

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 Bebauungsplan 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 –

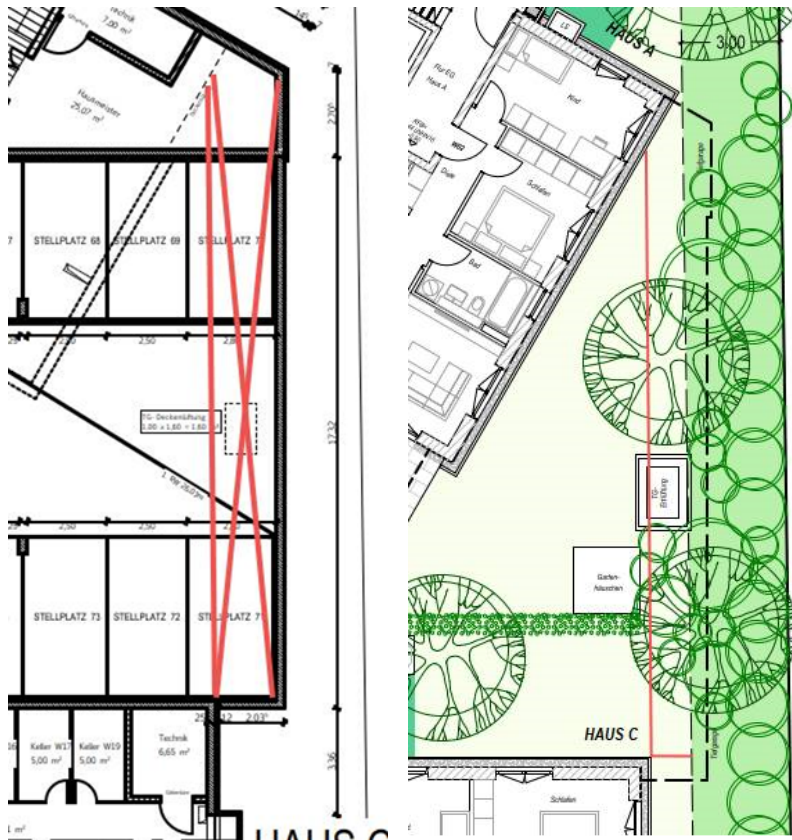
An das Wohngebiet grenzen keine landwirtschaftlichen Flächen an. Im Osten und im Süden befindet sich der Bürgerpark.

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 eingestuften 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, sickertfähigen 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 Reihenhaus 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 Riemerfeldring“ 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 Reihenhaus 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



Regierung von Oberbayern • 80534 München

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

- per E-Mail bauleitplanung@garching.de -

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

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 17.08.2022	Unser Geschäftszeichen	München, 26.08.2022
-------------	----------------------------------	------------------------	------------------------

**Stadt Garching, Landkreis München;
Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung:

Die Stadt Garching beabsichtigt mit der o.g. Bauleitplanung die baurechtliche Voraussetzung für ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen. Geplant sind 8 Reihenhäuser und 4 Geschosswohnungsbauten mit 50 Wohneinheiten sowie die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung mit für soziale Zwecke dienenden Wohnungen. Der ca. 0,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Osten des Hauptorts Garching, östlich des Hüterwegs und nördlich des Bürgerparks. Im aktuellen rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet weitestgehend als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt und aktuell bereits mit einem Zweifamilienhaus sowie einer Lagerhalle mit einer darin befindlichen Zoohandlung bebaut. Ein kleiner Teil im Süden ist als Grünfläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung der Fläche wird der Flächennutzungsplan nicht angepasst.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Bewertung und Ergebnis:

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP 14 B II G 2.1).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 (G)). Auch ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 (Z)). Es ist zu begrüßen, dass das Konzept ein „Haus für Kinder der Stadt“ mit Wohnungen für das Betreuungspersonal im selben Gebäude berücksichtigt. Die Diversifizierung der Wohnungsgrößen kommt dabei der demographischen Entwicklung und den daraus resultierenden Bedarfen entgegen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)). Diesem Ziel wird durch die vorliegende Innenentwicklungsmaßnahme entsprochen. Die gewählten bzw. zulässigen Bauformen, die Berücksichtigung von Tiefgaragen sowie der Freihaltung der Oberfläche des Wohngebiets vom motorisierten Individualverkehr mit Fokus auf flächensparende Verkehrsmittel (z.B. großzügige Ausstattung mit Fahrradabstellanlagen) tragen den Erfordernissen zum Flächensparen Rechnung (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG, LEP 3.1 (G), RP 14 A I 1.2. (G), RP 14 B II 1.2 (G)).

Auf der siedlungszugewandten Westseite, also entlang des Hüterwegs, sowie auf der nördlichen Hälfte der Ostseite des Plangebiets wird eine randliche Eingrünung vorgesehen. Vor dem Hintergrund der Lage am Bürgerpark sowie am Ortsrand wäre eine großzügigere randliche Eingrünung des Planungsbereichs auch in den weiteren, siedlungsabgewendeten Seiten des Planungsgebiets wünschenswert.

Aus landesplanerischer Sicht steht die o.g. Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang.

Mit freundlichen Grüßen



Regierung von Oberbayern • 80534 München

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

Bearbeitet von	Telefon / Fax	Zimmer	E-Mail
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 17.08.2022	Unser Geschäftszeichen	München, 26.09.2022

**Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme des Bergamtes Südbayern**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“ bestehen aus bergrechtlicher Sicht nachfolgende Hinweise und Anmerkungen:

Unmittelbar südwestlich an das geplante Wohngebiet angrenzend befindet sich das Sondergebiet Geothermie mit der von der Energie-Wende-Garching GmbH & Co. KG (EWG) betriebenen Geothermiebohrung „Garching TH 2“. Aktuell sind auf dem Bohrplatz keine Arbeiten bekannt, jedoch kann in Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass es bei notwendigen Arbeiten auf dem Bohrplatz zu Schall- oder Lichtemissionen kommt, die im nahen Wohngebiet (Entfernung < 100 m) verstärkt wahrgenommen werden. In der schalltechnischen Untersuchung vom 03.06.2022 sind diese Emissionen nicht weiter berücksichtigt.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 (89) 2176-0

Telefax
+49 (89) 2176-2438

E-Mail
bergamt@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



Die Nähe des neuen Wohngebietes zum Bohrplatz kann für zukünftige bergrechtliche Zulassungen relevant werden und die hieraus ergebenden Auflagen u.U. Dauer und Kosten der Maßnahmen der EWG beeinflussen. Aus diesem Grund sind die Planungen der Stadt Garching aus Sicht des Bergamtes Südbayern zu überarbeiten und ggf. vorbeugende Schall-/ Lichtschutzmaßnahmen (z.B. durch spezielle Fenster/Wände, Zimmeraufteilung) einzuplanen. Die EWG ist darüber hinaus in die Planungen einzubinden.

Einen Abdruck des Schreibens erhält die EWG zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching bei München

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 17.08.2022

Unser Zeichen:
München, Garching b. München
10.11.2022.

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 6221-
Fax: 089 6221-

Zimmer-Nr.:
1

Vollzug der Baugesetze; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Bebauungsplan Nr. 175

für das Gebiet Wohnen am Bürgerpark

in der Fassung vom 30.06.2022

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 26.09.2022

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

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

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen ☐ Rechtsgrundlagen ☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 1. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche nicht als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Aussage bei Ziffer 1.2 unten der Begründung sollte daher entsprechend berichtigt werden. 2. Nach der Aussage in der Begründung (Ziffer 1.4 Seite 4) wurde im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „FMR“ (Feuerwehr/Müll/Rettung) festgesetzt. Die Fläche bzw. das Planzeichen hierfür sind aber in der Planzeichnung nicht auffindbar. Um Überprüfung und gegebenenfalls Ergänzung wird gebeten. Sofern es sich hierbei um die mit Planzeichen 5.3 und Textfestsetzung B 9 festgesetzte private Verkehrsfläche handelt, sollte das noch in der Begründung ergänzt werden. 3. Nachdem in der Planzeichnung für die GR bzw. GF unterschiedliche Werte festgesetzt worden sind, sollte aus Gründen der Rechtsklarheit bei den Planzeichen 2.1 und 2.2 noch ein Beispielwert angegeben werden. Wir empfehlen der Stadt hierbei einen Wert aus der Planzeichnung zu verwenden, da die in der vorliegenden Satzung angegebenen Werte von GR 210 qm und GF 540 qm bzw. die in der Nutzungsschablone bei Hinweis 9.5 angegebenen Werte von GR 240 qm und GF 630 qm in der Planzeichnung nicht verwendet werden und damit Widersprüchlichkeiten entstehen können. 4. Die Grund- bzw. Geschossfläche wurde im vorliegenden Fall bauraumbezogen festgesetzt. Das Baufenster mit GR 620 qm erstreckt sich über mehrere Buchgrundstücke (z. B. bei den Flurnummern 1852 und 1852/2), für die eine gemeinsame max. zulässige Grundfläche bzw. Geschossfläche festgesetzt werden soll. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Baugrundstück grundsätzlich mit dem Buchgrundstück (Flurnummer) gleichzusetzen (Urteil BVerwG 30.11.2000 Az. 4 BN 57/00). Eine einheitliche Festsetzung der Grundfläche bzw. Geschossfläche für ein Baugebiet, das aus mehreren Buchgrundstücken (Flurnummern) besteht, ist in der BauNVO nicht vorgesehen und deshalb unzulässig. Hierfür gibt es keine Rechtsgrundlage, außer die Satzung des Bebauungsplanes definiert die Grundstücke Flurnummer 1852 und 1852/2 zusammen als Baugrundstück, die Grundstücksgrenzen werden als aufzuhebend dargestellt und das Planzeichen hierfür unter den Hinweisen aufgenommen. Das Eigentum allein an den beiden Grundstücken ist hierfür nicht ausreichend. Die Festsetzung als gemeinsames Baugrundstück ist auch im Hinblick auf das Abstandsflächenrecht, die textlichen Festsetzungen 3.1, 3.2 und 3.3 und die of-

fene Bauweise notwendig, da ansonsten innerhalb des durchgängigen Bauräumes die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, unter Einhaltung der Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze, errichtet werden müssten und für die einzelnen Buchgrundstücke eigenständige Regelungen zur GR und zur GF und jeweils auch eigenständige Überschreitungsregelungen bzgl. der GF bzw. GR erforderlich wären.

Das gilt sinngemäß auch für die Tiefgarage. Dient diese mehreren Grundstücken als Stellplatznachweis, dann handelt es sich um eine Gemeinschaftstiefgarage, die entsprechend mit Zuordnungsangabe festzusetzen wäre.

5. In diesem Zusammenhang halten wir auch die Überschreitungsregelungen zur GF bzw. GR in den Ziffern B 3.1 und B 3.3 für rechtlich bedenklich. Diese beziehen sich auf das gesamte Plangebiet. Die Regelungen funktionieren nur, wenn das Baugebiet tatsächlich einem Eigentümer gehört und auch die einzelnen Gebäude innerhalb des Baugebietes gleichzeitig beantragt und errichtet werden. Ansonsten wäre es möglich, dass bei einzelnen Gebäuden eine höhere Überschreitung für die GF bzw. GR in Anspruch genommen wird und damit für die restlichen Gebäude innerhalb des Baugebietes keine Überschreitungsmöglichkeit mehr besteht.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Plangebietes bei einzelnen Bauräumen auch gegebenenfalls Hausgruppen vorgesehen sind. Hausgruppen bedingen jedoch immer eine Realteilung des Grundstückes.

Außerdem wurde offensichtlich bereits im Südosten für das Haus für Kinder eine Grundstücksteilfläche an die Stadt Garching veräußert (vgl. Begründung Ziffer 1.1). Diese Grundstücksteilung ist aber aus der Planzeichnung bisher nicht erkennbar.

Wir weisen daher nochmals darauf hin, dass für mehrere real geteilte Grundstücke nach der Rechtsprechung keine gemeinsame Grund- bzw. Geschossfläche festgesetzt werden kann.

Aus Rechtssicherheitsgründen empfehlen wir der Stadt daher die Festsetzungen zur Grundfläche und Geschossfläche einschl. notwendiger Überschreitungsregelungen nochmals zu überprüfen und in dem Zusammenhang bereits erfolgte Grundstücksteilungen entsprechend zu berücksichtigen, da ansonsten die Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche einschl. der Überschreitungsregelungen gegebenenfalls unwirksam wären.

6. Nachdem Hausgruppen im planungsrechtlichen Sinn eine Realteilung des Grundstücks erfordern, muss auch die Erschließung der real geteilten Grundstücke für die einzelnen Hausgruppenthäuser planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert werden. Sofern diese nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, müsste geprüft werden, ob von der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aus die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, mit dem Hinweis Eigentümerweg, oder die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche hierfür möglich wäre. Auf der privaten Verkehrsfläche müsste dann außerdem noch eine Fläche festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke belastet ist, die über diese Fläche erschlossen werden sollen. Wir empfehlen der Stadt im Hinblick auf die Problematik der Erschließung von real geteilten Hausgruppenthäusern die Festsetzung „Hausgruppen zulässig“ daher nochmals zu überdenken. Sofern es sich nur um Reihenhäuser handelt die zwar einen eigenen Hauseingang haben, aber nicht real geteilt werden sollen, sondern hier eine Aufteilung nach WEG geplant ist, handelt es sich planungsrechtlich nur um „Einzelhäuser“ und nicht um „Hausgruppenthäuser“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

7. In der Planzeichnung werden mit dem Planzeichen 8.5 innerhalb der Bauräume unterschiedliche Wandhöhen bzw. Zahl der Vollgeschosse abgegrenzt. In der

Planzeichnung fehlen aber bei einzelnen Bauräumen in den abgegrenzten Bereichen die Festsetzungen zur Wandhöhe bzw. zur Zahl der Vollgeschosse (z. B. Bauraum GR 620 qm im Bereich des Arkadendurchganges, Bauraum GR 450 qm im Bereich des Vorsprunges im Nordosten, Bauraum GR 505 qm im Bereich des Arkadendurchganges und in den beiden abgegrenzten Bereichen im Westen des Bauraumes). Um Ergänzung in der Planzeichnung wird gebeten.

8. In der Planzeichnung wird bei den einzelnen Bauräumen entweder nur das Planzeichen für Flachdach (FD) oder das Planzeichen für Satteldach (SD) verwendet. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlen wir der Stadt daher in der Satzung auch die Planzeichen getrennt aufzuführen. Eine Kombination von Flachdach oder Satteldach (FD/SD) wie bei Planzeichen 3.2 dargestellt, ist nach der Planzeichnung nicht vorgesehen. Außerdem ist bei Planzeichen 3.2 „Pulldach“ herauszunehmen, da bei den einzelnen Gebäuden in der Planzeichnung kein Pulldach vorgesehen ist. In dem Zusammenhang verweisen wir auch auf die textliche Festsetzung 4.3 bzw. die Aussage in der Begründung bei Ziffer 3.
9. Nachdem es sich im vorliegenden Fall um ein in sich abgeschlossenes Baugebiet handelt, empfehlen wir aus städtebaulichen Gründen zu prüfen, ob nicht für das gesamte Baugebiet eine einheitliche Dachform festgesetzt werden sollte.
10. Beim Bauraum GR 450 qm sollte die Baugrenze und das Planzeichen für die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung so dargestellt werden, dass der Verlauf der Baugrenze zweifelsfrei erkennbar ist.
11. Damit die Lage der Baugrenzen innerhalb des Plangebietes ausreichend bestimmbar ist, sollten hierfür noch weitere Maße ergänzt werden:
Maße der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Geltungsbereichsgrenze, hierbei ist zu beachten, dass keine durchgängigen Maßketten entstehen. Sofern die Baugrenzen nicht parallel zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Geltungsbereichsgrenze verlaufen, sind mehrere Maßangaben notwendig.
Ferner Maße zwischen dem Bauraum mit GR 202 qm und dem Bauraum mit GR 505 qm, sowie den nördlichen Rücksprung beim Bauraum GR 450 qm und die Rücksprünge und die Tiefe des Zwischenbereichs des Arkadenganges beim Bauraum mit GR 620 qm.
Auch innerhalb der Bauräume fehlen teilweise Maßangaben, damit ist die Lage des Planzeichens 8.5 teilweise nicht eindeutig ermittelbar (z. B. Bauraum mit GR 450 qm, Bauraum mit GR 505).
Auf die Maßangaben könnte nur dann verzichtet werden, wenn die Planzeichnung zur Maßentnahme geeignet (Angabe des richtigen Maßstabes, nach der Angabe auf der Planzeichnung ist die Planzeichnung im Maßstab M 1:500 gefertigt. Nach überschlägiger Überprüfung wurde die Planzeichnung wohl im Maßstab M 1:200 erstellt) und das auch aus der Satzung bzw. der Planzeichnung durch einen entsprechenden Hinweis (z. B. Planzeichnung ist zur Maßentnahme geeignet) erkennbar ist.
12. Aus der Formulierung der Festsetzung B 5.1 geht nicht zweifelsfrei hervor, ob auch die Behindertenstellplätze, Besucherstellplätze, alle Fahrradstellplätze usw. in der Tiefgarage anzuordnen sind (vgl. Begründung Ziffer 1.3 Seite 3). Um Klarstellung wird gebeten. Sofern diese auch oberirdisch, innerhalb der mit Planzeichen 4.1 festgesetzten Fläche für die Tiefgarage nachgewiesen werden können, empfehlen wir der Stadt hierfür mit Planzeichen 15.3 PlanzV entsprechende Flächen festzusetzen oder die Textfestsetzung diesbezüglich eindeutiger zu formulieren.

Die außerhalb des Plangebietes liegenden Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr für das Haus für Kinder sollten noch als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt werden.

13. In Ziffer B 6.1 wird die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen mit 1,0 m festgesetzt. Welche Nebenanlagen sind damit gemeint? U. E. erscheint 1,0 m für Nebenanlagen etwas niedrig festgesetzt und sollte daher nochmals überprüft werden.
14. Durch das Planzeichen 7.2 (Bäume mit Anpflanzgebot) werden in der Planzeichnung andere Planzeichen wie 4.1 (Tiefgarage), 6.1 (private Grünfläche), 7.1 (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen...) überdeckt. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit sind die Planzeichen so darzustellen, dass alle Planzeichen zweifelsfrei erkennbar sind.
15. Um Verwechslungen mit dem Planzeichen für die Flurstückgrenze (Hinweis 9.1) zu vermeiden, sollte das Planzeichen für „rückzubauende Bebauung (Hinweis 9.2) auch in der Planzeichnung ohne Kreise in den Ecken, als durchgängige schwarze Linie, dargestellt werden.
16. Zur besseren Zitierbarkeit der einzelnen Bauräume empfehlen wir der Stadt in der Nutzungsschablone (Hinweis 9.5) eine Nummerierung der Bauräume aufzunehmen.
17. Um Ausfertigungsfehler zu vermeiden und damit die Planzeichnung und die Satzung eindeutig zugeordnet werden können, ist bei Ziffer 1.1 (Bestandteile der Satzung) jeweils noch das Fassungsdatum für die Planzeichnung und die Satzung zu ergänzen.
18. Bei dem Bauraum GR 450 qm ist in der Nutzungsschablone für die WH II ein Wert von 7,80 m angegeben worden. Dies müsste aus Gründen der Rechtsklarheit bei der Textfestsetzung B 3.4 noch ergänzt werden.
Nachdem die max. zulässige Wandhöhe bereits mit Planzeichen 2.3 Bauraum bezogen festgesetzt worden ist, empfehlen wir auf die Textfestsetzung B 3.4 zu verzichten, um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden.
19. Für Vordächer wird eine Überschreitungsregelung der zulässigen Grundfläche (vgl. Textfestsetzung B 3.2) aber keine Überschreitungsregelung bzgl. der Baugrenze in Ziffer B 4.1 getroffen. Um nochmalige Überprüfung bzw. Ergänzung wird gebeten.
20. In Ziffer B 8.4 wird auf das Baugrundstück Bezug genommen. Welche Fläche ist damit gemeint? Um Konkretisierung wird gebeten.
21. Die Ziffern B 8.13, B 10.1, B 10.2 und B 10.3 können nur unter den Hinweisen aufgeführt werden. Für eine Festsetzung gibt es u. E. keine Rechtsgrundlage.
22. Der Bebauungsplan tritt kraft Gesetzes mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Ziffer B 11.1 kann daher entfallen.

<u>Anlagen:</u> 1 Stellungnahme des Sachgebiet 4.1.2.4 - Grünordnung vom 26.10.2022 1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.1 – Immissionsschutz vom 06.09.2022 1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.3 – Naturschutz vom 27.09.2022



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

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: Garching b. München
Ihr Schreiben vom: 26.08.22
Unser Zeichen: 26.10.2022
München,

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 6221-
Fax: 089 6221-

Zimmer-Nr.:

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

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Bebauungsplan Nr. 175

für das Gebiet Wohnen am Bürgerpark

in der Fassung vom 30.06.2022

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 26.09.2022

2. Stellungnahme

Allgemein:

Im Luftbild von 2020 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bestandsgehölze zu erkennen. Auffällig sind insbesondere die beiden Solitärbäume nördlich des Gebäudes Hüterweg 24 auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1852 und nordöstlich dieses Gebäudes, südwestlich des Gewerbebaus auf der Flur-Nr. 1852/2. Ebenso ist auf der Flur-Nr. 1852 ein Gehölzstreifen zum Hüterweg zu sehen.

Da in der Begründung auf S. 15 naturschutzfachlich mittel- bis hochwertige Flächen mit Altbäumen der Arten Hainbuche, Esche, Berg-Ahorn und Walnuss genannt werden, ist es unverständlich, dass diese Flächen und einzelne erhaltenswerte Solitärbäume nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Laut Begründung geht es lediglich um 8 % der Fläche des Planungsgebiets.

Öffnungszeiten

Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do, 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon
Telefax
Internet
E-Mail

089 6221-0
089 6221-2278
www.landkreis-muenchen.de
poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen

KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München

IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

Um das auf S. 5 der Begründung genannte Ziel eines gut durch- und eingegrünten Wohnquartiers zu erreichen, sollten so viele der Bestandsgehölze wie möglich erhalten und damit eine angemessene und ressourcenschonende Planung verwirklicht werden.

Wir empfehlen, die Bestandsgehölze zu kartieren und die Neuplanung des Wohnquartiers mit deren Erhalt abzustimmen. Durch eine geschickte Platzierung der Gebäude und gut durchdachte Tiefgaragenumgriffe kann hier bei dem ausreichenden Platzangebot der Gesamtfläche sicher eine Lösung gefunden werden, bei der die letzten noch verbliebenen Bestandsbäume erhalten werden können.

Eine komplette Rodung des Geländes ist unangemessen und hinsichtlich Klimaschutz und Nachhaltigkeit zu vermeiden. Nachpflanzungen in der Pflanzqualität StU 18-20 cm bzw. 16-18 cm stellen nicht annähernd einen Ersatz für den Verlust der Bestandsgehölze dar.

Zu Planzeichen 4.1 und 4-2

Die Lage der Umgrenzungen sollten auf den Erhalt der letzten noch verbliebenen Bestandsgehölze abgestimmt werden. Im Planungsgebiet ist ausreichend Platz vorhanden, um die erforderlichen Tiefgaragenzufahrten und Tiefgaragenflächen außerhalb von Schutzbereichen zu erhaltender Bäume zu planen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Eingriffe in Wurzelbereiche (wie Abgrabungen für Einbauten oder Fundamente) einen Mindestabstand des vierfachen Stammumfangs, mindestens jedoch 2,5 m einhalten müssen. Die wenigen, noch verbliebenen Bestandsgehölze können mit einer Umplanung erhalten werden.

Zu Planzeichen 7.1

Die Breite der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit 2 m deutlich zu schmal. Der zur Entwicklung von Gehölzen bei Pflanzungen sinnvolle Grenzabstand von 2 m sollte unbedingt eingehalten werden. Zu landwirtschaftlichen Flächen sollten sogar 4 m Abstand eingehalten werden.

Zu Gebäuden und Tiefgaragen sollte je nach Baumgröße ebenfalls ein Mindestabstand eingehalten werden, damit ausreichend Raum für Wurzeln und Krone vorhanden ist. Die empfohlene Mindestbreite von Grünstreifen beträgt daher 5 m, angrenzend an landwirtschaftliche Flächen 7 m.

Im Südwesten sollte statt einer Neupflanzung der vorhandene Gehölzstreifen erhalten werden.

Zu Planzeichen 7.2

Hier sollten als Ersatz für bereits gefällte Großbäume Laubbäume 1. Ordnung zur Pflanzung festgesetzt werden.

Wir empfehlen folgende Bezeichnung:

Bäume 1. Ordnung mit Anpflanzgebot

Ein Planzeichen für zu erhaltende Bestandsbäume ist zu ergänzen. Die Bestandsbäume sind lagegenau im Plan darzustellen und zu vermaßen. Als Bezeichnung schlagen wir vor:

Baum zu erhalten, darf weder beseitigt noch beschädigt werden (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)

Die Neupflanzungen im Südwesten werden dadurch ggf. teilweise überflüssig.

Zu den zeichnerischen Hinweisen:

Bitte ergänzen Sie hier die zu fällenden Bestandsbäume.

Zu B.5.5

Wir empfehlen für Baumstandorte eine Mindestüberdeckung von 1,00 m Mutterboden (Pflanzsubstrat). Wir empfehlen daher folgende Ergänzung:

Außerhalb der Grundfläche für Gebäude ist über der Oberkante Tiefgaragendecke eine Überdeckung mit Mutterboden von mindestens 0,80 m, an Baumstandorten von mindestens 1,00 m vorzusehen.

Zu B.8

Aufgrund der bereits erfolgten massiven Verluste an Bestandsgehölze sollten die letzten verbliebenen Bestandsbäume gesichert werden. Zusätzlich zum Planzeichen „Baum zu erhalten, darf weder beseitigt noch beschädigt werden (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)“ sollte eine textliche Festsetzung ergänzt werden:

Die gemäß Planzeichen x zu erhaltenden Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Sollte der Erhalt eines festgesetzten Baumes auf der Grundlage eines Baumgutachtens als nicht durchführbar nachgewiesen und eine Fällungsgenehmigung erteilt werden, ist in bis zu 5 m Entfernung vom bisherigen Standort eine in Baumart und Wuchsordnung gleich- oder höherwertige Ersatzpflanzung in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20 -25 cm vorzunehmen.

Zu B.8.3

Auch auf unterbauten Flächen (Tiefgaragen) sollten die nicht befahrbaren Flächen bzw. Beläge wasserdurchlässig gestaltet werden.

Zu B.8.4

Für eine eindeutige Definition empfehlen wir folgende Formulierung:
Mindestens 50 % der Gesamtfläche des Baugrundstücks sind als Grünflächen anzulegen, wobei davon mindestens 20 % Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste B. 8.10. vorzusehen sind. Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

Zu B.8.5

Wir empfehlen die Berechnung des Pflanzgebots zu vereinfachen und die fünf Sträucher auf dieselbe Maßeinheit wie die der Kleinbäume anzuwenden.

Es ist zu klären, ob die Bäume 3. Ordnung in Gärten zusätzlich gepflanzt oder auf das Pflanzgebot angerechnet werden sollen. Der Text sollte dementsprechend ergänzt werden.

Textvorschlag:

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind ein standortgerechter, vorwiegend heimischer Laubbaum 2. bis 3. Ordnung sowie fünf standortgerechte, heimische Laubsträucher zu pflanzen. In privaten Gartenflächen ist ab einer Größe von 100 m² mindestens ein Baum 3. Ordnung zu pflanzen.

Zu B.8.6

Da Neupflanzungen von Bäumen 2. und 3. Ordnung keinen Ersatz für die bereits verlorenen Bäume der Arten Hainbuche, Esche, Berg-Ahorn und Walnuss darstellen, sollten hier die Neupflanzungen gemäß Planzeichen 7.2 textlich definiert werden.

Textvorschlag:

An den gemäß Planzeichen 7.2 festgesetzten Baumstandorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Ordnung in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann in der Örtlichkeit um bis zu 5 m von der Planung abweichen, wenn die Lage von Versorgungsleitungen oder geplanten Grundstückszugängen dies erfordert.

Zu B.8.9

Wenn sich aufgrund von Schädlingen oder Krankheiten bestimmte Arten oder Sorten als untauglich erweisen, sollte bei Ausfall nicht die gleiche Art nachgepflanzt werden.

Textvorschlag:

[...] **Die Pflanzungen sind entsprechend dem Baufortschritt abschnittsweise vorzunehmen.**

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume, Sträucher, Unterpflanzungen und Kletterpflanzen **sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen.** Beschädigte und ausgefallene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode **durch eine in Art und Wuchsordnung gleich- oder höherwertige Ersatzpflanzung** zu ersetzen, **Mindestpflanzqualitäten gemäß Ziffer B.8.11.**

B.8.10

Hier sollten standortgerechte, heimische Baumarten 1. und 2. Ordnung ergänzt werden:

1. Ordnung

Acer platanoides

Tilia cordata

Quercus robur

2. Ordnung

Acer campestre

Carpinus betulus 'Fastigiata'

Prunus avium

Quercus robur 'Fastigiata'

Sorbus domestica

3. Ordnung

Acer monspessulanum

Sorbus aria

Verschieben:

Acer campestre 'Fastigiata' bitte zur 3. Ordnung verschieben.

Zu B.8.11

Bitte die Bäume 1. Ordnung ergänzen.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm

Achtung: bisher wurde „2. und 3. Ordnung“ verwendet, hier nun „II. und III. Ordnung“. Wir bitten um Angleichung.

Zu B.8.12

Bitte die Bäume 1. Ordnung ergänzen.

Textvorschlag:

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 28 - 36 m³ (bei 1,5 m Tiefe), für Baumneupflanzungen 2. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 20 - 28 m³ (bei 1,5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen 3. Ordnung (Bäume bis 10 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 13 - 20 m³ (bei 1,0 m Tiefe) herzustellen.

Eine Baumscheibe kann eine geringere Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 16 m² bei Bäumen 1. Ordnung und von 9 m² bei Bäumen 2. bis 3. Ordnung einzuhalten.

Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrsschäden und Verdichtung zu schützen.



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

**Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten**

Referat 4.1
Im Hause

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 26.08.2022

Unser Zeichen:
München, 27.09.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 / 6221
Fax: 089 / 6221

Zimmer-Nr.:

1. Stadt Garching bei München

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 175
für das Gebiet Wohnen am Bürgerpark

☐ mit Grünordnungsplan

☐ Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 19.09.2022

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 ☐ Keine Äußerung

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

Öffnungszeiten

Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon
Telefax
Internet
E-Mail

089 6221-0
089 6221-2278
www.landkreis-muenchen.de
poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen

KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München

IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBKDEFF

2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) ☒ Einwendungen Eine Betroffenheit von Brutvögeln wie Star, Dorngrasmücke und Feldsperling kann nicht ausgeschlossen werden. Ein Normenkonflikt des B-Plans mit § 44 Abs.1 BNatSchG ist möglich. Die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren ergibt sich aus dem Umstand, dass bei der Realisierung von Vorhaben nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzes verstoßen werden darf. In Form einer Prognose ist es notwendig, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde. Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Bauleitplanung nicht ausreichend bewältigt, droht ein Normenkonflikt und es können sich bei der Umsetzung der Planung unüberwindbare Hindernisse bzw. zeitliche Verschiebungen der Umsetzung ergeben. Um die Planungssicherheit zu gewährleisten, sind Belange des Artenschutzes bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes umfassend und ausreichend zu prüfen und hinreichend konkrete Maßnahmen darzustellen. ☒ Rechtsgrundlagen § 44 Abs.1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG ☒ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen (Starenkästen und Nisthöhlen) sind im Verhältnis 1:4 im näheren Umfang des Eingriffs umzusetzen. Die Standorte sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die in der Zusammenfassung der Begründung formulierten CEF-Maßnahmen sind anzupassen: CEF-1: Anbringen von 4 Nistkästen oder einem Spatzenturm. CEF-2: Anbringen von 4 Starenkästen. Speziell für die CEF-Maßnahmen regelt § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, dass diese Maßnahmen festgelegt werden müssen. Ist auf Bebauungsplanebene ein artenschutzrechtlicher Konflikt absehbar und wird dieser durch diese Maßnahme gelöst, muss die Festlegung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Eine Sicherung von CEF-Maßnahmen und auch Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen kann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) oder durch vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB) erfolgen. Die untere Naturschutzbehörde schlägt neben den oben genannten CEF-Maßnahmen zusätzlich vor, Nistmöglichkeiten in die Fassaden der geplanten Gebäude zu integrieren und so ein weiteres Angebot für Vögel und Fledermäuse zu schaffen.
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Der Ausgleichsflächenbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr von 2021) ermittelt. Der Leitfaden findet Anwendung bei Grundflächen von über 20.000 m². Da das Vorhaben eine Grundfläche von etwa 8.000 m² umfasst, findet hier die vereinfachte Vor-

gehensweise des Leitfadens Anwendung. Sobald die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise vollständig mit „ja“ beantwortet werden kann, fällt für das Vorhaben kein Ausgleichsbedarf an. Können nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden, ist entsprechend dem **Regelverfahren** vorzugehen. Dies ist hier der Fall, da die GRZ > als 0,3 ist und auch Schutzgüter von mittlerer bis hoher naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind. Der in der Begründung ermittelte Ausgleichsbedarf beläuft sich auf **12.573 Wertpunkte**. Diese sollen über das Ökokonto der Stadt Garching nachgewiesen werden. **Der Nachweis und eine flächenscharfe Darstellung der abgebuchten Fläche auf dem Ökokonto bitten wir der unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verlauf des Verfahrens vorzulegen.**

In der Begründung zum Bebauungsplan steht Folgendes: „Im Gegenzug zu den oben genannten Eingriffen werden auf mindestens 2300 m² (30% des Baugrundstücks) Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch die Anlage von Grünflächen und Gehölzen neu geschaffen.“ Diese Maßnahmen werden von der unteren Naturschutzbehörde begrüßt.

Umweltbericht

Im Jahr 2020 wurde bereits mit der unteren Naturschutzbehörde ein Untersuchungsprogramm bezüglich Tier- und Pflanzenwelt abgestimmt, das mehrere Begehungen des Geländes von September 2020 bis August 2021 umfasste. Im Gebiet kommen verschiedene Fledermausarten vor, allerdings wird das Gebiet vorwiegend als Jagdhabitat genutzt. Bei den Brutvögeln wurde der Feldsperling, Star (Baumnummer 102) und potentiell Hausrotschwanz vorgefunden. Unklar ist, ob eine **Untersuchung auf Quartierstrukturen** an allen Bestandgehölzen stattgefunden hat. Im weiteren Verlauf sollte ansonsten eine **entsprechende Untersuchung durchgeführt werden, um festzustellen, ob gegebenenfalls ein Bedarf an Ersatzquartieren besteht. Sollte eine entsprechende Unterlage existieren, bitten wir diese ebenfalls der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.**

Landschaftsplanerische Anbindung

In der Begründung zum Bauvorhaben wird von der landschaftsplanerischen Anbindung an den Bürgerpark geredet. Diese sollte näher erläutert werden. Sinnvoll wäre es die Höhengrenze der Gebäude entsprechend dem Gelände in einem Verlauf anzupassen und / oder eine Eingrünung vorzunehmen. Aus der **Planzeichnung** geht nicht hervor, ob der **bestehende Gehölzstreifen** bestehen bleibt bzw. wo ein Eingriff in den Bestand erfolgt. Ein Erhalt möglichst vieler Gehölze würde der Einbindung in die Landschaft förderlich sein und gilt grundsätzlich im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes. Da das Vorhaben an den Bürgerpark, der vermutlich stark von Erholungssuchenden frequentiert wird, angrenzt, ist eine Eingrünung umso wichtiger.

Es wird darauf verwiesen, dass die Eingrünung auf privaten Flächen selten eine Gewähr für die tatsächliche Umsetzung bedeutet. Um sicherzustellen, dass das Bauvorhaben in die Landschaft eingebunden wird, sollten die Flächen für die Ortsrandeingrünung von der Gemeinde bereitgestellt und gepflegt werden. Die Kosten können auf die Nutzer umgelegt werden.

Artenschutz

Wir bitten, die Hinweise zum Artenschutz nach Satz 1 wie folgt zu ergänzen:

Es sollte **vor** Gebäudeabbruch eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Das Ergebnis bitten wir der unteren Naturschutzbehörde vor Abbruch mitzuteilen. Bei Vorkommen von geschützten Arten sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Dasselbe gilt für zu beseitigende **Gehölze** im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen).

Zu ergänzen wäre unter Punkt 8.13 der Grünordnung im Textteil des Bebauungsplans (Festsetzungen der Satzung) zu den Angaben der Vogelbrutzeit der Bezug zu § 39 BNatSchG: (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

Folgendes sollte neu mit in die Hinweise aufgenommen werden:

- Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarren.de/glasanflug.htm>).
- Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11a Bay-NatSchG). Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen ([www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith et al 2019 lichtverschmutzung.pdf](http://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf)).

Anlagen



Landratsamt München



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

Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 26.08.2022

Unser Zeichen:
München, 06.09.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 / 6221-
Fax: 089 / 6221

Zimmer-Nr.:

1.	Gemeinde Garching		
☐	Flächennutzungsplan	☐	mit Landschaftsplan
☒	Bebauungsplan Nr. 175 i.d.F. vom 30.06.2022 für das Gebiet Wohnen am Bürgerpark		
☐	mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs	☐	ja ☐ nein
☐	Sonstige Satzung		
☒	Frist für die Stellungnahme: 19.09.2022 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)		
☐	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)		

2.	Träger öffentlicher Belange Sachgebiet Immissionsschutz
2.1	☐ keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
☐	Einwendungen
☐	Rechtsgrundlagen
☐	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)



Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Dienstgebäude / Erreichbarkeit
Frankenthaler Str. 5-9
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7
Straßenbahn Linie 17
Bus Linien 54, 139, 144, 147
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Laut Aussage der Gemeinde (Gespräch mit Herr Balzer am 06.09.2022) findet auf der in der Nähe gelegenen Festwiese derzeit nur einmal jährlich für 3-4 Tage eine Festwoche bzw. Bürgerwoche statt. Damit ist die im Gutachten (siehe Bericht Nr. 5902/B1a/kad, Steger und Partner, i.d.F. vom 03.06.2022) geforderte Einschränkung, die Veranstaltungsfläche nur im Rahmen von seltenen Ereignissen zu nutzen (siehe Punkt 3.2.2), erfüllt. Wie im Gutachten (Punkt 3.2.2) beschrieben sollte bei der Durchführung von Veranstaltungen auf den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche geachtet werden (ggf. durch Ausrichtung der Hauptstrahlrichtung von Lautsprechern oder den Einsatz von mobilen Abschirmanlagen). <u>Anlagen:</u>
-----	---



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Stadtverwaltung Garching
<bauleitplanung@garching.de>

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Bearbeitung +49 (89) 21233

Datum
16.09.2022

Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Gründach und PV-Anlagen

Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist auf Gründächern durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher (vgl. bspw. <https://www.climate-service-center.de>, S.28-30). Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist die Festsetzung eines Gründachs mit der Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen.

2. Starkregen:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.“



3. Niederschlagswasser

Eine vorgegebene Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist erst nach Prüfung der Regeln der Technik zulässig (S.7 der Begründung sollte daher geändert werden):
„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.“

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderung ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb von Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“

4. Grundwasser

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume sowie alle Gebäudeeinführungen (Sparten, Kellerfenster, Rückstauklappen für Kanalleitungen, etc.) bis mindestens zum bisher bekannten Grundwasserhöchststand (HHW) von 477,7 m ü. NHN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.“

„Das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich bedarf ebenso wie der Eingriff in grundwasserstockwerkstrennende Schichten der Genehmigung durch das Landratsamt München.“

5. Tiefgarage (zu Hinweis Nr. 9)

„Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

Von: Bauen.MVG MI-VB-B <Bauen.MVG@swm.de>
Gesendet: Dienstag, 13. September 2022 14:03
An: Bauleitplanung
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Anlagen: Bebauungsplan_175_digitale_Beteiligung_4_1_BauGB.pdf; 01_Bebauungsplanentwurf_Plan Nr_175_30_06_2022.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren

vielen Dank für die Zusendung des Entwurfes zum Bebauungsplanes Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“. Anbei erhalten Sie die Stellungnahme mit Belangen der U-Bahn.

--- Beginn der Stellungnahme ---

Bezugnehmend auf die vorgelegten Planunterlagen (Bebauungsplan_175_digitale_Beteiligung_4_1_BauGB.pdf und 01_Bebauungsplanentwurf_Plan Nr_175_30_06_2022.pdf) erhalten Sie folgende Kommentare und Auflagen.

Folgende allgemeine und einleitende Hinweise gelten:

- i. Für Abstimmungen und Rückfragen hinsichtlich baulicher Belange in, an, über, unter und neben U-Bahnhöfen/ U-Bahntunnelstrecken/ U-Bahnbauwerken (im folgenden BOStrab-Infrastrukturen genannt) sind SWM Baumanagement U-Bahn (im folgenden SWM MI-VB-B genannt) Ansprechpartner. Über das Sammelpostfach bauen.mvg@swm.de können Sie zu SWM MI-VB-B Kontakt aufnehmen, sowie Planunterlagen zu Ihrem Projekt anfordern.
- ii. Das U-Bahnbauwerk Garching-Forschungszentrum – Garching (Tunnelstrecke) sowie der Notausgang Kreuzweg liegen in einem Mindestabstand von ca. 28 Metern neben dem Bebauungsplan-Entwurf-Gebiet.
- iii. Trambahnen und deren Infrastruktur sind gesetzlich als straßenabhängige und unabhängige Bahnen definiert, U-Bahnen und deren Infrastruktur sind gesetzlich als unabhängige Bahnen definiert. Diese genannten Bahnen unterliegen der Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung (BOStrab) in Verbindung mit dem Personenbeförderungsgesetz (PBefG). Es wird darauf hingewiesen, dass für bauliche und betriebliche Änderungen an BOStrab-Infrastrukturen ein Genehmigungsverfahren nach dem PBefG durchzuführen ist. Erst nach einer vorliegenden Zustimmung durch die Technische Aufsichtsbehörde (im folgenden TAB genannt) sind Änderungen an BOStrab-Infrastrukturen zulässig. Für die Erstellung und Bearbeitung von Genehmigungsanträgen jeglicher Art (bspw. Aufgangssperrung/ Monitoring/ etc.) ist ein ausreichender Zeitpuffer einzuplanen. Genehmigungsanträge sind über SWM MI-VB-B bei der TAB einzureichen.
- iv. Unabhängig von der Lage und Höhe der BOStrab-Infrastrukturen bezogen auf die Geländeoberkante werden Zugänge zu den genannten Infrastrukturen als Aufgänge bezeichnet. Ebenso werden Flucht- und Rettungswege in BOStrab-Infrastrukturen (konkret U-Bahnstrecken) als Notausstiege bezeichnet.
- v. BOStrab-Betrieb umfasst alle Belange, Anlagen und Fahrzeuge, die für einen sicheren, nachhaltigen und pünktlichen Betrieb erforderlich sind.
- vi. In den Plandarstellungen sind die kritischen Abstände zu den BOStrab-Infrastrukturen zu bemaßen, ebenfalls die geringsten Abstände der Bauteile/ Bauwerke zueinander.

Folgende allgemeine und einleitende Auflagen gelten:

- A1. Im Zuge der Projektdurchführung des beantragten Bauvorhabens darf keine Beschädigung der BOStrab-Infrastrukturen sowie keine Beeinträchtigung des BOStrab-Betriebes stattfinden. Die Verkehrssicherheit muss jederzeit gewährleistet sein.

Aus tragwerksplanerischer Sicht ergeben sich folgende Auflagen:

- T1. Jegliche Arbeiten innerhalb eines Abstand von 30 Metern zur Außenkante des U-Bahn-Bauwerks sind mit SWM MI-VB-B abzustimmen.
- T2. Es ist nachzuweisen, dass das Bauvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit der BOStrab-Infrastrukturen hat.
Die Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind, sowohl im Endzustand wie auch im Baufortschritt, zu berücksichtigen und darzustellen.
Die gutachterliche Stellungnahme eines im U-Bahn-Bau erfahrenen Sachkundigen, hinsichtlich der zuvor genannten Punkte, ist vorzulegen.
Im Zuge der gutachterlichen Stellungnahme sind auch die zugehörigen Ausführungspläne freizugeben. Der Sachkundige ist in Abstimmung mit SWM MI-VB-B zu benennen.
- T3. Beim Aufstellen von Kränen, Geräten, Baufahrzeugen bzw. Aufbringen von sonstigen Einzel- bzw. Flächenlasten sind die Auswirkungen der einzelnen Bauzwischenzustände auf die BOStrab-Infrastrukturen zu untersuchen und durch einen im U-Bahn-Bau erfahrenen Sachkundigen zu prüfen. Der Standsicherheitsnachweis und der dazugehörige Prüfbericht ist den SWM MI-VB-B zu übergeben.
- T4. Die Abbrucharbeiten und die Ausbildung von Baugruben, Baugrubensicherungen, Anker und Gründungen in, an, über, unter und neben BOStrab-Infrastrukturen sind vorab mit den SWM MI-VB-B abzustimmen.
- T5. Sollten Abgrabungen durchgeführt werden, ist unbedingt darauf zu achten, dass Schutzbeton und Abdichtung der U-Bahnbauwerke nicht beschädigt werden.
- T6. Sämtliche Versickerungssysteme wie Rigolen oder dergleichen dürfen nicht oberhalb und / oder nahe an BOStrab-Infrastrukturen geplant werden. Jegliche Planungen dieser Art sind vorab mit den SWM MI-VB-B abzustimmen.

Bezüglich des Brandschutzes wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- vii. Die Sperrung und Kapazitätseinschränkungen von BOStrab-Infrastrukturen, sowie die Errichtung von Schutzeinhausungen sollten vermieden werden. Wenn keine anderen Möglichkeiten bestehen, benötigt die durchzuführende Maßnahme ausreichend Vorlauf, da diese durch die TAB genehmigt werden muss. Für eine Schutzeinhausung ist ein statischer Nachweis und ein Beleuchtungskonzept vorzulegen.

Folgende Brandschutzauflagen gelten:

- F1. Die vollständige Zugänglichkeit und Funktionserhaltung der Notausgänge sind jederzeit zu gewährleisten.
- F2. Die Entfluchtungsmöglichkeiten im Bereich des Notausgangs Kreuzweg dürfen nicht eingeschränkt werden (z.B. Absperrungen, Baucontainer, Baugeräte, BE-Flächen, Hindernisse aller Art, etc.).
Weiterhin muss gewährleistet sein, dass keine losen Teile aus dem Baubetrieb in den Bereich der Fluchtwege gelangen können (z.B. Planen, Bleche, Holz, etc...).
- F3. Die vollständige Zugänglichkeit und Funktionserhaltung der sich in diesem Bereich befindlichen Unterflurhydranten - bzw. Oberflurhydranten und der Einspeisepunkte der Trockenlöschleitung sind zu gewährleisten. Falls eine Verlegung oder vorübergehende Außerbetriebnahme vorhandener Hydranten notwendig wird, ist dies der SWM MI-VB-B für die Anpassung der Feuerwehreinsatzpläne rechtzeitig mitzuteilen.
- F4. Sämtliche Arbeiten in, an, über, unter oder neben BOStrab-Infrastrukturen sind so durchzuführen, dass durch die Bauprozesse, sowie deren Material- und Maschineneinsatz, keine Verschmutzungen in den BOStrab-Infrastrukturen entstehen und somit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. SWM MI-VB-B ist dazu vor Beginn jeglicher Arbeiten ein Konzept vorzulegen und von SWM MI-VB-B freizugeben.
- F5. Aufgrund der Problematik unterschiedlicher Potentiale zwischen neuen Bauteilen und BOStrab-Infrastrukturen werden gegebenenfalls spezielle Anforderungen an den Potentialausgleich und die Erdung gestellt. Es sind Abstimmungen hinsichtlich der Konstruktion mit den SWM MI-VB-B zu treffen, dies gilt ebenfalls für Baustelleneinrichtungen und Baugeräte.
- F6. Für sämtliche Einbauten in oder an BOStrab-Infrastrukturen dürfen aus brandschutztechnischer Sicht ausschließlich halogenfreie Materialien der Baustoffklasse A gemäß DIN 4102 verwendet werden. Hierfür ist ein Nachweis aller Baumaterialien und Bauteile zu erbringen und vor zu legen.

Folgende betriebliche Auflagen gelten:

- B1. Bei Bepflanzungen (Bäume, Sträucher) ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass keine tiefwurzelnden Bäume und Gehölze eingesetzt werden. Hier besteht die Gefahr der Durchdringung und Schädigung der Düker-Filterrohre und der Bauwerksfugen.

Folgende lärm- und körperschalltechnische sowie immissionstechnische Belange sind zu berücksichtigen:

- L1. Es ist auf Lärmemissionen und Erschütterungen aus der U-Bahn-/ Straßenbahnbetriebsanlage sind nicht auszuschließen. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. schallschutztechnische Maßnahmen an den Gebäuden auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.
- L2. Eine grundwasserstauende Wirkung durch die U-Bahnbetriebsanlage ist nicht auszuschließen. Diese sind in der Planung zu berücksichtigen und ggf. Schutzmaßnahmen an den Gebäuden auf Kosten der Bauherrn vorzunehmen.

Folgende rechtliche Auflagen gelten:

- G1. Eine etwaige Bebauung des Grundstücks ist mit SWM MI-VB-B rechtzeitig abzustimmen. In den Ausführungsunterlagen sind die BOStrab-Infrastrukturen darzustellen. Die geprüften Ausführungsunterlagen von Baugrube und Gründung sind und den SWM MI-VB-B zur Zustimmung vorzulegen. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmungen der SWM und der Technischen Aufsichtsbehörde zu den geprüften Ausführungsunterlagen vorliegen.

--- Ende der Stellungnahme ---

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen per E-Mail gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Ihr Team Baumanagement

SWM – Wir fahren für die MVG – Die Mobilitätsmacher*innen

Ressort Mobilität - Bereich Verkehrsinfrastruktur

Baumanagement

bauen.mvg@swm.de

www.mvg.de

Anlage(n):

Anlagen aus zugesendeter E-Mail

Stadtwerke München GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München; Geschäftsführer: Dr. Florian Bieberbach (Vorsitzender), Werner A brecht, Ingo Wortmann, Helge-Uve Braun; Sitz München; Registergericht München HRB 121 920; Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Dieter Reiter

Diese E-Mail samt Anlagen ist vertraulich und nur für den genannten Menschen bestimmt. Sollten Sie diese E-Mail-Nachricht versehentlich erhalten haben, informieren Sie uns bitte und löschen Sie diese E-Mail. Es ist nicht zulässig, unbeabsichtigt erhaltene Informationen Dritten zu offenbaren, sie zu kopieren, weiterzuleiten oder in sonstiger Weise zu verwenden.



Bitte prüfen Sie, ob diese Nachricht wirklich ausgedruckt werden muss!

Von: Bauleitplanung <bauleitplanung@garching.de>

Gesendet: Mittwoch, 17. August 2022 11:34

Betreff: Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übersenden wir Ihnen unser Anschreiben zur Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark" mit Begründung ist im Internet unter www.garching.de unter der Rubrik „Bauen und Wohnen > Bauen > Bauanträge und Bebauungspläne“ einsehbar.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtverwaltung Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching b. München

SWM INTERN

SWM INTERN



AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

E-Mail
Bauleitplanung

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben

Name

Telefon

Ebersberg, 19.09.2022

**Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Beteiligung gem.
§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bereich Landwirtschaft:

Es befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Von:
Gesendet: Montag, 26. September 2022 09:56
An: Bauleitplanung
Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte

als Heimatpfleger nehme ich wie folgt Stellung.

- Generell ist zu sagen, dass der Plan eine erhebliche Verdichtung gegenüber der Bestandsbebauung vorsieht. Ein "behutsamer Übergang" zum Ortspark ist also nicht erkennbar.
- Es fällt auf, dass kein Kinderspielplatz vorgesehen ist. Es scheint, dass der Plan davon ausgeht, dass die in der Nähe liegenden öffentlichen Spielplätze genutzt werden sollen. Das erscheint nicht sachgerecht, da diese nicht unmittelbar an das Bauareal angrenzen, also insbesondere kleine Kinder einen längeren Weg zurücklegen müssten, was nicht ohne Begleitung möglich ist.
- Der Hüterweg soll ein "shared space" sein. Es ist schwer vorstellbar, dass dies funktioniert, wenn auf dem Bauareal ca. 100 Kfz-Stellplätze bestehen. Ein Begegnungsverkehr ist kaum möglich, Fußgänger und Radfahrer müssen auf die angrenzende Grünfläche ausweichen. Insbesondere morgens wird es Konflikte und Gefährdung geben, wenn Autos zur Arbeit fahren und Eltern mit Kindern zu den anliegenden Kindergärten gehen bzw. mit dem Fahrrad fahren. Der Hüterweg ist Zugang zum großen Spielplatz im Ortspark und ein beliebter Spazierweg. Wenn im Ortspark Veranstaltungen sind, z.B. während der Bürgerwoche, gehen dort zahlreiche Menschen. Ein sicherer Fuß- und Radweg sollte eingeplant werden.

Mit freundlichen Grüßen,

-----Original-Nachricht-----

Betreff: Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Datum: 2022-08-17T11:34:39+0200

Von: "Bauleitplanung" <bauleitplanung@garching.de>

An: "undisclosed recipients:;" <undisclosed recipients:;>

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übersenden wir Ihnen unser Anschreiben zur Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“ mit Begründung ist im Internet unter www.garching.de unter der Rubrik „*Bauen und Wohnen > Bauen > Bauanträge und Bebauungspläne*“ einsehbar.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtverwaltung Garching

Rathausplatz 3

85748 Garching b. München

Von: planauskunft@swm.de
Gesendet: Montag, 29. August 2022 15:41
An: Bauleitplanung
Betreff: Auskunftsfall 0273016, Garching b.München, Hüterweg 24, Garching
b.München/1852/2: Dokumente
Anlagen: archive14340608253236163536.zip

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie folgende Dokumente zum Auskunftsfall 0273016, Garching b.München, Hüterweg 24, Garching b.München/1852/2:

- BPL 175 Garching 273016.pdf
- Strom-TK
- Wasser

Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter Angabe des Auskunftsfalles an den unten aufgeführten Bearbeiter.

Bitte antworten Sie nicht direkt auf diese E-Mail, da sie automatisch generiert wurde.

Mit freundlichen Grüßen

SWM - Besser leben mit M.
Telefon: +49 (89) 2361
E-Mail: stellungnahmen@swm.de
www.swm.de

SWM Services GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München; Geschäftsführer Dr. Florian Bieberbach, Helge-Uve Braun, Ingo Wortmann, Werner Albrecht; Sitz München; Registergericht München HRB 126 674;
Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Dieter Reiter

Der Inhalt dieser E-Mail oder eventueller Anhänge ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen.

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG / 80287 München

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

Ansprechpartner

Telefon: +49 89 2361
Fax: +49 89 2361

Auskunftsfall Nr.

Stadt Garching

Rathausplatz 3
85748 Garching

29. August 2022

Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. BauGB

Sehr geehrte

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 17.08.2022 zu dem wir wie folgt Stellung nehmen.

Unsere Strom- und Wasserversorgungsanlagen sind in den beigefügten Bestandsplanauszügen (Strom rot und schwarz, Wasser blau) dargestellt.

Vor Abbruch der bestehenden Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt werden.

Für die Stilllegungen und Umlegungen der **Hausanschlussleitungen** nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter **www.swm.de** erhalten.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München Tel.-Nr. 089/2361-2139 begonnen werden.

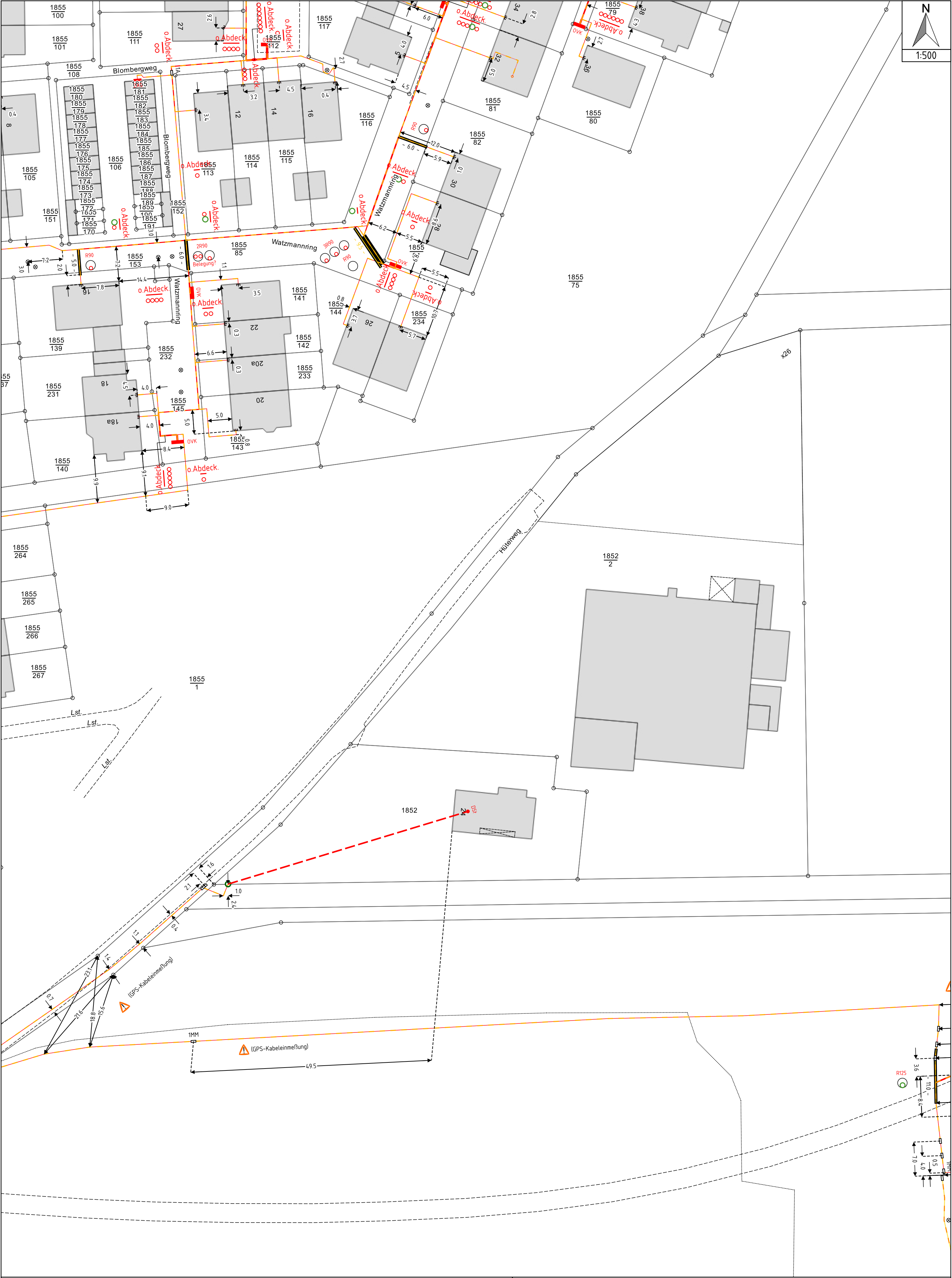
Bei Fragen wenden Sie sich bitte jederzeit an uns unter der Telefonnummer 089/2361-6132.

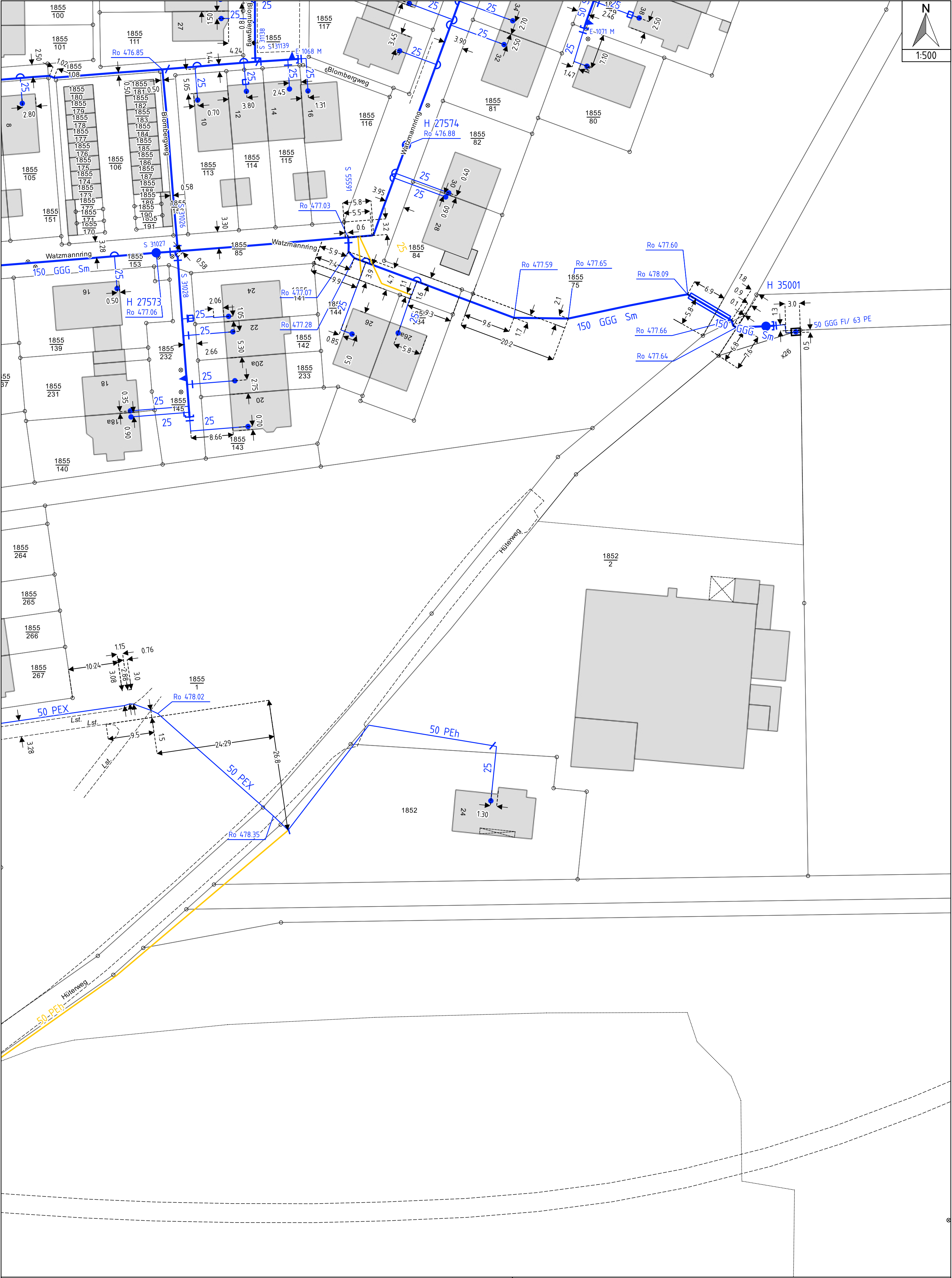
Mit freundlichen Grüßen
Öffentlich-rechtliche Verfahren

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

Persönlich haftende Gesellschafterin:
SWM Infrastruktur Verwaltungs GmbH
Sitz: München
Amtsgericht München HRB 227 822
Geschäftsführung:
Stefan Dworschak
Franziska Buchard-Seidl

Bankverbindung
Postbank München
BIC PBNKDEFFXXX
IBAN DE78 7001 0080 0888 0008 08







ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, PTI 25
Marsplatz 4, 80335 München
Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching b. München



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 17.10.2022
EMPFÄNGER Stadt Garching; Bauverwaltung
SEITE 2

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

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

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

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

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER

TELEFONNUMMER

DATUM

BETREFF

☎ 089 54550

17.10.2022

BEBAUUNGSPLAN NR. 175 „WOHNEN AM BÜRGERPARK“ BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 175 „WOHNEN AM BÜRGERPARK“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Im dargestellten Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hierbei handelt es sich um Hauszuführungen, die der Versorgung der bestehenden Gebäude dienen. Diese Hauszuführungen sollen, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verbleiben.

Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese Telekommunikationsanlagen bauseits entfernt werden.

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

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.

Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

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

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

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

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

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
TECHNIK NIEDERLASSUNG SÜD

Hausanschrift: Dieselstraße 43, 90441 Nürnberg
Telefon: +49 921 18-0 | Telefax: +49 921 18-1119 |
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDE33
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Gaddens (Vorsitzender), Peter Baugien, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

KABELSCHUTZANWEISUNG

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer



Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Telekommunikationslinien als Bestandteil des Telekommunikationsnetzes der Telekom Deutschland GmbH sind alle unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen, einschließlich ihrer zugehörigen Schalt- und Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Kabelkanalrohre, sowie weitere technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind (§ 3 Nr. 26 TKG).

Unterirdisch verlegte Telekommunikationslinien können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Telekom Deutschland GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien sind nach Maßgabe der § 317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Telekom Deutschland GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggerarbeiten, Grabenreinigungsarbeiten, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohren und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Telekommunikationslinien werden gewöhnlich auf einer Grabensohle (Verlegetiefe VT)) von 60 cm (in Einzelfällen 40 cm) bis 100 cm ausgelegt; im Trenchingverfahren (s. Seite 5) eingebrachte Anlagen haben eine Überdeckung (Übd) von mindestens 6 cm.

Beim Trenching werden durch Säge- oder Frästechnik verschieden breite und tiefe Schlitz- bzw. Gräben direkt in Böden, Asphalt und Beton eingebracht, in welche Rohre mit Glasfaserkabeln eingelegt werden.

Eine abweichende Tiefenlage ist bei Telekommunikationslinien wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Kabel können in Röhren gezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen o.ä. abgedeckt, durch Trassenwarband aus Kunststoff, durch elektronische Markierer gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenwarband aus Kunststoff schützen die Telekommunikationslinien jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien¹ der Telekom Deutschland GmbH, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.

Von unbeschädigten Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

Von Erdern und Erdfühlig verlegten Kabeln (Kabel mit metallischem Außenmantel) können insbesondere bei Gewitter Gefahren ausgehen. Gem. DIN VDE 0105 Teil 100, Abschnitt 6.1.2 Wetterbedingungen, sollen bei Gewitter die Arbeiten an diesen Anlagen eingestellt werden.

Glasfaserkabel sind auf der Kabelaußenhülle mit einem  gekennzeichnet. Hier kann es bei einem direkten Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Schädigung des Auges kommen. Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien gilt immer:

Alle Arbeiter müssen sich aus dem Gefahrenbereich der Kabelbeschädigung entfernen. Die Telekom Deutschland GmbH ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu benachrichtigen, damit der Schaden behoben werden kann.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb entweder über das Internet unter der Adresse <https://trassenauskunft.kabeltelekom.de> oder bei der für das Leitungsnetz zuständigen Niederlassung (Telekontakt: 0800/3301000) festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können.

Teilweise sind Telekommunikationslinien metallfrei ausgeführt und mit elektronischen Markierern gekennzeichnet. Diese Markierer (Frequenzen der passiven Schwingkreise gemäß 3M-Industriestandard 101.4 kHz) sind im Lageplan mit  dargestellt und mit geeigneten marktüblichen Ortungsgeräten sicher zu lokalisieren.

4. Sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden, so ist die Aufnahme der Arbeiten der zuständigen Niederlassung rechtzeitig vorher schriftlich, in eiligen Fällen telefonisch voraus, mitzuteilen, damit - wenn nötig, durch Beauftragte an Ort und Stelle - nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können.

5. Jede unbeabsichtigte Freilegung bzw. Beschädigung von Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH ist der zuständigen Niederlassung unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Ist ein direkter Ansprechpartner nicht bekannt, so kann eine Schadensmeldung über die App „Trassen Defender“ (erhältlich im Google Playstore und Apple Store), <https://trassenauskunft.kabeltelekom.de> „Kabelschaden melden“ oder unter 0800/3301000 gemeldet werden.

Freigelegte Telekommunikationslinien sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH einzustellen.

6. Bei Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationslinien dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stößel) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von 10 cm über der Telekommunikationslinie in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagrecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationslinien nur eingetrieben

¹ Beschädigen werden u.a.:

- Telekommunikationskabel (Kupferkabel und Glasfaserkabel)
- Telekommunikationskabel mit Fernspeisestromkreisläufen
- Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen

werden, wenn sie mit einem fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind, um ein zu tiefes Eindringen zu verhindern und damit eine Beschädigung der Telekommunikationslinien sicher auszuschließen. Da mit Ausweichungen der Lage oder mit breiteren Kabelrohrverbänden gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der Telekommunikationslinie zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Telekommunikationslinien ist ein solcher Abstand zu wahren, dass eine Beschädigung der Telekommunikationslinie ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss der Verlauf der Telekommunikationslinie durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschnitte ermittelt werden.

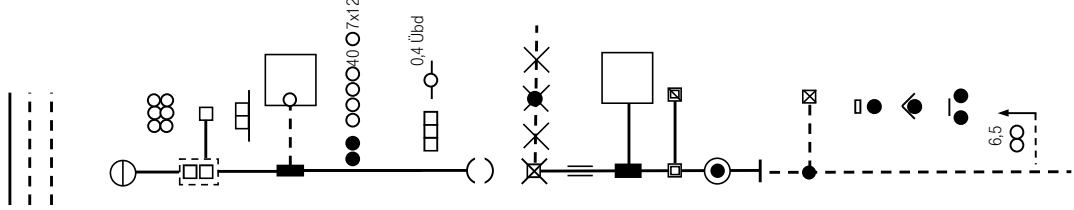
7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers einzufüllen und fest zu stampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand einzubauen. Durch Feststampfen steinigen Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Telekommunikationslinien herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Telekommunikationslinien nicht beschädigt werden.

9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von der Person verursachten Schäden an Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Beauftragte der Telekom Deutschland GmbH hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.

ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHEN UND ABKÜRZUNGEN IN DEN LAGE-PLÄNEN DER TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH	
Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH	Stand: 01.05.2020



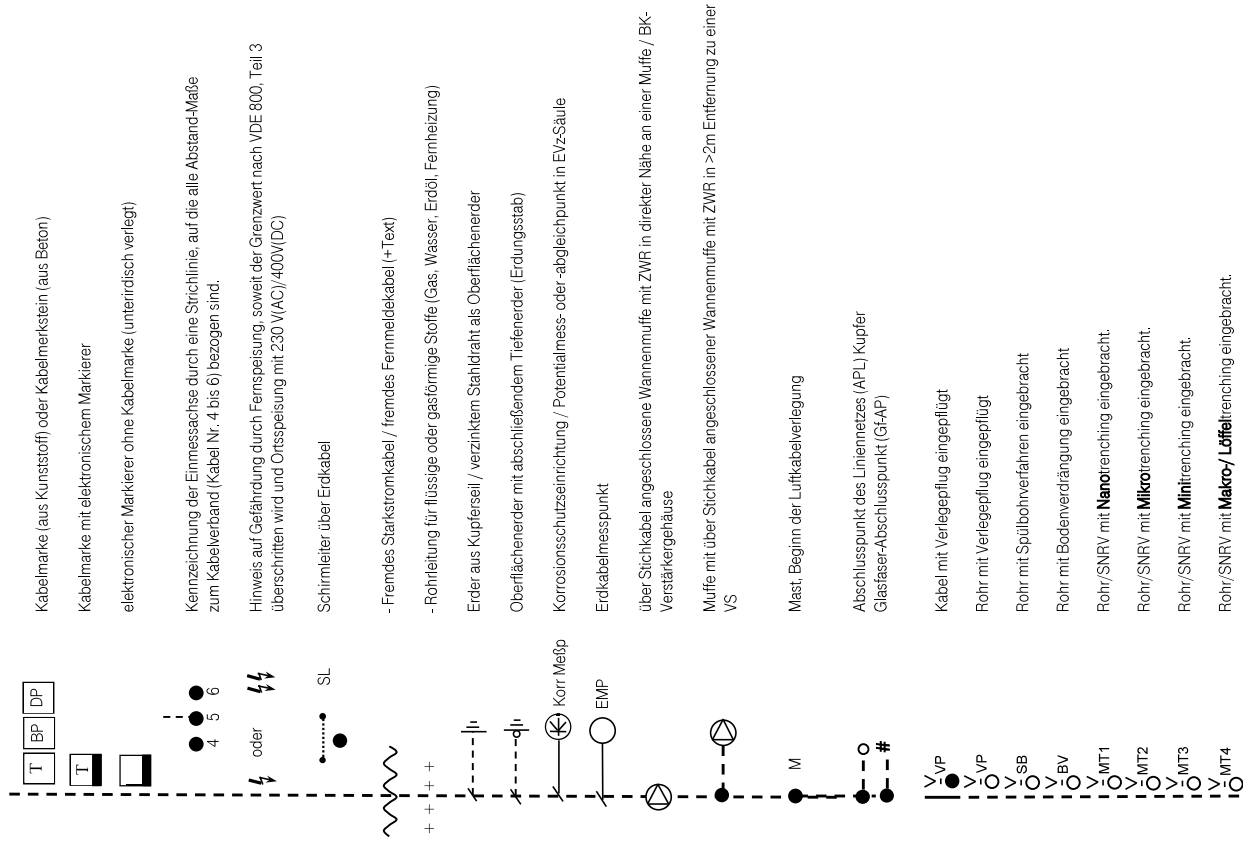
Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationslinien, Einmessungen an Kabelrohrverbänden beziehen sich auf die Mitte der Kabelschachtel-Abdeckung. Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Telekommunikationslinien kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen, Rohrunterbrechungen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen!

Im Bereich der Kabeleinführungen von Multifunktionsgehäusen, Kabelverzweigern und sonstigen Verteileinrichtungen ist besondere Vorsicht geboten.

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationslinien vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.



Telekommunikationslinien werden als Einstrichdarstellung im Lageplan dargestellt. Der tatsächliche Umfang der Anlage ist der Querschnittsdarstellung zu entnehmen.



A Pkt Bez.: Kein aktiver Auftrag				A Pkt Nr.: Kein aktiver Auftrag			
T.Nr.		Süd					
P.1		München					
OrtS		München					
Bemerkung:		AaB		320			
		VvB		890		Sticht	
		Name				Lageplan	
		Datum		17.10.2022		Maßstab 1:500	
				Blatt		1	



BHB Projektgesellschaft Garching II GmbH & Co. KG • Nördliche Münchner Straße 9c • 82031 Grünwald
Telefon: 089/64 19 28-0 • Telefax: 089/64 19 28-50 • Internet: www.bhb-bayern.de • E-Mail: info@bhb-bayern.de

BHB • Nördliche Münchner Straße 9 c • 82031 Grünwald

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

Bauverwaltung

Datum: 26.09.2022

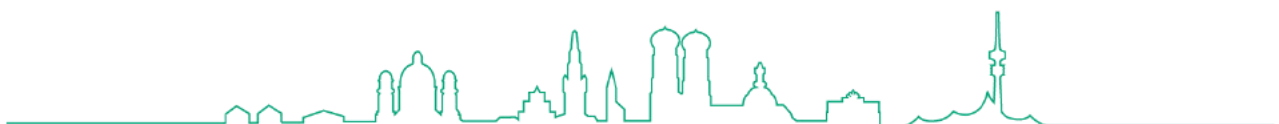
**Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“
Einwendungen der BHB Projektgesellschaft Garching II GmbH & Co. KG**

Sehr geehrte

gerne möchten wir, die BHB Projektgesellschaft Garching II GmbH & Co. KG, als zukünftige Grundstückseigentümerin der wesentlichen Flächen – FlNr. 1852 und 1852/2 – des oben genannten Bebauungsplanumgriffs im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB folgende Einwendungen vorbringen, verbunden mit der Bitte, diese im weiteren Bauleitplanverfahren zu würdigen.

Grundstücksvereinigung

Wir teilen hiermit mit, dass wir zeitnah die Vereinigung der Grundstücke FlNr. 1852 und 1852/2 beantragen werden, da sich aktuell nach Ansicht unseres Rechtsbeistands Unbestimmtheiten bezüglich z.B. zulässiger Grundflächen, Wohneinheiten und zu begrünender Flächen ergeben. Es ist zudem vorgesehen, die Reihenhäuser nicht real, sondern nach WEG zu teilen.



BHB Projektgesellschaft Garching II GmbH & Co. KG

Persönlich haftende Gesellschaft: BHB Invest GmbH

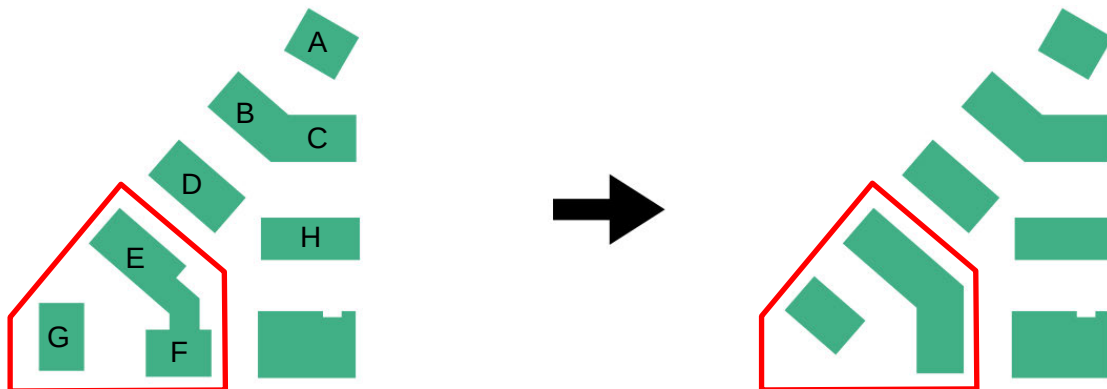
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Melanie Hammer • Dipl.-Kfm. Christian Winkler

Sitz der Gesellschaft: Grünwald • Registergericht München • HRB 224611 • Steuernummer: 143/120/31532

• Seit 1976 Bessere Häuser Bauen • Ihr zuverlässiger Partner •

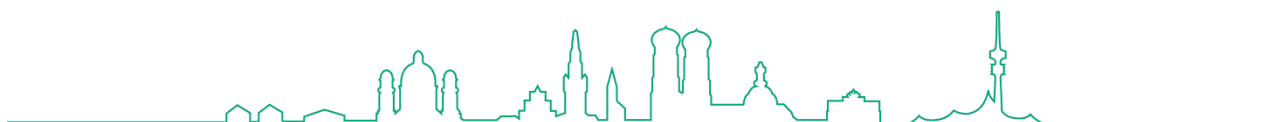
Anpassung der städtebaulichen Formation (2 x Baukörperdrehung) (Planzeichnung Ziff. 3.4)

Wir regen die Drehung der beiden südwestlichen Gebäudekörper an, um die städtebauliche Formation zu beruhigen und zu harmonisieren.



Der in der bisherigen Planung uneinheitliche und mit einigen Höhenversprüngen versehene Durchgang zwischen Haus E und Haus F wird durch einen harmonischen Baukörper ersetzt, der in der Ausrichtung den anderen Baukörpern folgt. Diese einheitliche Abfolge nimmt durch eine Drehung auch Haus G auf, das dabei jedoch weiterhin außerhalb des immissionsschutzrechtlich notwendigen Abstandsbereichs zum westlich angrenzenden Bolzplatz bleibt. Die Abstandsflächen der Baukörper zueinander werden weiterhin eingehalten. Die pro Baufeld festgesetzte GR und GF sowie die entstehende Wohnfläche bleiben dadurch unverändert.

Es entsteht ein städtebaulich harmonischeres Ensemble, das zudem die Straßenansicht entlang des Hüterwegs beruhigt.



BHB Projektgesellschaft Garching II GmbH & Co. KG

Persönlich haftende Gesellschaft: BHB Invest GmbH

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Melanie Hammer • Dipl.-Kfm. Christian Winkler

Sitz der Gesellschaft: Grünwald • Registergericht München • HRB 224611 • Steuernummer: 143/120/31532

• Seit 1976 Bessere Häuser Bauen • Ihr zuverlässiger Partner •

Anzahl zulässiger Wohneinheiten (Satzung Ziff. 2.3)

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten beträgt aktuell eine Einheit je angefangener 106 m² Geschossfläche. Für die auf unsere Baufelder entfallende Geschossfläche von 5.334 m² entspricht dies abgerundet 50 Einheiten.

Der uns vom Bebauungsplan Keltenweg / Hardtweg bekannte Wohnungsmix, der für das Garchinger Einheimischenmodell gefordert wird, hat eine Größe von 99,45 m² Geschossfläche pro Wohneinheit, wobei grundsätzlich Wohnungsgrößen von Eigentumsfördermodellen im Vergleich zum üblichen Wohnungsmix am freifinanzierten Wohnungsmarkt aufgrund der einerseits deutlichen Preisreduzierung und der andererseits gewünschten familienorientierten Ausrichtung großzügiger ausfallen.

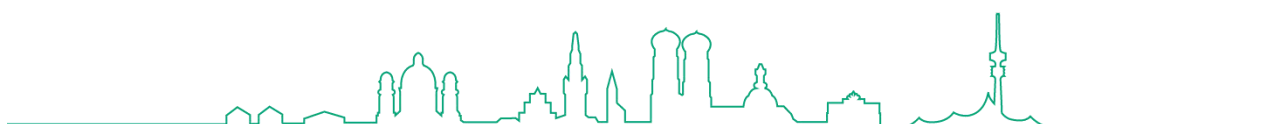
Insbesondere im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation mit hohen Kaufpreisen und weiter steigenden Zinsen sind mehr denn je effizient geschnittene Wohneinheiten gefragt. Wir regen deshalb an, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf 98,8 m² Geschossfläche pro Wohneinheit festzusetzen. Damit sind 54 anstatt 50 Wohneinheiten zulässig, wobei weiterhin 8 Reihenhäuser vorgesehen sind.

Terrassen (Satzung Ziff. 4.1)

Die Festsetzung sieht aktuell Terrassen mit einer Abmessung von 2,50 m auf 4,00 m als zulässig vor. Wir regen an, Terrassen mit Abmessung von 3,00 m auf 5,00 m zuzulassen, um für die Wohneinheiten im Erdgeschoss einen angemessenen Aufenthaltsbereich zu schaffen und die Wohnqualität zu erhöhen.

Gauben auf Reihenhäusern

Nach unserem Verständnis sind bisher keine Festsetzung zu Dachvorsprüngen bzw.



BHB Projektgesellschaft Garching II GmbH & Co. KG

Persönlich haftende Gesellschaft: BHB Invest GmbH

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Melanie Hammer • Dipl.-Kfm. Christian Winkler

Sitz der Gesellschaft: Grünwald • Registergericht München • HRB 224611 • Steuernummer: 143/120/31532

• Seit 1976 Bessere Häuser Bauen • Ihr zuverlässiger Partner •



Gauben der geplanten Reihenhäuser getroffen. Wir regen hiermit an, für die Baukörper mit Satteldächern (Reihenhäuser) nordseitig Gauben zuzulassen. Durch eine Gaube ist die Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses gewährleistet. Im Vergleich zu wartungsintensiven Dachflächenfenstern ist der Wohnwert durch Gauben deutlich höher. Das Dachgeschoss bleibt weiterhin kein Vollgeschoss.

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

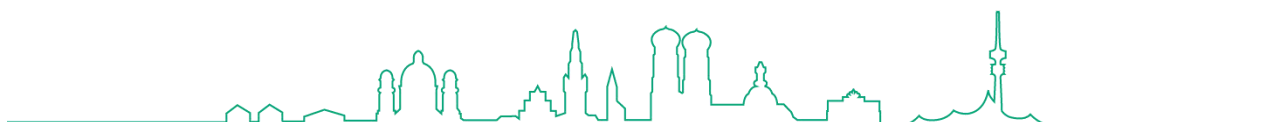
Die aktuelle Festsetzung Ziff. 8.4 korrespondiert mit der Begründung Seite 6, zweiter Absatz, insofern nicht, als dass die hälftige Anrechnung begrünter Dachflächen in den Festsetzungen fehlen. Wir bitten diese Regelung in die Festsetzungen aufzunehmen.

Artenschutzmaßnahmen (Satzung Ziff. 8.13)

Gerne sind wir bereit die aufgeführten Maßnahmen – das Aufhängen von jeweils drei Nistkästen – auf unsere Kosten nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen. Da diese Maßnahmen bereits während der Bauzeit umgesetzt werden müssen, bitten wir, als temporäre Maßnahme die entsprechenden Kästen zusätzlich an den umstehenden Bäumen auf den Grundstücken der Stadt Garching entlang des Hüterwegs und im Bürgerpark auf unsere Kosten anbringen zu dürfen.

Wir sind weiterhin sehr an einer konsensualen und zügigen Fortführung des Bauleitplanverfahrens interessiert und stehen Ihnen jederzeit für Rückfragen oder Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



BHB Projektgesellschaft Garching II GmbH & Co. KG

Persönlich haftende Gesellschaft: BHB Invest GmbH

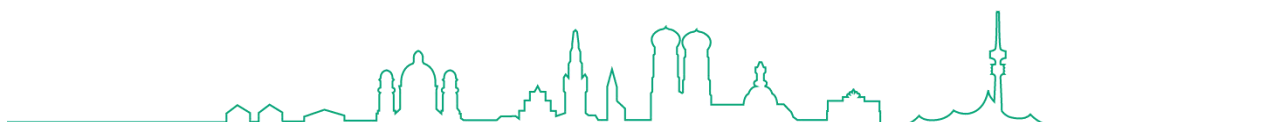
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Melanie Hammer • Dipl.-Kfm. Christian Winkler

Sitz der Gesellschaft: Grünwald • Registergericht München • HRB 224611 • Steuernummer: 143/120/31532

• Seit 1976 Bessere Häuser Bauen • Ihr zuverlässiger Partner •



BHB Projektgesellschaft Garching II GmbH & Co. KG • Nördliche Münchner Straße 9c • 82031 Grünwald
Telefon: 089/64 19 28-0 • Telefax: 089/64 19 28-50 • Internet: www.bhb-bayern.de • E-Mail: info@bhb-bayern.de



BHB Projektgesellschaft Garching II GmbH & Co. KG

Persönlich haftende Gesellschaft: BHB Invest GmbH

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Melanie Hammer • Dipl.-Kfm. Christian Winkler

Sitz der Gesellschaft: Grünwald • Registergericht München • HRB 224611 • Steuernummer: 143/120/31532

• Seit 1976 Bessere Häuser Bauen • Ihr zuverlässiger Partner •