

## Tagesordnung

---

### 39. Sitzung des Stadtrates

**Sitzungstermin:** Dienstag, 27.07.2010, 19:30 Uhr

**Ort, Raum:** Ratssaal, 85748 Garching b. München, Rathausplatz 3

---

#### Öffentliche Sitzung:

- 1 Bürgerfragestunde
- 2 Generalsanierung Grundschule West, Schaffung Ganztagschule;  
Ermächtigung zur Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen  
Leistungsphasen 2-4
- 3 43. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich Watzmannring (Bereich  
des Bebauungsplanes Nr. 148)“; Aufstellungsbeschluss, Würdigung der  
im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung für diesen Bereich  
eingegangenen Anregungen und Freigabe für das Verfahren nach § 4  
Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
- 4 Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric"; Beschluss zur  
Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen i. R. d Auslegung nach  
§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und Freigabe für das Verfahren nach  
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- 5 Stellungnahme der Stadt Garching zur 24. Änderung des  
Flächennutzungsplanes für den Bereich "Dietersheim Süd-West und  
Süd-Ost"
- 6 Antrag auf Anerkennung der Bedarfsnotwendigkeit weiterer  
Krippenplätze in der Krippe "Die Hippos"
- 7 Haushaltsbericht 2010
- 8 Mitteilungen aus der Verwaltung;
- 9 Sonstiges; Anträge und Anfragen

#### Nichtöffentliche Sitzung:

- 1 Vorstellung eines Konzeptes für die evtl. Ansiedlung von Pflanzen Kölle  
auf dem ehemaligen Zeppelin-Grundstück in Hochbrück;
- 2 Spendenliste 1.Halbjahr 2010
- 3 Stundungsantrag Kanalherstellungsbeitrag Firma best-log GmbH & Co.  
KG
- 4 Diverse Personalangelegenheiten
- 5 Mitteilungen aus der Verwaltung;
- 6 Sonstiges; Anträge und Anfragen

## Nachtragstagesordnung

---

### 39. Sitzung des Stadtrates

**Sitzungstermin:** Dienstag, 27.07.2010, 19:30 Uhr

**Ort, Raum:** Ratssaal, 85748 Garching b. München, Rathausplatz 3

---

#### Öffentliche Sitzung:

- 1 Bürgerfragestunde
- 2 Generalsanierung Grundschule West, Schaffung Ganztagschule;  
Ermächtigung zur Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen  
Leistungsphasen 2-4
- 3 43. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich Watzmannring (Bereich  
des Bebauungsplanes Nr. 148)“; Aufstellungsbeschluss, Würdigung der  
im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung für diesen Bereich  
eingegangenen Anregungen und Freigabe für das Verfahren nach § 4  
Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
- 4 Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric"; Beschluss zur  
Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen i. R. d Auslegung nach  
§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und Freigabe für das Verfahren nach  
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- 5 Stellungnahme der Stadt Garching zur 24. Änderung des  
Flächennutzungsplanes für den Bereich "Dietersheim Süd-West und  
Süd-Ost"
- 6 45. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des ehemaligen  
Bundeswehrlagers Hochbrück; Sachstandsbericht vertragliche  
Zwischennutzung
- 7 Antrag auf Anerkennung der Bedarfsnotwendigkeit weiterer  
Krippenplätze in der Krippe "Die Hippos"
- 8 Haushaltsbericht 2010
- 9 Anfrage der Nachbarschaftshilfe Garching bezüglich einer  
Großtagespflege in Garching
- 10 Mitteilungen aus der Verwaltung;
- 11 Sonstiges; Anträge und Anfragen

#### Nichtöffentliche Sitzung:

- 1 Vorstellung eines Konzeptes für die evtl. Ansiedlung von Pflanzen Kölle  
auf dem ehemaligen Zeppelin-Grundstück in Hochbrück;

- 2 Spendenliste 1.Halbjahr 2010
- 3 Stundungsantrag Kanalherstellungsbeitrag Firma best-log GmbH & Co. KG
- 4 Diverse Personalangelegenheiten
- 5 Mitteilungen aus der Verwaltung;
- 6 Sonstiges; Anträge und Anfragen

Es werden hiermit die Tagesordnungspunkte 6 und 9 nachgemeldet.

Mit freundlichen Grüßen

Hannelore Gabor  
Erste Bürgermeisterin

Abteilung: Bautechnik  
Stichwort: Generalsanierung Grundschule  
West, Schaffung GTS; LP 2-4

Vorlage-Nr: II-BT/478/2010  
Status: öffentlich  
AZ: II-St  
Datum: 09.07.2010  
Verfasser: Stein

---

**TOP****Generalsanierung Grundschule West, Schaffung Ganztagschule; Ermächtigung zur Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen Leistungsphasen 2-4**

---

## Beratungsfolge:

Datum                      Gremium  
27.07.2010              Stadtrat

---

**I. Sachvortrag:**

Der Stadtrat hat am 18.02.2010 dem Vorentwurf zur Umsetzung der Ganztagsklassen an der Grundschule West zugestimmt.

Am 15.12.2009 hat der Stadtrat beschlossen, zur prinzipiellen Lösungsfindung die Erste Bürgermeisterin zu ermächtigen die COPLAN AG mit den Architektenleistungen Gebäude für die Leistungsphasen 2-4 zu beauftragen.

Zur Erstellung des Entwurfs und der Genehmigungsplanung bedarf es der Beauftragung mit den Ingenieurleistungen der Fachprojektierung zu den Leistungsphasen 2-4.

Die COPLAN AG hat mit Angebotsschreiben vom 22.01.2010 ein Angebot gemäß Honorarkonditionen HOAI 2009 vorgelegt:

Honorarzone III Mindestsatz für Planung Freianlagen, Tragwerksplanung und Thermische Bauphysik, Honorarzone II Mindestsatz für Planungen bei GWA, Wärmeversorgung, Lufttechnische Anlagen, Gebäudeautomation, Elektroplanung, Bauakustik, Raumakustik.

Nebenkosten Pauschal mit 3 v.H. des Nettohonorars.

Grundlage der Honorarermittlung für alle Leistungsphasen sind die Anrechenbaren Kosten auf Grundlage der Kostenberechnung nach DIN 276 Fassung Dez. 2008.

Vorläufige Honorare gemäß Angebot auf Grundlage der Grobkostenschätzung Stand Dez. 2009 in € brutto inkl. Nebenkosten:

Freianlagen	6.712,12 €
Tragwerksplanung	21.948,63 €
Thermische Bauphysik	5.964,13 €
GWA	3.400,58 €
Wärmeversorgung	7.432,18 €
Lufttechnische Anlagen	4.881,57 €

---

Gebäudeautomation	1.995,59 €
Elektroplanung	21.638,21 €
Bauakustik	3.553,30 €
Raumakustik	4.108,55 €

Unter der Haushaltstelle 2.21300.94900 sind Mittel in ausreichender Höhe vorhanden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 29.06.2010 dem Stadtrat empfohlen, die Erste Bürgermeisterin zu ermächtigen, die Aufträge für Architekten- und Ingenieurleistungen Leistungsphasen 2-4 zur Schaffung der Ganztagsklassen an der Grundschule West mit der COPLAN AG wie dargestellt abzuschließen.

### **II. Beschlussantrag:**

Der Stadtrat beschließt, die Erste Bürgermeisterin zu ermächtigen, die Aufträge für Architekten- und Ingenieurleistungen Leistungsphasen 2-4 zur Schaffung der Ganztagsklassen an der Grundschule West mit der COPLAN AG wie dargestellt abzuschließen.

### **III. Verteiler:**

#### **Beschlussvorlage**

<b>zugestellt</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

#### **Anlagen**

<b>zugestellt</b>	<input type="checkbox"/>	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

Abteilung: Bauverwaltung  
Stichwort: 43. FNP-Änderung

Vorlage-Nr: II-BV/705/2010  
Status: öffentlich  
AZ:  
Datum: 10.06.2010  
Verfasser: Dietrich Carmen

**TOP****43. Flächennutzungsplanänderung "Nördlich Watzmannring (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 148)"; Aufstellungsbeschluss, Würdigung der im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung für diesen Bereich eingegangenen Anregungen und Freigabe für das Verfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
15.07.2010	Stadtrat

**I. Sachvortrag:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.10.2008 beschlossen, für das Grundstück Fl. Nr. 1861 den Bebauungsplan Nr. 148 „Nördlich Watzmannring“ aufzustellen und den vorgestellten Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange freizugeben.

Ziel des Bebauungsplans ist es, an diesem aus ortsplanerischer Sicht sehr gut geeigneten Standort Wohnbauland zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll einer der südlich angrenzender Einfamilienhausstruktur angepassten Wohnnutzung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ vor. Da der von der Planung betroffene Bereich im derzeit geltenden Flächennutzungsplan vom 18.05.1979 mit integriertem Landschaftsplan vom 01.09.1978, aktualisiert am 01.12.2003 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, kann das Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher entsprechend zu ändern.

Die Stadt Garching führt derzeit ein Bauleitplanverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch. Der Flächennutzungsplanvorentwurf vom 22.11.2007, auf dessen Grundlage bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.12.2007 bis 15.02.2008 durchgeführt wurde, weist den bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereich bereits als Wohnbaufläche aus.

Da jedoch absehbar ist, dass das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans noch längere Zeit in Anspruch nehmen wird, soll der von der Planung betroffene Bereich aus dem Verfahren zur Neuaufstellung ausgekoppelt werden und als eigenständiges Flächennutzungsplanänderungsverfahren des seit dem 18.05.1979 geltenden Flächennutzungsplans weitergeführt werden. Hierzu ist der Aufstellungsbeschluss für die 43. Flächennutzungsplanänderung "Nördlich Watzmannring (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 148)" erforderlich.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB ist bereits im Zuge des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auf der Basis des Flächennutzungsplanvorentwurfes vom 22.11.2007 in der Zeit vom 20.12.2007 bis zum 15.02.2008 erfolgt. Deshalb kann auf eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB verzichtet werden und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB der 43. Änderung des Flächennutzungsplans (Planstand 11.06.2010) für den Planbereich nach dem Aufstellungsbeschluss direkt erfolgen. Der Entwurf der 43. Flächennutzungsplanänderung

(Planstand 15.06.2010) lag für die Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses als Anlage bei. Er wird nochmals in Allris als Anlage beigefügt, jedoch nicht mehr verschickt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden für den Planbereich keine Anregungen vorgebracht, sodass keine Anregungen zu würdigen sind.

Die Flächennutzungsplanänderung wird von Herrn Strohmayer, vom Planungsbüro GSU, als besondere Leistung im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung erstellt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 29.06.2010 einstimmig beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, den Aufstellungsbeschluss für die 43. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich Watzmannring (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 148)“ zu fassen und den Flächennutzungsplanentwurf vom 15.06.2010 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

### **II. Beschlussantrag:**

Der Stadtrat beschließt, den Aufstellungsbeschluss für die 43. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich Watzmannring (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 148)“ zu fassen und den Flächennutzungsplanentwurf vom 15.06.2010 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

### **III. Verteiler:**

#### **Beschlussvorlage**

zugestellt  als Tischvorlage an den Stadtrat   
an den Ausschuss

#### **Anlagen**

zugestellt  als Tischvorlage an den Stadtrat   
an den Ausschuss

Planentwurf der 43. Flächennutzungsplanänderung (Planstand 15.06.2010) mit Begründung

# A. Planzeichnung M 1 : 5.000

## A.1 Bestandsplan



## A.2 Änderungsplan



## A.3 Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung
- Flächen für die Landwirtschaft
- (W) Wohnbaufläche
- Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Höhenlinie

## A.4 Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Stadtrat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat im Zuge des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zum Vorentwurf in der Fassung vom ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden hat im Zuge des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zum Vorentwurf in der Fassung vom ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 43. Änderung der Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden zum Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurde vom Stadtrat am ..... unter Berücksichtigung der dort gefassten Beschlüsse festgestellt.

(Siegel) Garching, den .....  
1. Bürgermeisterin

Die Genehmigung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom ..... mit AZ ..... erteilt (§ 6 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) München, den .....

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am ..... ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans hingewiesen. Mit Bekanntmachung wurde die 43. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).

(Siegel) Garching, den .....  
1. Bürgermeisterin



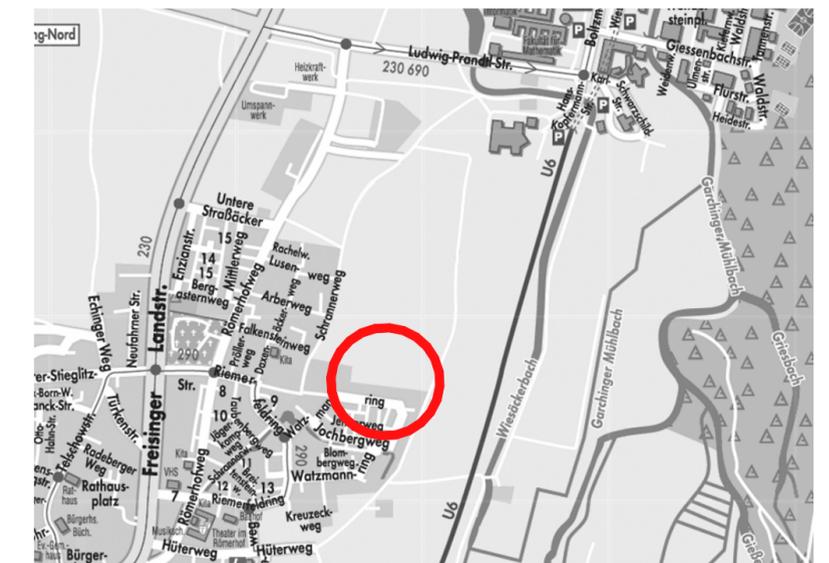
# ENTWURF

## 43. Änderung des Flächennutzungsplans

"Nördlich Watzmannring"

### Stadt Garching

A. Planzeichnung M 1 : 5.000  
in der Fassung vom 15.06.2010



Übersichtsplan maßstablos

Planungsbüro

gsu Gesellschaft für Stadtplanung und Urbanistik  
Bergiusstraße 15, 86199 Augsburg

Stadt Garching  
Garching,

Hannelore Gabor,  
1. Bürgermeisterin

# Stadt Garching

E N T W U R F

## 43. Flächennutzungsplanänderung

„Nördlich Watzmannring“

**in der Fassung vom 15.06.2010**

**für den Bereich der Grundstücke Flurnummer 1861,  
1855 (Teilstück) und 1855/10 (Teilstück), alle Gemarkung  
Garching b. München**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
A. Planzeichnung .....	3
B. Begründung in der Fassung vom 15.06.2010.....	4
B.1 Anlass und Ziel der Planung .....	4
B.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
B.3 Beschreibung des Planbereiches .....	5
B.4 Planungskonzept.....	5
B.5 Immissionsschutz.....	5
B.6 Erschließung .....	6
B.7 Landschaftsplan, Grünordnung und Ausgleichsmaßnahme.....	6
B.8 Umweltbericht .....	7
C. Hinweise .....	12

## **A. Planzeichnung**

Siehe gesonderte Planzeichnung M 1:5.000 in der Fassung vom 15.06.2010 mit Übersichtsplan.

## **B. Begründung in der Fassung vom 15.06.2010**

### **B.1 Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für das Bauleitplanverfahren der 43. Flächennutzungsplanänderung und dem parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 148 „Nördlich Watzmannring“ ist der Siedlungsdruck, dem die Stadt Garching b. München aufgrund ihrer dynamischen Hochschul- und Gewerbeentwicklung sowie ihrer Nähe zur Landeshauptstadt ausgesetzt ist. Die ruhige und gleichzeitig verkehrsgünstige Lage - der U-Bahn-Haltepunkt Garching-Mitte liegt 800 m Luftlinie entfernt – sprechen für eine Wohnentwicklung in diesem Bereich.

Ziel des Bebauungsplans ist es, an diesem aus ortsplanerischer Sicht sehr gut geeigneten Standort Wohnbauland zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll einer der südlich angrenzender Einfamilienhausstruktur angepassten Wohnnutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan soll unter Berücksichtigung einer hohen künftigen Wohnqualität, auch für die Anwohner in der Umgebung, die notwendige städtebauliche und gestalterische Ordnung im Baugebiet sowie die Einbindung in das bebaute Umfeld sicherstellen.

Da der von der Planung betroffene Bereich im derzeit geltenden Flächennutzungsplan vom 18.05.1979 mit integriertem Landschaftsplan vom 01.09.1978, aktualisiert am 01.12.2003 als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt ist, kann das Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher entsprechend zu ändern.

### **B.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **B.2.1. Darstellung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan vom 18.05.1979 mit integriertem Landschaftsplan vom 01.09.1978, aktualisiert am 01.12.2003 weist den von der Planung betroffenen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft aus.

Die Stadt Garching führt derzeit ein Bauleitplanverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch. Der Flächennutzungsplanvorentwurf vom 22.11.2007, auf dessen Grundlage bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.12.2007 bis 15.02.2008 durchgeführt wurde, weist den bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereich bereits als Wohnbaufläche aus. Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden für den Planbereich keine Anregungen vorgebracht.

Da jedoch absehbar ist, dass das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans noch längere Zeit in Anspruch nehmen wird, soll der von der Planung betroffene Bereich aus dem Verfahren zur Neuaufstellung ausgekoppelt werden und als eigenständiges Flächennutzungsplanänderungsverfahren des seit dem 18.05.1979 geltenden Flächennutzungsplans weitergeführt werden. Da eine Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB bereits im Zuge des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auf der Basis des Flächennutzungsplanvorentwurfes vom 22.11.2007 in der Zeit vom

20.12.2007 bis zum 15.02.2008 erfolgte, kann auf eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB verzichtet werden und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Garching für den Planbereich nach dem Aufstellungsbeschluss direkt erfolgen.

### **B.3 Beschreibung des Planbereiches**

#### **B.3.1 Geltungsbereich, Lage und Bestand**

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10.272 m<sup>2</sup> und besteht aus dem gesamten Grundstück Fl.-Nr. 1861 mit einer Größe von ca. 9.873 m<sup>2</sup> und Teilen der Grundstücke Fl.-Nr. 1855 mit einer Größe von ca. 106 m<sup>2</sup> und der Fl.-Nr. 1055/10 mit einer Größe von ca. 293 m<sup>2</sup>.

Der Planbereich liegt nördlich des bestehenden Baugebiets „Am Riemerfeld Nr. 3“ und östlich des Grundstücks Schrankenweg 14a (Flurnummer 1861/2). Im Norden grenzt er an eine landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurnummer 1862) und im Osten an den Feldweg (Flurnummer 1853/4).

Der Planbereich ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### **B.4. Planungskonzept**

#### **B.4.1 Planungskonzept**

Das Planungskonzept sieht eine aufgelockerte Wohnbebauung mit 15 Einfamilienhäusern vor.

#### **B.4.2 Art der baulichen Nutzung**

Zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung wird entsprechend der geplanten Nutzung der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

### **B.5 Immissionsschutz**

Lärmbelastung und Schadstoffemissionen durch Kfz-Verkehr:

Das Baugebiet befindet sich in ausreichender Entfernung zu den Hauptverkehrsstraßen. Die Entfernung zu der B11 beträgt ca. 530 m, die BAB 9 ist weiter ca. 560 m entfernt.

Durch die Größe des Gebietes mit 15 Einfamilienhäusern wird die temporäre Erschließungsstraße, Watzmannring, nicht bedeutend belastet.

Lärmbelastung durch die U-Bahntrasse:

Die U-Bahntrasse verläuft zwar nur ca. 240 m östlich des Baugebietes, befindet sich jedoch in diesem Bereich, nach dem diese den untertunnelten Bereich im Stadtgebiet gerade verlassen hat, in einem Geländeeinschnitt. Im Gebiet wird dadurch keine Lärmbelastung wahrgenommen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich für das unmittelbare Bauungsplangebiet keine Überschreitungen der Orientierungswerte ergeben.

## **B.6. Erschließung**

Die äußere Erschließung des Baugebietes wird über das vorhandene Straßennetz, den Watzmannring, sichergestellt. Da die vorhandene Stichstraße Richtung neues Baugebiet mit einer nutzbaren Breite von ca. 4,4 m für den Begegnungsfall PKW/LKW nicht ausreicht, wird eine provisorische Verbreiterung auf ca. 5,0 m vorgenommen. Nach dem Anschluss des Gebietes nach Norden, über das neu zu entwickelnde Wohngebiet, wird diese Anbindung wieder rückgebaut und dient dann ausschließlich als Geh- und Radweg.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine im Norden verlaufende neue Erschließungsstraße mit einem Wendehammer im Osten. Der Wendehammer ist auf die notwendige Größe (Müllfahrzeug 3-Achsig) bemessen. Die Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt werden und hat eine Breite von 7,5 m. Die künftige Anbindung über die Erschließung des nördlich anschließenden Gebietes ist an mehreren Stellen möglich.

Auch der Wendehammer im Osten soll temporär errichtet werden, bis eine Erschließung von Norden erfolgt. Anschließend kann der Wendehammer, bis auf die notwendige Zufahrt zurück gebaut werden.

Das Baugebiet liegt innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs des U-Bahn-Haltepunkts Garching-Mitte. Die Luftlinienentfernung von der Baugebietsmitte aus zum nächstgelegenen Eingang beträgt rd. 800 m.

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation sowie der Anschluss an den Kanal erfolgt über die bestehenden Netze vom Watzmannring.

## **B.7. Landschaftsplan, Grünordnung und Ausgleichsmaßnahme**

### **B.7.1 Landschaftsplan und Grünordnung**

#### **Landschaft**

Das gesamte Gebiet ist monostrukturiert. Es wird als intensive Ackerflur genutzt. Die Planungsfläche weist keinen Gehölzbestand auf.

Der Geländeverlauf ist ebenflächig mit etwa 0,5 % Neigung in nördliche Richtung.

Aufgrund der Schotterlage und des tiefliegenden Grundwasserspiegels sind gute Voraussetzungen für eine Bebauung gegeben.

#### **Grünordnung**

Die Planungsziele leiten sich aus der Örtlichkeit, der Lage im Ort und der Nutzung ab.

Diese Ziele können wie folgt zusammengefasst werden:

- Entwicklung einer objektbezogenen Eingriffs-Ausgleichskonzeption, insbesondere nach dem Gebot der Eingriffsminderung und Planungsoptimierung.

- Minimierung der Versiegelung, weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, oberflächige Versickerung von Regenwasser.
- Gestalterische Ausformung der Freianlagen hinsichtlich Ortsbild, vorhandenem Siedlungsrand und bestehender Grünzüge.

### **B.7.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Planung verursacht Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nach den Bestimmungen des BauGB und des Bayerischen Naturschutzgesetzes auszugleichen sind.

Aufgrund naturschutzfachlicher Bewertung ist dieser Eingriff grundsätzlich ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Planbereichs erfolgen.

Als Ausgleichsfläche im Geltungsbereich werden 2.161 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche / Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eingeplant.

Die Maßnahmen zum Ausgleich setzen sich zusammen aus einer Fläche für Neuanlage einer Streuobstwiese mit einer Fläche von 1.303 m<sup>2</sup> sowie drei kleineren Flächen zur Neuanlage von Extensivgrünland mit einer Gesamtfläche von 584 m<sup>2</sup>.

Die Fläche der Streuobstwiese (östlich der Wohnbauflächen) wird im vollen Umfang als Ausgleichsfläche angerechnet. Die Flächen des naturnahen Grünlands (an der Südseite des Gebietes) grenzen zwar an die vorhandene Grünfläche des südlich gelegenen Gebietes, aber aufgrund der Größe dieser Flächen und der Nutzung als naturnahes Grünland, mit einigen mittelgroßen Bäume übergestellt, werden diese Flächen nur zur Hälfte als Ausgleichsfläche angerechnet. Auf eine Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Planzeichnung wurde aufgrund der Größe verzichtet.

Damit wird der gesamte notwendige Ausgleich im Geltungsbereich untergebracht, es müssen somit keine zusätzlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt werden.

Die Flächen und Ausgleichsmaßnahmen werden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens vertraglich fixiert, bzw. grundbuchrechtlich gesichert.

### **B.8. Umweltbericht**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

## **B.8.1 Einleitung**

### **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung**

Siehe hierzu Kap. B.1. „Anlass und Ziel der Planung“ und B.4. „Planungskonzept“.

### **Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung**

Für das Plangebiet wurden im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

## **B.8.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Siehe hierzu auch Kap. B.3. „Beschreibung des Planbereiches“.

#### **Schutzgut Mensch**

Die Landeshauptstadt München, in deren Einflussradius sich die Stadt Garching befindet, ist als Siedlungsschwerpunkt ein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte. Daher ist in diesem Bereich neben den o.g. Schutzgütern, die ja auch direkt und indirekt auf den Menschen einwirken und v.a. die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen darstellen, auch das Schutzgut menschliche Gesundheit zu betrachten. Neben der Bedeutung des Lokalklimas, v.a. des ungehinderten Frischluftaustausches, ist dabei das Thema Lärmbelastung und mögliche Schadstoffemissionen von Bedeutung.

Der betrachtete Bereich liegt östlich der viel befahrenen B11 und der BAB 9 und ist somit indirekt, begünstigt durch vorherrschenden westseitigen Wind, Verkehrsemissionen ausgesetzt.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Angesichts der landwirtschaftlichen Nutzung des Planbereich sowie der ausgeräumten, landwirtschaftlichen Flächen um den Planbereich herum ist mit einer eingeschränkten Biodiversität zu rechnen.

Innerhalb des Planbereichs ist kein Gehölzbewuchs vorhanden.

#### **Schutzgut Boden**

Der Boden im Bereich des Planbereichs wird landwirtschaftlich genutzt, es ist daher ein mächtiger Oberbodenhorizont von ca. 20-40 cm zu erwarten. Von einem starken Nährstoffeintrag durch die Landwirtschaft ist auszugehen. Die Baugrundeignung ist aufgrund der Lage in der Münchener Schotterebene und den damit verbundenen für eine Bebauung günstigen Eigenschaften, gegeben.

Gemäß dem Altlastenkataster der Stadt Garching liegen aufgrund der historischen Recherche keine Verdachtsflächen für Altlasten vor.

#### **Schutzgut Wasser**

Im Betrachtungsraum sind keine permanent wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Hauptfließgewässer ist die Isar, ein Gewässer mit Auenfunktion, die östlich des Geltungsbereiches verläuft. Ein unmittelbarer Zusammenhang zum Geltungsbereich ist nicht gegeben, dient

jedoch über den Zufluss Garchinger Mühlbach als Vorflut. Überschwemmungen treten nicht auf.

#### **Grundwasser**

Im Bereich ist üblicherweise mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Grundwasserhöchststände sind bei 2,0 m unter Gelände zu erwarten.

#### **Schutzgut Luft / Klima**

Durch die angrenzenden offenen landwirtschaftlichen Flächen ist ein sehr hohes Maß an Frischluftzufuhr gegeben, begünstigt durch vorherrschenden westseitig einstreichenden Wind.

#### **Schutzgut Landschaft**

Die ausgeräumte Feldflur im näheren Bereich hat keinen nennenswerten Erholungswert.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Denkmäler, Denkmalbereiche, Ensembles und Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet und im weiteren Umgriff nicht ausgewiesen.

### **Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

#### **Schutzgut Mensch**

Die Ausstattung des Wohn- und Arbeitsumfeldes wird durch die vorgesehene Planung nicht verschlechtert; die Lebensqualität des Gebietes wird durch die zusätzliche Ortsrandeingrünung gestärkt.

Für das unmittelbare Baugebiet ergeben sich bezüglich des Lärmsituation und Luftschadstoffe keine Überschreitungen der Orientierungswerte.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Angesichts der geringen Biodiversität auf der ausgeräumten landwirtschaftlichen Fläche werden durch die Ein- und Begrünung des Planbereichs langfristig eher Lebensräume geschaffen, als vernichtet.

Ein Veränderungspotential läge vorrangig in der Intensität der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung außerhalb des Plangebietes.

#### **Schutzgut Boden**

Zum Bau der Gebäude und der Erschließungsanlagen sind Eingriffe in das Bodengefüge in Verbindung mit Aushub und Abgrabungen notwendig. Durch die Überbauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen werden Teile des bisher unversiegelten Bodens versiegelt, wodurch in diesen Bereichen sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen.

#### **Schutzgut Wasser**

Möglichen Veränderungen der Grundwassersituation im Schutzgebiet z. B. durch Schadstoffbelastung oder Veränderung der Grundwasserneubildungsrate ist durch entsprechende Vorkehrungen vorzubeugen.

## **Schutzgut Luft / Klima**

Durch die geplante Bebauung ist nicht mit einer erheblichen Verringerung der Kaltluft- und Frischluftproduktion zu rechnen, da das Gebiet dahingehend ohnehin eine sehr untergeordnete Funktion aufweist. Es ist auch keine Abriegelung des Frischluftaustausches zwischen Umland und Stadt zu befürchten, da die neue Bebauung keine erhebliche zusätzliche Barrierewirkung hat.

Eine zu erwartende Auswirkung wird die zusätzliche Erwärmung durch die Erhöhung der versiegelten Flächen und die Verringerung von unversiegelten Freiflächen sein.

Die Aufnahme eines Pflanzgebotes, nach dem bei einer Neubebauung großkronige Einzelbäume auf den Grundstücken, und hier insbesondere im Bereich der Parkflächen, zu pflanzen sind, wird zu einer weiteren Durchgrünung des Quartiers führen. Die hierdurch entstehende Verdunstung wird die Luft, wenn auch nur sehr lokal betrachtet, befeuchten und auch kühlen. Der Schattenwurf der Einzelbäume verringert das Aufheizen der Gebäude- und Freiflächen bei starker Sonneneinstrahlung. Die vorgeschriebene Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, aber auch die Festsetzung Flachdächer zu begrünen, sind weitere Bausteine für eine mögliche Verbesserung des Kleinklimas.

## **Landschaft**

Zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft ist eine sichtschützende Eingrünung vorgesehen.

## **Kultur- und Sachgüter**

Dieser Belang wird nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

## **Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

## **Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Planbereich weiterhin unverändert landwirtschaftlich genutzt. Die Defizite im Bereich des Angebotes an Einfamilienhäusern blieben ebenfalls bestehen.

## **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vorgesehen:

- Randeingrünung des Baugebietes, um die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten,
- innere Grünstruktur mit groß- und kleinkronigen Bäumen,
- Spartenbündelung,

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Beläge.

### **Planungsalternativen**

Alternativ zur vorliegenden Planung sind neben einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung des Planbereichs aufgrund der Lage zu den vorhandenen Wohngebieten und der eingeschränkten, nur für Wohnbebauung geeigneten Erschließungssituation keine weiteren Planungsalternativen denkbar.

### **B.8.3 Zusätzliche Angaben**

#### **Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Hinweise auf fehlende Kenntnisse oder technische Lücken, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen, liegen derzeit nicht vor.

#### **Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Es sind keine speziellen Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) vorgesehen. Die allgemeine Überwachungspflicht gemäß § 4 c BauGB bleibt hiervon unberührt.

#### **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der Planung bis auf eine zusätzliche Versiegelung des Bodens keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten sind.

Die Bodenversiegelung ist durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und die Biotopvernetzung auszubauen. Durch die geplanten Eingrünungs- und Grünstrukturierungsmaßnahmen der Wohnbauflächen wird eine Aufwertung des Landschafts- und Stadtbildes erreicht.

## C. Hinweise

### Bodendenkmäler

Obwohl im Planbereich direkt keine Bodendenkmäler ausgewiesen sind, ist im Planbereich wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt dieser Bodendenkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weiter Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG) genehmigungspflichtig nach Art 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Folgende Nebenbestimmungen sind bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5,7,7a,7d Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zudem nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (§9 Abs. 6 BauGB).

A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.

C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Zu Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrages vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle List qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich. Bei frühzeitiger Terminabstimmung (Frist 4 Wochen) ist eine Beobachtung des Oberbodenabtrages durch einen Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern könnten. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden.

**Planfertiger:**  
**Augsburg, den** \_\_\_\_\_

---

**gsu Gesellschaft für Stadtplanung  
und Urbanistik mbH**

**Stadt:**  
**Garching bei München, den** \_\_\_\_\_

---

**Hannelore Gabor**  
**1. Bürgermeisterin**

Abteilung: Bauverwaltung  
Stichwort: Bebauungsplan Nr. 157 "General Electric"

Vorlage-Nr: II-BV/710/2010  
Status: öffentlich  
AZ:  
Datum: 22.06.2010  
Verfasser: Dietrich Carmen

**TOP****Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric"; Beschluss zur Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen i. R. d Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und Freigabe für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

## Beratungsfolge:

Datum	Gremium
27.07.2010	Stadtrat

**I. Sachvortrag:**

Mit Schreiben vom 17.09.2008 stellte Herr Dr. Carlos Haertel von General Electric Global Research einen Antrag auf Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137 „General Electric“. Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 20.11.2008 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137 „General Electric“, 1. Änderung.

In seiner Sitzung am 29.04.2010 beschloss der Stadtrat, den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuändern auf einen Änderungsbebauungsplan, der den Namen Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung General Electric“ trägt.

Ziel der Änderung ist die Ausweisung von neuen Baufeldern östlich des bestehenden Gebäudes Fl. Nr. 1892 zur Erstellung von Versuchshallen für die wissenschaftliche Forschung und Entwicklung. Es werden vier Bauflächen als Sondergebiet SO 1 – SO 4 mit einer Grundfläche (GR) von insgesamt max. 4050 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,65 ausgewiesen. Die max. Geschossfläche (GF) beträgt 8000 m<sup>2</sup>.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.04.2010 beschlossen, den vorgestellten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und integrierten Umweltbericht i. d. F. vom 31.03.2010 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB freizugeben, wobei die Auslegung der Planunterlagen erst nach erfolgtem Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen durfte. Die Vertragsunterzeichnung erfolgte am 12.05.2010.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.05.2010 mit 21.06.2010, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.05.2010 mit 21.06.2010 durchgeführt.

In dieser Zeit sind eine Reihe von Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, Bürger haben keine Stellungnahme abgegeben. In Würdigung aller vorgebrachter Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

**1. Schreiben des Landratsamtes München vom 16.6.2010 (Anlage 1)****1) zu Ziff. 4.1****Sachvortrag / rechtliche Würdigung:**

Anrechnung der zugelassenen Überschreitung der Baugrenze durch Dachüberstände, Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten auf die festgesetzte Grundfläche.

Die Überschreitung der Baugrenze durch o.a. Bauteil ist von untergeordneter Wichtigkeit und soll nicht bei der Berechnung der Grundflächen der Hauptgebäude berücksichtigt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Festsetzung 4.1 wird ergänzt. Die festgesetzte Grundfläche der Gebäude darf durch die Flächen der zugelassenen Überschreitung der Baugrenze durch Dachüberstände, Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten überschritten werden.

### **2) zu Ziff. 4.2 und 5.4**

### **Sachvortrag:**

1. Gesetzliche Abstandsflächen können nicht eingehalten werden. Die Festsetzung 4.2 ist daher herauszunehmen.
2. In der Begründung sollte noch eine Aussage zu Belichtung, Belüftung, Feuerwehrumfahrt ergänzt werden
3. Dachaufbauten können durch ihre Lage und ihre Höhe Auswirkungen auf die Abstandsflächen haben. Es wird empfohlen den Abstand von der Gebäudeaußenwand und deren Höhe festzusetzen.

### **Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschläge:**

Zu Punkt 1.

Eine Regelung der Abstandsflächen ist durch die im B- Plan ausgewiesenen Baugrenzen und Höhenlagen ausreichend.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Festsetzung 4.2 im B- Plan entfällt.

Zu Punkt 2.

Die geplante Nutzung der Testhallen ist sehr unterschiedlich, d. h. die erforderliche Belichtung und Beleuchtung wird entsprechend der jeweiligen Nutzung angepasst und erfüllt. Bei Schaffung von Arbeitsplätzen in den neu erstellten Hallen wird die Arbeitsstättenverordnung – ArbStättV eingehalten.

Gemäß Industriebaurichtlinie 5.2.2 ist eine Feuerwehrumfahrt nur bei einer geschlossenen Bebauung über 5000,00 m<sup>2</sup> erforderlich. Die erforderlichen Feuerwehruzufahrten, notwendigen Bewegungsflächen und Gebäudezugänge – bei Halle 1 von der Nordseite, Halle 2 von der Südseite, Halle 3 und 4 von der Westseite – sind durch die geplanten Stichstraßen gewährleistet. Die notwendigen Feuerwehruzufahrten sind hiermit erfüllt. Ein weiterer Brandschutz wird durch die in den Hallen geplanten selbständigen Feuerlöschanlagen (Sprinkler) gewährleistet.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu Punkt 3.

Da es sich hier um Testhallen für Forschung und Entwicklung handelt, können Dachaufbauten erforderlich sein. Eine Regelung der Dachaufbauten ist daher erforderlich. Die Aufbauten werden auf eine Höhe von 3,50 m ab OK Dach und einer Gesamthöhe ab OK Gelände auf 13,50 m begrenzt. Der Mindestabstand von der Vorderkante des Daches soll 2,00 m betragen.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan unter 4.2 eingefügt:

„Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,50 m ab Oberkante Dach, jedoch nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 13,50 m ab OK Gelände und einem Mindestabstand von 2,00 m von der Dachvorderkante der Gebäude sind zulässig. Die Dachaufbauten werden bei den Abstandsflächen nicht berücksichtigt.“

3) zu Ziff. 5.6

### **Sachvortrag/rechtliche Würdigung:**

Es fehlt eine Festsetzung zur Gestaltung der Gebäude im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die Gestaltung der neuen Hallen richtet sich wie angegeben nach der vorhandenen Gestaltung des Hauptgebäudes. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Fassade des 2004 errichteten Gebäudes kurz – oder langfristig ändern wird. Eine Festlegung auf bestimmte Materialien wird hier nicht für erforderlich und sinnvoll gehalten. Ein Hinweis auf Unterlassung von auffälligem Materialien oder grellen Farben reicht aus. In der Festsetzung 5.6 wird klarstellend ergänzt, dass sich die Materialwahl nach der vorhandenen Bausubstanz des Hauptgebäudes richtet.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Festsetzung 5.6 erhält folgenden Wortlaut: „ Die Fassadengestaltung hat sich mit Materialwahl nach der vorhandenen Bausubstanz des Hauptgebäudes zu richten. Im Übrigen ist Art. 8 BayBO zu beachten.

4) zu Ziff. 2.1

### **Sachvortrag:**

1. Die nachgewiesenen Ausgleichsflächen sind mit eigenem Geltungsbereich festzulegen.
2. Die Entwicklungsmaßnahmen sind festzusetzen.

### **Rechtliche Würdigung:**

Zu Punkt 1:

Die Ausgleichsfläche wurde und wird vom Eigentümer Freistaat Bayern als Gesamtmaßnahme als Ökofläche auf den Grundstücken Flur Nr.: 1987 und 1988 entwickelt. Die Ausgleichsfläche des Bebauungsplans ist ein prozentualer Anteil dieser Gesamtfläche. Vom Freistaat Bayern ist keine gesonderte Aufteilung und Flächenausweisung beabsichtigt.

Zu Punkt 2.

Die Maßnahmen sind entsprechend des der Begründung beigelegten Entwicklungsziels und Pflegekonzepts der TUM vom Juni 2005 festgelegt und werden entsprechend ausgeführt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich.

5) zu Ziff. 3.2.1

### **Sachvortrag:**

1. Die Aussage „zusätzliche“ Bäume ist missverständlich.
2. Nach Umweltbericht soll pro 250 m<sup>2</sup> nicht überbautem Grundstück ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 gepflanzt werden.
3. Eine Pflanzliste Wuchsklasse 2 fehlt.
4. Die Realisierung entlang von Erschließungsflächen mit Baum- und Heckenpflanzung ist nicht klar.

**Rechtliche Würdigung:**

Zu Punkt 1.

Mit zusätzlichen Bäumen sind die Bäume an der Ostseite der neuen Hallen gemeint.

**Beschlussvorschlag:**

Die Bemerkung „zusätzlich“ entfällt im Bebauungsplan.

**Rechtliche Würdigung:**

Zu Punkt 2.

Mit der geplanten Bepflanzung von dreizehn Bäumen an der Ostseite und zusätzlich auch fünf Bäumen an der Nordseite werden die Vorgaben des Umweltberichts, der einen Baum je 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche fordert, mehr als erfüllt. Die unbebaute Fläche im Planungsgebiet beträgt ca. 2500 m<sup>2</sup>, bei 18 Bäume könnte die nicht bebaute Fläche damit 4500 m<sup>2</sup> betragen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich.

**Rechtliche Würdigung:**

Zu Punkt 3.

Es wird nur die Pflanzung der Wuchsklasse 1 als ökologisch sinnvoll betrachtet. Die Wuchsklasse 2 ist daher entfallen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich.

**Rechtliche Würdigung:**

Zu Punkt 4.

Der Text bezieht sich auf das gesamte Baugebiet des V+E Plans. Die Baum- und Heckenpflanzung ist bereits ausgeführt. Die Änderung ist nur eine ergänzende Maßnahme zur bestehenden Außenanlage. Die Erschließung ist bereits vollständig hergestellt und diese dient auch zur Erschließung der neuen geplanten Bebauung.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich.

**6). Redaktionelles**

**Sachvortrag:**

- 1) Ziff. 3.3 die Nutzungsschablone ist Hinweis
- 2) Ziff. 5.3 die Bezeichnung lautet Bauweise statt Bebauung
- 3) Begründung/Umweltbericht
  - a) Ziff. 3 Verfassungsdatum des rechtskräftigen V+E Plans 3.6.2010
  - b) Ziff. 4.2 GRZ-Berechnung Bestand bzw. neue Nutzung unklar
  - c) Ziff. 5.2.3 Festsetzung Versickerungsflächen fehlt

**Rechtliche Würdigung:**

Zu Punkt 1)

Die Nutzungsschablone ist besser unter Punkt III angeordnet.

**Beschlussvorschlag:**

Die Nutzungsschablone wird im Bebauungsplan unter Hinweise aufgenommen.

**Rechtliche Würdigung:**

Zu Punkt 2)

Änderung der Bezeichnung „Bauweise“ statt „Bebauung“ ist sinnvoll.

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezeichnung im Bebauungsplan 5.3 „Bebauung“ wird in „Bauweise“ geändert

**Rechtliche Würdigung:**

Zu Punkt 3)

Die Angaben in der Begründung/Umweltbericht werden entsprechend korrigiert/übernommen. Die GRZ-Berechnung wird erläutert. Hinsichtlich der Festsetzung der Versickerungsflächen wird auf die Ausführungen zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamts verwiesen.

**Beschlussvorschlag:**

a) es wird auf den rechtsgültigen FNP Bezug genommen und das Verfassungsdatum auf 3.6.2003 geändert.

b) Die GRZ – Berechnung wird gesondert entsprechend erläutert.

c) Siehe in den Bebauungsplan übernommene Hinweise des Wasserwirtschaftsamts München.

**2. Schreiben des Landratsamtes München Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsbau vom 11.6.2010 (Anlage 2)**

**Sachvortrag:**

1. Wegen der sehr nördlichen Lage der neuen Hallen wird der Maßnahmenträger gemäß §15 Abs.1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und eine Bepflanzung mit einer Reihe großkroniger Bäume wie an der Ostseite der Hallen vorzunehmen.

2. Vorgesehene Ausgleichsfläche ist auf dem Grundstück zu fixieren und ist im Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

**Rechtliche Würdigung:**

Zu Punkt 1.

Eine Ergänzung der Bepflanzung an der Nordseite mit weiteren fünf Bäumen ist sinnvoll.

Zu Punkt 2.

Die Ausgleichsfläche wurde und wird vom Eigentümer Freistaat Bayern als Gesamtmaßnahme als Ökofläche entwickelt. Die Ausgleichsfläche des Bebauungsplans ist prozentualer Anteil der Gesamtfläche. Vom Freistaat Bayern ist keine gesonderte Aufteilung beabsichtigt. Eine Meldung an das Landesamt für Umwelt ist vorgeschrieben.

**Beschlussvorschlag:**

Im Bebauungsplan werden an der Nordseite der Hallen fünf weitere Bäumen vorgesehen. Der prozentuale Anteil an der Gesamtökofläche wird an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

**3. Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 01.06.2010 (Anlage 3)**

**Sachvortrag:**

Die o. g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

**4. Schreiben des Wasserwirtschaftsamt vom 25.5.2010 (Anlage 4)**

**Sachvortrag:**

1. Der in der Begründung angeführte Grundwasserstand mit ca. 4,00 m unter Gelände ist für die zukünftige Bebauung nicht zielführend und zu streichen. Bei Bemessung von Gebäuden ist zum Schutz gegen Grundwasserzutritt und Auftrieb der höchste Grundwasserstand HHW entscheidend. Im beplanten Bereich ist mit einem HHW von ca. 2 – 3 m unter Gelände zu rechnen.

2. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) wurde zum 1.10.2008 geändert. Demnach fallen auch Gewerbeflächen in den Geltungsbereich der Verordnung.

Es sollen die vorgeschlagenen Hinweise aufgenommen werden.

**Rechtliche Würdigung:**

Die Anforderungen durch die bestehende HHW werden berücksichtigt.

Die bevorzugte Oberflächenentwässerung ist nur sinnvoll und möglich, wenn dafür geeignete und ausreichend große Flächen im Baugebiet vorhanden sind. Wenn die geforderten Bedingungen nicht vorhanden sind, ist eine Rigolen-Entwässerung eine geeignete Alternative.

**Beschlussvorschlag:**

Der MGW wird gestrichen und es werden folgende Hinweise aufgenommen:

1. „Bauten und Bauteile sind bis auf eine Niveau von HHW +0,30 m wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Der maßgebliche Wasserstand ist von einem fachkundigen Büro zu ermitteln.“

2. „Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den zugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGB) Anwendung finden oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung ist nur im Ausnahmefall anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine vorgenannte Möglichkeit ausschließen. Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen sind das Arbeitsblatt A 138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M 152 (Nachweis der Gewässerträglichkeit) der DWA anzuwenden.“

**5. Schreiben des Landratsamtes München, Kreisheimatpfleger, vom 27.5.2010 (Anlage 5):**

**Sachvortrag:**

Die gesetzlichen Regelungen für Landschafts- Natur- und Grundwasserschutz sind zu beachten. Zu Tage tretende Bau- und Bodendenkmäler sind zu sichern und dokumentieren.

**Rechtliche Würdigung:**

Die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen für Landschafts- Natur- und Grundwasserschutz sind in Begründung/Umweltbericht dokumentiert und werden eingehalten.

Die Sicherung und Dokumentation etwa zu Tage tretenden Bodendenkmäler wird eingehalten. Für den ersten Bauabschnitt wurde bereits eine Sondierung durch ein gesondert beauftragtes Archäologischem Büro ausgeführt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Vorgaben werden eingehalten.

**6. Schreiben der e-on Bayern AG vom 28.5.2010 (Anlage 6):**

**Sachvortrag:**

1. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlage nicht beeinträchtigt werden.

2. Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden.

**Rechtliche Würdigung:**

Die Sicherheit und der Betrieb der Anlage werden durch die geplante Bebauung nicht berührt.

Die Errichtung von zusätzlichen Transformatorenstationen erfolgt unter fachlicher Beteiligung der e-on Bayern AG.

**Beschlussvorschlag :**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

**7. Schreiben der IHK für München und Oberbayern vom 15.06.2010 (Anlage 7):**

**Beschlussvorschlag :**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

**8. Schreiben der SWM Infrastruktur Region GmbH vom 07.06.2010 (Anlage 8):**

**Beschlussvorschlag :**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

**9. Schreiben des Bayerischen Bauernverbandes vom 21.06.2010 (Anlage 9):**

**Rechtliche Würdigung/Beschlussvorschlag :**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die Anregungen sehr allgemein ohne konkreten Bezug zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren gehalten werden, werden die Anregungen als allgemeine Anregung aufgefasst über alternative Ausgleichsmodelle nachzudenken und bei künftigen Planungen anzuregen. Da für die vorliegende Planung die

Ausgleichsflächenregelung bereits abgeschlossen ist, können diese Überlegungen nicht mehr berücksichtigt werden.

Geantwortet, aber keine Anregungen vorgebracht haben die E.ON Netz GmbH, Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Interoute Germany GmbH, die Bayerngas GmbH, das Gewerbeaufsichtsamt, die Gemeinde Ismaning, die Gemeinde Eching, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und das Staatliche Bauamt Freising.

Der Bau-, Planung- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 29.06.2010 einstimmig/mehrheitlich beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Anregungen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan Nr. 157 „General Electric“ (Planstand 27.07.2010) für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Die Stellungnahmen wurden bereits mit der Beschlussvorlage für die Sitzung am 29.06.2010 verschickt und sind nur noch als Anlage in Allris eingestellt, werden aber nicht mehr verschickt.

**II. Beschlussantrag:**

Der Stadtrat beschließt, die eingegangenen Anregungen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan Nr. 157 „General Electric“ (Planstand 27.07.2010) für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

**III. Verteiler:**

**Beschlussvorlage**

<b>zugestellt</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

**Anlagen**

<b>zugestellt</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

Stellungnahmen Anlage 1 mit 9

Anlage 1

Landratsamt  
München

Landratsamt München · Mariahilfplatz 17 · 81541 München

**Baurecht, Denkmalschutz  
und Raumordnungsrecht**Stadt Garching  
Rathausplatz 3  
85748 Garching bei MünchenIhr Zeichen: II-610-17/157/dl  
Ihr Schreiben vom: 12.05.2010  
Unser Zeichen: 7.1.3-0145/2010/BL  
Garching b. München  
München, 16.06.2010Auskunft erteilt:  
Frau GnypE-Mail:  
gnypl@lra-m.bayern.deTel.: 089 6221-2582  
Fax: 089 6221-442582Zimmer-Nr.:  
E 3.14**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren****1. Verfahren der Stadt Garching b. München**Bebauungsplan Nr. 157  
für das Gebiet 'Erweiterung General Electric'  
in der Fassung vom 31.03.2010frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren  
Schlusstermin für Stellungnahme: 21.06.2010**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


**Öffnungszeiten**  
Mo., Di., Do., 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

**Erreichbarkeit**  
Straßenbahn Linie 27  
Bus Linie 52  
Haltestelle Mariahilfplatz  
Bus Linie 152  
Haltestelle Schweigerstr.
Tiefgarage im Haus  
Zufahrt über Ohlmüllerstr.
**Bankverbindungen**  
**Kreissparkasse München Starnberg**  
(BLZ 702 501 60) Konto Nr. 109  
IBAN DE29 7025 0160 0000 0001 00  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS  
**Postbank München**  
(BLZ 700 100 60) Konto Nr. 481 85-804  
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF
**Hinweis:**

Unsere MitarbeiterInnen und Mitarbeiter haben flexible Arbeitszeit. Daher empfehlen wir Ihnen, Termine zu vereinbaren. Diese haben Vorrang vor nicht vereinbartem Besucherverkehr.

2.3	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.4	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Ziff.I.4.1: Wir weisen darauf hin, dass für die zulässigen Überschreitungen zwar die Baugrenzen überschritten werden dürfen, offensichtlich jedoch nicht die festgesetzte Grundfläche. Wir bitten insofern um Überprüfung, ob die Vorbauten auf die festgesetzte GR angerechnet werden sollen.</li> <li>2) Ziff. I.4.2 und 5.4: Wie bereits auch im Vorgespräch erläutert, können im vorliegenden Fall die gesetzlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Demzufolge werden die Abstandsflächen durch „zugelassene Außenwände“, d.h. durch die Baugrenzen und Höhenmaße mittels Bebauungsplan geregelt (Art.6 Abs.5 S.3 BayBO). Die Festsetzung I.4.2 ist daher herauszunehmen. Eine zusätzliche Abstandsregelung ist zum einen nicht erforderlich, zum anderen wäre sie hier auch unzutreffend, da eine Regelung nach Art.6 Abs.7 BayBO keine Einzelfallregelung ist. Insbesondere, da es sich hier um eine sehr enge Bebauung handelt, sollte in der Begründung noch eine Aussage (Belichtung, Belüftung und ggfs. auch zu erforderlichen Feuerwehrumfahrten) getroffen werden. Dachaufbauten können durch ihre Lage (nahe am Gebäuderand) und durch ihre Höhe auch Auswirkungen auf die Abstandsflächen haben. Wir empfehlen deshalb, auch für diese zulässigen Aufbauten den Abstand von der Gebäudeaußenwand und deren Höhe festzusetzen, damit sie auch von der vorgenannten Abstandsflächenregelung durch den Bebauungsplan erfasst werden. Ansonsten müssten diese Aufbauten die durch sie verursachten gesetzlichen Abstandsflächen einhalten.</li> <li>3) Ziff.I.5.6: wir weisen darauf hin, dass es -entgegen der Aussage in der Begründung (Ziff. 4.3 letzter Absatz)- im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Gestaltung gibt, sodass damit auch im vorliegenden Planentwurf keine diesbezüglichen Regelungen übernommen werden könnten. Die hier getroffene Festsetzung ist zu unbestimmt, da sich der Bestand auch jederzeit ändern kann.</li> <li>4) Ziff.II.2.1: Nachdem die Ausgleichsflächen durch Bebauungsplan nachgewiesen werden sollen, ist die Fläche noch mit eigenem Geltungsbereich festzulegen. Außerdem sollten auch die entspr. Maßnahmen festgesetzt werden.</li> <li>5) Ziff. II. 3.2.1: Es ist nicht klar erkennbar, was mit „zusätzlichen“ Bäumen gemeint ist -zusätzlich zu den mit Planzeichen bereits festgesetzten? Nach Umweltbericht (5.2.3 S.15) soll pro 250qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 gepflanzt werden ohne dass dies festgesetzt wird. Ebenso fehlt eine Pflanzliste der Wuchsklasse 2. Weiterhin ist nicht klar</li> </ol>

abzulesen, inwieweit die auf S. 15 des Umweltberichts angesprochenen Baum- und Heckenpflanzungen entlang von Erschließungsflächen hier zu realisieren sind.

**Redaktionelles:**

- 1) Bei der in I.3.3 dargestellten Nutzungsschablone handelt es sich nur um einen Hinweis.
- 2) Ziff. I.5.3: Statt „Bebauung“ müsste es „Bauweise“ heißen.
- 3) Zur Begründung/Umweltbericht:
  - a) Ziff.3: Es sollte auf den rechtsgültigen FNP Bezug genommen werden. Das Fassungsdatum des rechtskräftigen V+E-Planes ist der 3.6.2003.
  - b) Ziff.4.2: Die GRZ-Berechnung für den Bestand bzw. für die neue Nutzung kann so nicht nachvollzogen werden, da die Maßangaben, die zu diesem Ergebnis führen, nicht erläutert sind (z.B. Nettobauland). Wir bitten daher, die Berechnung zu ergänzen.
  - c) Ziff.5.2.3: Zu den erwähnten Versickerungsflächen fehlt eine Festsetzung.

2.5 Zum Naturschutz wird auf beiliegende Stellungnahme des SG 9.3. vom 11.6.2010 verwiesen, die Bestandteil dieser Stellungnahme ist.  
Zum Immissionsschutz, Grünordnung und Tiefbau sind keine Äußerungen veranlaßt.

Herr Brosius

Telefon-Durchwahl: (089) 6221-2687

Technische/r Sachbearbeiter/in

Gnyp

Anlagen:

1 Stellungnahme des Sachgebietes 9.3 –Naturschutz- vom 11.06.2010



Landratsamt  
München

Anlage 2

Landratsamt München · Mariahilfplatz 17 · 81541 München

Gruppe 7.1.3  
- im Hause -

Naturschutz, Forstrecht  
und Landwirtschaftsrecht

Ihr Zeichen: 7.1.3-0145/2010/BL  
Ihr Schreiben vom: 18.05.2010  
Unser Zeichen: 9.3-BL/StS  
München, 11.06.2010

Auskunft erteilt:  
Herr Schwarz

E-Mail:  
schwarzs@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221-2414 Zimmer-Nr.:  
Fax: 089 / 6221 44-2414 A 3.36

## 1. Stadt Garching

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 157  
für das Gebiet Erweiterung General Electric

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 14.06.2010

## 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  
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

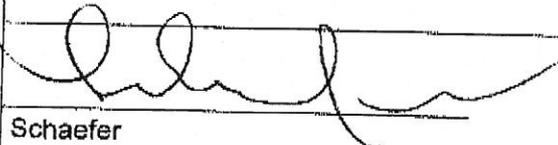
**Erreichbarkeit**  
Straßenbahn Linie 27  
Bus Linie 52  
Haltestelle Mariahilfplatz  
Bus Linie 152  
Haltestelle Schwelgersir.

Tiefgarage im Haus  
Zufahrt über Ohmüllerstr.

**Bankverbindungen**  
Kreissparkasse München Starnberg  
(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 DE05 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBKODE33



- 2 -

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <input type="checkbox"/> Einwendungen <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen <input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die Erweiterung, Bilanzierung und Einbeziehung der Ökokontofläche der TU (Fl.Nrn. 1987 / 1988) sind mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und finden deren Zustimmung. Die neuen Hallen rutschen sehr weit nach Norden an die Grundstücksgrenze, ohne dass Bäume zur landschaftsgerechten Eingrünung des Vorhabens auf dem Grundstück vorgesehen wären. Auf der nördlich angrenzenden Kompensationsfläche sind, bedingt durch die Eigenart der Maßnahme, nur wenige Gehölzgruppen gepflanzt. Diese alleine sind noch nicht geeignet, die landschaftsgerechte Einbindung der 12 m hohen Hallen zu gewährleisten. § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet den Maßnahmeträger, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Um dies zu erreichen, ist auf dem Grünstreifen nördlich der Halle zumindest eine durchlaufende Reihe großkroniger Bäume, wie auf der Ostseite vorgesehen, zu ergänzen. Da diese im Zusammenwirken mit den Gehölzen auf der nördliche Kompensationsfläche die landschaftsgerechte Einbindung sicherstellen, kann hier eine etwas geringere Pflanzgröße gewählt werden. Die vorgesehene Ausgleichsfläche auf den Flurnummern 1987 / 1988 ist bis zum nächsten Verfahrensschritt lagemäßig auf den Grundstücken zu fixieren und mit dem Satzungsbeschluss zur Eintragung ins Okoflächenkataster beim Landesamt f. Umwelt zu melden (§ 17 Abs. 6 BNatSchG i.V.m Art. 6b Abs. 7 BayNatSchG).  Schaefer Anlagen



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt  
Garching b. München

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom			
II-610-17/157/di 12.05.2010			
<b>Bitte bei Antwort angeben</b>			
Unser Geschäftszeichen:			
<b>24.2-8291-ML</b>			
Tel.: 089 2176- 2751	Fax: 089 2176- 40 2751	Zimmer: 4414A	München, 01.06.2010
Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner:			
Freifrau Loeffelholz von Colberg alexandra.loeffelholz@reg-ob.bayern.de			

**Stadt Garching b. München, ML;  
Bebauungsplan Nr. 157 Erweiterung General Electric  
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Ein im Norden von Garching b. München ansässiges Unternehmen will sich erweitern. Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Baufelder östlich des bestehenden Gebäudes schaffen und setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung wissenschaftliche Forschung und Entwicklung (ca. 3,3 ha) fest.

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Alexandra Freifrau Loeffelholz von Colberg  
Landes- und Regionalplanung in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

**Briefanschrift:**  
Regierung von Oberbayern  
80534 München

**Dienstgebäude:**  
Maximilianstraße 39  
80538 München  
U4/U5 Haltestelle Lehel

**Öffnungszeiten:**  
Mo - Do: 08:00 - 16:00 Uhr  
Fr: 08:00 - 14:00 Uhr

**☎ Vermittlung:**  
089 2176-0  
**Telefax:**  
089 2176-2914

**E-Mail:**  
poststelle@reg-ob.bayern.de  
**Internet:**  
<http://www.regierung-oberbayern.de>



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Stadt Garching  
Postfach 14 53  
85742 Garching



Ihre Nachricht  
12.05.2010

Unser Zeichen  
2 AL-4622-ML 06-  
11415/2010

Telefon +49 (89) 21233 2620  
Christian Weiß

München  
25.05.2010

Christian.Weiss@wwa-m.bayern.de

## Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung General Electric“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

### Grundwasser

Im vorliegenden Bebauungsplan (Begründung S. 10) wird der mittlere Grundwasserstand mit ca. 470,50müNN (=ca. 4m unter Gelände) angegeben. Für eine zukünftige Bebauung ist die Angabe des MGW im Textteil des Bebauungsplans unter Hinweis nicht zielführend, da für eine evtl. Bemessung von Gebäuden hinsichtlich Schutz gegen Grundwasserzutritt und Auftrieb der höchste Grundwasserstand HHW entscheidend ist. Im beplanten Bereich ist mit einem HHW von ca. 2-3m unter Gelände zu rechnen.

Wir bitten daher, die Angabe des MGW zu streichen und folgenden Hinweis aufzunehmen:

**Standort**  
Heßstraße 128  
80797 München

**Öffentliche Verkehrsmittel**  
Tram 20 / 21  
Haltestelle Lothstraße

**Telefon/Telefax**  
+49 89 21233-03  
+49 89 21233-2606

**E-Mail**  
poststelle@wwa-m.bayern.de  
**Internet**  
www.wwa-m.bayern.de

*„Bauten und Bauteile sind bis auf ein Niveau von HHW +0,30m wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Der maßgebliche Wasserstand ist von einem fachkundigen Büro zu ermitteln.“*

### **Niederschlagswasser**

Zum 01.10.2008 hat sich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) geändert. Demnach fallen nun auch Gewerbeflächen in den Geltungsbereich der Verordnung.

Wir bitten daher, folgenden Hinweis aufzunehmen:

*„Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern.*

*Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den zugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) Anwendung finden oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.“*

Bei Berücksichtigung bestehen ansonsten aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Das Landratsamt erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



Weiß

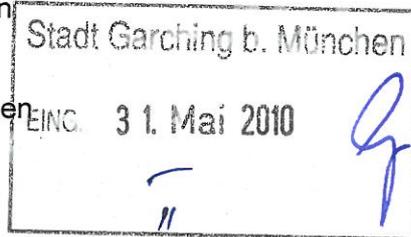
Baurat



Landratsamt München · Mariahilfplatz 17 · 81541 München

**Kreisheimatpfleger**Stadt Garching b. München  
Postfach 14 53

85742 Garching b. München



Ihr Zeichen: II-610-17/157/di  
 Ihr Schreiben vom: 12.05.2010  
 Unser Zeichen:  
 München, 27.05.2010

Auskunft erteilt:  
 Herr Dr. Tausendpfund

E-Mail:  
 atausendpfund@web.de

Tel.: 089 6116733  
 Fax:

Zimmer-Nr.:  
 B 3.20

**Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung General Electric“  
 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Dietrich,  
 sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 12.05.2010 habe ich erhalten.

Als Träger öffentlicher Belange habe ich gegen den vorliegenden Bebauungsplan, dessen Ziel die Ausweisung neuer Baufelder zur Erstellung von Versuchshallen für die wissenschaftliche Forschung und Entwicklung ist, keine Einwendungen, sofern die näheren gesetzlichen Regelungen für den Landschafts-, Natur- und Grundwasserschutz sowie für den Schutz, die Sicherung und die Dokumentation etwaiger zu Tage tretender Bau- und Bodendenkmäler Berücksichtigung finden. Die beabsichtigten Maßnahmen zur Schonung des Natur- und Landschaftsbildes werden begrüßt.

Ich danke für Information und Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

*A. Tausendpfund*



**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

**Erreichbarkeit**  
 Straßenbahn Linie 27  
 Bus Linie 52  
 Haltestelle Mariahilfplatz  
 Bus Linie 152  
 Haltestelle Schweigerstr.

Tiefgarage im Haus  
 Zufahrt über Ohlmüllerstr.

**Bankverbindungen**  
**Kreissparkasse München Starnberg**  
 (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



**EMAS**  
 ZERTIFIZIERTES  
 UMWELTMANAGEMENT  
 D-155-00182

E.ON Bayern AG · Lise-Meitner-Straße 2 · 85716 Unterschleißheim

Stadt Garching  
Rathausplatz 3  
85748 Garching



**E.ON Bayern AG**  
**Netzcenter Unterschleißheim**  
Technischer Netzservice  
Lise-Meitner-Straße 2  
85716 Unterschleißheim  
www.eon.com  
www.eon-bayern.com

Herr Stefan Kostner  
T 089 37002 532  
F 089 37002 539  
stefan.kostner  
@eon-bayern.com

Unser Zeichen SP0n/KoS

Unterschleißheim, 28. Mai 2010

**Bebaungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der E.ON Bayern AG zu sichern ist.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.ON Bayern AG  
Netzcenter Unterschleißheim

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Prof. Dr. Klaus-Dieter Maubach  
Vorstand:  
Thomas Barth (Vorsitzender)  
Edith Volz-Holterhus  
Hermann Wagenhäuser  
Sitz Regensburg  
Amtsgericht Regensburg  
HRB 9119  
Heinkelstraße 1  
93049 Regensburg

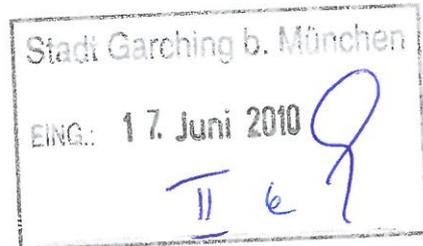


Industrie- und Handelskammer für  
München und Oberbayern

Anlage 7

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

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



Ihre Zeichen /Nachricht vom  
II-610-17/157/di/ 12.05.2010

Ihr Ansprechpartner /Unser Zeichen  
Dr. Katharina Zobel/III zo

E-Mail  
zobel@muenchen.ihk.de

Telefon  
089 5116-704

Fax  
089 5116-8704

15.06.2010

Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung General Electric“  
Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen eine Ausweisung des Planbereichs als Sondergebiete (SO) nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Test- und Versuchsmaßnahmen im Rahmen der wissenschaftlichen Forschung und Entwicklung in den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik, Medizinische Innovation und Automobiltechnologie“ sprächen, können nicht erkannt werden.

Vielmehr kann es nur begrüßt und befürwortet werden, dass die Stadt Garching die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung von Versuchseinrichtungen und Testlabors schafft und damit den Wissenschaftsstandort für innovative Techniken weiter ausbaut.

Wir stimmen demnach den dargelegten Planinhalten und –ausweisungen vollumfänglich zu. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer  
für München und Oberbayern

i. A.

Dr. Katharina Zobel

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern  
Postanschrift: 80323 München | Hausanschrift: Max-Joseph-Straße 2, 80333 München  
Tel. 089 5116-0 | Fax 089 5116-306 | E-Mail: [ihkmail@muenchen.ihk.de](mailto:ihkmail@muenchen.ihk.de) | Internet: [www.muenchen.ihk.de](http://www.muenchen.ihk.de)

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001: 2008

SWM Infrastruktur Region GmbH • Emmy-Noether-Str. 2 • 80287 München

Besucheranschrift:  
SWM Infrastruktur Region GmbH

Emmy-Noether-Str. 2  
80287 München

Stadt Garching bei München  
z.Hd. Frau Dietrich  
Postfach 1453  
85742 Garching bei München



Ansprechpartner:  
Herr Peter Hackel

Telefon/-Fax:  
089/23 61-3397/-2815

E-Mail:  
stellungnahmen@swm.de

Unser Zeichen:  
**S 100383 / Ha**

München, 07.06.2010

**Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung General Electric“  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1  
BauGB**

Anlagen: Bestandsplanauszug Erdgas

Sehr geehrte Frau Dietrich,

herzlichen Dank für die Zusendung des o.g. Bebauungsplanes.  
Von der Erweiterung des Bebauungsplanes haben wir Kenntnis genommen und nehmen wie folgt Stellung.

Unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen sind aus dem Eintrag (grün eingezeichnet) im beiliegenden Bestandsplanauszug zu ersehen.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Versorgungsanlagen der SWM.  
An der westlichen Seite der geplanten Erweiterung, befinden sich im Nahbereich unsere Erdgas-hochdruck- und Versorgungsleitung zum Anwesen Freisinger Landstraße 50.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.  
Teilen Sie uns bitte den Baubeginn unter der Tel. 089/2361-2139 mit.

SWM Infrastruktur Region GmbH  
Emmy-Noether-Straße 2  
80287 München  
Telefon: 089/23 61-0  
Internet: [www.swm-infrastruktur-region.de](http://www.swm-infrastruktur-region.de)

Geschäftsführung:  
Helge-Uve Braun  
Dr. Jürgen Gay

Handelsregister:  
München HRB 1160281

Bankverbindungen:  
Postbank München • BLZ: 700 100 80 • Kto.-Nr. 4 100 803

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu unseren Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.

Wir sind sehr daran interessiert, die Gebäude an die Erdgasversorgung anzuschließen. Weitere Informationen (z. B. Anschlusspreise, Anträge, Vorteile von Erdgas) erhalten Sie unter [www.swm.de](http://www.swm.de).

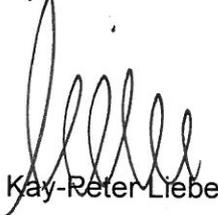
In der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen befinden sich keine Versorgungsanlagen der SWM.

Wir bitten Sie unsere Auflagen zu den vorhandenen Versorgungsanlagen bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen und uns nochmals einzuschalten.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Spartenauskuft

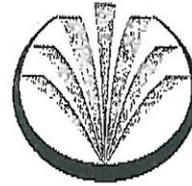


Kay-Peter Liebe

Spartenauskuft



Peter Hackel



**Bayerischer  
Bauernverband**  
Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

**GESCHÄFTSSTELLE  
MÜNCHEN**  
für die Kreisverbände  
München und Ebersberg

*Anlage 9*

Lessingstr. 3  
80336 München

Telefon (089) 51 70 18-3  
Telefax (089) 51 70 18-51

Bayerischer Bauernverband, Lessingstr. 3, 80336 München

Stadt Garching b. München  
Postfach 14 53  
85742 Garching b. München

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom  
II-610-17/157/di/ 12.05.2010

Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom  
Ro/Gk

Datum  
21.06.2010

### **Behauungsplan Nr. 157 „Erweiterung General Electric“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei dem Planungsverfahren werden in hohem Maße wertvolle Ackerflächen als ökologische Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Angesichts der neugewonnenen Bedeutung der Landwirtschaft in unserer globalisierten Welt mit einem steigenden Bedarf an landwirtschaftlichen Flächen zur Ernährung einer wachsenden Weltbevölkerung, zur Energieversorgung und Klimaschutz, sollte dem Flächenverbrauch für Ausgleichsflächen Einhalt geboten werden. Es sollte daher die Ausweisung von Ausgleichsflächen im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung überdacht und in der Zielsetzung angepasst werden.

Vom Gesetzgeber wurde inzwischen dahingehend Rechnung getragen und das neue bundeseinheitliche Naturschutzgesetz verabschiedet. Dieses sieht im Bereich der Eingriffsregelung eine Neuausrichtung der bisherigen Anwendungen vor, wenn Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt notwendig sind. Die Entseigelung bebauter Flächen sowie die Biotoppflege durch Landwirte hat nun Vorrang vor Entnahme von landwirtschaftlichen Flächen aus der Nutzung. Neu ist also, dass den Ausgleichsmaßnahmen die Ersatzmaßnahmen gleichgestellt wurden. Ferner muss bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden. Vorrangig ist zu prüfen, ob auch Maßnahmen zur Entseigelung, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen einen Ausgleich oder Ersatz bringen können. Oberstes Ziel ist es daher, zu vermeiden, dass landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung herausfallen.

Um den Flächenverbrauch von landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren, sind daher eventuell alternative Ausgleichsflächenmodelle zu prüfen. Die BBV-Landsiedlung hat hierzu Aus-

- 2 -

gleichsflächenmodelle entwickelt. Wir können daher anbieten bezüglich von Ersatzmaßnahmen sich mit der BBV-Landsiedlung über uns in Verbindung zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen



Rosipal  
Geschäftsführer

Abteilung: Bauverwaltung  
Stichwort: Flächennutzungsplan Eching

Vorlage-Nr: II-BV/719/2010  
Status: öffentlich  
AZ:  
Datum: 15.07.2010  
Verfasser: Knott Annette

---

**TOP 5****Stellungnahme der Stadt Garching zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Dietersheim Süd-West und Süd-Ost"**

---

## Beratungsfolge:

Datum                      Gremium

27.07.2010      Stadtrat

---

**I. Sachvortrag:**

Die Gemeinde Eching hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 die Stadt Garching um Stellungnahme zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten.

Die Änderung sieht die Ortsabrundung von Dietersheim Richtung Süden vor. Neben der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten ist Richtung Garching die Ausweisung eines Sondergebietes Zweckbestimmung Apartmenthaus / Hotel sowie in einem Teilbereich Gewerbegebiet vorgesehen.

Die Gemeinde Eching hat in den letzten Jahren im Ortsteil Dietersheim zwei Bebauungsplanverfahren durchgeführt, die eine Zunahme der Bevölkerung (2 % / jährlich) ermöglichen. Mit der hier vorgelegten Bauleitplanung soll das angestrebte Ziel eines verstärkten Wachstums der Bevölkerung weiter realisiert werden. Die notwendige Ausweisung der Infrastrukturf lächen für den Gemeindebedarf erfolgt mit folgenden Zweckbestimmungen: Schule, soziale Zwecke, Sportanlage.

Einwohneranteil Dietersheim am 26.04.2010	1.380
Einwohneranteil Dietersheim 2025	3.300

In den in der Flächennutzungsplanänderung ausgewiesenen Wohngebieten sollen 700 Personen wohnen können.

Östlich der B11 hat die Gemeinde Eching in Richtung Garching ihre mögliche bebaubare Fläche damit ausgereizt, da die jetzige Ortsabrundung der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet entspricht.

Westlich der B11 kann sich die Gemeinde Eching westlich der jetzt ausgewiesenen Flächen perspektivisch eine weitere Entwicklung vorstellen.

Hauptinhalt bezüglich der Ausweisung der Gewerbeflächen ist es, einem ansässigen Unternehmen eine Erweiterungsperspektive zu ermöglichen. Die Gewerbeflächenausweisung umfasst insgesamt ca. 2 ha, davon nimmt das Apartmenthaus / Hotel knapp einen halben ha in Anspruch. Nachdem die Hauptschließung des SW-Teils zunächst ein Gewerbegebiet durchquert bevor die Wohngebiete erreicht werden, kommt - so ist es in der beigefügten Begründung aufgeführt - der Straßenraumgestaltung erhebliche Bedeutung zu. Mit ihrer Hilfe will die Gemeinde Eching für einen ansprechenden Ortseingang sorgen und gerade dadurch im gewerblichen Bereich eine klare städtebauliche Ordnung unterstützen. Die ersten diesbezüglichen Darstellungen (Grünflächenausweisung) sind im Plan bereits enthalten. Weitere Überlegungen wird die Gemeinde Eching im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren anstellen.

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, sofern sich die Grundzüge der Planung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eching nicht ändern, am weiteren Verfahren nicht zu beteiligen.

**II. Beschlussantrag:**

Der Stadtrat möge beschließen, sofern sich die Grundzüge der Planung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eching nicht ändert, von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abzusehen.

**III. Verteiler:**

**Beschlussvorlage**

zugestellt  als Tischvorlage an den Stadtrat   
an den Ausschuss

**Anlagen**

zugestellt  als Tischvorlage an den Stadtrat   
an den Ausschuss

ggf. Anlagen benennen

Abteilung: Bauverwaltung  
Stichwort: 45. FNP-Änd. Bundeswehrlager  
Zwischennutzung

Vorlage-Nr: II-BV/720/2010  
Status: öffentlich  
AZ:  
Datum: 21.07.2010  
Verfasser: Zettl Klaus

**TOP****45. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des ehemaligen Bundeswehrlagers Hochbrück; Sachstandsbericht vertragliche Zwischennutzung****Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
27.07.2010	Stadtrat

**I. Sachvortrag:**

Östlich der B 13 befindet sich ein großes Areal an ehemals militärisch genutzter Gebäude und Freiflächen. Zwischenzeitlich wurden große Teile der militärischen Nutzung entzogen und stehen unter der Verwaltung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Mit Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanneuaufstellung wurde eine Teilfläche aus diesem Gesamtareal bereits als Gewerbegebiet vorgesehen. Im beiliegenden Lageplan als Fläche 1 gekennzeichnet. Dieses Gebiet ist derzeit überwiegend an Gewerbebetriebe vermietet. Auch die Stadt Garching hat ein Gebäude als Obdachlosenunterkunft angemietet.

Östlich dieser ausgewiesenen Gewerbeflächen liegt die Sportplatzfläche des FC Hochbrück, die ebenfalls mit der Flächennutzungsplanneuaufstellung als Sportplatzfläche ausgewiesen wurde. Der FC Hochbrück hat diese Flächen angemietet (Fläche 2).

Ebenfalls östlich des Gewerbegebietes befindet sich eine kleine Kleingartenanlage, die an einzelne Schrebergartenbesitzer vermietet sind.

Sämtliche Mietverträge sind befristet bis 31.12.2010. Die Flächennutzungsplanneuaufstellung konnte nicht wie erhofft weitergeführt werden. Die Flächen bis 31.12.2010 bauleitplanerisch zu sichern ist nicht realistisch. Deshalb strebt die Verwaltung mit der BIMA eine befristete vertragliche Weiternutzung der bisher bestehenden Mietverträge für die Dauer von 3 Jahren an.

Ein entsprechender Vertragsentwurf wird in der Sitzung vorgestellt.

Inzwischen ist auch der sogenannte Mob-Stützpunkt (Fläche 3) an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) übergeben worden. Die BIMA ist bzw. muss daran interessiert sein, diese derzeit leer stehenden Gebäude wirtschaftlich zu verwerten. Im Rahmen eines Ortstermins, an dem auch die Regierung von Oberbayern, das LRA München teilnahmen wurde festgestellt, dass aufgrund des benachbarten FFH-Gebietes das sog. „Verschlechterungsgebot“ zu beachten ist. Für die BIMA bedeutet dies, dass gegenüber der bisherigen militärischen Nutzung im Falle einer Neuvermietung sich die Auswirkungen (z.B. Verkehr, Lärm) der Mietflächen gegenüber dem FFH-Gebiet nicht verschlechtern dürfen. Die BIMA steht diesbezüglich bereits mit Interessenten (vorwiegend staatliche Institutionen) in Verhandlung. Dies sind jedoch nur an langfristigen Nutzungen interessiert. Aus Sicht der Verwaltung sollte in die vertragliche Zwischennutzung der ehemalige Mob-Stützpunkt ebenfalls einbezogen werden.

Der Verwaltung hält es aufgrund des o.g. Sachverhaltes für erforderlich, mit der BIMA einen

Vertrag abzuschließen, der Weiternutzung der bestehenden Mietverhältnisse sowie die Nutzung des Mob-Stützpunktes ermöglicht.

Die Stadt Garching muss während der Vertragslaufzeit die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die künftigen Nutzungen festlegen bzw. schaffen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss fasste am 20.07.2010 folgenden einstimmigen Beschluss:

Die Stadt Garching stimmt einer befristeten vertraglichen Weiternutzung der bestehenden Mietverträge über den 31.12.2010 hinaus für weitere 3 Jahre zu.

Auch die Vermietung des Mob-Stützpunktes ist wie im Sachvortrag beschrieben in den Vertrag aufzunehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einen Vertrag zu verhandeln. Der Vertragsentwurf ist dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

In die Städtebauliche Vereinbarung ist eine Option für eine Vertragslaufzeit weiterer 2 Jahre aufzunehmen.

### II. Beschlussantrag:

Der Stadtrat nimmt die Empfehlung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Kenntnis und beschließt:

Die Stadt Garching stimmt einer befristeten vertraglichen Weiternutzung der bestehenden Mietverträge über den 31.12.2010 hinaus für weitere 3 Jahre zu.

Auch die Vermietung des Mob-Stützpunktes ist wie im Sachvortrag beschrieben in den Vertrag aufzunehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einen Vertrag zu verhandeln. Der Vertragsentwurf ist dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

In die Städtebauliche Vereinbarung ist eine Option für eine Vertragslaufzeit weiterer 2 Jahre aufzunehmen.

### III. Verteiler:

#### **Beschlussvorlage**

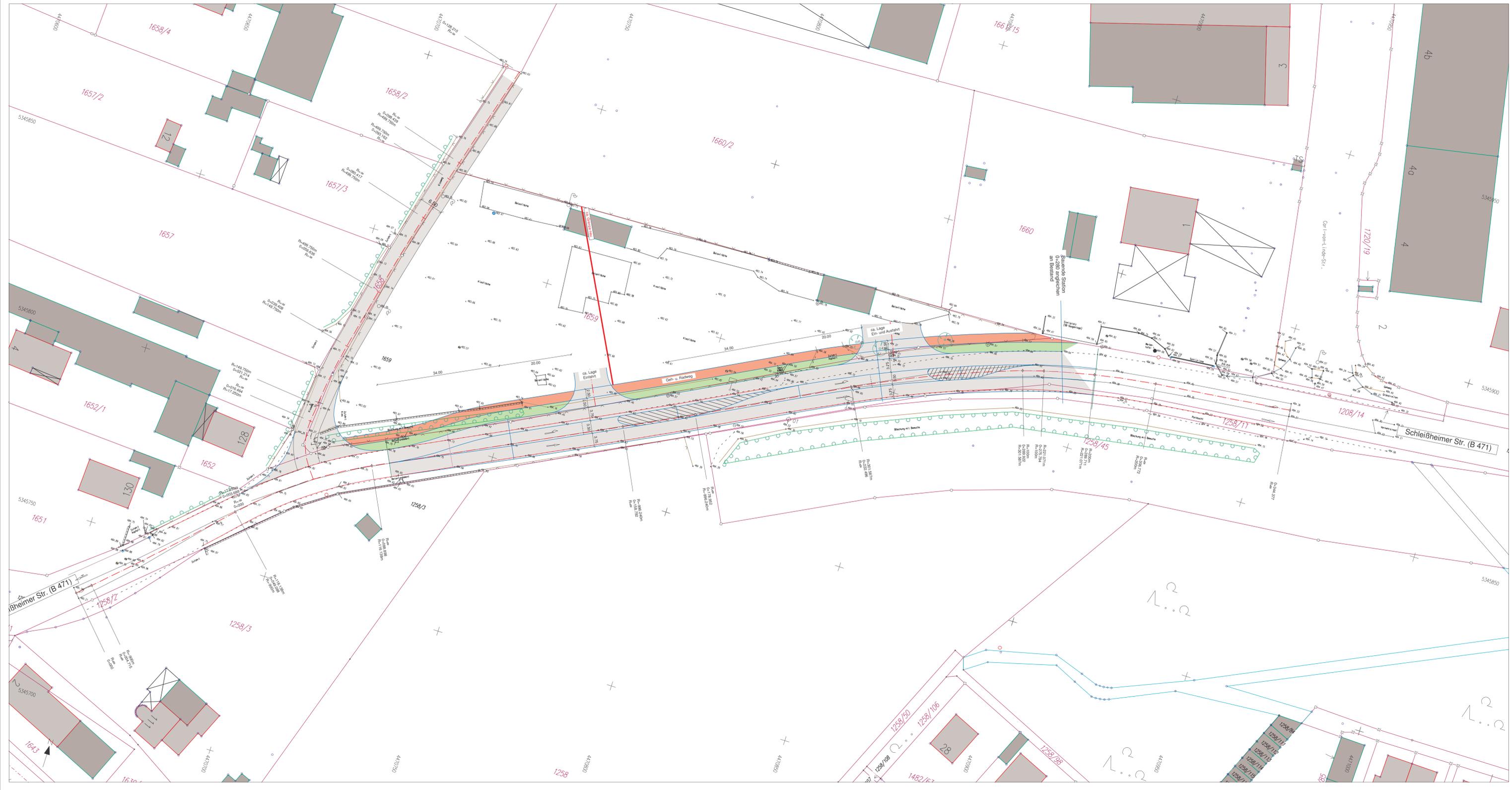
zugestellt	X	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

#### **Anlagen**

zugestellt	X	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

1 Lageplan

1 Entwurf Städtebaulich Vereinbarung



Legende			

Nr.:	Änderung	geänd. am	geänd.
1	1004828_DP_V1_100504 Verschiebung Fahrbahn 0,50m südlich, Grünstreifen von 3,0m auf 2,50m reduziert	05.05.2010	P.Spiegel

Proj.-Nr. 1004828

TÜV SÜD Immobilien Service GmbH Fa. Duran & Sarac GmbH		Anlage 1 Blatt Nr. 1
Vorentwurf	bearb. Apr. 10 gez. Apr. 10	Zeichen R.Weiskopf P.Spiegel
Neubau TÜV TSC+CS und Neubau einer Kfz-Werkstatt		Reg. Nr.
		Lageplan Variante 1
		Maßstab 1 : 500
Entwurfsverfasser: 05.05.2010 (Datum) _____ (Unterschrift)		INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN Mühlhagen 9 87640 Bismersheim Telefon 0 83 41 79 35 40 Telefax 0 83 41 79 34 26 www.muellhagg-weiskopf.de info@muellhagg-weiskopf.de
TÜV SÜD Immobilien Service GmbH Fa. Dura & Sarac GmbH (Datum) _____ (Unterschrift)		

# Städtebauliche Vereinbarung

vom

.. .07.2010

zwischen

1. der **Stadt Garching**, vertreten durch die Erste Bürgermeisterin Hannelore Gabor, dienstansässig Rathausplatz 3, 85748 Garching b. München

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und

2. der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** – Anstalt des öffentlichen Rechts, gesetzlich vertreten durch den Vorstand,

- nachfolgend „**Bundesanstalt**“ genannt -

## Präambel

Die Stadt Garching beabsichtigt, für den Bereich der ehemaligen militärisch genutzten Liegenschaft, einen Bebauungsplan aufzustellen um den Bereich einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Es ist beabsichtigt das Gebiet einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, die einerseits dem Hochtechnologie Standort Garching entspricht und andererseits bestehende Lücken in der gewerblichen Struktur schließt.

Die Vertragsparteien sichern sich im Rahmen der Bauleitplanung eine kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit zu. Die Parteien sehen diesen Vertrag als Grundlage für die gemeinsame Zusammenarbeit.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien was folgt:

1.

Die Parteien sind sich darüber bewusst, dass der Planungsprozess, einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Die Stadt geht nach den derzeitigen Erkenntnissen davon aus, dass der Planungsprozess im Jahre 2013 abgeschlossen werden kann.

Die Bundesanstalt hat große Teile der Liegenschaft derzeit an Dritte vermietet, die die Liegenschaftsteile gewerblich nutzen. Die Mietverträge laufen am 31.12.2010 aus.

Die Liegenschaft ist militärisch noch nicht entwidmet. Ein künftiger Bedarf zu Zwecken der Landesverteidigung ist jedoch nicht mehr gegeben. Die Entwidmung der Liegenschaft ist bis zum ... geplant.

Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass die Liegenschaft baurechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen ist. Ein Anspruch auf die Erteilung von Baugenehmigungen für die einzelnen gewerblichen Nutzungen besteht somit nach der Entwidmung nicht.

## 2.

Die Stadt erkennt das Bedürfnis der Bundesanstalt, die Liegenschaft auch während des weiteren Planungsprozesses an Dritte zu vermieten. Die Stadt erklärt sich damit einverstanden, dass die BImA Teilflächen oder Gebäude der Liegenschaft an Dritte zur gewerblichen Nutzung vermietet, soweit die Vermietung auf den Zeitraum bis maximal zum 31.12.2013 befristet wird und weiter den Mietern die unten unter 3. aufgeführten Bedingungen aufgegeben werden. Die Bundesanstalt wird die Stadt vom jeweiligen Vertragsschluss durch Übermittlung einer Abschrift vom Mietvertrag unterrichten.

Im Gegenzug stellt die Stadt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB in Aussicht, soweit die beantragten Nutzungen der Mieter im Bauantrag zeitlich bis zum 31.12.2013 befristet sind.

Die Stadt behält sich jedoch vor, zur Sicherung der Planung gegebenenfalls eine Veränderungssperre zu erlassen. In diesem Fall wird jedoch eine Ausnahme von der Veränderungssperre für vertragskonforme Nutzungen in Aussicht gestellt.

## 3.

Die Bundesanstalt wird ihren Mietern folgende Verpflichtungen in den Mietverträgen auferlegen:

Die Mieter der Bundesanstalt verpflichten sich, bei Meidung eines Ordnungsgeldes, die Nutzung der Teilfläche / des Gebäudes / Gebäudeteil ab dem 01.01.2014 zu unterlassen. Als zu unterlassende Nutzung gilt auch die Überlassung der Nutzung an Dritte.

Die Mieter der Bundesanstalt verpflichten sich, weiter die Teilfläche / das Gebäude / Gebäudeteil spätestens am 31.03.2014 zu räumen.

Hinsichtlich dieser Verpflichtungen unterwerfen sich die Mieter der sofortigen Zwangsvollstreckung und ermächtigen die Bundesanstalt, sich jederzeit ohne Nachweis des Entstehens, des Bestehens oder der Fälligkeit der Forderung vollstreckbare Ausfertigungen dieser Urkunde erteilen zu lassen.

## 4.

Die Stadt weist die Bundesanstalt darauf hin, dass die Erschließung des Gebiets noch nicht gesichert ist. Auch aus diesem Grund wird die Stadt nur zeitlich befristeten Nutzung zustimmen.

Innerhalb des Gebietes bestehen keine öffentlichen Erschließungsanlagen, sei es die straßenmäßige Erschließung, Anlagen zur Abwasserbeseitigung, Anlagen zur Wasserversorgung oder sonstige Sparten. Die Stadt ist nicht verpflichtet die Erschließung des Gebietes durchzuführen, solange kein Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt ist. Die Bundesanstalt erkennt dies an.

5.

Sollte eine der Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich in einem solchen Fall, die unwirksame Bestimmung durch eine dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprechende Vereinbarung zu ersetzen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken des Vertrages.

6.

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.

Garching .....

Abteilung: Kämmerei  
Stichwort: Krippenplätze, "Hippos"

Vorlage-Nr: III-K/193/2010  
Status: öffentlich  
AZ:  
Datum: 22.07.2010  
Verfasser: Janich Heiko

**TOP 7****Antrag auf Anerkennung der Bedarfsnotwendigkeit weiterer Krippenplätze in der Krippe "Die Hippos"****Beratungsfolge:**

Datum Gremium

27.07.2010 Stadtrat

**I. Sachvortrag:**

Mit Beschluss vom 13.09.2007 hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung weitere 15 (insgesamt 27) Plätze in der Kinderkrippe „Hippos“ am MPI als bedarfsnotwendig anerkannt. Die damals geplante Umbau- und Erweiterungsmaßnahme ist umgesetzt. Die Stadt Garching beteiligte sich an den Investitionskosten mit 161.100 € (Stadtratsbeschluss vom 22.01.2009) und erhielt eine staatliche Förderung aus dem Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ des Bundes von 148.000 €. Derzeit sind 26 der insgesamt 54 Plätze mit Garchinger Kindern belegt.

Die Kindertagesstätte „Hippos“ (Betriebskindertagesstätte des Max-Planck-Instituts für Plasmaphysik) wurde zum 01.07.2010 von der Wichtelakademie als Träger übernommen. Da der Bedarf an Krippenplätzen noch nicht gedeckt ist, plant der neue Betreiber erneute Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in den Sommerferien, um weitere 18 Plätze zu schaffen. Die neu zu schaffenden 18 Krippenplätzen sollen vorrangig den Kindern aus Garching zur Verfügung stehen. Für diese 18 Plätze wurde auch die Bedarfsanerkennung bei der Stadt Garching beantragt.

Für das nächste Kindergartenjahr sind bisher 22 Plätze von Garchinger Kindern belegt, wobei die noch freien Plätze ab September noch sukzessive vergeben werden. Auch die aktuellen Wartelisten der Wichtelakademie zeigen, dass etwa die Hälfte der Kinder aus Garching kommt.

Bisher wurden immer die Hälfte der geplanten Plätze als bedarfsnotwendig anerkannt, da die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der MPI und ESO vorrangiges Belegungsrecht hatten und dadurch nicht die gesamten Plätze an Garchinger Kinder vergeben werden.

Der von der Wichtelakademie vorgelegten Kostenplan betragen die zuwendungsfähigen Baukosten 303.318,61 €. Gemäß Art 27 Abs. 3 BayKiBiG hat der Träger der Krippe ein Drittel der Kosten für den Erweiterungsbau aufzubringen. Bei Kindertageseinrichtungen freigemeinnütziger oder sonstiger Träger haben die Kommunen, welche Plätze als bedarfsnotwendig anerkannt haben, nach Art 27 Abs. 3 BayKiBiG einen Baukostenzuschuss in Höhe von zwei Dritteln zu leisten. Es müssen somit zunächst weitere Plätze in der geplanten Krippe als bedarfsnotwendig anerkannt werden.

Für den Ausbau der Krippenplätze gewährt der Freistaat Bayern Zuwendungen nach dem Sonderförderprogramm für Investitionskosten „Kinderbetreuungsfinanzierung 2008-2013“ in Höhe von min. 60 %, max. 80 % der zuwendungsfähigen Baukosten in Abhängigkeit von der Finanzkraft der Gemeinde, für die Stadt Garching somit 60 %.

Bei einer Anerkennung von 18 Krippenplätzen als bedarfsnotwendig entstehen folgende Kosten für die Stadt Garching:

Gesamtkosten		303.318,61 €
2/3 Gesamtkosten (Förderanteil)		<b>202.212,41 €</b>
./ . Krippenförderung	60 %	112.327,44 €
./ . Ausstattungskosten: 18 Plätze	a`1250,00 €	22.500,00 €
Eigenanteil Stadt Garching		<b>67.384,96 €</b>

Bei einer Anerkennung von 9 Krippenplätzen verringern sich die Kosten um die Hälfte:

Gesamtkosten		151.659,31 €
2/3 Gesamtkosten (Förderanteil)		<b>101.106,20 €</b>
./ . Krippenförderung	60 %	56.163,72 €
./ . Ausstattungskosten : 9 Plätze	a`1250,00 €	11.250,00 €
Eigenanteil Stadt Garching		<b>33.692,48 €</b>

Die Kindertagesstätte befindet sich in zwei Gästehäuser A1 und A2, die in den Jahren 2006 und 2008 umgebaut wurden. Für den Umbau des Gästehaus A2 hat die Stadt Garching 2006 keine staatlichen Zuweisungen erhalten. Für dem Umbau des Gästehaus A1 im Jahr 2008 hat die Stadt Garching , wie anfangs geschildert, eine Zuweisung in Höhe von 148.000,00 € erhalten. Der erneute Umbau dieses Gebäudes greift in den bereits geförderten Bestand ein, so dass die Zweckbindung von 25 Jahren nicht eingehalten wird. Nach Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern ist zwar das neue Umbauvorhaben förderfähig, aber der Zuweisungsbescheid vom 21.11.2008 würde anteilig zurückgefordert werden.

Die neuen Krippenplätze verteilen sich gleichmäßig auf die beiden Gästehäuser. Auch die Baukosten verteilen sich in etwa gleichen Teilen auf die beiden Gebäude. Eine genaue Kostenschätzung getrennt nach Gebäuden wird von der Wichtelakademie noch vorgelegt.

Bei einer Bedarfsanerkennung von 9 Krippenplätze erfolgt der Antrag auf Zuweisung für Maßnahmen nach dem Sonderprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung 2008-2013“ nur für den Umbau des Gebäudes A2, damit umgeht man die Problematik mit der Zweckbindung für die bisher gezahlte Förderung des Gebäudes A1.

Das Angebot an Betreuungsplätzen im Bereich der unter dreijährigen Kindern deckt die Nachfrage bisher noch nicht. Eine Entspannung ist wohl erst mit Fertigstellung des Kinderhauses zu rechnen. Die neuen Krippenplätze bei der Wichtelakademie würden voraussichtlich schon ab September/Oktober 2010 zur Verfügung stehen.

## **II. Beschlussantrag:**

Der Stadtrat beschließt, neun weitere Krippenplätze in der Betriebskindertagesstätte „Hippus“ des Max-Planck-Instituts für Plasmaphysik -Träger Wichtelakademie- als bedarfsnotwendig anzuerkennen.

**III. Verteiler:**

**Beschlussvorlage**

zugestellt  als Tischvorlage an den Stadtrat   
an den Ausschuss

**Anlagen**

zugestellt  als Tischvorlage an den Stadtrat   
an den Ausschuss

Abteilung: Kämmerei  
Stichwort: Haushalt 2010

Vorlage-Nr: III-K/194/2010  
Status: öffentlich  
AZ: III-941-2-Ja  
Datum: 20.07.2010  
Verfasser: Janich Heiko

## TOP 7 Haushaltsbericht 2010

### Beratungsfolge:

Datum Gremium

27.07.2010 Stadtrat

### I. Sachvortrag:

Mit Stand 30.06.2010 ergaben sich folgende Soll- und Ist- Einnahmen und Ausgaben:

	Ansatz	AO-Soll	Ist Ansatz	HH Reste VJ	AO HHR VJ
<b>Verwaltungshaushalt</b>					
Einnahmen	34.186.000,00	23.040.036,74	13.642.678,83	0,00	0,00
Ausgaben	34.186.000,00	18.850.485,03	13.724.738,53	0,00	0,00
Saldo	0,00	4.189.551,71	-82.059,70	0,00	0,00
<b>Vermögenshaushalt</b>					
Einnahmen	17.419.000,00	3.976.365,71	4.510.819,71	7.321.900,00	1.638.698,50
Ausgaben	17.419.000,00	2.891.819,61	2.643.963,94	15.867.147,35	5.280.366,58
Saldo	0,00	1.084.546,10	1.866.855,77	-8.545.247,35	-3.641.668,08
<b>Gesamthaushalt</b>					
Einnahmen	51.605.000,00	27.016.402,45	18.153.498,54	7.321.900,00	1.638.698,50
Ausgaben	51.605.000,00	21.742.304,64	16.368.702,47	15.867.147,35	5.280.366,58
Saldo	0,00	5.274.097,81	1.784.796,07	-8.545.247,35	-3.641.668,08

Bei den Einnahmen und Ausgaben des Verwaltungshaushaltes sind im Soll bereits mehrere Jahressollstellungen enthalten (z.B. Grund-, Gewerbesteuer, Mieten, Kreisumlage), so dass sich ein etwas verzerrtes Bild ergibt. Die Istzahlen sind daher aussagekräftiger. Verrechnungen innerhalb des Haushaltes sind noch nicht gebucht, so dass die Ist-Einnahmen und Ausgaben noch unter 50 % liegen.

Im Vermögenshaushalt ist nach wie vor ein gewisser „Zahlungsrückstand“ zu verzeichnen, da viele Projekte noch nicht begonnen (z.B. Kinderhaus) oder noch nicht kassenwirksam geworden sind. Bei den Haushaltsresten des Vermögenshaushaltes sind Soll und Ist identisch. Das Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3 Mio. € wurde von der EWG Anfang Juli zurückgezahlt und ist somit in obiger Statistik noch nicht enthalten.

Entscheidend für die Haushaltssituation ist die Entwicklung der Steuereinnahmen. Bei den Grundsteuern sind ca. 30.000 € Mindereinnahmen zu erwarten. Zur Einkommen- und Umsatzsteuerbeteiligung kann man derzeit noch nicht viel sagen. Die Zahlungen für das 1. Quartal lagen im Plan, die für das 2. Quartal werden erst Ende Juli bekanntgegeben und ausbezahlt. Daher auch das Ist-Defizit im Verwaltungshaushalt. Nach derzeitigem Stand sind bei der Einkommensteuerbeteiligung Mehreinnahmen von ca. 300.000 € möglich, bei Umsatzsteuerbeteiligung und Einkommensteuerersatz wird der Ansatz wohl erreicht.

Das große Fragezeichen steht auch in diesem Jahr angesichts der wirtschaftlichen Situation hinter der Gewerbesteuerentwicklung. Hier ist ein ständiges Auf und Ab zu registrieren. Nachzahlungen aus Vorjahren stehen Anträge auf Reduzierung der Vorauszahlungen gegenüber. Mehrere Unternehmen (auch größere Steuerzahler der Vorjahre) leisten überhaupt keine Vorauszahlungen mehr. Der momentane Stand (20.07.) der Gewerbesteuerveranlagung liegt bei ca. 12,1 Mio. €. Im Haushalt eingeplant sind 12,5 Mio. €. Wie die Entwicklung der Vorjahre zeigt, ist es durchaus noch möglich, den Ansatz zu erreichen. Allerdings besteht auch die Gefahr, dass bei verstärkten Rückzahlungen die Veranlagung wieder rückläufig ist.

Vor diesem Hintergrund ist weiterhin große Sparsamkeit angesagt. Für zusätzliche größere Ausgaben über die im Haushalt veranschlagten hinaus fehlen derzeit die Mittel, zumal noch weitere Ausgaben für Pflichtaufgaben (Kinderbetreuung) und kommunale Zuschüsse für „staatliche Wohltaten“ zu befürchten sind.

Außerdem sind noch ein paar Streitfragen bezüglich des U-Bahn-Baus und seiner finanziellen Auswirkungen für Garching ungeklärt.

Aufgrund dieser Risiken und der ungewissen Zukunft bei den Steuereinnahmen in den kommenden Jahren sind auch geplante Investitionen hinsichtlich ihrer momentanen Notwendigkeit zu hinterfragen, um notwendige Reserven für den Notfall zur Verfügung zu haben.

## **II. Beschlussantrag:**

Der Stadtrat nimmt den Haushaltsbericht zur Kenntnis.

## **III. Verteiler:**

### **Beschlussvorlage**

<b>zugestellt</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

### **Anlagen**

<b>zugestellt</b>	<input type="checkbox"/>	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

Abteilung: Kämmerei  
Stichwort: Tagesmütter

Vorlage-Nr: III-K/196/2010  
Status: öffentlich  
AZ:  
Datum: 21.07.2010  
Verfasser: Janich Heiko

---

**TOP 9****Anfrage der Nachbarschaftshilfe Garching bezüglich einer Großtagespflege in Garching**

---

Beratungsfolge:

Datum                      Gremium

27.07.2010              Stadtrat

---

**I. Sachvortrag:**

Seit 1995 ist die Kindertagespflege in Garching eine vorwiegend für Kinder unter drei Jahren akzeptierte Betreuungsform. Momentan werden ca. 55 Kinder von 16 Tagesmüttern (Tagespflegepersonen = TPP) betreut. Die Kindertagespflege wird seit 2005 durch unsere Kinderkrippe „Nachbarskinder“ ergänzt. Hier werden seit der Vergrößerung 20 Kinder betreut.

Zu den Sprechstunden für die Kleinkindbetreuung kommen öfters Familien die unbedingt eine Betreuung benötigen, um den Arbeitsplatz nicht zu verlieren. Viele junge Familien sind nach Garching gezogen, haben Eigentum erworben und sind unbedingt auf die Einnahmen der Ehefrau angewiesen.

Auf Grund des momentanen Engpasses bei der Kleinkindbetreuung wurde von Seiten der Nachbarschaftshilfe überlegt, wie man möglichst schnell Abhilfe schaffen könnte.

**Stand 20.07.2010:**

Kinderkrippe Nachbarskinder:              bei 41 Anmeldungen zum Sep 2010 konnten zwölf Plätze vergeben werden. Bis Dez 2010 können noch weitere drei nachrücken. Auf Grund des Alters der Kinder werden in dem Krippenjahr 2010-2011 voraussichtlich keine weiteren Plätze frei.

Kindertagespflege:                              bis einschließlich Feb 2011 vierzehn Anmeldungen

Die Situation wird sich bestimmt entspannen, wenn das Kinderhaus fertig gestellt ist. Aber bis dahin ist die Lage sehr angespannt.

Eine im BayKiBiG verankerte gesetzliche Möglichkeit wäre die so genannte Großtagespflege.

**Rahmenbedingungen:**

Durch die Aufnahme in das Bayerische Kinderbildungs- und Betreuungsgesetz (BayKiBiG) wurde für die Kindertagespflege eine verbindliche rechtliche Grundlage geschaffen. Hierdurch gelangte die Tagespflege in der Familie aus der Grauzone und gewann deutlich an Qualität.

Die Großtagespflege stellt eine Erweiterung dieses Angebots dar und wird ebenfalls über das BayKiBiG geregelt.

Eine Kombination aus dem Besuch der Kindertagesgruppe und der Tagespflege in Familien ist bei Bedarf ebenfalls möglich.

Die Großtagespflege, mit ihrem institutionsähnlichen Charakter, stellt eine wertvolle neue Betreuungsform mit klaren und kontrollierbaren Qualitätsstandards dar.

Es dürfen maximal zehn gleichzeitig anwesende Tageskinder in einer altersgemischten konstanten Kindergruppe, mit maximal drei Kindern unter einem Jahr, betreut werden. Bei unseren Tagesmüttern werden hauptsächlich Kinder im Alter von 1 Jahr bis zum Kindergarteneintritt betreut. Ganz selten benötigen Eltern eine Betreuung vor dem ersten Geburtstag. Mit drei Jahren gehen die meisten Kinder bereits in den Kindergarten. Zwei Tagesbetreuungspersonen mit Qualifikation (mindestens 100 Std.) sind notwendig bei einer Betreuung von acht Kindern. Für die Betreuung ab dem neunten Kind sind eine Betreuungsperson mit Qualifikation und eine pädagogische Fachkraft vorgeschrieben. Die Kindertagespflege findet in angemieteten Räumlichkeiten oder in nicht privat genutztem Eigentum der Tagesbetreuungspersonen statt.

### **Räumlichkeiten:**

Am Gowirichweg 6a befindet sich ein Siedlungshäuschen im Besitz der Stadt Garching. Gemäß Bebauungsplan ist der Abriss des Gebäudes und der Verkauf der neuaufgeteilten Grundstücke geplant. Das ist derzeit noch nicht möglich, da das Nachbargrundstück noch bewohnt wird (lebenslanges Wohnrecht nach Ablauf des Erbbaurechts) und beide Gebäude zusammenhängen.

Das Baugebiet ist gem. §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen zwar vorwiegend dem Wohnen, aber zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Erdgeschoß des Hauses sind zwei große Räume mit Parkettboden, eine Küche, ein Bad und eine Toilette sowie zwei Fluchtwege vorhanden. Die Räume sind in guter Verfassung.

Bei einer Begehung mit Frau Lachner vom Kreisjugendamt und mit Herrn Jakesch von der Stadtverwaltung wurde festgestellt, dass die Räumlichkeiten mit einigen Veränderungen für die Großtagespflege geeignet wären. Die Umbaukosten belaufen sich nach ersten Schätzungen auf ca. 15.000 €. Unter anderem muss das Treppenhaus abgesichert werden, da momentan das Treppengeländer fehlt. Im oberen Stockwerk befinden sich auch zwei Räume. Die Tagesbetreuungspersonen müssen sich innerhalb der Räumlichkeiten einen festen Arbeitsplatz mit Telefonanschluss einrichten. Hierfür könnte einer der Räume genutzt werden. Die Umbaukosten belaufen sich nach ersten Schätzungen auf ca. 15.000 €.

### **Außenanlagen:**

Es ist ein großer eingezäunter Garten vorhanden, der mit kleinen Veränderungen kindgerecht umgestaltet werden könnte.

Die Nähe zum Gelände am Garchingener See ist bei kleinen Ausflügen von großem Vorteil.

### **Personal:**

Es müssen geeignete Personen gefunden werden, die bereit sind auf selbständiger Basis (wie jede andere TPP auch) hier tätig zu werden.

Die NBH bevorzugt die Variante mit einer pädagogischen Fachkraft als Leitung der Gruppe. Die zweite Person müsste mindestens die 100-stündige Qualifizierung als Tagespflegeperson absolviert haben. Zusätzlich müsste mindestens eine Person als Vertretung vorhanden sein. Um überhaupt Personal zu finden müsste die Großtagespflege mindestens zwei bis 3 Jahre laufen. Für eine mögliche Förderung mindestens 5 Jahre.

Außerdem sollten die Kinder, nach einer langsamen sensiblen Eingewöhnung, unbedingt die Möglichkeit haben die Betreuungszeit bis zum Kindergarten hier mit den gleichen Betreuungspersonen verbringen zu können.

### **Finanzierung:**

Für die Großtagespflege stehen die gleichen kommunalen und staatlichen Zuschüsse (laut BayKiBiG) zur Verfügung, die für Tagespflegepersonen (TPPen) bezahlt werden, die zu Hause tätig sind. Der kommunale Zuschuss wird derzeit auf ca. 20.000 € geschätzt. Der genaue Betrag hängt von den Buchungszeiten ab.

Wie bereits erwähnt, arbeiten die TPPen selbständig. Sie würden das gleiche Betreuungsgeld erhalten wie die, die zu Hause Kinder betreuen. Allerdings müssten sie eine Miete bezahlen, um die Betreuungspauschale steuerlich absetzen zu können. Auf der anderen Seite hätten sie keine Auslagen wegen Essen, Verschleiß an der eigenen Wohnung etc.

Da es sehr aufwendig ist für 12-13 Personen (inkl. TPP) zu kochen, wird vorgeschlagen, für die Großtagespflege das gleiche Essen zu bestellen, das die Krippe bezieht. Das würde bedeuten, dass die Eltern hierfür 2,50 € pro Tag zusätzlich zur Gebühr bezahlen müssten. Damit die Großtagespflege für die Eltern nicht teurer wird als die Krippe, wäre es sinnvoll die gleiche Gebühr, wie bei der Krippe zu berechnen. Sonst könnte aus finanziellen Gründen hier noch eine zusätzliche Konkurrenzsituation entstehen.

Die Räumlichkeiten müssten von der Stadt Garching hergerichtet werden. Danach würden als Vorschlag 500,- € monatlich als Miete an die Stadt gezahlt werden. Um die Großtagespflege für die TPP (selbständig tätig) rentabel zu gestalten, sollten möglichst nur Kinder mit längeren Betreuungszeiten aufgenommen werden.

Die Verwaltung prüft, ob es möglich aus dem Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2008-2013 eine Förderung zu erhalten.

## **II. Beschlussantrag:**

Der Stadtrat beschließt, der Anfrage der Nachbarschaftshilfe Garching e.V. bezüglich der Einrichtung einer Großtagespflege in Garching, Gowirichweg 6a, für mindestens 5 Jahre grundsätzlich zuzustimmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die baulichen Voraussetzungen zu schaffen und eine mögliche staatliche Förderung der Umbaumaßnahmen zu prüfen.

## **III. Verteiler:**

### **Beschlussvorlage**

zugestellt  als Tischvorlage an den Stadtrat   
an den Ausschuss

### **Anlagen**

zugestellt  als Tischvorlage an den Stadtrat   
an den Ausschuss