende Gehölzstreifen im Osten des Planungsgebiets auf dem Grund des Bürgerparks bleibt bestehen. Der Unterhalt der Grünfläche innerhalb des Planungsgebiets obliegt dem Vorhabenträger und später der WEG. Die Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Wohngebiets sind nach Fertigstellung des Bauvorhabens entsprechend herzustellen.

Das Planungsgebiet wird von einem 3 m breiten Grünstreifen umfasst, der im Bereich der Tiefgaragenzufahrt auf 2 m reduziert ist. Zur Kompensation wird die Tiefgaragenrampe eingegrünt. Um die Eingrünung des Wohngebiets zu erhalten werden ca. 240 Sträucher gepflanzt. Im Bereich der Kita entfällt die Eingrünung, da diese im Osten des Planungsgebiets bereits vorhanden ist. Die Gemeinbedarfsfläche wird eingegrünt, damit die Kinder im Garten die notwendige Privatsphäre haben.

Beschluss: Die Festsetzungen und die Begründung werden im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Zu Artenschutz

Der Hinweis zum Artenschutz wird nach Satz 1 im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Beschluss: Der Textteil wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

zu Punkt 8.13.

Die Angaben zur Vogelbrutzeit wird ergänzt.

Beschluss: Der Textteil wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Zu Hinweisen:

Der Stellungnahme wird Rechnung getragen und die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

Beschluss: Die Hinweise werden im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

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

Zu 1: Im Punkt 4.3. ist festgelegt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Im Punkt 4.4. ist festgelegt, dass mindestens 50 % der Dachflächen als Anlagen zur Energiegewinnung vorzusehen sind. Diese %-Satz begründet sich damit, dass neben technischen Aufbauten (Aufzugsüberfahrten) bei den Reihenhäusern die Möglichkeit zur Errichtung von Dachflächenfenstern gegeben sein soll.

Beschluss: Die Planung trägt dem Belang somit Rechnung.

Zu 2: Der Hinweis zu den Starkregenereignissen wird in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Beschluss: Der Bebauungsplan wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 3: Der Vorhabenträger wird in den Bereichen von schädlichen Bodenverunreinigungen einen Bodenaustausch vornehmen. Dieser erfolgt bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont.

Beschluss: Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Zu 4: Die Ausführungen zum Grundwasser werden als Hinweis in den Textteil B mit aufgenommen.

Beschluss: Der Textteil wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Zu 5.: Der Punkt 9 „Private Verkehrsfläche“ wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Beschluss: Der Textteil Punkt 9 wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

SWM –MVG – Ressort Mobilität - Bereich Verkehrsinfrastruktur, vom 13.09.2023, Anlage 5

Stellungnahme: siehe Anlage

Die Außenkante des U-Bahnbauwerks verläuft im Abstand von 31,76 m zum nächstliegenden Tiefgaragenbauwerk. Damit wird der Abstand zum Bauwerk eingehalten. Um den Abstand planerisch darzustellen, wird der Verlauf des U-Bahnbauwerks als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Während der Bauphase wird der Abstand unterschritten. Die MVG hat mit Mail vom 03.05.2023 einer geböschten Baugrube, die bis zu 1,5 m in den 30-Radius hineinragen darf, zugestimmt.

Beschluss: Die Planzeichnung und die Begründung werden im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Wasserburger Straße 2, 85560 Ebersberg, Anlage 6

Stellungnahme: siehe Anlage

Auf Seite 4 ist explizit auf den landwirtschaftlichen Verkehr hingewiesen worden. Die Begründung wird ergänzt, dass der landwirtschaftliche Verkehr auch an Wochenenden sowie an Sonn- und Feiertagen und in den Abendstunden zu dulden ist. Der Hüterweg bildet eine wichtige Erschließungsfunktion für die landwirtschaftlich genutzten Felder. Der Punkt 11.3. der Begründung zur Lage des Baugebiets wird um den Hinweis ergänzt, dass sich im Norden angrenzend landwirtschaftliche Flächen befinden, die zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen führen können.

Beschluss: Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Ortschronist Dr. Müller, 85748 Garching b. München, Anlage 7

Stellungnahme: siehe Anlage

Zu Bebauungsdichte: In der Stellungnahme wird angemerkt, dass ein „behutsamer“ Übergang zum Ortspark nicht zu erkennen ist.

Beschluss: Die Anmerkung des Heimatpflegers zur erheblichen verdichteten Bebauung wird zur Kenntnis genommen.

Zu Spielplatz:

Es ist richtig, dass kein eigener Spielplatz innerhalb des Baugebiets vorgesehen ist. Stattdessen wird der Vorhabenträger eine Ablöse hierfür bezahlen, die eine Ertüchtigung und Ausbau des Spielplatzes am Hüterweg oder im Bürgerpark ermöglicht. Kleine Kinder gehen i. d. R. nicht ohne Begleitung ihrer Eltern oder einer Aufsichtsperson auf einen Spielplatz.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu shared space:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 27.01.2022 entschieden, dass kein Fuß- und Radweg errichtet werden soll. Ziel ist es, dass die Autofahrer seine sehr reduzierte Geschwindigkeit fahren sollen

. Dies ist in der Begründung auf Seite 4 ausgeführt.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

SWM Services GmbH, Emmy-Noether-Straße2, 80992 München, Anlage 8

Stellungnahme: siehe Anlage

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und vom Vorhabenträger im Sinne der

Stellungnahme umgesetzt.

Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Marsplatz 4, 80335 München, Anlage 9

Stellungnahme: siehe Anlage

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

Stellungnahme des Vorhabenträgers, Nördliche Münchner Straße 9c, 82031 Grünwald, Anlage 10:

1. Zu Grundstücksvereinigung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung der GR und GF Festsetzung sollten sich Rechtsunsicherheiten in Bezug auf die Bebaubarkeit der Grundstücke erledigen.

Beschluss: Der im Sachvortrag beschriebenen Vorgehensweise wird zugestimmt.

2. Zu Anpassung der städtebaulichen Formation:

Reihenhäuser:

Auch bei der Drehung der südwestlichen Reihenhäuser wird der immissionsschutzrechtlich notwendige Abstand noch eingehalten. Beim westlichen Reihenhäuser befindet sich der Terrassenbereich geringfügig in dem Radius des immissionsschutzrechtlich notwendigen Abstands. Die Drehung der Reihenhäuser ermöglicht die Eingangssituation mit ihrer Zuwegung zu reduzieren. Durch die Drehung der Reihenhäuser orientieren sich die Gärten nun nach Süd-Westen und nicht mehr ausschließlich nach Westen. Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Geschosswohnungsbau

Beim Gebäudekörper nördlich der Erschließungsstraße war bisher vorgesehen, dass die Fassade mit Vor- und Rücksprüngen unterbrochen wird. Der Vorhabenträger führt in seiner Stellungnahme aus, dass er die Fassade beruhigen möchte und in einer Gebäudeflucht ausführen möchte. Der Nachweis, dass die GR und GF sowie die entstehende Wohnfläche dadurch unverändert ist, liegt vor.

Aus Sicht der Verwaltung ist dadurch der südliche Baukörper anstatt 17,5 m breit „nur“ 12,5 m breit. Damit reduziert sich die dem Bürgerpark zugewandte Fassadenbreite um 5 m.

Im Bereich des Arkadendurchgangs springt die Fassade zurück. Damit wird einer guten Belichtung der angrenzenden Wohnungen Rechnung getragen. In dem Arkadendurchgang ist die zentrale Müllsammelstelle für das Wohngebiet (auch für die Reihenhäuser) untergebracht. Dadurch entfallen dezentrale Sammelstellen, die insbesondere beim Vorbereich der Reihenhäuser zu Versiegelung des Vorgartens führen.

Die Anpassungen der Planung führen zu keiner veränderten Beurteilung im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Gutachtens. Dies hat der Gutachter per Mail bestätigt.

Beschluss: Der Drehung der Reihenhäuser und der Anpassung der Kubatur und Fassade beim Geschosswohnungsbau wird zugestimmt. Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

3. Zu Anzahl zulässiger Wohneinheiten

Stellungnahme:

Auszug aus dem Stadtentwicklungsprozess – 2. Phase Zusammenstellung der Protokolle des Arbeitskreises

Zu Planung am Hüterweg:

Anstatt der jetzt vorhandenen Lagerhallen kann sich der Arbeitskreis die Bebauung mit einem Doppelhaus vorstellen. Vorstellbar ist auch eine hochwertige Bebauung nördlich vom Hüterweg.

Allgemeine Aussagen zur Städtebaulichen Entwicklung:

Es sollte aber auch den Ansprüchen von Haushalten mit höherem Einkommen in einem gewissen Umfang Rechnung getragen werden, um – im Sinne der Vielfalt – auch hier Angebote, z.B. in

attraktiver Randlage Garchings, auf den Markt bringen zu können.

Auszug Ende

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Anzahl der Wohneinheiten nicht verändert werden. Die Erhöhung der Wohneinheiten um die Anzahl 4 führt zu weiterem Verkehr auf dem Hüterweg. Auch sollte an einem städtebaulich sensiblen Bereich die Basis für eine Planung nicht auf Grund von derzeitigen Marktverhältnissen erfolgen. Es ist offen, wie sich die Baukosten und die Darlehenszinsen entwickeln. Die Erhöhung der Wohneinheiten um 4 führt zu kleineren Wohneinheiten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße verringert sich von 106 m² auf 98,8 m² Geschossfläche je Wohneinheit. Im Baugebiet am Keltenweg beläuft sich die Fläche auf 99,45 m². Gleichzeitig soll ein hochwertiges Wohngebiet im höheren Preissegment entstehen und damit eine Käuferschicht ansprechen, die auch eine entsprechende Wohnfläche wünschen.

	Aufstellungsbeschluss	IST-Planung	Beantragt
2-Zimmer-WHG	mind. 11	12	16
3-Zimmer-WHG	mind. 13	17	17
4-Zimmer-WHG	mind. 6	13	11
Reihenhäuser	8	8	8

Es werden 4 Wohnungseinheiten mehr beantragt. Über den künftigen Wohnungsmix werden keine Aussagen getroffen, er kann aus der Stellplatzberechnung abgeleitet werden. Bei einem anderen Wohnungsmix wäre die Berechnung der Fahrradabstellplätze anzupassen. Nachdem die zusätzlichen Wohneinheiten keinen weiteren Stellplatzbedarf auslösen ist davon auszugehen, dass dies zu Lasten der Anzahl der 4-Zimmer-Wohnungen gehen kann. Der Stellplatznachweis liegt vor und ist nachvollziehbar.

Die Verwaltung sieht die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten aus den genannten Gründen als kritisch an.

Beschluss: Die Erhöhung der Wohneinheiten von 50 auf 54 wird aus dem im Sachvortrag genannten Gründen abgelehnt.

Beschluss: An der bisherigen Anzahl der Wohneinheiten wird festgehalten. Der dem Aufstellungsbeschluss zu Grunde liegende Wohnungsmix bildet die Grundlage für die weitere Planung.

Terrassen:

Die Tiefe der Terrasse erhöht die Nutzbarkeit und wird daher mitgetragen; damit können die Überdachungen entsprechend angepasst werden. Die Festsetzung bezieht sich sowohl auf die im Süd-Westen befindlichen Reihenhäuser als auch auf die Terrassen der Geschosswohnungsbauten. Die Reihenhäuser nördlich der Kita haben Terrassen in den Abmessungen 3 x 4 m. Dies wird separat festgesetzt.

Die zugehörige Terrassentrennwand wird mit einer Tiefe von max. 3 m festgesetzt.

Die Reihenhäuser sind 5 m breit, sodass ein schmaler Grünstreifen für eine zum Nachbarn abschirmende Bepflanzung bleibt.

Beschluss: Die Festsetzungen zu den Terrassen werden im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

4. Zu Gauben auf Reihenhäuser

Der Vorhabenträger merkt an, dass bisher keine Festsetzungen zu Dachvorsprüngen bzw. Gauben der geplanten Reihenhäuser getroffen worden sind. Er beantragt, dass nun einseitige Gauben zugelassen werden.

Der Vorhabenträger hat das Planungskonzept mit Ansichten selbst erstellt. Die in den Ansichten

dargestellten Dachansichten haben bisher keine Gaube umfasst.

Er regt nun an, auf den Satteldächern der Reihenhäuser nordseitig Gauben zuzulassen. Die Gauben wirken damit nicht zum Bürgerpark. Um die Dachflächen zu beruhigen soll je Dachseite entweder die Errichtung der Gaube oder der Einbau eines Dachflächenfensters ermöglicht werden. Dies entspricht den Festsetzungen vieler Garchinger Bebauungspläne.

Die Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 108 „Am Riemeferldring“ zu den Gauben kann nicht als Maßstab herangezogen werden, da von der Festsetzung der Gaube bereits mehrfach Befreiungen erteilt worden sind.

Die Verwaltung schlägt vor auf der Nordseite je Reihnhaus eine Gaube mit den Maßen 1,785 m Höhe und 2,11 m Breite zuzulassen. Dachflächenfenster auf der Nordseite sind unzulässig.

Die Geschossflächenberechnung ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Es darf kein Vollgeschoss entstehen.

Beschluss: Die Festsetzungen zu den Gauben werden im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster sind auf der Südseite des Daches zulässig. Gauben sind unzulässig. Je Haus sind 3 Dachflächenfenster mit einer Breite von 1 m und einer Höhe von 1 m zulässig. Zwischen den Dachflächenfenstern ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

Beschluss: Die Festsetzungen zu den Dachflächenfenstern werden im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Balkone: Der Satzungstext zu Punkt 4.1. wird angepasst. Balkone dürfen die Baugrenze mit einer Tiefe von maximal 2 m und einer Länge von maximal 4,00 m je Balkon überschreiten. Lichtschächte dürfen diese Baugrenzen mit einer Tiefe von maximal 0,80 m und auf einer Länge von maximal 1,00 m je Lichtschacht überschreiten.

Ansatz von begrünten Dachflächen bei der Mindestbegrünung (Satzung Ziff. 8.4)

Begrünte Dachflächen stellen eine Maßnahme zur Verbesserung des Mikroklimas dar. Eine Anrechnung auf den Grünflächenanteil für das Wohngebiet stellt in Garching bei Wohngebieten keine Praxis dar. Von dem Grundsatz soll nicht abgewichen werden. Insoweit wird die Festsetzung Ziff. 8.4 auf die Begründung basierend angepasst.

Beschluss: Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu Artenschutzmaßnahmen (Satzung Ziff. 8.13)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Während der Bauphase werden die Nistkästen an den angrenzenden städtischen Bäumen befestigt. Die CEF-Maßnahme ist mit der UNB per E-Mail abgestimmt. Im Nachgang werden innerhalb des Bebauungsplangebietes die vier Nistkästen sowie die vier Starrenkästen an geeigneten Standorten angebracht. Die Anbringung ist fachlich zu begleiten.

Beschluss: Während der Bauphase werden die erforderlichen Nistkästen für die CEF-Maßnahmen an städtischen Bäumen nachgewiesen.

Redaktionelle Änderungen:

Die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen (WH) beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt von 479,77 Meter über Normalhöhennull (M. ü. NHN). Das Gelände verläuft nicht eben. Daher werden weitere Höhenbezugspunkte festgesetzt.

Zu Punkt 5. 3.

Bisher ist festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampe auf der Dachfläche und an den Seiten einzugrünen ist. Die Festsetzung soll wie folgt ergänzt werden:

Die Rampe ist auf der Dachfläche zu begrünen und zu bepflanzen sowie an den Seiten einzugrünen.

Einzäunung der Gemeinbedarfseinrichtung

Die Einfriedungen der Gemeinbedarfseinrichtung ist bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Sie ist offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen.

Ergänzung Punkt 7.1. Einfriedungen

Mauern, Gabionenwände und Zäune als Einfriedung sind unzulässig.

Zu Festsetzung 1.1. WA Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung soll konkretisiert werden und klargestellt werden, dass auch die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

Zu 4 Festsetzung Bauliche Gestaltung

Bei der Reihenhausbauung und bei der Gemeinbedarfseinrichtung ist ein Dachüberstand mit 50 cm zulässig.

regenerativer Versorgung – Hinweise

Der Vorhabenträger plant das Gebiet über die EWG zu versorgen. Auch die Gemeinbedarfseinrichtung wird an die EWG angeschlossen werden.

Dies wird als nachrichtlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung wird ergänzt.

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

Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 12.09.2022

Gemeinde Ismaning, Schreiben vom 19.08.2022

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 10.10.2022

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 15.09.2022

EXA, Schreiben vom 18.08.2022

Vodafone GmbH, Schreiben vom 16.09.2022

Bayernets, Schreiben vom 18.08.2022

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die im Rahmen der Auslegung nach §§ Abs. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“ entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Auslegung darf erst erfolgen, wenn der Städtebauliche Vertrag vom Gremium beschlossen und unterzeichnet ist.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

ANLAGE(N):

BESCHLUSSVORLAGE

▪ als Tischvorlage

▪ als Tischvorlage

Anlagen:

Stellungnahmen A1 - 10