

## PROTOKOLL ÜBER DIE 46. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 03.05.2018

---

SITZUNGSTERMIN: Donnerstag, 03.05.2018  
SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr  
SITZUNGSENDE: 22:35 Uhr  
ORT, RAUM: Ratssaal, 85748 Garching b. München, Rathausplatz 3

---

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, erschienen sind nachfolgende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

VORSITZENDER: Dr. Dietmar Gruchmann, Erster Bürgermeister

<b>Mitglieder des Ausschusses:</b>	<b>anwesend</b>	<b>entschuldigt</b>	<b>unentsch.</b>	<b>Bemerkung</b>
Ascherl Jürgen		x		V.: S. Disanto
Disanto Salvatore	x			
Biersack Albert	x			
Furchtsam Christian	x			
Kick Manfred	x			
Dr. Braun Götz	x			
Dr. Haerendel Ulrike	x			
Dr. Krause Joachim	x			
Dr. Schmolke Gerlinde	x			
Euringer Josef	x			
Kraft Alfons	x			
Baierl Florian	x			
Grünwald Harald	x			
Dr. Adolf Hans-Peter		x		V.: W. Kratzl
Kratzl Walter	x			
Wundrak Ingrid		x		V.: W. Landmann
Landmann Werner	x			

Von der Verwaltung sind anwesend:

- BgmBüro:
- GB I:
- GB II: Hr. Zettl, Hr. Marquart (zu TOP 3)
- GB III:

Von der Presse sind anwesend:

- MM:
- SZ:
- Nordrundschau:
- Stadtspiegel:

Weitere Anwesende:

zu TOP 1: Hr. Reitberger, Hr. Goebel, Fr. Mittag, Hr. Weinig

zu TOP 3: Hr. Sachs, Hr. Szigeti

---

Bgm. Dr. Dietmar Gruchmann  
Vorsitzender

---

Oliver Balzer  
Schriftführer

## TAGESORDNUNGSPUNKTE

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

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

### ÖFFENTLICHER TEIL:

- 1 Bebauungsplan Nr. 171 Kommunikationszone, Würdigung der im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen.
- 2 Bebauungsplan Nr. 174 "Business Campus, Neuaufstellung"; Würdigung der im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen.
- 3 Vorstellung des Elektromobilitätskonzepts für die Stadt Garching
- 4 Stellungnahme der Stadt Garching zur Digitalisierung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ismaning im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 5 Vereinbarungen mit dem Staatlichen Bauamt FS zur Durchführung von Baumaßnahmen
- 6 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Erweiterungsbaus und einer Prüfhalle in der Daimlerstr. 15, Fl.Nr. 1233/1, Gem. Garching
- 7 Sanierung Bürgerhaus - Auftragserhöhung Elektroarbeiten 2 - Fa. IK Elektroanlagen
- 8 Sanierung Bürgerhaus - Auftragserhöhung Raumluftechnische Anlagen 1 - Fa. Feistl GmbH
- 9 Sanierung Bürgerhaus - Auftragsvergabe Gewerk Raumluftechnische Anlagen 2
- 10 Sanierung Bürgerhaus - Auftragsvergabe Gewerk Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik
- 11 Neubau eines 4-gruppigen Kinderhauses mit Wohnungen - Untere Straßäcker - Auftragsvergabe Bodenbelagsarbeiten
- 12 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 13 Sonstiges; Anträge und Anfragen
  - 13.1 Anfrage Stadtrat Kraft: Fahrradschutzstreifen B471 alt
  - 13.2 Anfrage Stadtrat Grünwald: Bezugsfertigkeit Kinderhaus Untere Straßäcker
  - 13.3 Anfrage Stadträtin Dr. Haerendel: Kiesweg am Überreitegraben

**PROTOKOLL:**

**TOP 1      Bebauungsplan Nr. 171 Kommunikationszone, Würdigung der im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen.**

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat mit Sitzung vom 25.02.2016 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 171 Kommunikationszone zu fassen. Am 23.03.2017 hat der Stadtrat nochmals Anpassungen der bisherigen Planung beschlossen, und die Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 2 BauGB erteilt. Die freigegebene Planung (Fassung vom 14.06.2017) lag in der Zeit vom 12.07. bis 08.09.2017 öffentlich aus.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind unterteilt in

- A.      Träger öffentlicher Belange (TöB)
- B.      Öffentlichkeit / Bürger
- C.      Anmerkungen der Verwaltung

Die in der Beschlussvorlage enthaltenen Zusammenfassungen der vorgebrachten Anregungen und Einwendungen (= Sachvortrag) dienen der Lesbarkeit der Vorlage. Maßgeblich sind die vorgebrachten Einwendungen, die in Anlage 1 (TöB), 2 (Öffentlichkeit/Bürger) beiliegen.

Der Sachvortrag der Verwaltung zur Würdigung der im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen **ist als Anlage 1 beigefügt**. Die Vorlage ist sehr umfangreich, nachdem die Planausschnitte, auf die die Stellungnahme bzw. Würdigung Bezug nimmt, eingefügt sind.

*Die in der Beschlussvorlage dargestellten Bilder sind nochmals in Anlage 4 zusammengefasst. Aufgrund der Größe werden diese, wie auch die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen, nicht im Allris eingestellt, sondern via Datencloud (KommSafe) zu Verfügung gestellt.*

**II. KENNTNISNAHME (15):**

Es wird kein Beschluss gefasst, der Sachverhalt wurde lediglich beraten. Die Beschlussfassung wird auf die nächste Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vertagt.

## **TOP 2      Bebauungsplan Nr. 174 "Business Campus, Neuaufstellung"; Würdigung der im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen.**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Am 18.05.2017 fasste der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 174 "Gewerbepark Businesscampus, Neuaufstellung". Ferner beauftragte der Stadtrat die Verwaltung, die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Beide Beteiligungsverfahren wurden in der Zeit vom 10.01.2018 bis 13.02.2018 durchgeführt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung ging eine Stellungnahme ein:

Schreiben der Rechtsanwälte Offinger Stürzer & Partner vom 13.02.2018 (Anlage 1) und vom 18.04.2018 (Anlage 1 a); vertreten anwaltlich Frau Beate Ostler:

1. Aus städtebaulicher Sicht sowie aus Gründen der Gleichbehandlung hält es die Eigentümerin für geboten, das Nutzungsmaß für das Bauquartier 4 zu erhöhen. Als Bezugsfälle werden die Bauquartiere SO 2, GE 6 und GE 7 herangezogen. Aufgrund der Lage des Grundstücks am Kreisverkehr, gewissermaßen am Entrée des Businesscampus, ist es städtebaulich sinnvoll, dort eine Verdichtung zuzulassen. Mit Schreiben vom 18.04.2018 werden Planstudien vorgelegt, die bei Einhaltung der Höhenstaffelung und GRZ eine deutlich höhere Geschoßfläche ausweisen als der BP-Entwurf. Die Raumreduzierung im Norden durch Ersatz des „ST 2“ (oberirdischer Stellplatz) wird nicht akzeptiert. Diese „Beschneidung“ der Planungsfreiheit auf dem Grundstück GE 4 lässt sich städtebaulich nicht rechtfertigen.

### **Beschlussvorschlag:**

Nachdem sich GE 4a und b am äußersten südlichen Baugebietsrand befindet, soll aus städtebaulichen Gründen eine flächendeckende Bebauung mit 27 m Wandhöhe vermieden werden, da dies die Grundzüge der städtebaulichen Planung außer Kraft setzen würde.

Eine städtebaulich vertretbare Lösung stellt ein in der Höhe gestaffelter Baukörper mit 19 m Wandhöhe an der südlichen Baugebietsfläche und 27 m Wandhöhe im nordöstlichen Quartierbereich dar (sh. aktualisierter Masterplan). Im GE 4a sollte ebenfalls ein Gebäude mit einer höheren Geschoßigkeit bzw. Wandhöhe zugelassen werden als städtebaulicher Gegenpol zu dem im Bebauungsplanverfahren Keltenweg im westlichen Teil des dortigen Bebauungsplanumgriffs auf der einen Seite des Kreisels vorgesehenen hohen Baukörper und als Gegenpol zu dem vorgesehenen Hochhaus im GE 7. Der Masterplan Business Campus München Garching sieht eine städtebauliche Ordnung mit niedrigeren Gebäuden am Baugebietsrand im GE 4a und b mit 19m und 27m vor.

Es ist unbestritten, dass –wie die Planstudien Büro Röpke vom 11. und 16.04.2018 zeigen- eine Geschoßfläche von nahezu 25.000 m<sup>2</sup> theoretisch nachgewiesen werden kann. Betrachtet man jedoch das durchschnittliche Maß der Baudichte über alle anderen Bauquartiere, so ist die Baudichte für GE 4 a und b deutlich darüber. Mit der Baudichte für die Bauquartiere von DV Immobilien wird eine durchschnittliche GFZ von 1,57 erreicht. Eine Geschoßfläche von 25.000 m<sup>2</sup> für das GE 4 a und b würde bei 12.231m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche eine GFZ von 2,04 ergeben. Legt man für GE 4 a und 4 b den gleichen Maßstab an, so ergibt sich eine Geschoßfläche von 19.200 m<sup>2</sup>. Eine Gesamt-Geschoßfläche von 19.500 m<sup>2</sup> für GE 4 a und b ist im Hinblick auf eine städtebaulich qualitätvolle und ausgewogene Weiterentwicklung des Businesscampus –insbesondere an diesem Entrée zum Businesscampus – gerechtfertigt.

Im GE 4a und b wird aus städtebaulichen Gründen das Maß der baulichen Nutzung angehoben und dies in der Planzeichnung ergänzt. Für das GE 4 a ergibt sich eine Geschoßfläche von 10.750 m<sup>2</sup>, für das GE 4 b eine Geschoßfläche von 8.750 m<sup>2</sup>.

Vereinzelte werden in dieser äußeren Zone Bürostangen mit 27 m Wandhöhe kopfseitig als Bezugsbaukörper zur inneren Bebauung ausgerichtet, die überwiegend durch höhere Gebäude mit geprägt ist.

Der Anregung, auf den St 2 zu verzichten, kann nicht entsprochen werden. Durch die Festsetzung „Stellplätze“ soll zum Ausdruck gebracht werden, dass diese Fläche aus städtebaulichen Gründen von Gebäuden freizuhalten ist. Die Südeinfahrt zum Park benötigt einen städtebaulichen Raum, der bereits bei der Bebauung im SO 1 vorgegeben wurde und deshalb bei GE 4 unverzichtbar ist. Diese Maßnahme zur städtebaulichen Ordnung betrifft auch GE 3 und SO 1.

2. Im GE 4 sollte ebenfalls ein Gebäude mit einer höheren Geschoßigkeit bzw. Wandhöhe zugelassen werden als städtebaulicher Gegenpol zu dem im Bebauungsplanverfahren Keltenweg im westlichen Teil des dortigen Bebauungsplanumgriffs auf der einen Seite des Kreisels vorgesehenen hohen Baukörper und als Gegenpol zu dem vorgesehenen Hochhaus im GE 7.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

Ein Gebäude in GE 4 a mit einer Höhe von 27 m ist durchaus vorstellbar und würde die bisherige städtebauliche Gliederung fortführen. Ein Gegenpol als weiteres Hochhaus in GE4 zum geplanten Hochhaus in GE7 würde aber den Grundzügen der städtebaulichen Planung deutlich widersprechen. Die bisherige Grundordnung mit überwiegend niedrigeren Gebäuden in den äußeren Bauquartieren und höheren Gebäuden in den zentralen Gebieten bis hin zu einem 60 m hohen Turmgebäude im sich nach Osten hin verzweigenden Gebiet GE 7b, als städtebaulicher Schwerpunkt, bringen die Grundzüge der Gesamtentwicklung zum Ausdruck. Ein weiteres Hochhaus an der südlichen Peripherie des Gesamtgebietes würde in die bisherige städtebauliche Ordnung ein aus fachlicher Sicht nicht vertretbares Ungleichgewicht bringen.

Im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 33 Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Gemeinden Eching, Ismaning sowie der Regionale Planungsverband haben sich schriftlich geäußert, jedoch keine Bedenken bzw. Anregungen vorgebracht.

15 Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, die nachfolgend aufgeführt sind:

#### Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 08.02.2018 (Anlage 2):

Aus regionalplanerischer Sicht ist die Bauleitplanung als grundsätzlich raumverträglich zu bewerten. Aufgrund der Lage des Planareals im Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes sowie im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 06.1 wird um Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde gebeten.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Eine fachbehördliche Abstimmung des Vorhabens hinsichtlich des regionalen Biotopverbundes wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens durchgeführt.

Schreiben des Landratsamtes München, Fachbereich 4.1, vom 04.01.2018, Eingang per FAX am 12.02.2018:

Die Stellungnahme des LRA München wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall im Rahmen der Würdigung nicht überwunden werden können (sog. zwingende Änderungen), nicht vorgebracht wurden.

Folgende sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan wurden vorgebracht:

1. Das LRA stellt fest, dass mit der Unwirksamkeit des BP 133 nun mehr um ein unbeplantes Gebiet, in dem sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben i.d.R. nach § 34 BauGB beurteilt. Deshalb ist der BP 174 als "Neuaufstellung" zu betrachten. Insbesondere in der Begründung werden jedoch meist nur die Unterschiede zum BP 133 herausgearbeitet bzw. darauf Bezug genommen. Die Unterlagen sind daher zu überarbeiten.

**Beschlussvorschlag:**

Die Begründung wird hinsichtlich der Bezüge zur vorherigen Planung überarbeitet.

2. Aus Gründen der Rechtsklarheit hält das LRA für erforderlich, die Planunterlage so zu überarbeiten, dass eindeutig ablesbar ist, welche Flächen für welche Bauquartiere als Bauland zu Grunde zu legen sind. Der Plan T 14 ist diesbezüglich nicht konsequent in Bezug auf die Angaben zu den Bauquartiersflächen und widersprüchlich in Bezug auf die Anrechnung von Grünflächen.

Festgestellt wird ferner, dass in der beigelegten tabellarischen Zusammenstellung des Nutzungsmaßes in den Quartieren die Ermittlung der GRZ und GFZ fehlt. Dies ist noch zu ergänzen. Die ermittelten GFZ-Werte in den Bauquartieren variieren von 0,86 - 2,92. Ausgenommen der Gaststätte liegt keine städtebauliche Begründung für die unterschiedlichen Werte vor. Ebenso fehlt noch die Begründung zur Überschreitung der Werte des § 17 BauNVO. Die Begründung ist entsprechend zu überarbeiten. Insbesondere sind die städtebaulichen Überlegungen für das Nutzungsmaß im GE 4 herauszustellen, da dieses Quartier eigenständig betrachtet werden muss.

Im GE 9 ist nach den vorliegenden Zahlenangaben nicht erkennbar, ob die Terrassen zur Gebäudegrundfläche als deren Bestandteil bereits in den 1.576 m<sup>2</sup> enthalten sind. Aufgrund anrechenbaren Baulandes ist nicht ablesbar, wie sich die 2.101 m<sup>2</sup> i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO erklären, da lt. Begründung neben Terrassen nur die Anlieferflächen enthalten sind.

Zu ergänzen ist noch die Angaben zur Geschoßfläche für das GE 4.

**Beschlussvorschlag:**

Die Pläne T14.1 und T14.2 werden um die fehlenden Bauquartiersflächen ergänzt. Der Verbindungskorridor zwischen GE6 und GE7a wird gemäß Plan T14.1 abgezogen. Die Zuordnung öffentliche bzw. private Grünfläche wird in der Planzeichnung ergänzt. Die Planunterlage wird dahingehend überarbeitet, dass eindeutig ablesbar ist, welche Flächen für welche Bauquartiere als Bauland zu Grunde zu legen sind. Die Berechnung von GE4 wurde im Hinblick auf die öffentliche Verkehrsfläche richtiggestellt.

Die tabellarische Zusammenstellung des Nutzungsmaßes in den Quartieren wird um die GRZ- und GFZ-Werte ergänzt. Eine städtebauliche Begründung für die unterschiedlichen Werte sowie eine Aussage zur Überschreitung der Werte des § 17 BauNVO wird in der Begründung ergänzt. Für GE4 werden die städtebaulichen Überlegungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung in der Begründung dargelegt. In der Ermittlung der Grundfläche von GE8 (jetzt GE 9) ist die Terrassenfläche bereits beinhaltet. Die Geschossfläche von GE4 wird in der tabellarischen Auflistung der Begründung ergänzt.

3. In der Begründung ist erwähnt, dass die geplante Bebauung mit der gegenüberliegenden Bebauung "Swiss-Life" korrespondiert. Es wird angeregt, entsprechende gestalterische Festsetzungen aufzunehmen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine gestalterische Festsetzung ist durch Baulinien im Süden von SO 2b und im Westen von SO 2a erfolgt.

4. Wenn das städtebauliche Ziel für eine städtebauliche Dominante in Form eines Hochhauses mit 60 m Wandhöhe erreicht werden soll, dann sollte dies auch planungsrechtlich abgesichert werden.

**Beschlussvorschlag:**

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Hochhauses wird GE 7 in ein Gebiet GE 7a und GE 7b mit den Wandhöhen 27m (GE 7a) und mit 60m (GE 7b) aufgeteilt. Die Gebietstrennung wird so vorgenommen, dass beim Gebiet GE 7b wegen der verringerten Grundfläche unter Ausnutzung der zugelassenen Geschossfläche nur ein Hochhausturm entstehen kann.

5. In der Begründung S. 5 wird auf das grünordnerische Planungsziel dargelegt, dass mind. 66.500 m<sup>2</sup> nicht unterbauter, privater Grünflächenanteil im Plangebiet verbleiben muss. Zur Umsetzung des Ziels fehlt eine Festsetzung.

**Beschlussvorschlag:**

Das städtebauliche Ziel wird durch eine Kombination von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erreicht, insbesondere die Festsetzung von Grünflächen und die bebaubare Fläche mit Haupt- und Nebenanlagen.

Das grünordnerische Planungsziel (hoher Qualitätsstandard) mit einem verbleibenden Grünflächenanteil von mindestens 66.500qm im Endausbau des Business Campus wird in den Anlagen T16.1 und T16.2 aufgezeigt. Unter Einbeziehung der festgesetzten Grünflächen (Heidestreifen und Zentralgrünfläche mit See) sowie der nach GRZ je Gebiet verbleibenden Quartiersgrünflächen wird aufgezeigt, dass der tatsächliche Wert deutlich über 66.500qm liegt.

6. Die Überschrift "Zeichenerklärung für Festsetzungen" sollte durch "Festsetzungen durch Planzeichen" ersetzt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Überschrift wird, wie angeregt, ersetzt.

7. In der Planfassung ist in SO 1 neben dem Einzelhandel als Nutzung ferner auch "Büro, Dienstleistung" enthalten, was in Widerspruch zu B 1.1 steht, da hier noch weitere Nutzungsbestimmungen enthalten sind. Deshalb sollten die Nutzungsbestimmungen nur noch in Ziffer A 07/08 zusammengefasst werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die einzelnen Arten der Nutzung werden in den zeichnerischen Festsetzungen A07 und A08 zusammengefasst. In der Planzeichnung wird nur "SO 1" und "SO 2" eingetragen. Die Ziffern B2 und B3 werden zusammengefasst.

8. Bzgl. der Festsetzung A. 11 empfiehlt das LRA, nicht alle Abtrennungsmöglichkeiten durch ein Planzeichen auszudrücken.

**Beschlussvorschlag:**

Zur besseren Übersichtlichkeit werden Abtrennungsmöglichkeiten durch verschiedene Planzeichen ausgedrückt.

9. Unter A. 16 ist noch einzutragen, zu welchen Gunsten das Recht besteht.

**Beschlussvorschlag:**

Die Ergänzung, zu wessen Gunsten das Recht besteht, wird in die Planzeichnung mit aufgenommen.

10. Bei den Ziffern A. 22 - 25 ist jeweils noch der Rechtscharakter "privat oder öffentlich" zu ergänzen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rechtscharakter "Privat" und "Öffentlich" wird in der Planzeichnung ergänzt.

11. In der Begründung und im Umweltbericht wird auf die im BP 133 dargestellten Anzahl von Bäumen ausgegangen. Die im BP 174 ausgewiesene Anzahl an Bäumen ist jedoch niedriger. Ferner ergab der Abgleich Luftbild mit Planzeichnung ebenfalls Abweichungen. Dies sollte überprüft werden.

**Beschlussvorschlag:**

Ein Abgleich mit dem Baum-Aufmaß vom IB Reichardt wurde durchgeführt und die in der Planzeichnung dargestellten Bäume den tatsächlich vorhandenen Bäumen gegenübergestellt. In der Planzeichnung sind mit A26 und A27 die jetzigen geplanten bzw. vorhandenen Bäume dargestellt. Der Großteil der Bäume ist bereits gepflanzt. Nur in Bereichen von noch nicht bebauten Teilflächen am Parkring und an der südlichen Schleißheimer Straße stehen noch Baumpflanzungen aus. Nach Fertigstellung der Bebauung werden diese noch fehlenden Bäume gepflanzt. Zusätzlich zu den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen wurden bereits zahlreiche Großbäume als Baumgruppen und Baumreihen in Grünflächen, wie z.B. nördlich und südlich des Parkrings, gepflanzt.

12. Der letzte Satz der Festsetzung B § 2.1 kann entfallen, da die GF bereits in der Planzeichnung festgesetzt ist.

**Beschlussvorschlag:**

B § 2 (1). Der letzte Satz (GF für GE 4) wird entfernt.

13. Bei der Festsetzung B § 2 (3) fehlt die Zuordnung der Stellplätze zu SO 2 und GE 4. Der Einleitungssatz ist zu berichtigen, da er sich auf alle Bauquartiere bezieht.

**Beschlussvorschlag:**

Die Festsetzung wird entsprechend überarbeitet. SO 2 wird bei der Zuordnung der Stellplätze noch ergänzt.

14. Hinsichtlich B §2 (4) empfiehlt das LRA zur besseren Übersichtlichkeit, der Begründung eine Übersicht über die Zuteilung der Stellplätze beizufügen. Dabei könnte auch aufgezeigt werden, ob die Anzahl der bestehenden Stellplätze in den Parkhäusern 1 und 2 auch unter Berücksichtigung der nicht unerheblichen Nutzungsmehrung für die ihnen zugewiesenen Stellplätze aus den einzelnen Bauquartieren ausreicht.

**Beschlussvorschlag:**

Zur besseren Übersicht wird der Begründung eine aktualisierte Übersicht über die Zuteilung und Berechnung der Stellplätze beigefügt.

15. Die Festsetzung B § 9 sollte unter Hinweise genommen werden, da hier keine rechtlichen Regelungen enthalten sind.

**Beschlussvorschlag:**

Die Festsetzung wird unter den Hinweisen aufgenommen.

16. Das Gleiche gilt für B § 9 (1) und (2) da nur Inhalte mit Rechtserheblichkeit festgesetzt werden. Die weiteren Aussagen sollten unter Hinweise aufgenommen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Aussagen ohne Rechtserheblichkeit werden unter Hinweise aufgenommen.

17. Bei den Verfahrensvermerken ist noch die Behördenbeteiligung zu ergänzen. Ferner kann die Erwähnung der gesetzlichen Grundlagen entfallen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Behördenbeteiligung wird in den Verfahrensvermerken aufgenommen. Die Erwähnung der gesetzlichen Grundlagen wird herausgenommen.

18. a) Im Umweltbericht (S. 10 und 30) sollte bei "Schutzgut Mensch" noch auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen werden.  
b) Auf Seite 18 in Satz 1 zu "Vegetation" müsste es "südwestlich" heißen.  
c) Die Flächenangaben aus S. 20 beim Titel "Anlage- und betriebsbedingt" stimmen nicht mit dem Plan "Flächenbilanz zur Eingriffsregelung" überein.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise zum Umweltbericht wurden zur Kenntnis genommen und der Text an den genannten Stellen entsprechend überarbeitet bzw. korrigiert.

Schreiben des Landratsamtes München Sg. 4.4.3, Untere Naturschutzbehörde, vom 12.02.2018 (Anlage 4):

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Unter 2.4 der Stellungnahme werden Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall im Rahmen der Würdigung nicht überwunden werden können, vorgebracht. Dabei wird auf das BP-Verfahren für den BP 133 verwiesen. Seinerzeit wurde von der Höheren Naturschutzbehörde eine Natura 2000 - Verträglichkeitsprüfung für erforderlich gehalten. Davon kann abgewichen werden, wenn mit einem 30 - 50 m breiten Heidekorridor die erforderliche Durchgängigkeit sichergestellt wird. Der vorliegende Planentwurf wird südlich des Bauquartiers SO 1 und GE 4 dieser Vorgabe nicht gerecht. Hier ist lt. Plan ein Abstand von Baugrenze zur Straßengrenzungsline ein Abstand von tlw. 20 m nachgewiesen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Vorgabe wird dahingehend Rechnung getragen, dass die südlichen Baugrenzen in den Bauquartieren SO 1 und GE 4 an die Südseite des bestehenden Gebäudes im SO 1 geschoben werden. Damit wird ein ausreichend breiter Korridor von mind. 30 m eingehalten.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass südwestlich des SO 2 die Mindestbreite des Grünkorridders eingehalten wird, da die an die Ausgleichsfläche anschließende öffentliche Grünfläche seinerzeit im BP 133 und nun auch im BP 174 als "Grünkorrridor zwischen den FFH-Gebieten als locker baumüberstellte Grasheide" festgesetzt ist.

Unter Nr. 2.5 gibt die Untere Naturschutzbehörde fachliche Informationen und Empfehlungen ab: Gegenüber der erstellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum -inzwischen unwirksamen BP 133- kommt man nun zu einem Kompensationsüberschuss von 3.780 m<sup>2</sup>. Dies ist nach Auffassung der UNB nicht der Fall, da mit der Gestaltung, Qualität bzw. intensiven Nutzung der zentralen Grünfläche -die ursprünglich als Ausgleichsfläche vorgesehen war-, eine Kompensation für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht erreicht werden können. Deshalb können diese Flächen im besten Fall nur als Minderungsmaßnahmen in die Berechnung einbezogen werden.

Die UNB geht davon aus, dass, wie in der neuen Eingriffsbilanzierung dargelegt, Flächen, für die im ursprünglichen BP 133 bereits Baurecht hergestellt wurde, nicht mehr in der Eingriffsbilanz gewertet werden. Mit dem Verlust der Rechtskraft des BP 133 geht wohl auch das noch nicht realisierte Baurecht verloren.

Aus den vorgenannten Gründen kann die UNB der Eingriffsbilanzierung nicht zustimmen.

Ferner regt die UNB an, den Heidekorridor zeitnah umzusetzen und die nördliche Ortsrandeingrünung deutlich zu verstärken.

Für Kompensationsflächen, die im BP 133 bereits außerhalb des Plangebietes nachgewiesen wurden und auf die nun der BP 174 Bezug nimmt, sollten zusammen mit den erforderlichen Maßnahmen im BP 174 dargestellt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Annahme der UNB, dass mit dem Verlust der Rechtskraft des BP 133 auch das Baurecht für die noch nicht realisierten Bauvorhaben verloren geht, kann so nicht bestätigt werden. Vielmehr besteht für die vorhandenen Baulücken ein Baurecht nach § 34 BauGB. Somit wäre eine Eingriffsbilanzierung zunächst nicht mehr erforderlich. Mit dem BP 174 sollen jedoch Planungsziele erreicht werden, die nicht über § 34 BauGB erreicht werden. Deshalb wurde mit dem BP 174 eine neue Eingriffsbilanzierung erstellt, die auf der Ausgangssituation des BP 133 beruht.

Der Behauptung, dass aufgrund der intensiven Nutzung der Grünflächen im Zentrum des Bebauungsplanes diese nicht als Kompensationsflächen herangezogen werden sondern nur als Minderungsmaßnahmen einbezogen werden können wird entgegengehalten, dass diese Flächen seinerzeit ohnehin nur zu 70 % als Ausgleichsflächen in die Bilanz eingingen. An dieser damals nicht beanstandeten Bewertung und Berechnung wird festgehalten.

Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes 174 wird nunmehr auch die Herstellung des Heidekorridors zeitnah umgesetzt.

Die Ortsrandeingrünung an der Nordgrenze entspricht den ursprünglichen Festsetzungen des vorherigen Bebauungsplans 133. Weitere Eingrünungsmaßnahmen sind aus funktionalen Gründen nicht umsetzbar. Auf die angrenzende Feldflur außerhalb des Geltungsbereiches besteht keine Zugriffsmöglichkeit.

Der Plan der Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 133 vom 23.9.2004 wird in den Bebauungsplan Nr. 174 nachrichtlich mit aufgenommen

Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 10.01.2018 (Anlage 5)

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe Bodendenkmäler ("Siedlung der Hallstattzeit") befinden. Ferner ist noch mit weiteren bislang unbekanntem Bodendenkmälern (Siedlungen und zugehörige Grabfelder) zu rechnen. Bodeneingriffe bedürfen der Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG für Bereiche, die nicht bereits durch rezente Bebauung gestört sind. Auf Art. 7 Abs. 1 BayDSchG ist deshalb im BP sowie im Umweltbericht hinzuweisen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Der textliche Hinweis wird in die Planung mit aufgenommen.

Schreiben des Staatlichen Bauamtes Freising vom 15.01.2018 (Anlage 6)

In der Stellungnahme wird auf § 9 FStrG verwiesen, der auf die Bauverbotszone von 20 m verweist. Neben den bereits vorhandenen Anbindungen über die Zeppelin- und Schleißheimer Straße sind keine weiteren Anbindungen an die B 471 zulässig. Ferner wird auf die erforderlichen Anfahrtsichtdreiecke gem. RAL bzw. RAS06. Auf die von der B 471 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme des staatlichen Bauamts Freising wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die erforderlichen Anfahrtsichtdreiecke werden berücksichtigt und in die Planung aufgenommen. Die Anfahrtsichtdreiecke werden von sichtbehindernder Bepflanzung freigehalten.

Schreiben des Kreisheimatpflegers des Landratsamtes München vom 13.01.2018 (Anlage 7)

Es werden keine Einwände geltend gemacht, sofern die näheren gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Umwelt-, Emissions-, Lärm- und Denkmalschutzes Beachtung finden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Umwelt-, Immissions-, Lärm- und Denkmalschutzes finden bei der Umsetzung der Planung Beachtung.

Schreiben der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 05.02.2018 (Anlage 8)

Prinzipiell besteht mit der Planung Einverständnis. Angeregt wird lediglich, dass die zulässigen Einzelhandelsnutzungen in der Verkaufsfläche begrenzt werden. Es soll eine sukzessive Umwandlung des Gebietes in eine Einkaufsdestination ausgeschlossen werden. Dies steht vor dem Hintergrund der zunehmenden Schwächung der Ortszentren durch Agglomerationen von Einzelhandel in Ortsrandlagen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Im Rahmen des BP-Aufstellungsverfahrens für den BP 133 wurde die Ausweisung der inzwischen realisierten Einzelhandelsflächen im SO 1 durch die Höhere Landesplanungsbehörde geprüft und festgestellt, dass die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegenstehen. In der damaligen Stellungnahme wurde lediglich die Reduzierung der Drogeriemarktflächen auf 200 m<sup>2</sup> gefordert. Dem wurde Rechnung getragen.

Generell benötigt der Business-Campus eine gut funktionierende Infrastruktur und deshalb auch entsprechende Einzelhandelsflächen. Im SO 1 sind zudem die Einzelhandelsflächen entsprechend begrenzt. Eine weitere Festschreibung, dass die Einzelhandelsflächen in der Verkaufsfläche begrenzt werden sollen, ist aus Sicht der Stadt Garching im Hinblick auf eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der künftigen Anforderungen und Bedürfnisse der dort Beschäftigten nicht zielführend.

Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, vom 24.01.2018 (Anlage 10)

Gegen den Bebauungsplan werden keine Einwände erhoben. Hingewiesen wird lediglich darauf, dass man bei Begrünungsmaßnahmen auf Eschen (Eschentriebsterben) verzichten sollte.

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg wird zur Kenntnis genommen. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Eschen verwendet. Die Artenliste in den grünordnerischen Festsetzungen wird dementsprechend

Schreiben des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle München, vom 22.01.2018, (Anlage 11)

Der Bayerische Bauernverband bittet für einen Teil der durch den BP betroffenen der Straße Am See ein Halteverbot anzuordnen. Zudem sollte für Verkehrsteilnehmer, die aus dem Keltenweg in, die Schleißheimer Straße einfahren, ein Spiegel aufgestellt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich sind beide Anliegen nicht Gegenstand des Bauleitplanes, da es sich hier um Verkehrsangelegenheiten i.S.d. StVO handelt.

Den Anliegen kann jedoch durch verkehrsrechtliche Anordnungen Rechnung getragen werden.

Dem Anliegen, ein Halteverbot für die Straße Am See anzuordnen, trägt die Stadt Garching in der Weise bereits Rechnung, als dass die Straße als "Fahrradstraße" i.S.d. StVO ausgewiesen wurde. Insofern besteht ohnehin ein Halteverbot für Kraftfahrzeuge.

Das Aufstellen eines Verkehrsspiegels wird von der Verwaltung geprüft und bei Bedarf realisiert.

Stellungnahme von Herrn Rudi Naisar, Fahrradbeauftragter der Stadt Garching, vom 12.02.2018 mit Stellungnahme des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München vom 09.02.2018 (Anlage 12)

1. Im Bereich des Businesscampus wird der erste Radschnellweg im Raum München vorbeiführen. Speziell im Westen (zwischen B 471 und Schafweideweg) sind die dafür benötigten Flächen vorzusehen. Bei Ausbau des Kreisverkehrs ist auf eine sichere und leistungsfähige Führung des Radverkehrs zu achten.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan ist für den betroffenen Streckenabschnitt von der Schleißheimer Straße (B471) bis zum Schafweideweg ein kombinierter Geh- und Radweg mit einer Mindestbreite von 2,50 m berücksichtigt. Der Anschlusspunkt erfolgt im Süden am bestehenden, ebenfalls 2,50 m breiten Gehweg im Bereich der Bushaltestelle.

Der Hinweis auf eine sichere und leistungsfähige Führung des Radverkehrs beim Ausbau des Kreisels wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung im Hinblick auf Sicherheit und Leistungsfähigkeit im Detail geprüft.

Auf eine weitere Festsetzung (4m breiter Radweg) für einen Radschnellweg wird verzichtet, da es bisher noch keine Konkrete Aussage bzw. Planung über den tatsächlichen Verlauf des Radschnellweges gibt. Im Städtebaulichen Vertrag hat sich der Eigentümer verpflichtet, bei Bedarf die erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen. Da es bei diesen Flächen um Ausgleichsflächen (Biotopverbundflächen gem. Natura 2000 und Schaftriebweg) handelt, muss dieser Eingriff für einen Radschnellweg gesondert bilanziert und bewertet werden.

2. Der geplante Bypass am Kreisverkehr wird kritisch gesehen. Der "freie Rechtsabbieger" bewirkt für den MiV eine hohe Geschwindigkeit, was für den Radverkehr ein hohes Gefährdungspotential bedeutet.

Es zeichnet sich jedoch eine gewisse Diskrepanz hinsichtlich Verkehrsfluss/Sicherheit für Fahrradfahrer ab. Einen Verkehrsfluss ohne Haltezeiten sind im Interesse der Radfahrer und KfZ-Fahrer. Deshalb ist in diesem Fall der Kreisverkehr wohl die Vorzugsvariante. Stellt man den Schutz der Radfahrer in den Vordergrund ist wohl eine Lichtzeichenanlage unumgänglich. Dies kann aber erst mit der weiteren Detailplanung entschieden werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Detailplanung für den Kreisverkehr mit Bypass liegt noch nicht vor. Die Stadt Garching ist sich dieser Problematik aber bewusst und wird dies in der weiteren Planung -soweit möglich- berücksichtigen und entscheiden.

3. Die geplante Mobilitätsstation sollte im BP dargestellt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine Fahrradverleihstation wird demnächst in Abstimmung mit der Stadt Garching im Bereich südlich von Parkhaus 1 (GE 1b) errichtet. Da die genaue Lage der Fahrradverleihstationen noch nicht endgültig geklärt ist, wird die Umsetzung in der Begründung erwähnt.

4. Der Stellplatzschlüssel für Fahrradabstellflächen ist mit einem Stellplatz/750 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Vergleich PKW mit 1 ST/30m<sup>2</sup> Nutzfläche viel zu gering. Dies sollte angepasst werden. Ferner sollten alle Fahrradabstellplätze überdacht werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Schlüssel für Fahrradabstellflächen mit einem Stellplatz pro 750 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist ausreichend bemessen. Bei einer Mitarbeiterbefragung im Business Campus hat sich herausgestellt, dass lediglich ein Mitarbeiter bei über 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche einen Fahrradabstellplatz benötigt. Die mit 750 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Fahrradstellplatz festgelegte Regelung hat sich in der Praxis als völlig ausreichend erwiesen. Durch den hohen Anteil an ÖPNV-Nutzern besteht kein Handlungsbedarf. Sollte sich in Zukunft herausstellen, dass der Bedarf an Fahrradstellplätzen größer wird, so wird vom Investor zugesichert, die Fahrradabstellflächen entsprechend anzupassen.

5. Weder im Verkehrsgutachten noch im Umweltbericht ist der Radverkehr berücksichtigt. Im gesamten Bereich des Parkings gibt es weder Radwege noch Schutzstreifen. Deshalb sollte im gesamten Bereich eine Geschwindigkeitsreduzierung eingeführt werden. Alternativ wäre eine verkehrsberuhigte Zone, eine Fahrradstraße oder Shared Space denkbar. Eine detaillierte Betrachtung des Radverkehrs sollte im Verkehrsgutachten nachgeholt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Feststellung ist richtig, dass sowohl im Umweltbericht als auch im Verkehrsgutachten der Radverkehr nicht erwähnt wird. Im Umweltbericht wird geprüft, ob bzw. welche Auswirkungen die Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter (Schutzgut Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Mensch, Kultur/Sachgüter) hat. Etwaige verkehrsrechtliche Anordnungen innerhalb des Parkringes haben auf den Umweltbericht keinen Einfluss.

Ähnlich verhält es sich mit dem Verkehrsgutachten. Mit der Neuaufstellung des BP 174 wird im Wesentlichen das ursprünglich angedachte und auch realisierte Erschließungskonzept aus dem ursprünglichen BP 133 übernommen. Aufgrund des Baubestandes können innerhalb des Parkringes zu Gunsten der Radfahrer in der Tat nur noch durch verkehrsrechtliche Anordnungen Verbesserungen erzielt werden. Diese sind jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Die vorgebrachten Anregungen werden gesondert geprüft. Bei Bedarf werden weitere verkehrsrechtliche Anordnungen erlassen.

Grundsätzlich ist zu festzuhalten, dass man sehr wohl die Interessen der Radfahrer im BP 174 durch Festsetzungen berücksichtigt (z.B. Radweg entlang der Zeppelinstr., Verbesserung der Anbindung Unterführung B 471 an den Parkring).

Mit der Beteiligung am "Klimaschutz im Radverkehr" beteiligt sich der Campus-Betreiber in Form einer Fahrradverleihstation sowie Umkleide- und Duscmöglichkeiten für die fahradfahrenden Pendler.

Der Betreiber sowie die Stadt Garching haben größtes Interesse für alle Verkehrsteilnehmer größtmögliche Sicherheit zu gewährleisten.

6. Unbefriedigend ist die Anbindung an das bestehende Radverkehrsnetz. Speziell die Wegeführung um den "EDEKA". Ebenso sollten vernünftige Anbindungen an den geplanten Radschnellweg berücksichtigt werden. Unterführung B 471 sollte mit einem mind. 3m breiten Radweg in den Campus geführt werden. Der Fußweg östlich des Parkplatzes EDEKA sollte deutlich verbreitert und abgesenkt werden.

**Beschlussvorschlag:**

In der Tat ist die aktuelle Anbindung/Verbindung der Unterführung B 471 an den Parkring unbefriedigend. Deshalb sieht der BP 174 bereits einen mindestens 4 m breiten Verbindungsweg vor. Der genaue Verlauf wird im Zusammenhang mit den Freianlagen im SO 2 erarbeitet.

Im Zuge der weiteren Planungen wird die Radwegsituation im Bereich nördlich des Parkplatzes der Firma EDEKA im Hinblick auf eine bessere Anbindung an den Parkring überprüft und soweit wie möglich angepasst.

7. Das Schreiben des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) geht auf die Belange der Machbarkeitsstudie des Radschnellwegkonzeptes im Bereich des BP 174 ein. Der PV unterteilt die RSV in einzelne Streckenabschnitte, zeigt die Ideallösung auf bzw. schlägt aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit einen "verminderten Ausbaustandard" vor.

**Beschlussvorschlag:**

Die Vorschläge für die Berücksichtigung der RSV im BP 174 werden zur Kenntnis genommen.

Die einzelnen Streckenabschnitte werden wie folgt bewertet:

Streckenabschnitt 11, Schleißheimer Straße bis Zeppelinstraße:

In diesem Streckenabschnitt befindet sich aktuell eine einspurige Einbahnstraße Richtung Westen, die von der B 471 abzweigt. Anzumerken ist, dass der vorgeschlagene Regelquerschnitt der RSV als auch der verminderte Ausbaustandard in den Bestand der B 471 eingreift. Deshalb ist das Staatliche Bauamt Freising, Servicestelle München an der Planung zu beteiligen. Mit dem Wissen, dass im Bundesverkehrswegeplan 2030 der vierspurige Ausbau der B 471 vorgesehen ist, bislang aber keine Planungen hierzu vorliegen, ist davon auszugehen, dass dieser Vorschlag für diesen Streckenabschnitt nicht kurzfristig umsetzbar sein wird.

Im Rahmen des Förderprogramms "Klimaschutz im Radverkehr" mit den Teilmaßnahmen der Mobilitätsstationen im GE Hochbrück wurde für die beiden Gewerbestraßen nördlich und südlich der B 471 ein Konzept für die Radfahrer vom Stadtrat verabschiedet und soll 2018/2019 umgesetzt werden. An diesem Konzept hält die Stadt Garching fest, bis die RSV entlang der B 471 tatsächlich umgesetzt werden kann.

Streckenabschnitt 12, Zeppelinstraße/Dieselstraße bis Schafweideweg:

Im Bebauungsplan ist für den betroffenen Streckenabschnitt von der Schleißheimer Straße (B471) bis zum Schafweideweg ein kombinierter Geh- und Radweg mit einer Mindestbreite von 2,50 m berücksichtigt. Der Anschlusspunkt erfolgt im Süden am bestehenden, ebenfalls 2,50 m breiten Gehweg im Bereich der Bushaltestelle.

Der Hinweis auf eine sichere und leistungsfähige Führung des Radverkehrs beim Ausbau des Kreisels wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung im Hinblick auf Sicherheit und Leistungsfähigkeit im Detail geprüft.

Auf eine weitere Festsetzung (4m breiter Radweg) für einen Radschnellweg wird verzichtet, da es bisher noch keine konkrete Aussage bzw. Planung über den tatsächlichen Verlauf des Radschnellweges gibt. Im Städtebaulichen Vertrag hat sich der Eigentümer verpflichtet, bei Bedarf die erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen. Da es bei diesen Flächen um Ausgleichsflächen (Biotopverbundflächen gem. Natura 2000 und Schaftriebweg) handelt, muss dieser Eingriff für einen Radschnellweg gesondert bilanziert und bewertet werden.

Streckenabschnitt 13, Schafweideweg bis Straße Am See:

Der Schafweideweg ist nicht innerhalb des Geltungsbereiches des BP 174 und somit nicht Gegenstand des Verfahrens.

Im Prinzip ist der Weg in der geplanten Breite für eine RSV vorhanden. Weitergehende Bewertungen, z.B. Regelung für Fußgänger und landwirtschaftlicher Verkehr sind außerhalb dieses Verfahrens vorzunehmen.

Schreiben der Interroute Germany GmbH vom 23.01.2018

Die Interroute Germany GmbH weist auf Anlagen (Fernleitungsnetz für Telekommunikation) hin, die sich im Näherungsbereich des BP 174 befinden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Interroute Germany GmbH wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Arbeiten im Näherungsbereich von Leitungen und Leerrohren werden mit der geplanten Sorgfalt und unter Einhaltung aller Regeln der Technik erfolgen.

Schreiben der bayernets Planauskunft vom 11.01.2018 (Anlage 14)

Bayernets verweist auf eine Kabelschutzrohranlage mit LWL-Kabeln der GasLINE innerhalb des BP 174-Gebietes.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der bayernets GmbH wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Eine Beschädigung oder Gefährdung der beschriebenen Kabelschutzrohranlage wird vermieden. Im Bereich der KSR-Anlage wird besondere Vorsicht angewendet. Die Anweisung zum Schutz von KSR-Anlagen wird unterzeichnet und an die bayernets GmbH zurückgesandt.

Schreiben der Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 31.01.2018 (Anlage 15)

Vodafone macht keine Einwände geltend, verweist aber auf Anlagen, die sich im Plangebiet befinden.

**Beschlussantrag:**

Die Stellungnahme von Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben der O2-MW-BIMSCHG, Telefonica vom 12.02.2018 (Anlage 16)

Telefonica weist darauf hin, dass durch das Gebiet 12 Richtfunklinien verlaufen und diese nicht beeinträchtigt werden dürfen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit dem BP 174 werden die Richtfunklinien nicht beeinträchtigt. Im weiteren Bauvollzug hat der Bauherr darauf zu achten, dass durch die Lage von Baukränen keine Beeinträchtigungen vorkommen.

Schreiben der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.02.2018 (Anlage 17)

Die Stadt München fordert die Aufnahme der Radinfrastruktur für die RSV in den BP 174.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird auf die Würdigung zu Punkt 7 der Stellungnahme von Herrn Naisar, Fahrradbeauftragter der Stadt Garching sowie auf die Würdigung zum Schreiben des PV vom 09.02.2018 verwiesen.

Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes München (WWA) vom 19.02.2018 (Anlage 18)

1. Das WWA weist auf erforderliche Erkundungen (Baugrunduntersuchung) hin, da im Grundwasserschwankungsbereich gebaut wird. Ferner wird auf evtl. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen hingewiesen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für jede Baumaßnahme wird vor Ausführungsbeginn ein Bodengutachten erstellt. Die Grundwasserstände sind dem Bauherrn durch Aufzeichnungen seit vielen Jahren bekannt und werden in der Planung von Gebäuden berücksichtigt. Für notwendige Bauwasserhaltungen werden rechtzeitig beim Landratsamt München wasserrechtliche Genehmigungen eingeholt.

2. Das Versickern von Niederschlagswasser bedarf der behördlichen Erlaubnis. Auf die fachlichen Arbeitsgrundlagen wird verwiesen.

**Beschlussvorschlag:**

Für das Versickern von Niederschlagswasser wird eine behördliche Erlaubnis eingeholt.

3. Das gesamte BP-Gebiet ist von Klärschlammablagerungen betroffen. Das WWA bittet um Informationen, ob die Böden untersucht und ordnungsgemäß entsorgt bzw. verwertet wurden. Ferner wird auf einen Altstandort auf Fl.Nr. 1797 (Katasternummer 18400921) hingewiesen und dsbzgl. um Rücksprache gebeten.

**Beschlussvorschlag:**

Sämtliche bisher genehmigten Bauquartiere sind frei von Altlasten. Die neu hinzukommende Vorbehaltsfläche für die Überführung der B 471 muss vor Baubeginn des SO 2 untersucht und bei Bedarf einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Bezüglich der Katasternummer 18400921 wird der Bauherr mit dem Landratsamt München Rücksprache nehmen. Bei der Feststellung optischer oder organoleptischer Auffälligkeiten des Bodens wird unverzüglich das Landratsamt München informiert.

4. Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Anlagenverordnung-Bundesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und die Fachstelle Wasserwirtschaft des LRA München zu beteiligen.

**Beschlussvorschlag:**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird die Anlagenverordnung des Bundes beachtet und die fachkundige Stelle des Wasserwirtschaftsamts beteiligt.

**Stadtrat Kick stellt folgenden Antrag zur Geschäftsordnung:**

„Über TOP 2 soll aufgrund unzureichender Vorbereitungsmöglichkeiten nicht abgestimmt werden.“

Der Antrag wird mit **5:10 Stimmen** (StR Dr. Braun, StRin Dr. Haerendel, StR Dr. Krause, StRin Dr. Schmolke, StR Kraft, StR Euringer, StR Grünwald, StR Baierl, StR Kratzl, StR Landmann) **abgelehnt**.

**II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (12:3; StR Kratzl, StR Kick, StR Disanto):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, die vorgenannten Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den so überarbeiteten und geänderten Bebauungsplan Nr. 174 „Gewerbepark Businesscampus, Neuaufstellung“ für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Das Verfahren wird nach Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrages durchgeführt.

## **TOP 3    Vorstellung des Elektromobilitätskonzepts für die Stadt Garching**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Das Thema Elektromobilität steht auf der politischen Agenda aktuell weit oben in Deutschland. Nach dem Willen der Bundesregierung sollen im Jahr 2020 eine Million Elektrofahrzeuge auf deutschen Straßen rollen. Die Elektromobilität könnte in der EU auch erheblich dazu beitragen, die geplanten Klimaschutz- und Energieziele bis 2050 zu erreichen. Die Zahl der Ladestationen soll nach der Anzahl "der bis 2020 vermutlich in jedem Mitgliedstaat zugelassenen Elektrofahrzeuge" festgelegt werden. Für jeweils 10 E-Autos soll nach Vorstellungen der EU mindestens ein öffentlicher Ladepunkt zur Verfügung stehen.

Bis zum Jahr 2020 will Deutschland seine Treibhausgasemissionen um 40 Prozent gegenüber 1990 reduzieren. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen alle Sektoren wie Industrie, Haushalte, Wirtschaft und Verkehr, ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich mindern. Der Verkehr hat anteilmäßig 29 Prozent der Emissionen in Deutschland. Alle Einsparversuche im Verkehrssektor wurden bisher durch eine Zunahme des Verkehrs insgesamt zunichte gemacht (Rebound-Effekt). Der Verkehrssektor ist der einzige Bereich, der bisher keinerlei Einsparung an fossilen Brennstoffen und damit CO<sub>2</sub> erreicht hat.

Die Elektromobilität soll in Deutschland einen wesentlichen Beitrag für das Gelingen der Energie- und Verkehrswende und damit für das Erreichen der ambitioniert gesetzten Klimaschutzziele leisten. Der Energie- und der Verkehrssektor müsste dabei konzeptionell gemeinsam betrachtet werden. Gerade in den Energie- und Mobilitätsszenarien der Zukunft müssten Erzeugung und sparsame Nutzung von Strom eng aneinander gekoppelt werden.

Die Stadt Garching selbst hat in Sachen „E-Mobilität“ bisher drei Elektrofahrzeuge und ein Hybrid-Fahrzeug für die Verwaltung/Bauhof und zwei E-Ladestationen in der Rathaustiefgarage vorzuweisen. In ihrem Energiesparförderprogramm bietet die Stadt Garching zudem seit 2016 Förderungen für Energiespeicher und für die Errichtung von E-Ladestationen für Haushalte an.

Durch das folgende E-Mobilitätskonzept wird die zukunftsweisende und umfassende Einführung der E-Mobilität in Garching in mehreren Stufen skizziert. Die Zahlen und Hochrechnungen beruhen auf Daten vom LRA München, vom EVU und der Stadtverwaltung Garching. Die Daten können vom aktuellen Stand leicht abweichen, was aber keine große Auswirkung auf die Ergebnisse und Empfehlungen insgesamt hat.

Die wesentlichen Maßnahmen und Empfehlungen dieses Konzeptes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- 1) Die Stadt hat hier eine Vorreiterrolle einzunehmen und geht bei der Errichtung der Ladestationen in Vorleistung. Als Geschäftsmodell wird empfohlen: Die Stadt finanziert den Elektroanschluss; Betrieb, Wartung und Abrechnung werden extern vergeben.
- 2) Innerhalb der nächsten 10 Jahre (bis 2028) sollen in Garching auf den insgesamt 21 stadteigenen, öffentlichen Parkanlagen 70 Ladesäulen mit insgesamt 140 Ladepunkten errichtet werden.
- 3) Die zeitliche Abfolge für die Errichtung dieser Ladesäulen ergibt sich aus einer Prioritätenliste „hoch“ (bis 2021), „mittel“ (2022 bis 2025) und „niedrig“ (2026 bis 2028).
- 4) Zur Priorität „hoch“ gehören die Parkanlagen Maibaumplatz, Telschowstr./Rathaus, Schleißheimerstr. (Dreifachhalle), Gymnasium/Am Mühlbach, U-Bahn Hochbrück (West) und Ortsteilzentrum Hochbrück. Demnach sollten bis zum Jahr 2021 insgesamt 20 Ladesäulen mit 40 Ladepunkten eingerichtet werden.
- 5) Die Ladesäulen werden i.d.R. mit einer Leistung von 22 kW ausgestattet, dynamische Leistungsanpassung an beiden Ladepunkten.
- 6) Es ist je nach Lage mit Anschlusskosten von ca. 2.000 bis 10.000 € sowie Hardwarekosten („Wallbox“) von 3.500 € je Ladestation zu rechnen.
- 7) Die installierte Leistung der 70 Ladesäulen beträgt insgesamt 1,54 MW. Diese (Mehr-) Leistung ist durch die zusätzliche Einrichtung erneuerbarer Energiequellen zu kompensieren.

Herr Stefan Sachs und Herr Tibor Szigeti vom Ingenieurbüro S&T stellen das Elektromobilitätskonzept für die Stadt Garching vor.

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz beschließt einstimmig, dem vorliegenden Elektromobilitätskonzept zuzustimmen.

## **TOP 4      Stellungnahme der Stadt Garching zur Digitalisierung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ismaning im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat am 15. März 2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Flächennutzungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Zuge der Digitalisierung neu aufzustellen. Der genehmigte Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.03.1986 liegt bisher nur in Papierform vor. Gleiches gilt für seine 1., 2. und 3. Änderung. Alle weiteren Änderungen wurden digital erstellt.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuches, insbesondere § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB, sind die öffentlich auszulegenden Unterlagen (Entwürfe der Bauleitpläne mit Begründung sowie die wesentlichen, vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Dadurch ergibt sich für die Gemeinde im Falle einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Notwendigkeit, als Grundlage die bisher nur analog vorliegende Originalfassung sowie die 1. bis 3. Änderung des Flächennutzungsplans in eine digitale Form zu überführen.

In der digitalisierten Fassung werden außer dem wirksamen Flächennutzungsplan

- die wirksamen Flächennutzungsplanänderungen,
  - Berichtigungen aufgrund von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und
  - ein aktueller Stand von Fachplanungen (Denkmalschutz, Hochwasserschutz etc.)
- dargestellt.

Darüber hinaus werden grafische Anpassungen sowie Anpassungen an die Bestandssituation vorgenommen. Änderungen im Sinne einer Umsetzung aktueller ortsplanerischer Ziele (neue Flächenweisungen o.ä.) enthält dieser Plan nicht.

### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, keine Stellungnahme zum o. g. Verfahren abzugeben.

## **TOP 5 Vereinbarungen mit dem Staatlichen Bauamt FS zur Durchführung von Baumaßnahmen**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Dem Bau- Planungs- und Umweltausschuss wurden bereits die Maßnahmen des vom Bundesumweltministerium geförderten Projekts "bike2business" vorgestellt. Für einige Teilprojekte aus dem Vorhaben sind Durchführungsvereinbarungen mit dem Staatlichen Bauamt Freising (StBA FS), als Straßenbaulastträger der neu zu gestaltenden Bereiche abzuschließen. Bisher liegen die Vereinbarungen für die Teilprojekte: "Bau einer Geh- und Radwegfurt im Zuge der Bundesstraße 471 im Bereich des Graf Zeppelin-Platzes in Hochbrück", „Bau eines Geh- und Radweges im Zuge der Bundesstraße 471 (Kreuzung B13/B471“, sowie für "Bau einer Geh- und Radwegfurt im Zuge der Staatsstraße 2350 im Kreuzungsbereich der Ludwig-Prandtl-Straße" vor. Diese 3 Vereinbarungen sind der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt. Für die weiteren Teilprojekte: Radweg von Dirnismaning nach München und Unterquerung der B471 an der Kreuzung zur St2350 liegen bisher noch keine Vereinbarungen vom StBA FS vor. Diese sind jedoch in Vorbereitung durch das StBA FS und werden auf der Basis der vorliegenden Vereinbarungen erstellt.

Grundlage dieser Vereinbarungen sind das Bayerische Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) und die Ortsdurchfahrtsrichtlinie (ODR), sowie die sonst für den Straßenbau geltenden Vorschriften und Richtlinien.

Für die vom StBA FS auszuführenden Leistungen, insbesondere Planung und Vergabe der Markierung und Beschilderung, berechnet das StBA FS der Stadt Garching 10% der jeweiligen Baukosten einschließlich Mehrwertsteuer als Verwaltungskosten. Die genaue Höhe der anfallenden Kosten kann im Moment nicht beziffert werden, da die Planungen noch nicht abgeschlossen sind. Die Verwaltung geht je Vereinbarung von ca. 5.000,- € aus.

Die Kosten für die Planung und Bauausführung der Baumaßnahmen sind von der Stadt Garching zu übernehmen.

Finanzielle Mittel sind im ausreichenden Maße unter der HHSt 2.63050 95100, Klimaschutz im Radverkehr vorhanden.

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss möge der Unterzeichnung der bisher vorliegenden Vereinbarungen durch den Ersten Bürgermeister zustimmen und den Ersten Bürgermeister ermächtigen die noch vorzulegenden Vereinbarungen zu unterschreiben.

### **II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (14:1; StR Grünwald):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt einer Unterzeichnung der bisher vorliegenden Vereinbarungen durch den Ersten Bürgermeister mehrheitlich zu.

## **TOP 6 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Erweiterungsbaus und einer Prüfhalle in der Daimlerstr. 15, Fl.Nr. 1233/1, Gem. Garching**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage zur **Fehler! Seriendruckfeld konnte im Steuersatz der Datenquelle nicht gefunden werden.** Eine Voranfrage zur Errichtung der Prüfhalle wurde bereits in der BPU-Sitzung vom 05.12.2017 behandelt. Der damaligen Planung wurde einstimmig zugestimmt. Bei der weiteren Planung ergab sich, dass die Dachbegrünung aus technischen Gründen nicht hergestellt werden kann.

Geplant ist, einen Teil der bestehenden Halle abzureißen und an dieser Stelle einen 4-geschossigen Erweiterungsbaus mit begrünten Flachdach und einer Wandhöhe von 17 m zu errichten. Der Abstand des Erweiterungsbaus zur Grundstücksgrenze beträgt 3,65 m. Zudem soll eine Tiefgarage mit 44 Stellplätzen entstehen. Die Tiefgaragenrampe ist an der Grundstücksgrenze geplant. Insgesamt sind 144 Stellplätze auf dem Grundstück geplant. Zusätzlich soll das Grundstück in großen Teilen entsiegelt werden. Der Grünflächenanteil soll so unter Berücksichtigung der Dachbegrünung des Erweiterungsbaus (Anrechnung zu 50%) sowie durch Entsiegelung der Stellplätze (Anrechnung zu 50%) auf 21 % erhöht werden. Die GRZ mit Stellplätzen und Zufahrten sinkt somit von 0,86 auf 0,8.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 Teil E „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt einen Bauraum, eine GRZ von max. 0,75 (mit Stellplätzen, Zufahrten etc.) und einen Grünflächenanteil von mind. 25 % auf dem Grundstück fest. Zudem wird festgelegt, dass nach jedem 4. Stellplatz ein Pflanzstreifen mit mind. einem Baum und Sträuchern, sowie je 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche ein Baum zu pflanzen ist. Außerdem sind Flachdächer zu begrünen und 25 % der geschlossenen Fassade zu bepflanzen. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze ist auf 4 m festgesetzt.

Es werden Befreiungen zur Überschreitung des Bauraums um 19 cm über die Breite der Halle nach Süden und der Tiefgarage nach Osten, der Überschreitung der GRZ (mit Stellplätzen, Zufahrten etc.) von 0,75 auf 0,8, sowie zu den fehlenden Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen, der fehlenden Dachbegrünung auf der Prüfhalle, der fehlenden Fassadenbegrünung des Anbaus und wegen der Anzahl der zu pflanzenden Bäume benötigt. Zudem wird eine Befreiung wegen der Unterschreitung des Mindestabstands zur Grundstücksgrenze benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Bauraumüberschreitungen zugestimmt werden. Die Überschreitung durch den Anbau ist aus Verwaltungssicht geringfügig. Der Überschreitung des Bauraums durch die Tiefgarage sollte auch zugestimmt werden, da diese nur unterirdisch ist und durch die Tiefgarage eine größere oberirdische Grünfläche errichtet werden kann.

Der Befreiung bzgl. der Überschreitung der GRZ (mit Stellplätzen, Zufahrten etc.) kann aus Sicht der Verwaltung auch zugestimmt werden, da diese geringfügig ist und eine erhebliche Verbesserung im Vergleich zur vorherigen Situation entsteht. Auch bei der Beschlussfassung über die Voranfrage zur Prüfhalle wurde bereits eine Befreiung erteilt.

Auch der Unterschreitung des Grünflächenanteils um 4% kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da bei der Prüfhalle bereits eine Befreiung erteilt wurde, die Unterschreitung geringfügig ist und eine wesentliche Verbesserung ggü. dem Bestand entsteht.

Der Befreiung wegen der fehlenden Pflanzstreifen kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Bei der Voranfrage der Prüfhalle wurde der Befreiung für die östlichen Stellplätze zugestimmt. Die Stellplätze westlich der Bestandshalle waren in dieser Planung auf einer bestehenden Asphaltde-

cke geplant. Diese wird nun entsiegelt und die Stellplätze sollen versickerungsfähig errichtet werden.

Dies stellt eine Verbesserung der ursprünglichen Planung dar.

Der Befreiung wegen der wegfallenden Dachbegrünung auf der Prüfhalle kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese durch einen zusätzlichen Grünstreifen auf der Westseite der Bestands-halle kompensiert wird.

Den Befreiungen bzgl. der fehlenden Fassadenbegrünung am Erweiterungsbau und der Gesamtzahl an Bäumen sollte aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden. Da die Fassadenbegrünung aus Sicht der Verwaltung möglich erscheint und auch die Pflanzung von 40 zusätzlichen Bäume nicht unmöglich ist, sieht die Verwaltung keine Gründe für die Erteilung einer Befreiung. Auch bei der Prüfhalle wurde die Befreiung von der Anzahl der Bäume nicht erteilt. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan beizulegen.

Der Befreiung vom Mindestabstand zur Grundstücksgrenze kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da es sich um eine geringfügige Unterschreitung handelt. Da der Bauherr auch Grundstückseigentümer des Nachbargrundstücks ist, sollte jedoch eine Abstandsflächenübernahme erfolgen.

Da die endgültigen Nutzungen im Erweiterungsbau noch nicht feststehen, kann noch kein eindeutiger Stellplatznachweis geführt werden. Dieser ist im künftigen Bauantrag einzureichen.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage zugestimmt werden. Die Abstandsflächenübernahmeerklärung, der qualifizierte Freiflächenplan, sowie der Stellplatznachweis für KFZ und Fahrräder ist mit dem Bauantrag einzureichen.

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Erweiterungsbaus und einer Prüfhalle in der Daimlerstraße 15, Fl.Nr. 1233/1, Gem. Garching zuzustimmen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen bzgl. der Bauraumüberschreitungen durch den Erweiterungsbau und der Tiefgarage, zur Überschreitung der GRZ (mit Stellplätzen, Zufahrten etc.), der fehlenden Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen, der fehlenden Dachbegrünung auf der Prüfhalle und zur Unterschreitung des Mindestabstands zur Grundstücksgrenze wird erteilt. Das Einvernehmen zu den Befreiungen bzgl. der fehlenden Fassadenbegrünung und von der Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird nicht erteilt. Die Abstandsflächenübernahmeerklärung, der qualifizierte Freiflächenplan mit den zusätzlichen 40 Bäumen, sowie der Stellplatznachweis für KFZ und Fahrräder sind mit dem Bauantrag einzureichen. Die fehlende Fassadenbegrünung ist in die Ansichten aufzunehmen.

## TOP 7 Sanierung Bürgerhaus - Auftragserhöhung Elektroarbeiten 2 - Fa. IK Elektroanlagen

---

### I. SACHVORTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.10.2017 beschlossen die Fa. IK Elektroanlagen GmbH aus 80999 München mit den Elektroarbeiten 2 für die Sanierung Bürgerhaus mit einer Brutto-Auftragssumme von 63.863,42 € zu beauftragen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden folgende 9 Nachträge in Höhe von 38.136,50 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom Elektroplaner Headlight Licht + Elektroplanung aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt:

Bei **Nachtrag 01** handelt es sich um eine zusätzlich benötigte Leistung zu Verbesserung des Brandschutzes in der Bücherei im Zuge des Austauschs der Dachoberlichter. Im 1. Brandschutzkonzept war keine RWA Öffnung bei den Lüftungsflügel vorgesehen, somit auch keine RWA Zentrale. In Absprache mit dem Brandschutz-Prüfsachverständigen wurde jedoch beschlossen, 2 Lüftungsflügel als RWA Klappen auszuführen, um im Brandfall der Feuerwehr die Möglichkeit einer Entrauchung zu geben. Der Nachtrag beinhaltet erforderliche Bauleitungen zum elektrischen Betrieb der RWA Fenster inklusive Inbetriebnahme der RWA Zentrale. 4.865,96 € brutto

Bei **Nachtrag 02** handelt es sich um eine zusätzlich benötigte Leistung im Kellergeschoss, damit die, wie von der Kultur gewünscht, 4 Veranstaltungen im Ratskeller im Zeitraum Januar bis Mai 2018 durchgeführt werden können. Hierzu muss der 2. Fluchtweg durch den Kellerflur geschaffen werden und mit provisorischen Raumeldern und Rettungswegzeichen ausgestattet werden. Die Anforderungen hierfür wurden durch den Brandschutzsachverständigen festgelegt. 5.118,30 € brutto

Bei **Nachtrag 03** handelt es sich um eine zusätzlich benötigte Leistung als Ergänzung zu Nachtrag 01. Die Oberlichter der Bücherei wurden im Fabrikat Velux ausgeführt. Die Velux Standard Zentrale ist auf 10A ausgelegt, erforderlich sind jedoch mindestens 22A. Es muss daher eine Sonderanfertigung per Nachtrag angeboten werden (Nachtrag 1).“ Aus demselben Grund werden spezielle Steuerleitungen benötigt, die für diese hohen Ströme geeignet sind. Die Nachtragspositionen enthalten die erforderlichen drei Kabeltypen, wie bereits ausgeführt, zum elektrischen Betrieb der VELUX Komponenten. Auswirkungen auf die Kosten: Es entfallen die LV-Positionen 07.01.01 – 07.01.03, Titelsumme: 6.462,65 € aus dem LV. Diese Summe kann bei der Schlussrechnung kostenmindernd gegengerechnet werden. 3.918,49 € brutto

Bei **Nachtrag 04** handelt es sich um einen zusätzlichen Rauchwarnmelder in der Bücherei. Dieser wurde durch den Sachverständigen Elektro in Abstimmung mit der Feuerbeschau der Stadt Garching empfohlen. 190,14 € brutto

Bei **Nachtrag 05** handelt es sich um zusätzliche Leistungen im Bereich der Bühnengarderobe. Durch die Sanierung der Entwässerungs-Fallrohre im Bühnenhaus wurde das unter Putz verlegte Bestandsleitungsnetz stark beschädigt. Auch wurde festgestellt, dass dieses Leitungsnetz zu ca. 80% aus Stegleitungen besteht, welche heutzutage in öffentlichen Gebäuden nicht mehr zulässig sind. Zur Elektrifizierung des Bühnenhauses bzw. zur Instandsetzung von Beleuchtung und Steckdosen für die Interimsspielzeit Januar bis Mai 2018 waren daher Instandsetzungsmaßnahmen und Bauprovisorien erforderlich. 4.024,02 € brutto

Bei **Nachtrag 06** handelt es sich um zusätzliche Leitungen für die Verdunklungsanlage im Saal, um diese wieder, wie im Bestand, in unterschiedlichen Gruppen steuern zu können. .  
Um die Verdunkelungsmotoren gruppenweise ansteuern zu können, sind 20 Stück Trennrelais erforderlich. Diese wurden nicht wie in der Elektroplanung vorgesehen, durch den Anlagenersteller geliefert (wurde im LV Fenster nicht berücksichtigt) sondern mussten durch den Elektrofirma eingebaut werden, um den Saal rechtzeitig zur Interimsspielzeit wieder nutzen zu können.

4.646,72 € brutto

Bei **Nachtrag 07** handelt es sich um eine zusätzlich notwendige Leistung für die Interimsspielzeit im Saal. Die Bestands-RWA-Zentrale kann für die neuen RWA Öffnungen nicht mehr verwendet werden. Durch die längere Lieferzeit einer neuen Zentrale musste die RWA Anlage – für die Interimsspielzeit 8 Klappen, angelehnt an den Bestand - provisorisch an die Bestands- Taster zum manuellen Betrieb angeschlossen werden. Die Maßnahmen wurden in Abstimmung mit dem Brandschutzplaner festgelegt.

1.906,35 € brutto

Bei **Nachtrag 08** handelt es sich um die zusätzliche Leistung im Zuge der Sanierungsarbeiten im Treppenhaus Pächterwohnung. Zum Schutz der Steuerung der Hebeanlage beim Abbruch der Treppenläufe, muss diese versetzt werden. Die Steuerung muss geschützt werden, da die Hebeanlage in Betrieb bleiben muss (WCs Bücherei), bis diese im Zuge der Sanierungsarbeiten nach der Interimsspielzeit ausgetauscht wird. Die Steuerung vorab zu demontieren war daher nicht möglich.

1.142,65 € brutto

Bei **Nachtrag 09** handelt es sich um eine zusätzliche Leistung in Ergänzung zu Nachtrag 07. Der Nachtrag beinhaltet eine neue RWA Zentrale für den Saal. Da die Bestandszentrale nicht mehr verwendbar und nicht zu ertüchtigen ist, wurde sie demontiert. Nachdem inzwischen alle erforderlichen Planungs- und Produktinformationen vorliegen, wird empfohlen, dass Fa. IK EL eine passende RWA-Steuerung mit den erforderlichen Schnittstellen per Nachtrag anbietet." Die Zentrale ist eine Sonderanfertigung, da 34 Fenster anzusteuern sind.

So ist gewährleistet, dass alle Komponenten der RWA Zentrale inkl. Verkabelung etc. (in NA 07 enthalten) von einer Firma erstellt wurden und es somit keine Schnittstellenprobleme und Gewährleistungsüberschneidungen gibt. Die Leistung verschiebt sich aus LV Elektro 3.

12.323,87 € brutto

Die Auftragssumme der IK Elektroanlagen GmbH erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 101.999,92 € brutto.

Die Mehrkosten können mit den derzeit vorliegenden Kostenüberschreitungen der bisherigen Ausschreibung aufgefangen werden.

## **II. KENNTNISNAHME (15):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Erhöhung der Auftragssumme der Fa. IK Elektroanlagen GmbH aus 80999 München auf brutto 101.999,92€ zur Kenntnis.

## **TOP 8 Sanierung Bürgerhaus - Auftragserhöhung Raumluftechnische Anlagen 1 - Fa. Feistl GmbH**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.09.2017 beschlossen die Fa. Feistl Lüftungs- und Klimatechnik GmbH & Co. KG aus 84051 Essenbach für die Sanierung Bürgerhaus mit dem Gewerk Raumluftechnische Anlagen 1 mit einer Brutto-Auftragssumme von 63.764,65 zu beauftragen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme und auf Grund übergeordneter Verzögerungen, wie Bewilligung Förderantrag, Klärung Kosten etc. wurden folgende 3 Nachträge in Höhe von 61.121,65 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom IB Kinast aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt:

Bei Nachtrag 01 handelt es sich um die zusätzlich benötigte Leistung der Asbest - Sanierung der Brandschutzklappen im Bestand in an den Flur angrenzenden Bauteilen.  
Durch die Fachfirma vor Ort hat sich herausgestellt, dass die Brandschutzklappen asbesthaltig sind. Eine Bestandsaufnahme konnte erst nach vollständiger Demontage der Abhangdecke im Flur erfolgen.  
7.160,06 € brutto

Bei Nachtrag 02 handelt es sich um zusätzlich benötigte Leistung im Zuge der Regenwasser-Fallrohre in der Bühnengarderobe.  
Durch die Fallrohrsanieung innerhalb des Gebäudes mussten hochbauseitig Wände geöffnet werden. Dadurch wurde unvorhersehbar und unvermeidlich die RLT Kanäle und die Einzelblätter beschädigt, da bereits im Bestand die Anlagenteile nicht nach dem derzeitigen Stand der Technik verbaut wurden (Umwickelung mit Elektro-Steigleitungen)  
638,85 € brutto

Bei Nachtrag 03 handelt es sich um die Leistungsverschiebung der Demontearbeiten aus der Ausschreibung RLT 2. Auf Grund übergeordneter Verzögerungen der Veröffentlichung der Ausschreibung Raumluftechnik 2, u.a. durch die erst im November 2017 bewilligten Förderantrag und weiteren nötigen Abstimmungen bezgl. des Alternativen Lüftungskonzeptes ist die Verschiebung notwendig, um den Fertigstellungstermin Februar 2019 einzuhalten. Es wurde beim Baumeister und bei der Lüftungsfirma vor Ort Nachtragsangebote eingeholt. Die Fa. Feistl hat mit einer Brutto-Nachtragssumme von 47.338,54 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. In der Kostenberechnung waren für die Leistungen 29.755,00 € vorgesehen. Die Kosten werden somit um 17.583,54 € überschritten.  
47.338,54 € brutto

Die Auftragssumme der Fa. Feistl Lüftungs- und Klimatechnik GmbH & Co. KG erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 118.902,10 € brutto.

Die Mehrkosten können mit den derzeit vorliegenden Kostenunterschreitungen der bisherigen Ausschreibung aufgefangen werden.

### **II. KENNTNISNAHME (15):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Erhöhung der Auftragssumme der Fa. Feistl Lüftungs- und Klimatechnik GmbH & Co. KG aus 84051 Essenbach auf brutto 118.902,10 € zur Kenntnis.

## **TOP 9 Sanierung Bürgerhaus - Auftragsvergabe Gewerk Raumluftechnische Anlagen 2**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.11.2016 die Projektfreigabe für die Sanierung des Bürgerhauses erteilt und die Sanierungsstufen 1+2.1 zur weiteren Bearbeitung freigegeben. In seiner Sitzung vom 27.07.2017 hat der Stadtrat den überarbeiteten Entwurf für die Sanierung des Bürgerhauses zur weiteren Bearbeitung freigegeben.

Gemäß Terminplan soll mit den ersten Arbeiten an der neuen Lüftungsanlage im Juni 2018, im Anschluss an die Interimsspielzeit begonnen werden, damit der enge Zeitplan und der Fertigstellungstermin Februar 2019 gehalten werden kann. Da jedoch der Förderbescheid erst im Dezember 2017 eingetroffen ist und es weitere Abstimmungen mit der EWG bzgl. der alternativen Lüftungsanlage geben musste, konnte die Ausschreibung erst im März 2018 erfolgen.

Das Gewerk Raumluftechnik 2 wurde nach EU- weiter Bekanntgabe, am 23.03.2018 gem. VGV und VOB/A im Offenen Verfahren ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 19.04.2018 gingen 4 wertbare Angebote ein. Insgesamt haben 11 Unternehmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 30.05.2018.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 16 EU rechnerisch, und wirtschaftlich durch das Ingenieurbüro Kinast geprüft. Die technische Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

Nach bisherigem Wertungsstand der Angebote

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
  - erfüllt der wirtschaftlichste Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
  - sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt.
- Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

Nach der formalen Prüfung hat die Fa. Prüfling Lufttechnik GmbH aus 85521 Ottobrunn mit einer Angebotssumme von 702.064,30 € brutto inkl. Wartung das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. Die technische Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 630.337,05 € brutto ohne Wartung kalkuliert. Im Rahmen der Detaillierung der Planung zum alternativen Lüftungskonzept und auf Grund der aktuellen Marktlage, sowie Berücksichtigung der Wartungskosten wurde das bepreiste LV jedoch angepasst auf 750.301,34 € brutto inkl. Wartung

Kostendarstellung brutto:

Kostenberechnung: 630.337,05 € – keine Wartungskosten enthalten

Bepreistes LV: 741.769,11 € zzgl. Wartung von 8.532,30 € = 750.301,41 €

Angebotssumme Fa. Prüfling: 688.479,26 € zzgl. Wartung von 13.585,04 € = 702.064,30 €

Die Wartung wird nach Abschluss der Arbeiten gesondert beauftragt.

Das voraussichtliche Ausschreibungsergebnis unterschreitet den veranschlagten Kostenrahmen (be-  
preistes LV) somit um 53.289,85 € brutto (ohne Wartung).

Die voraussichtlichen Mehrkosten zur Kostenberechnung in Höhe von ca. 71.727,25 € brutto können  
derzeit noch mit den derzeit vorliegenden Kostenunterschreitungen der bisherigen Ausschreibung im  
aufgefangen werden.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den ersten Bürgermeister zu bemächtigen, den Auftrag für das Gewerk Raumluf-  
technische Anlagen 2, vorbehaltlich der abschließenden Prüfung, dem wirtschaftlichsten wertbaren  
Bieter, der Fa. Prüfling Lufttechnik GmbH aus 85521 Ottobrunn zu einem Angebotspreis von  
688.479,26 € brutto ohne Wartung zu erteilen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.76200.94000 in ausreichender  
Höhe vorhanden.

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Ersten Bürgermeister Herr Dr.  
Dietmar Gruchmann zu ermächtigen, den Auftrag für das Gewerk Raumluftechnische Anlagen 2,  
vorbehaltlich der abschließenden Prüfung, dem wirtschaftlichsten wertbaren Bieter, der Fa. Prüfling  
Lufttechnik GmbH aus 85521 Ottobrunn zu einem Angebotspreis von 688.479,26 € brutto ohne War-  
tung zu erteilen.

## **TOP 10 Sanierung Bürgerhaus - Auftragsvergabe Gewerk Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.11.2016 die Projektfreigabe für die Sanierung des Bürgerhauses erteilt und die Sanierungsstufen 1+2.1 zur weiteren Bearbeitung freigegeben. In seiner Sitzung vom 27.07.2017 hat der Stadtrat den überarbeiteten Entwurf für die Sanierung des Bürgerhauses zur weiteren Bearbeitung freigegeben.

Gemäß Terminplan soll mit den ersten Arbeiten im Juni 2018, im Anschluss an die Interimsspielzeit begonnen werden, damit der enge Zeitplan und der Fertigstellungstermin Februar 2019 gehalten werden kann.

Das Gewerk Mess-, Steuer- und Regeltechnik wurde nach EU- weiter Bekanntgabe, am 23.03.2018 gem. VGV und VOB/A im Offenen Verfahren ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 19.04.2018 gingen 3 wertbare Angebote ein. Insgesamt haben 13 Unternehmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 30.05.2018.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 16 EU rechnerisch, und wirtschaftlich durch das Ingenieurbüro Kinast geprüft. Die technische Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

Nach bisherigem Wertungsstand der Angebote

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
  - erfüllt der wirtschaftlichste Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
  - sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt.
- Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

Nach der formalen Prüfung hat die Fa. Vogl Elektromeisterbetrieb aus 94244 Teisnach mit einer Angebotssumme von 84.676,72 € brutto inkl. Wartung das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. Die technische Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 146.935,25 € brutto ohne Wartung kalkuliert. Im Rahmen der Detaillierung der Planung zum alternativen Lüftungskonzept und auf Grund der aktuellen Marktlage, sowie Berücksichtigung der Wartungskosten wurde das bepreiste LV jedoch angepasst auf 106.318,77 € brutto inkl. Wartung

Kostendarstellung brutto:

Kostenberechnung: 146.935,25 € - keine Wartungskosten enthalten

Bepreistes LV: 101.320,77 € zzgl. Wartung von 4.998,00 € = 106.318,77 €

Angebotssumme Fa. Vogl: 80.301,72 € zzgl. Wartung von 4.375,00 € = 84.676,72 €

Die Wartung wird nach Abschluss der Arbeiten gesondert beauftragt

Das voraussichtliche Ausschreibungsergebnis unterschreitet den veranschlagten Kostenrahmen (bepreistes LV) somit um 21.642,05 € brutto (ohne Wartung).

**Vergabevorschlag:**

Es wird empfohlen den Ersten Bürgermeister zu bemächtigen, den Auftrag für das Gewerk Mess-, Steuer- und Regeltechnik, vorbehaltlich der abschließenden Prüfung, dem wirtschaftlichsten wertbaren Bieter, Fa. Vogl Elektromeisterbetrieb aus 94244 Teisnach zu einem Angebotspreis von 80.301,72 € brutto ohne Wartung zu erteilen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.76200.94000 in ausreichender Höhe vorhanden.

**II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Ersten Bürgermeister Herr Dr. Dietmar Gruchmann zu ermächtigen, den Auftrag für das Gewerk Mess-, Steuer- und Regeltechnik, vorbehaltlich der abschließenden Prüfung, dem wirtschaftlichsten wertbaren Bieter, der Fa. Vogl Elektromeisterbetrieb aus 94244 Teisnach zu einem Angebotspreis von 80.301,72 € brutto ohne Wartung zu erteilen.

## **TOP 11    Neubau eines 4-gruppigen Kinderhauses mit Wohnungen - Untere Straßäcker - Auftragsvergabe Bodenbelagsarbeiten**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 10.12.2015 die Projektgenehmigung erteilt und den Entwurf mit Kostenberechnung zur weiteren Bearbeitung freigegeben.

In der Sitzung vom 31.05.2016 hat der Stadtrat die Änderung des Bodenbelags in Linoleumbelag beschlossen und die aufgezeigten Mehrkosten in Höhe von 40.017,06 € brutto freigegeben.

Gemäß Terminplan soll mit der Verlegung der Böden in KW 20; 2018 begonnen werden.

Die Bodenbelagsarbeiten wurde nach vorheriger ex-ante Bekanntmachung am 02.03.2018 nach VOB/A beschränkt ausgeschrieben. Von insgesamt sieben beteiligten Firmen, gingen zum Submissionstermin am 10.04.2018 vier Angebote ein.

Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 10.05.2018.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend §16 VOB/A rechnerisch, wirtschaftlich und technisch durch das Architekturbüro Schindhelm Moser geprüft.

Gemäß Wertung der Angebote

- Erscheinen die angebotenen Preise bezogen auf das Gesamtangebot stimmig und unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage üblich.
- Erfüllt der wirtschaftlichste Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit
- Sind keine Anzeichen von Absprache offensichtlich oder bekannt. Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

Gemäß Prüfung und Wertung hat die Fa. Brandl Innenausbau aus 93309 Kehlheim mit einer Angebotssumme von 50.664,54€ brutto das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Gemäß Kostenberechnung wurde für dieses Gewerk 62.292,60 € brutto kalkuliert.

Die Kosten werden durch die Vergabe um 11.628,06 € brutto, bzw. 22,95 % unterschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Bodenbelagsarbeiten dem Bieter Fa. Brandl Innenausbau GmbH aus 93309 Kehlheim zu einem Angebotspreis von 50.664,54 € brutto zu erteilen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.46406.94000 in ausreichender Höhe vorhanden.

### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Fa. Brandl Innenausbau GmbH aus 93309 Kehlheim zu einem Angebotspreis von 50.664,54 € brutto für die Bodenbelagsarbeiten zu beauftragen.

## **TOP 12    Mitteilungen aus der Verwaltung**

---

Es liegen keine Mitteilungen aus der Verwaltung vor.

## **TOP 13 Sonstiges; Anträge und Anfragen**

---

### **TOP 13.1 Anfrage Stadtrat Kraft: Fahrradschutzstreifen B471 alt**

---

Stadtrat Kraft erinnert an seine Anregung bzgl. eines Fahrradschutzstreifens auf der B471 alt zwischen Mühlfeldweg und ST2350.

Hr. Zettl antwortet, dass es für die Umgestaltung der B471 verschieden Vorschläge gibt; zuletzt beantragt von Herrn Woyna zur Bürgerversammlung im Garchinger Bürgerhaus.

Sämtliche Vorschläge werden von der Verwaltung dem Stadtrat vorgestellt. Geplant ist, dies in der Juli-Sitzung vorzulegen. Sobald sich der Stadtrat für eine Lösung entschieden hat, können für den Haushalt 2019 die erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden.

### **TOP 13.2 Anfrage Stadtrat Grünwald: Bezugfertigkeit Kinderhaus Untere Straßäcker**

---

Stadtrat Grünwald fragt nach der Bezugfertigkeit des Kinderhauses Untere Straßäcker bzw. den momentanen Bauverzug.

Herr Zettl beantwortet die Frage wie folgt:

- Nach Stand der Dinge wird der Neubau Ende Februar 2019 in Betrieb gehen. Aktuell wird unabhängig davon nach Lösungen gesucht, den Bauablauf zu optimieren.
- Der Bauverzug ist zunächst auf den verspäteten Beginn der Baumeisterarbeiten zurückzuführen. Dieser Verzug konnte durch die Folgegewerke nicht kompensiert werden. Mit diesem Verzug konnten die Abdichtungsarbeiten am Bauwerk nicht rechtzeitig vor dem Kälteeinbruch durchgeführt werden. Die Folge: Das Baugerüst musste stehenbleiben. Eine weitere Ursache war/ist der Verzug des Fensterbauers, der wiederum den Fassadenbauer behinderte. Durch den späten Gerüstabbau können auch die Außenanlagen nicht rechtzeitig begonnen werden. Dies sind die wesentlichen Ursachen für den Verzug.

### **TOP 13.3 Anfrage Stadträtin Dr. Haerendel: Kiesweg am Überreitegraben**

---

Stadträtin Dr. Haerendel bittet um Verbesserung/Befestigung des Kiesweges hinter der Turnhalle am Überreitegraben.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 22:35 Uhr die öffentliche Sitzung.

---

Bgm. Dr. Dietmar Gruchmann  
Vorsitzender

---

Oliver Balzer  
Schriftführer

Verteiler:

SPD-Fraktion  
CSU-Fraktion  
BfG-Fraktion  
Unabhängige Garchinger  
Bündnis 90/Die Grünen  
FDP

Dr. Joachim Krause  
Jürgen Ascherl  
Josef Euringer  
Florian Baierl  
Dr. Hans-Peter Adolf  
Bastian Dombret

**Genehmigungsvermerk:**

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 05.06.2018

## Sachvortrag:

### A. TöB

#### A.1 LRA München

##### 1. Sachvortrag:

Bebauungsplan entwickelt sich teils nicht aus Neuaufstellung FNP, beide Planungen sind abzustimmen.

##### Stellungnahme Verwaltung:

Die Flächendarstellungen des Plankonzepts der Kommunikationszone wurden im FNP angepasst bzw. redaktionell ergänzt. Die Darstellungen sind nun im Einklang.

##### **Beschlussvorschlag:**

**Kenntnisnahme, die Darstellungen in der Neuaufstellung FNP wurden angepasst.**

##### 2. Sachvortrag:

Planzeichen in der Satzung durchnummerieren.

##### Stellungnahme Verwaltung:

Der Empfehlung wird nachgekommen, die Planzeichen werden fortlaufend nummeriert.

##### **Beschlussvorschlag:**

**Die Empfehlung wird berücksichtigt, die Planzeichen werden fortlaufend nummeriert.**

##### 3. Sachvortrag:

Planzeichen „WA“ ergänzen (z.B. WA1), da teils verschiedene Teilbereiche vorhanden.

##### Stellungnahme Verwaltung:

Der Empfehlung wird nachgekommen, das Planzeichen „WA“ wird mit einer fortlaufenden Nummerierung z.B. WA1, WA5-1 versehen.

##### **Beschlussvorschlag:**

**Die Empfehlung wird berücksichtigt, die Planzeichen werden fortlaufend nummeriert.**

##### 4. Sachvortrag

Beim Planzeichen „Grundfläche“ wäre noch zu ergänzen „als Höchstmaß z.B. 100 m<sup>2</sup>“, gleiche gilt sinngemäß auch für Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhe.

##### Stellungnahme Verwaltung:

Die Empfehlung wird aufgenommen, die Planzeichen zum Maß der Nutzung werden entsprechend ergänzt.

##### **Beschlussvorschlag:**

**Die Empfehlung wird aufgenommen, die Planzeichen zum Maß der Nutzung werden entsprechend ergänzt.**

5. Sachvortrag:  
Bei WA23 fehlt im nördlichen Bauraum die Zahl der Vollgeschosse.

Bild 1:



**Beschlussvorschlag:**

**Die Zahl der Vollgeschosse mit „IV“ wird ergänzt.**

6. Sachvortrag:  
Festsetzung von Hausformen nur zulässig, wenn im Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt wird.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Festsetzung unterschiedlicher Hausformen, wie Doppel-, Einzel-, Reihenhäuser (= Hausgruppe) ist gewollt, es sollte daher die Festsetzung der offenen Bauweise, zusammen mit der zukünftigen Grundstücksteilung, im Bebauungsplan ergänzt werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Festsetzung der offenen Bauweise wird, zusammen mit der zukünftigen Grundstücksteilung, im Bebauungsplan ergänzt.**

7. Sachvortrag:  
In der offenen Bauweise darf die Gebäudelänge max. 50 m betragen. Im WA9, 13 sind teils längere Gebäude im Plan dargestellt. Zur Zulässigkeit müsste eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise aufgenommen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird vorgeschlagen, in den Baugebieten WA8, 9 die Bauräume und die Hausformen an den Gebäudevorschlag anzupassen. Im WA13 ist im süd-westlichen Bauraum eine Hausgruppe mit mehr

als 50 m Gebäudelänge geplant, hier muss eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise aufgenommen werden.

Bild 2 (Bsp. WA9):



**Beschlussvorschlag:**

**Im WA8, 9 werden die Bauräume an die Gebäude angepasst. Im WA13 wird eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise „Gebäudelängen mit mehr als 50 m im WA13 zulässig“ aufgenommen.**

8. Sachvortrag

Aus der Planzeichnung geht nicht zweifelsfrei hervor, ob in den Quartieren WA19, 24, 26 an der Westseite entlang der Straßenbegrenzung bzw. der TG-Rampe Grenzbebauung zulässig sein soll. Da offene Bauweise festgesetzt werden soll, müsste eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise „Grenzbebauung an der Westseite zulässig“ getroffen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die TG-Rampe wird auf einem eigenen Grundstück errichtet. Ein Abrücken der Bebauung von der Tiefgaragenrampe wird geprüft. Soweit Grenzanbau an die Tiefgaragenrampe notwendig wird, soll diese zugelassen werden; zur Straße ist zwischen Bauraum und Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1,0 m gewünscht, der bepflanzt werden kann.

**Beschlussvorschlag:**

**Für die Anordnung der TG-Abfahrten wird eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise und zur Grenzbebauung aufgenommen.**

9. Sachvortrag:

Die Festsetzungen Doppel- Reihenhaus erfordern Realteilung, bei geplanter WEG-Teilung handelt es sich um ein Einzelhaus.

Stellungnahme Verwaltung:

Die dargestellten Grundstücksgrenzen sind Vorschläge zur späteren Grundstücksteilung. Zudem dienen sie der überschlägigen Ermittlung von Haus- bzw. Wohneinheiten; die Festsetzungen zu GR und GF werden in eine hausweise Festsetzung geändert.

**Beschlussvorschlag:**

**Die betroffenen Quartiere mit Realteilung werden nochmals überprüft und ggf. berichtigt.**

10. Sachvortrag

Gemäß Nutzungsschablone sind im WA24 nur Hausgruppen zulässig, im westlichen Bauraum ist gemäß Plan ein Doppelhaus vorgesehen. Um Prüfung und Anpassung wird gebeten.

Stellungnahme Verwaltung:

Im angesprochenen Bauraum ist ein Doppelhaus geplant, die Nutzungsschablone wird um die Festsetzung „Doppelhaus“ für diesen Bauraum erweitert.

**Beschlussvorlage:**

**Die Nutzungsschablone für WA24 wird so angepasst, dass im westlichen Bauraum der mittleren Reihe ein Doppelhaus zulässig ist.**

11. Sachvortrag

Städtebauliche Begründung für Baulinien angeben.

Stellungnahme Verwaltung:

Baulinien wurden nur entlang des Boulevards (= Planstraße 1) an der südlichen Gebäudereihe festgesetzt um eine städtebaulich wichtige Raumkante zu bilden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen, die Begründung entsprechend ergänzt.**

12. Sachvortrag

Bei den Planzeichen „Baulinie“ und „Baugrenze“ ist die Formulierung „festzusetzende“ herauszunehmen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Empfehlung wird nachgekommen, die Formulierung „festzusetzende“ wird gestrichen.**

13. Sachvortrag

Bei den Planzeichen der Verkehrsflächen sollte noch der Rechtscharakter angegeben werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung, diese wird in der Planzeichnung entsprechend durchgeführt.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Empfehlung wird nachgekommen, die Planfassung entsprechend angepasst.**

14. Sachvortrag

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung eintragen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Empfehlung wird nachgekommen, die Straßenbegrenzungslinien werden angepasst.**

15. Sachvortrag

Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün sind Teil der Verkehrsfläche, die Straßenbegrenzungslinie ist in diesem Bereich hinter dem Begleitgrün führen.

Stellungnahme Verwaltung:

Entlang des Schrannerwegs sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97 in die Planung der Kommunikationszone aufgenommen werden und diesen künftig ersetzen. Der Bebauungsplan Nr. 97 setzt einen öffentlichen Fuß-/Radweg, Wegebegleitgrün eine öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen fest. Bei der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche östlich des Schrannerwegs wird die Systematik aus BPl. 97 aufgegriffen und weiterentwickelt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Östlich des Schrannerwegs soll eine öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen festgesetzt werden.**

16. Sachvortrag

Unterscheidung zwischen den Planzeichen Straßenbegrenzungslinie „bestehend“ und „festzusetzen“ ist nicht nachvollziehbar. Zur Eindeutigkeit sollte nur ein Planzeichen verwendet werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 97 setzt im Bereich des Schrannerwegs innerhalb von Straßenbegrenzungslinien einen öffentlichen Fuß-/Radweg sowie eine öffentliche Grünfläche/Wegebegleitgrün fest. Im Rahmen der Teiländerung wird die öffentliche Grünfläche/Wegebegleitgrün in Straßenverkehrsfläche Fuß- und Radweg geändert, die Straßenbegrenzungslinien werden beibehalten, bis auf die Bereiche in denen die Wege von Osten weitergeführt werden. Hier werden die Straßenbegrenzungslinien in den jeweils betroffenen Streckenabschnitten aufgehoben.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Empfehlung wird aufgenommen, das Planzeichen „Straßenbegrenzungslinie bestehend“ wird gestrichen. Es findet nur noch das Planzeichen „Straßenbegrenzungslinie“ Verwendung.**

17. Sachvortrag

Entlang der Ausgleichsfläche A1 ist zur Verkehrsfläche das Planzeichen „Straßenbegrenzungslinie“ zu ergänzen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Ausgleichsfläche A1 befindet sich im süd-östlichen Planbereich, angrenzend an die bestehende Ausgleichsfläche des Brauneckwegs. Das Planzeichen wird als Abgrenzung um östlich gelegenen Weg (= Verlängerung Hüterweg) noch ergänzt.

Bild 3:



**Beschlussvorschlag:**

**Die Empfehlung wird aufgenommen, das Planzeichen wird entsprechend ergänzt.**

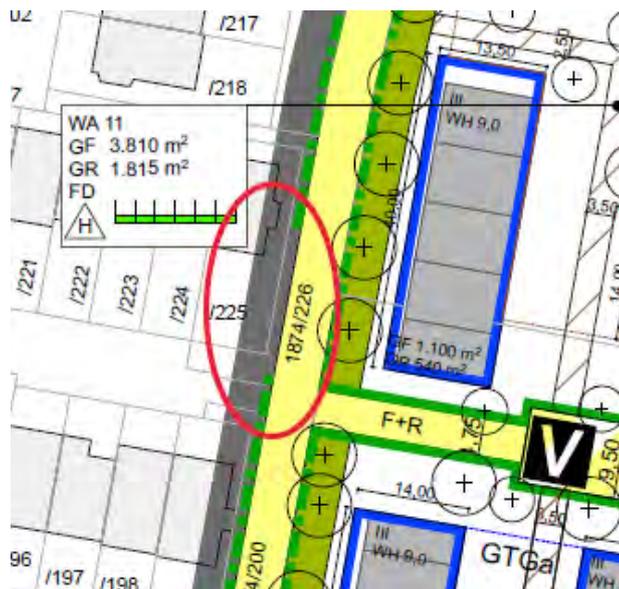
18. Sachvortrag

Östlich WA11 fehlt entlang der Grenze des Geltungsbereichs das Planzeichen der Straßenbegrenzungslinie.

Stellungnahme Verwaltung:

Wird entsprechend ergänzt.

Bild 4:



**Beschlussvorschlag:**

**Die Empfehlung wird aufgenommen, die Straßenbegrenzungslinie ergänzt.**

19. Sachvortrag

Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ bei Gemeinbedarfsfläche 2 entlang der Staatsstraße nochmals prüfen. Müsste n.E. des LRA innerhalb der Straßenbegrenzungslinie geführt werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung, die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Empfehlung wird aufgenommen, die Planzeichnung ergänzt.**

20. Sachvortrag

Planzeichen für Ausgleichsfläche A1 noch aufnehmen und analog der anderen Flächen die Maßnahmen festsetzen.

In diesem Zusammenhang sind die Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen unter den Planzeichen, den textlichen Festsetzungen in Ziff. B § 17 (12) - (16) und den Hinweisen unter D.3 in Einklang zu bringen. Maßnahmen können nicht unter Festsetzungen und Hinweisen aufgeführt werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Das Planzeichen für Ausgleichsfläche A1 wird unter A) Grünordnung mit einer Beschreibung der Maßnahmen analog der dort bereits aufgeführten Flächen ergänzt. Die textlichen Festsetzungen und die Hinweise werden gemäß der vorstehenden Anregung abgeglichen. Aus Sicht der Verwaltung sind diese zur Eindeutigkeit der Regelungen unter den textlichen Festsetzungen zu führen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Empfehlung wird aufgenommen, die Ausgleichsfläche A1 bei den Planzeichen aufgenommen und analog der bisherigen beschrieben. Die Ausführungen unter D.3 werden künftig bei den textlichen Festsetzungen in Ziff. B § 17 geführt.**

21. Sachvortrag

Spielplätze in der Grünzone planerisch verorten und mit Altersangabe versehen, um späteren Konflikten vorzubeugen.

Stellungnahme Verwaltung:

Das Plankonzept des Grünangers steht zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht fest und soll im Rahmen der Erschließung mit der Herstellung der Straßen ausgeschrieben werden. Grundsätzlich sind zwei Möglichkeiten denkbar:

- Es wird bereits jetzt ein Konzept entwickelt, das Lage, Größe und Altersstufen der Spielplätze vorgibt. Dies wird dem Gremium vorgestellt, beschlossen, in die Planunterlagen übernommen und liegt der Auslegung nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB bei.
- In die Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass in der zentralen öffentlichen Grünfläche grundsätzlich mit Kinderspielplätzen aller Altersstufen gerechnet werden muss.

Aus Sicht der Verwaltung wird letztere Variante bevorzugt, um dem Gesamtkonzept des Grünangers nicht zu sehr vorzugreifen.

**Beschlussvorschlag:**

**In die Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass in der zentralen Grünfläche grundsätzlich mit Spielflächen aller Altersstufen gerechnet werden muss.**

22. Sachvortrag

Für die im Plan eingetragenen Garagen fehlt in der Satzung unter „Sonstiges“ ein Planzeichen.

Stellungnahme Verwaltung:

Für die Baugebiete WA6 bis WA9 werden Bereiche/Zonen für Flächen für Nebenanlagen (d.h. keine Unterscheidung zwischen Garage, Stellplatz, Müll) definiert. Garagen sind nur unter Einhaltung eines Mindestabstands vom 3 m zur Straße möglich.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, das Planzeichen „Fläche für Nebenanlagen“ ergänzt.**

23. Sachvortrag

Die Lage der Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung ist noch zu vermaßen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, die Bereiche unterschiedlicher Höhenentwicklung werden vermaßt.**

24. Sachvortrag

Die in der Planzeichnung dargestellten Rampen sollten noch vermaßt und die max. Wandhöhe festgesetzt werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, die Vermaßung der dargestellten TG-Rampen und Angaben zur max. Wandhöhe werden ergänzt.**

25. Sachvortrag

Die Formulierung „dinglich zu sichernde Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit“ hat keine Rechtsgrundlage und sollte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB umformuliert werden. Für die Fläche im WA10 ist noch anzugeben, welches Recht hierauf liegen soll.

Stellungnahme Verwaltung:

Die in der Plandarstellung mit „G“ gekennzeichneten „braun schraffiert“ dargestellten Flächen sind zur ausreichenden Erschließung gem. Art.4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO als öffentlich gewidmete Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „*Eigentümerweg auf Privatgrundstück*“ festzusetzen. Die Wege dienen der Erschließung der hinterliegenden Bauräume an die öffentliche Verkehrsfläche.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, die Formulierung wird angepasst.**

26. Sachvortrag

In der Planzeichnung werden Maßzahlen teils festgesetzt, teils haben diese nur Hinweischarakter. Dies ist schwer zu unterscheiden, es wird empfohlen unterschiedliche Farben zu verwenden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, in der Planzeichnung werden künftig festgesetzte Maßzahlen und Maßzahlen mit Hinweischarakter unterschiedlich dargestellt.**

27. Sachvortrag

Für die Wegefläche in der Planzeichnung in den Baugebieten und der Grünfläche sollte unter Hinweise noch ein Planzeichen aufgenommen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die in der Planzeichnung dargestellten Wege innerhalb der Bauquartiere (nicht mit „G – braun schraffiert“ gekennzeichnete Wege) sind Plausibilisierungen von Seiten der Planer. Eine genaue Verortung der Wege in den privaten Baufeldern ist erst im Rahmen der Objektplanung sinnvoll, wenn etwa die Eingangsbereiche der Gebäude verortet sind.

Bei den Wegen im Grünzug ist zu berücksichtigen, dass die von Süden nach Norden verlaufende Hauptverbindung an eine sehr wichtige Radwegeverbindung in Richtung des TU-Hochschulcampus darstellt. Die weiteren Ergänzungswege dienen hauptsächlich der Durchquerung des Grünzugs und sind von untergeordneter Bedeutung. Da abgesehen von dem Hauptweg die Notwendigkeit der weiteren Ergänzungswege noch nicht näher untersucht wurde, bzw. die Bauleitplanung hier nicht zu tief in die noch im Detail zu planende Gesamtgestaltung des Grünzug eingreifen soll, kann der Aufnahme eines Planzeichens unter Hinweise zugestimmt werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, in der Planzeichnung unter „Hinweise“ wird ein Planzeichen für Wege innerhalb der Bauquartiere und innerhalb des Grünzugs aufgenommen.**

28. Sachvortrag

Bei Ziffer B § 2 (2) ist zweimal die Bezeichnung *BauNVO* nicht angeführt, es muss vollständig „§ 4 Abs. 2 Nr. 2 *BauNVO* bzw. § 4 Abs. 2 Nr. 3 *BauNVO*“ lauten.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis wird aufgenommen die Formulierung unter B § 2 (2) wird um zweimal „BauNVO“ redaktionell ergänzt.**

29. Sachvortrag

In der Gemeinbedarfsfläche 1 ist auch Wohnnutzung vorgesehen, die Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf“ trifft nur zu, wenn es sich um der Allgemeinheit dienende Anlagen handelt. Der Anteil von 610 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Vergleich zur festgesetzten Gesamtgeschossfläche von 1.730 m<sup>2</sup> beträgt ca. 35 % und wird als nicht mehr untergeordnet beurteilt. In der Festsetzung ist zu ergänzen, dass es sich um „Wohnen für Bedienstete“ oder um Wohnen im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsnutzung handelt, denn normales Wohnen wäre nicht zulässig.

Es wird empfohlen zu prüfen, ob die Festsetzung in ein allgemeines Wohngebiet geändert wird. Hier wären beide Nutzungen zulässig, ohne dass es auf ein bestimmtes Mischungsverhältnis ankommt.

Stellungnahme Verwaltung:

Bei der im gegenständlichen Fall der festgesetzten Wohnnutzung in der Gemeinbedarfsfläche 1 handelt es sich ausschließlich um geförderten und zweckgebundenen Wohnraum im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsnutzung (= Wohnungen für Bedienstete). Aus Sicht der Stadt ist diese Maß-

nahme aufgrund der Wohnungsknappheit und der Schwierigkeiten im Großraum München geeignetes, qualifiziertes Personal für Kindertageseinrichtungen zu finden, dringend erforderlich und als flankierende Maßnahme zur Umsetzung der Planung zu sehen.

Die Formulierung in § 2 (4) letzter Satz „zu verwenden“ wird zudem in „zulässig“ geändert.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Festsetzung wird ergänzt bzw. präzisiert, dass es sich um geförderten, zweckgebundenen Wohnraum handelt. Der Begriff „zu verwenden“ wird in „zulässig“ geändert.**

30. Sachvortrag

Nach B § 2 (5) sind neben einem Hallenbad auch andere Arten sportlicher Einrichtungen zulässig. Sollte nur ein Hallenbad zulässig sein, ist die Festsetzung zu präzisieren. Die Formulierung in Satz 2 „in untergeordnetem Ausmaß“ wird für eine Festsetzung als zu unbestimmt gehalten.

Stellungnahme Verwaltung:

Aus Sicht der Gemeinde wurden die zulässigen Nutzungsarten der Gemeinbedarfsfläche 2 bewusst offener formuliert. Zu der gewünschten Nutzung Schwimmbad gibt es derzeit noch keinen Vorhabensträger. Aus städtebaulicher Sicht würde sich die Fläche auch für andere Gemeinbedarfseinrichtung eignen.

Im Zusammenhang mit Sporteinrichtungen sind gastronomische Einheiten für ein wirtschaftliches Gesamtkonzept erforderlich. Aus Gründen der Rechtsklarheit wird die Formulierung präzisiert und eine Angabe zur Geschossfläche ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, die Formulierung zu gastronomischen Einrichtungen wird um eine Angabe der zulässigen Geschossfläche präzisiert.**

31. Sachvortrag

In B § 2 (6) ist der letzte Satz rechtlich zu unbestimmt. Zur Rechtseindeutigkeit ist zu konkretisieren an welche Freizeiteinrichtungen gedacht wird, und bis zu welcher Größe diese zulässig sein sollen.

Stellungnahme Verwaltung:

Es sollte die Möglichkeit eröffnet werden, im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auch eine (öffentliche) Spieleinrichtung für Kinder zu schaffen. Zur Eindeutigkeit werden Art und Größe der Einrichtung präzisiert.

**Beschlussvorlage:**

**Die Anregung wird aufgenommen, die Art und die Größe der Freizeiteinrichtung werden konkret festgesetzt.**

32. Sachvortrag

Die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen bereitet in der Praxis erhebliche Probleme. Es wird und wurde versucht, die Anrechnung zu umgehen, indem Werte festgelegt wurden, die knapp unter der Schwelle für Aufenthaltsräume liegen und diese Räume anschließend aber dennoch als solche zu nutzen. Zudem ist die Höhenanforderung gem. Art. 45 BayBO für Gebäudeklassen 1, 2 entfallen, es kommt nur noch auf die objektive Eignung als Aufenthaltsraum an, was zu weiteren Unsicherheiten führt.

Stellungnahme Verwaltung:

Da im Baugebiet überwiegend die Dachform eines flach geneigten Dachs (Pult- oder Flachdach) festgesetzt wird und lediglich in den Quartieren WA8, 9, 27 ein Satteldach zulässig ist, würde ein Verzicht nur eine untergeordnete städtebauliche Wirkung entfalten, den Bauvollzug aber deutlich erleichtern. Für die Gleichbehandlung der unterschiedlichen Dachformen soll im städtebaulichen Vertrag und in der Umlegung der Verzicht auf eine Anrechnung kompensiert werden, indem für Quartiere mit Satteldach ein Zuschlag für die zulässige DG-Nutzung von ½ der Fläche des darunter liegenden Geschosses angerechnet wird.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anrechnung von Flächen in Nicht-Vollgeschossen gem. § 3 (2) der Satzung wird gestrichen. Im städtebaulichen Vertrag und in der Umlegung wird zu Gleichbehandlung in Quartieren mit Satteldach der o.g. Aufschlag angerechnet.**

33. Sachvortrag

Ziffer B § 3 (2) b mit Festsetzung von nur 1 TG-Rampe je Baugebiet wird für rechtlich bedenklich gehalten. Festsetzung nur vollziehbar ,wenn keine Realteilung und ein Investor das Gebiet bebaut.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Beschränkung auf eine TG-Rampe pro Baugebiet dient dazu die Freiflächen und Erdgeschossnutzungen so wenig wie möglich durch Zufahrten und gebäudeintegrierte Tiefgaragenrampen einzuschränken. Realteilungen über die Teilung der Baugebiete hinaus sind vorgesehen, eine Abstimmung der unterschiedlichen Eigentümer hinsichtlich Freiflächengestaltung, Organisation der Kinderspielplätze, der Flächen für die Feuerwehr (vorbeugender Brandschutz) sowie der Tiefgaragenplanung ist aufgrund des städtebaulichen Konzeptes (möglichst schonender Umgang mit Grund und Boden) notwendig.

Um Klarheit hinsichtlich der Lage der Rampe zur Gemeinschaftstiefgarage zu erreichen, werden die Tiefgaragenrampen in der Planzeichnung auf einem separaten Grundstück und neben den Gebäuden angeordnet. Die Überschreitungsmöglichkeit hinsichtlich der GF für gebäudeintegrierte Tiefgaragenrampen kann entfallen. Ein Grenzanbau ist zuzulassen. Die Rampenanlage ist einzuhausen, sie wird vermasst und mit einer maximalen Wandhöhe festgesetzt.

Durch vorstehende Anpassungen wird gewährleistet, dass auch bei mehreren Eigentümern je Quartier eine rechtlich mögliche, vollziehbare Festsetzung getroffen wird.

**Beschlussvorschlag:**

**Die TG-Rampen werden in die Planzeichnung aufgenommen.**

34. Sachvortrag

Ziffer B § 3 (3) mit Festsetzung von Gemeinschaftstiefgarage im WA11, 13, 19, 24, 26. Dies ist nur dann festzusetzen, wenn Realteilung geplant. Erfolgt dies nicht, ist auch keine solche Festsetzung notwendig.

Stellungnahme Verwaltung:

Nach dem Plankonzept soll in den o.g. Quartieren verdichteter Einzelhausbau mit Hausgruppen (WA24 1x Doppelhaus) umgesetzt werden, hierbei erfolgt auch ein Realteilung. In WA11, 13 wird der Stellplatznachweis für das gesamte Quartier in einer Tiefgarage erfolgen. Die Umgriffe der Gemeinschaftstiefgaragen und die TG-Abfahrten werden in der Planzeichnung für alle Quartiere noch ergänzt.

In den Quartieren WA19, 24, 26 wäre ein teilweiser Stellplatznachweis in der Tiefgarage möglich. Für die nördlichen Häuserzeilen der Quartiere WA19, 24 und für die südliche im WA26 wäre auch ein oberirdischer Stellplatznachweis vorstellbar, da diese Bereiche an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen:

- Für die beiden nördlichen Häuserzeilen im WA19, 24 wird vorgeschlagen, eine Anordnung von 1 Garage je Gebäude im Bauraum und 1 Stellplatz vor der Garage im Vorbereich zuzulassen.
- Für die südliche Häuserreihe im WA26 müssten Garagen, Stellplätze an der Südseite (= Gartenseite) verortet werden. Um die Attraktivität der Freiflächen nicht einzuschränken, sollten die Stellplätze dieser Häuserreihe in der Gemeinschaftstiefgarage des Quartiers angeordnet werden.

Bild 5:



**Beschlussvorschlag:**

**Zum Planzeichen „GTGa“ unter A) Sonstiges wird eine Klarstellung des Bereichs aufgenommen. Für die nördlichen Häuserreihen der Quartiere WA19, 24 ist als Ausnahme ein Nachweis der Kfz-Stellplätze im Bauraum, Vorbereich zulässig.**

35. Sachvortrag

Bei Ziffer B § 3 (4) ist die Formulierung „untergeordnete Bauteile“ zur Rechteindeutigkeit näher zu präzisieren, unter § 5 (2) werden z.B. größere Terrassen festgesetzt. Die festgesetzten Prozentwerte sollten nochmals überprüft werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Zur Eindeutigkeit sollte die Formulierung „Terrassen“ in § 3 (4) gestrichen und ausschließlich in § 5 (2) behandelt werden. Der Hauptzweck der Regelung soll sich auf eingeschossige Anbauten und Erker, sowie auf Wintergärten beziehen.

Die grundsätzliche Systematik des § 3 (4) sieht vor, dass für Quartiere in den ausschließlich/überwiegend Geschosswohnbau zulässig ist, aufgrund der größeren Baukörper, eine Überschreitung von 10% zugelassen wird. Für die Quartiere in denen ausschließlich/überwiegend verdichteter Einzelhausbau zulässig ist, soll aufgrund der kleinteiligeren Struktur eine Überschreitung 5% zugelassen werden. Aus Sicht der Verwaltung steht das nicht im Widerspruch zu der Zulassung größerer Terrassen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, die Formulierung „Terrassen“ wird in § 3 (4) gestrichen. Die festgesetzten Prozentwerte werden nochmals geprüft.**

36. Sachvortrag

In den Baugebieten sind auch Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig, das Nutzungsmaß (GR, GF) ist auf den Bauraum bezogen festgesetzt worden. Eine Festsetzung zur Aufteilung der GR, GF auf die Doppelhäuser oder Hausgruppen wurde nicht getroffen, auch bei den Überschreitungsmöglichkeiten wurde nicht differenziert.

Stellungnahme Verwaltung:

In den Quartieren, in denen Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäuser zulässig sind, erfolgt die Festsetzung der GR, GF je Gebäude. Zudem wird hinweislich ein Parzellierungsvorschlag für diese Quartiere ergänzt. Es wird davon ausgegangen, dass die vorgeschlagenen Teilungen der künftigen Aufteilung entsprechen werden. Auch bei den Überschreitungsmöglichkeiten wird die Formulierung nochmals überprüft und ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, die Festsetzung der GR gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, GF erfolgt je Gebäude.**

37. Sachvortrag

Im WA8, 9 ist in Plan eine Realteilung zu erkennen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bezugsgröße für GR, GF allein das Baugrundstück ist. Die einheitliche Festsetzung einer GR, GF für ein Gebiet mehrerer Baugrundstücke ist unzulässig.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Bezugsgröße für die festgesetzte GR und GR wird künftig das Haus auf real geteiltem Grundstück gem. Vorschlag zur Grundstücksteilung sein. Dieser Bezug verhindert das sog. Windhundrennen, d.h. es wird sichergestellt, dass jedem Gebäude die entsprechende GF und GR (oberirdisch zugewiesen wird). Die Regelungen zur GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO beinhaltet auch die Gehrechtsflächen (zukünftig auch Leitungsrechtsflächen) zugunsten der Allgemeinheit sowie die gemeinsam genutzten Tiefgaragen. Sie werden deshalb in Bezug auf die Baugebiete gesetzt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, die Festsetzung der GR gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, GF erfolgt je Gebäude.**

38. Sachvortrag

In § 16 Abs. 3 BauNVO sind Mindestfestsetzungen zum Maß der Nutzung im Bebauungsplan geregelt. Die Festsetzungsverpflichtung bezieht sich auch auf die GR oder GRZ, was im Bebauungsplan für GB2, 3 nicht vorliegt. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung sind unwirksam, wenn nicht GR oder GRZ festgesetzt wird.

Stellungnahme Verwaltung:

Bei GB2 handelt es sich um das Quartier für eine Sporteinrichtung an der St2350, bei GB3 handelt es sich um das Schulquartier.

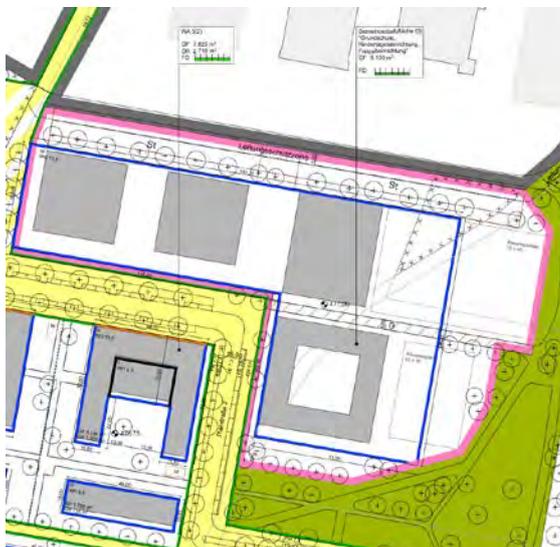
Für GB2 (Bild 4) beträgt die Grundstücksgröße ca. 11.900 m<sup>2</sup>, das Baufenster hat eine Größe von ca. 7.900 m<sup>2</sup>. Vorgabe des Wettbewerbs für ein Schwimmbad war eine GR von 3.160 m<sup>2</sup>. Um genügend Gestaltungsmöglichkeiten für das Gebäude mit Nebennutzungen (z.B. Restaurant), aber auch ausreichend Platz für Freiflächen, Parkplätze anbieten zu können, wird vorgeschlagen als GR den Planervorschlag mit einer von GR 5.000 m<sup>2</sup> (= GRZ 0,42) im Bebauungsplan festzusetzen.

Bild 6:



Für GB3 (Bild 7) wird sich zur Umsetzung der Planung ein Wettbewerb anschließen. Für diesen muss der Bebauungsplan die erforderlichen Vorgaben festsetzen, ohne den Wettbewerb im Vorfeld zu stark einzuschränken. Die Fläche des Grundstücks beträgt ca. 21.500 m<sup>2</sup>, die Größe des Baufensters beträgt ca. 13.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Vorgaben des Wettbewerbs waren für eine 2-zügige Grundschule 3.050 m<sup>2</sup> GR nachzuweisen. Die aktuelle Bedarfsermittlung der Stadt Garching hat ergeben, dass der Bedarf einer 5-zügigen Schule mit 2-fach-Sporthalle besteht, zudem soll eine Ganztagesbetreuung angeboten werden. Die festzusetzende GR bemisst sich dann nach dem beschlossenen Raumprogramm.

Bild 7:



**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung wird nachgekommen, im Bebauungsplan werden für GB2 eine GR von 5.000 m<sup>2</sup> und für GB3 eine GR entsprechend des beschlossenen Konzepts festgesetzt.**

39. Sachvortrag

Die Festsetzung der GR, GF erfolgt bezogen auf jeden Bauraum. Zur Rechtsklarheit sollte auf die Angabe der Gesamt-GR; -GF in der Nutzungsschablone verzichtet werden. Es ergeben sich auch unterschiedliche Angaben in der Nutzungsschablone, den GR-Werten je Bauraum und der Begründung, z.B. bei GE4)

Stellungnahme Verwaltung:

Das Nutzungsmaß der GR, GF ist je Bauraum festgesetzt, auf die Angabe der Gesamtwerte in der Nutzungsschablone kann daher verzichtet werden. Eine GR/GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO soll nicht festgesetzt werden. Die hierfür maßgebliche unterbaute Fläche wird durch Vermassung der Umgrenzung der Gemeinschaftstiefgaragen beschränkt. Die Angaben in Plan, Begründung werden nochmals überprüft und harmonisiert.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Gesamtwerte von GR, GF je Quartier werden nicht mehr in der Nutzungsschablone geführt.**

40. Sachvortrag

In Ziffer B § 3 (5) werden Obergrenzen der GRZ von 0,7 bzw. 0,8 in Betrachtung der Gesamtsituation je WA-Gebiet festgesetzt. Durch die Bauweise (nur Hausgruppen im WA11) kann sich bei Realteilung im Einzelfall ein höherer Wert ergeben. Um nochmalige Überprüfung und Aufnahme in die Begründung wird gebeten.

Stellungnahme Verwaltung:

Die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Wesentlichen durch die gemeinschaftlich genutzte Tiefgarage bestimmt. Die Umgriffe der Gemeinschaftstiefgaragen werden in die Planzeichnung aufgenommen. Eine GR/GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO soll nicht festgesetzt werden. Die hierfür maßgebliche unterbaute Fläche wird durch Vermassung der Umgrenzung der Gemeinschaftstiefgaragen beschränkt

**Beschlussvorschlag:**

**Die Planfassung wird entsprechend angepasst.**

41. Sachvortrag

In Ziffer B § 4 (1) sollte zur Rechtsklarheit der Begriff „drittes Vollgeschoss“ verwendet werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung wird nachgekommen, die Formulierung angepasst.**

42. Sachvortrag

Im zu Ziffer B § 5 (3) gehörigen Planzeichen unter A)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,  
Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

werden Tiefgaragen nicht aufgeführt, d.h. es werden keine Flächen hierfür festgesetzt. Aus Gründen der Eindeutigkeit sind die Formulierungen beim Planzeichen und bei § 5 (3) in Einklang zu bringen. Beim WA12 ist das Planzeichen blau statt orange dargestellt.

**Stellungnahme Verwaltung:**

Es wird auf das Planzeichen „GTGa“ hingewiesen, welches ebenfalls unter den Planzeichen bei A) festgesetzt wurde, und das die obige Flächendarstellung der Gemeinschaftsanlage präzisiert. Zur Eindeutigkeit kann aber auch die Tiefgarage bei der Formulierung „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ mit aufgenommen werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, die Formulierung um „Tiefgaragen“ ergänzt.**

43. Sachvortrag

Für Gemeinschaftsanlagen (TG, Müll WA7, 8, usw.) ist eine Zuordnung festzusetzen, da sonst die Festsetzung rechtlich zu unbestimmt ist. Nochmaliger Hinweis, dass Gemeinschaftsanlagen nur bei mehreren real geteilten Grundstücken festzusetzen sind.

**Stellungnahme Verwaltung:**

Der Hinweis wird aufgenommen, die Gemeinschaftsanlagen werden je Quartier zugeordnet.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Gemeinschaftsanlagen werden in der Planung quartiersbezogen nochmals überprüft und ergänzt.**

44. Sachvortrag

Das Planzeichen für die Höhenkoten ist unter die Festsetzungen durch Planzeichen unter A) zu nehmen, da es sonst keine rechtliche Wirkung entfaltet. Zudem steht es dann im Widerspruch zu den Festsetzungen, in denen auf die Höhenkoten Bezug genommen wird (z.B. § 6 (1) u.a.).

**Stellungnahme Verwaltung:**

Die Höhenkoten dienen u.a. als Bezug für die festgesetzte Wandhöhe, ggf. ist zwischen Höhenbezugspunkten innerhalb der Baugebiete und Höhenquoten der Erschließungsplanung zu unterscheiden. Das Planzeichen wird unter A) Festsetzungen verschoben.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung wird nachgekommen, das Planzeichen für die Höhenbezugspunkte wird von C) Hinweise zu A) Festsetzungen Sonstiges verschoben.**

45. Sachvortrag:

In Ziffer B § 6 (1) ist die Attika als Bezugspunkt für die Wandhöhe zu unbestimmt, da nicht nur Flachdächer zulässig sind. Es wird um Ergänzung gebeten, Formulierungsvorschlag wäre: „... die Wandhöhe errechnet sich aus dem Maß zwischen der festgesetzten Höhenkote je Baugebiet in müNN und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand“.

Zudem ist zu prüfen, ob für Pultdächer eine Überschreitungsregelung der Wandhöhe getroffen werden muss, da sich die Wandhöhe auf den Pultdachfirst bezieht.

Stellungnahme Verwaltung:

Der vorstehend vorgeschlagene Formulierungsvorschlag wird in § 6 (1) aufgenommen. Es wird zudem eine Regelung für die konstruktiv bedingte Überschreitung der Wandhöhe des Firstes bei Pultdächern aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, die Formulierung in § 6 (1) wird gemäß dem Vorschlag des LRA angepasst. Es wird zudem eine Regelung zur sich konstruktiv ergebenden Überschreitung der Wandhöhe bei Pultdächern ergänzt.**

46. Sachvortrag

Im Bebauungsplan werden unter B § 7 die Abstandsflächen geregelt, dazu ist es erforderlich die Abstände der Bauräume zu Grundstücksgrenzen, Straßenbegrenzungslinien, zur Geltungsbereichsgrenze und den Abstand der Bauräume untereinander zu vermaßen. Auch die Abstände in Bereichen, in denen es zu Unterschreitungen der Abstandsflächen kommen kann, sollten zur Rechtssicherheit vermaßt werden. Der Plan sollte mit einem Maßstabsbalken, soz. als „Ersatzlineal“ versehen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Planung beiliegend war ein Abstandsflächenplan, aus dem die Bereiche mit Unterschreitungen der Abstandsflächen hervorgehen. Zur Rechtssicherheit und zur Eindeutigkeit der Planzeichnung werden die vorstehend genannten Vermaßungen eingetragen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, die entsprechenden Vermaßungen und eine Maßstabsbalken werden im Plan ergänzt.**

47. Sachvortrag

Für die Ziffern B § 7 (1) Satz 2 und (3) gibt es in dieser Form keine Rechtsgrundlage. In den Gemeinbedarfsflächen 2, 3 müssen die Gebäude innerhalb der Bauräume zueinander die Abstandsflächen einhalten. Sollten Unterschreitungen der Abstandsflächen gewollt sein, müssten mehrere Bauräume festgesetzt und untereinander vermaßt werden. Alternativ kann die Stadt gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB von der BayBO abweichende Abstandsflächen im Bebauungsplan festsetzen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die in der Planzeichnung in allen Quartieren grau dargestellten Baukörper stellen Vorschläge der Planer dar. Für die Gemeinbedarfsflächen dienen diese u.a. auch dem Nachweis, dass die gemäß Wettbewerbsauslobung geforderten Flächen dargestellt werden können. Im Rahmen der Überarbeitung werden die grauen Baukörper künftig entfallen. Für GB3 (= Schule) wird sich ein städtebaulicher Wettbewerb anschließen, hierfür soll der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage liefern, ohne diesen einzuschränken. Dennoch ist die Abstandsflächenregelung der BayBO zu beachten.

Um einem ergänzenden Wettbewerbsverfahren möglichst viel planerische Freiheit zu lassen, wäre es aus Sicht der Verwaltung möglich, einen Fachpreisrichter des Wettbewerbs durch das LRA München zu besetzen. Sollten ggf. Entwürfe abgegeben werden, welche eine Unterschreitung der Abstandsflächen beinhalten, könnte eine Empfehlung zur abstandsflächenrechtlichen Zulässigkeit im Einzelfall erfolgen.

**Beschlussvorschlag:**

**In den Gemeinbedarfsflächen 2, 3 sind die Abstandsflächen nach BayBO nachzuweisen.**

48. Sachvortrag

Der Abstandsflächenplan enthält in der Legende die unklare Bezeichnung „Abstandsflächenunterschreitungen, mit der Verwaltung abzustimmen“.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Abstandsflächenplan und die in der Legende dargestellten Unterschreitungen wurden im Vorfeld besprochen. An einigen Stellen kann das Schmalseitenprivileg „ $\frac{1}{2}h$ “ gem. Art. 6 (6) S. 1 BayBO hilfsweise angewandt werden, um die Überdeckung noch zu minimieren. Im Weiteren werden die Überschreitungen, da diese Seiten nicht zu Belichtung, Belüftung genutzt werden müssen, als städtebaulich vertretbar eingestuft.

Der Abstandsflächenplan wird insoweit angepasst, dass die Bereiche mit  $\frac{1}{2}h$  noch ergänzt und die Bereiche der Abstandsflächenüberschreitungen wie bisher rot dargestellt werden. Die Legende wird auch entsprechend angepasst.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, der Abstandsflächenplan wird angepasst.**

49. Sachvortrag

In Ziffer B § 8 (1) sind gemäß der textlichen Festsetzungen in den WA-Gebieten auch flach geneigte Dächer bis 10° Neigung zulässig. In der Planzeichnung gem. Planzeichen „FD“ aber nur Flachdächer, womit ggf. die flach geneigten Dächer ergänzt werden müssten.

Stellungnahme Verwaltung:

Für das Plangebiet werden Flachdächer, oder flach geneigte Pultdächer bis max. 10° Neigung gewünscht. Die Festsetzung unter A) wird entsprechend ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, das Planzeichen „FD“ unter A) ergänzt.**

50. Sachvortrag

Der letzte Satz bei Ziffer B § 8 (5) ist nochmals zu prüfen, da in den genannten WA-Gebieten keine Freibereiche zulässig sind.

Stellungnahme Verwaltung:

B §8 (5) regelt die Begrünung von Flachdächern und die Anordnung von nutzbaren Freibereichen für die Baugebiete in denen Einzel- und Reihenhäuser vorgesehen sind (WA6-13, 19, 24, 26). Aus städtebaulichen Gründen sollen nutzbare Freibereiche (Dachterrassen) auf dem 3. Vollgeschoss eines Reihenhauses nicht zugelassen werden. Auf anderen Dächern (nicht der obersten Geschosse) sind diese aber grundsätzlich zulässig. Der letzte Satz unter B §8 (5) betrifft also die Gestaltung der Dächer des 2. Vollgeschosses der Reihenhäuser, bei Realisierung eines reduzierten 3. Geschosses werden nutzbare Freibereiche ermöglicht.

B §8 (6) setzt hingegen fest, dass nutzbare Freibereiche nur auf den Dächern der obersten Geschosse der Wohngebiete mit Geschosswohnungsbau zulässig sind (WA1-5, WA14-18, WA20-23, WA25).

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung erfolgt nicht.**

51. Sachvortrag

Festsetzung von Dachbegrünung bei Freibereichen gem. § 8 (6), die Gesamtschichtdicke von 10 cm sollte nochmals geprüft werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Festsetzung in § 8 (4, 5) bezieht sich auf **extensive** (d.h. mit wenig Mitteleinsatz) Begrünung, was aus Sicht der Fachplaner und der Verwaltung ausreichend ist. Für Bereiche mit intensiver Begrünung nach §8 (6) wird keine Mindestdicke vorgegeben.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Anpassung ist nicht notwendig.**

52. Sachvortrag

Bei Ziffer B §8 (10) sind technische Dachaufbauten bei der zulässigen Überschreitung der Wandhöhe nicht aufgeführt, es wird um nochmalige Prüfung gebeten.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen und die technischen Dachaufbauten ergänzt.**

53. Sachvortrag

Die Formulierung „soweit als möglich“ in §8 (11) ist zu unbestimmt und zu präzisieren.

Stellungnahme Verwaltung:

Sämtliche Dachaufbauten sind innerhalb der Dachfläche anzuordnen, die Formulierung wird präzisiert.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung wird nachgekommen, die Formulierung wird präzisiert.**

54. Sachvortrag

Bei § 9 (4) sind noch Bezugspunkte für die Wandhöhe der Nebenanlagen anzugeben.

Stellungnahme Verwaltung:

Als Bezugspunkte werden analog §6 (1) die festgesetzten Höhenkoten des jeweiligen Bauraums ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, die festgesetzten Höhenkoten des jeweiligen Bauraums werden als Bezugspunkt ergänzt.**

55. Sachvortrag

Die Forderungen gem. § 10 (3), § 9 zur Unterbringung der Fahrräder innerhalb der Gebäude sollte im Hinblick auf die festgesetzten Hausformen (Hausgruppe, Doppelhaus, Einzelhaus) nochmals überdacht werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Auch bei Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser ist der Bedarf an Stellplätzen für Fahrräder zu berücksichtigen. In der Mehrzahl der Bauquartiere mit verdichtetem Einzelhausbau (z.B. WA11, 13, 17, 22) wird eine Tiefgarage errichtet. In dieser kann auch der anteilige Nachweis der Fahrradstellplätze geführt werden.

Es gibt Quartiere die ausschließlich (WA6-9, 27) oder teilweise (WA19, 24, 26) über oberirdische Kfz-Stellplätze verfügen, hier ist eine ergänzende Regelung notwendig. Es wird vorgeschlagen eine Formulierung aufzunehmen, die es als Ausnahme für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ermöglicht, die Fahrradstellplätze außerhalb des Gebäudes nachzuweisen, wenn diese im Vorbereich des Gebäudes, nahe den Eingängen angeordnet sind.

Bild 8:



**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, die Formulierung in § 10 (3) gemäß dem Vorschlag der Verwaltung ergänzt.**

56. Sachvortrag

Für die Festsetzung „witterungsgeschützt“ und „abschließbar“ gibt es keine planungsrechtliche Rechtsgrundlage, die Formulierungen sind herauszunehmen.

Stellungnahme Verwaltung:

Im Sinne der Förderung des Fahrradverkehrs ist es Ziel des Bebauungsplans einen hohen Komfort der Fahrradnutzung durch das Bedienen verschiedener Nutzeransprüche zu erreichen. Eine gemeinschaftliche, witterungsgeschützte und abschließbare Sammelabstellanlage vereint die Vorteile das Rad eingangsnah abstellen zu können mit den Vorteilen es diebstahlsicher und vor schlechter Witterung geschützt verstauen zu können. Die Festsetzung ist planungsrechtlich zu präzisieren: „*Die oberirdischen Fahrradabstellplätze müssen eingehaust errichtet werden.*“

Zusätzlich wird eine Beschreibung der gewünschten Gestaltung der Fahrradabstellanlagen unter „Hinweise“ aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Formulierung ist zu präzisieren: „Die oberirdischen Fahrradabstellplätze müssen eingehaust errichtet werden.“**

57. Sachvortrag

Die Formulierung in § 11 (1), (2) sollte zur Rechtseindeutigkeit an die Formulierung des Planzeichens unter A) angepasst werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, die Formulierung unter § 11 (1), (2) wird zu „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ geändert.**

58. Sachvortrag

In § 13 gibt es für WA21 unterschiedliche Regelungen, diese sind in Einklang zu bringen.

Stellungnahme Verwaltung:

Es liegt eine Doppelnennung vor, WA21 ist aus § 13 (3) Buchst. c) herauszunehmen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Festsetzungen in § 13 werden angepasst, WA21 wird aus (3) Buchst. c) herausgenommen.**

59. Sachvortrag

Für die Kita im WA15 soll eine Einfriedung bis max. 1,80 m zulässig sein. Wenn dies nicht bei § 14 (1) ergänzt wird, greift die allgemeine Regelung.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Höhe von 1,80m für Einfriedungen soll lediglich zur Einfriedung besonders schutzbedürftiger Freianlagen von Schulen und Kita und ggf. Freiliegewiese Hallenbad ermöglicht werden. Für die übrigen Einfriedungen gilt aus städtebaulichen Gründen eine maximale Höhe von 1,50 m.

**Beschlussvorschlag:**

**In § 14 (1) wird die zulässige Höhe der Einfriedung mit max. 1,80 m für die o.g. Nutzungen aufgenommen.**

60. Sachvortrag

In § 14 (3) muss der Verweis richtigerweise „§5 Abs. 2“ lauten.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, § 14 (3) wird redaktionell angepasst.**

61. Sachvortrag

Bei der Regelung unter § 17 (2) handelt es sich um eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB, die Festsetzung ist herauszunehmen oder unter die Hinweise zu verschieben.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, die Regelung unter § 17 (2) wird unter Hinweise verschoben.**

62. Sachvortrag

Die Regelung unter § 18 kann entfallen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung wird nachgekommen, § 18 entfällt.**

63. Sachvortrag

Die Hinweise und die Anlage 1 sind Bestandteil der Satzung, die Verfahrensvermerke sind daher nach diesen aufzuführen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung wird nachgekommen, die Verfahrensvermerke (bisher S. 23) werden künftig nach den Hinweisen und der Anlage 1 angeführt.**

64. Sachvortrag

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften Bezug genommen. Nach aktueller Rechtsprechung muss im Text des Bebauungsplans darauf hingewiesen werden, dass diese Normen bei der Verwaltung, wo auch der Bebauungsplan zur Einsicht bereit liegt, einzusehen sind.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung wird nachgekommen, der Hinweis zur Einsicht der DIN-Normen wird im Text des Bebauungsplanes aufgenommen.**

65. Sachvortrag

In Anlage 1 (Stellplatzbedarf) der Satzung sollte es statt „Geschosswohnungsbau“ besser „Mehrfamilienhäuser“ lauten. Bei Ziffer 3 ist die Formulierung „in ausreichender Anzahl“ zu unbestimmt und zu konkretisieren.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Formulierung in Anlage 1, Nr. 1.1, wird auf „Mehrfamilienhäuser“ geändert. Bei Ziffer 3 wird, analog zu Ziff. 2.1, ein Schlüssel von 1 FSt je 80 m<sup>2</sup> HNF (Hauptnutzfläche) festgesetzt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anlage 1 zur Begründung (Stellplatzbedarf) wird wie vorstehend ausgeführt geändert.**

66. Sachvortrag

Es handelt sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG, das nach Vorschriften des BauGB durchzuführen ist. Es wird zur Rechtsklarheit, geraten hierzu noch eine Äußerung in die Begründung aufzunehmen.

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird empfohlen folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

*„Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach UVPG (vgl. Nr. 18. 7. 2 der Anlage 1 zum UVPG). Die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles bei Bebauungsplänen im Aufstellungsverfahren wird nach §50 UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.“*

**Beschlussvorschlag:**

**Der vorstehende Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.**

67. Sachvortrag

In der Begründung sollten auf Seite 2 noch der Abstandsflächenplan und der Plan Feuerweherschließung als Anlagen geführt werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, die o.g. Pläne Sachvortrag werden in der Begründung, Seite 2, als Anlagen ergänzt.**

68. Sachvortrag

Die in der Begründung unter Ziffer 2.2.4 Abs. 6 aufgeführten Höhenkoten (in müNN) sind mit den Angaben in der Planzeichnung und dem Umweltbericht nochmals zu überprüfen.

Stellungnahme Verwaltung:

Eine Überprüfung erfolgt in Abstimmung mit der Erschließungsplanung und der damit verbundenen Höhenlage der Straße

**Beschlussvorschlag:**

**Die Überprüfung erfolgt in Abstimmung mit der Erschließungsplanung.**

69. Sachvortrag

Zu den Ausführungen in der Begründung, S. 10, zum Oskar-von-Miller-Turm (Meteo-Mast TU München) sollte in der Satzung unter D. Hinweise noch eine Formulierung aufgenommen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Anregung kann nachgekommen werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Bei der Satzung wird unter D. Hinweise eine Formulierung zum Meteo-Mast aufgenommen.**

70. Sachvortrag

Für die Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens gem. Begründung sind auch Einzelhandelsnutzungen und andere Nichtwohnnutzungen erforderlich (s. Standortanalyse CIMA). Die Festsetzungen lassen

diese Nutzungen zu, ohne konkret Flächen zu sichern. Es wird empfohlen dies nochmal zu überprüfen und ggf. in einzelnen Quartieren ergänzende Festsetzungen aufzunehmen.

Stellungnahme Verwaltung:

Es ist Zielsetzung der Stadt die in der Standortanalyse der CIMA zum Einzelhandel aufgezeigten Standorte, mit Ausnahme des großflächigen Einzelhandels, in angemessenem Rahmen umzusetzen und im Rahmen der Planung ein städtebauliches Angebot zu machen. In einem WA sind Einzelhandelsnutzungen bis 800 m<sup>2</sup> VK ohnehin allgemein zulässig. Um eine Umsetzung räumlich nicht auf bestimmte Quartiere „vorzubestimmen“ und ggf. Leerstände zu provozieren, wurde auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet. Das planerische Konzept im Quartier WA5, mit den dafür notwendigen tieferen EG-Bauräumen, bietet ein qualitativvolles Angebot zur Umsetzung der gem. CIMA vorgeschlagenen Einzelhandelsflächen, ohne einen Realisierungszwang auszusprechen. Die verträgliche Anlieferung zwischen den Bauteilen von WA 5-1 und WA 5-2 wurde plausibilisiert.

**Beschlussvorschlag:**

**Eine Festsetzung von Einzelhandelsflächen erfolgt nicht.**

71. Sachvortrag

Plan Feuerweherschließung und Abstandflächen in der Begründung als Anlagen aufführen.

Stellungnahme Verwaltung:

Wurde bereits unter Nr. 67 behandelt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, auf den Beschluss unter Nr. 67 wird verwiesen.**

72. Sachvortrag

Bei Ziffer 1.2 Abs. 5 des Umweltberichts ist das aktuelle Datum (18.05.2017) anzugeben.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, das Datum wird redaktionell ergänzt.**

73. Sachvortrag

Gemäß Umweltbericht, Ziffer 2.2.2, ist für das Plangebiet noch ein hydrogeologisches Gutachten zu den Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser zu erstellen. Dieses Gutachten ist vor dem nächsten Verfahrensschritt zu erstellen und ggf. dem Umweltbericht beizufügen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Erstellung des Gutachtens ist bereits beauftragt, die Auswirkungen werden im Rahmen der Abwägung in die Planung einfließen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

74. Sachvortrag

Der Abstand der geplanten Bebauung zum neuen Umspannwerk im Norden ist offenbar geringer als in der schalltechnischen Prognose von 2014 zu Grunde gelegt (s. Umweltbericht, Ziff. 2.2.6). Vor

dem nächsten Verfahrensschritt ist ein überarbeitetes Gutachten einzuholen und ggf. der Planentwurf zu überarbeiten.

Stellungnahme Verwaltung:

Die der Planung beiliegende schalltechnische Untersuchung des Büros Steger & Partner vom 14.06.2017 berücksichtigt den aktuellen Planstand. Hieran hat sich auch nichts geändert. Vom Bayernwerk wurde zwischenzeitlich zum Geräuschbeitrag des Umspannwerks ein geändertes Schallgutachten des Büros Müller BBM vom 08.05.2017 vorgelegt. In der weiteren Planung und Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung von Steger & Partner wird auch das geänderte Gutachten aufgenommen. Eine erste Einschätzung zeigt, dass der Immissionsbeitrag des Umspannwerks als nicht relevant anzusehen ist.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Fortschreibung berücksichtigt. Auch der Umweltbericht wird in Ziff. 2.2.6 angepasst.**

75. Sachvortrag

Die Aussage des Umweltberichts, Ziffer 4.1, zu Abgrabungen und Aufschüttungen ist nochmal zu überprüfen. Im Bebauungsplan werden Ausnahmen zugelassen, wobei hierfür teilweise keine Beschränkung festgesetzt wurde.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Aussage unter Ziffer 4.1 des Umweltberichts (Schutzgut Boden, Satz 2) entspricht nicht den Festsetzungen aus § 12. Die Stelle wird entsprechend angepasst und mit den Festsetzungen in Einklang gebracht.

**Beschlussvorschlag:**

76. Sachvortrag

Die für den Umweltbericht maßgebliche Anlage 1 zum BauGB wurde ganz aktuell neu gefasst, es wird empfohlen den Umweltbericht diesbezüglich nochmals zu überprüfen und zu ergänzen.

Stellungnahme Verwaltung:

Das beteiligte Fachbüro Keller Damm Kollegen wird den Umweltbericht gemäß der Vorgaben der neu gefassten Anlage 1 zum BauGB prüfen und überarbeiten.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen und der Umweltbericht angepasst.**

77. Sachvortrag

Die Angaben im Verkehrsgutachten weichen von denen der Begründung ab, es wird geraten die Angaben in Einklang zu bringen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Angaben decken sich inhaltlich und unterscheiden sich nur hinsichtlich unterschiedlicher Begrifflichkeiten. Eine Änderung des Gutachtens ist nicht notwendig.

**Beschlussvorschlag:**  
**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

78. Sachvortrag

Die Anbauverbotszone entlang der St2350 ist noch in die Planung einzutragen und das Planzeichen unter den nachrichtlichen Übernahmen aufzuführen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die festgesetzten Bauräume der Baugebiete WA 1 und Gemeinbedarfsfläche 2 besitzen einen Abstand von mehr als 20 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie entlang der Freisinger Landstraße. Die Bauverbotszone an Staatsstraße zur Fahrbahnaußenkante wird deshalb sicher eingehalten. Die Bauverbotszone an Staatsstraßen betrifft ausschließlich Streckenabschnitte außerhalb von Ortschaften. Ein nachrichtlicher Eintrag in die Planzeichnung ist möglich.

**Beschlussvorschlag:**  
**Der Anregung wird nachgekommen, die Anbauverbotszone wird nachrichtlich ergänzt.**

79. Sachvortrag

Die im FNP eingetragenen Bodendenkmäler sollten in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden.

**Beschlussvorschlag:**  
**Der Anregung wird nachgekommen, die Bodendenkmäler ergänzt.**

80. Sachvortrag

In die Planzeichnung sollte zur Rechtseindeutigkeit noch die Grenze des wassersensiblen Bereichs gemäß der Darstellung des FNP eingetragen werden.

**Beschlussvorschlag:**  
**Die Anregung wird aufgenommen, die Grenze des wassersensiblen Bereichs wird ergänzt, das Planzeichen unter nachrichtliche Übernahmen ergänzt.**

FB Grünordnung

Sachvortrag:

Bepflanzung und Begrünung, Gehölze sind nicht festgesetzt worden, das entsprechende Planzeichen ist unter C) Hinweise geführt und nicht bindend. Es wird geraten das Planzeichen unter A) Festsetzungen als „zu pflanzen, Lage im Umkreis von ... m variabel“ aufzunehmen.

In § 17(4) sollte das Wort „dargestellten“ gestrichen werden, in D.3 g) sind ein paar Baumnamen falsch aufgeführt, in der Pflanzliste 03 wird statt Kugel-Ahorn ein *Kegel-Feld-Ahorn* empfohlen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Vorgaben zu Gehölzen werden künftig unter A) Festsetzungen als „zu pflanzen, Lage mit geringfügigen Abweichungen variabel“ geführt, die übrigen angeführten redaktionellen Anpassungen werden vorgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, die angeführten Änderungen vorgenommen.**

FB Naturschutz

- Normenkonflikt § 44 Abs. 1 BNatSchG  
Es wird auf einen möglicherweise bestehenden Normenkonflikt mit § 44 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen. Demnach ist vorrausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes auf unüberwindliche Hindernisse stoßen würde.

Stellungnahme Verwaltung:

Zur Vermeidung eines Normenkonflikts mit §44 Abs. 1 BNatSchG ist sicherzustellen, dass die in der saP definierten CEF Maßnahmen frühzeitig umgesetzt werden und artenschutzrechtliche Verstöße zu vermeiden. Die erforderlichen Maßnahmen sind in der saP, Kap. 3.1 und 3.2 beschrieben. Zudem sind die Maßnahmen durch ein Monitoring zu begleiten. Mit einem Normenkonflikt ist daher nicht zu rechnen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. In der saP wird die Problematik behandelt.**

- Hinweis Artengruppe Fledermäuse  
Es wird auf eine unveröffentlichte Untersuchung im Hochschulgelände hingewiesen, bei der der Nachweis für verschiedenen Arten der Artengruppe Fledermäuse geführt werden konnte.

Stellungnahme Verwaltung:

Nach Auffassung von Fachplanern und der Verwaltung ist diese Anmerkung hinweislich zu verstehen. Das Planungsgebiet weist gem. saP „überwiegend fledermausfeindliche Lebensräume (Äcker)“ auf, ältere Gehölze mit Baumhöhlen existieren ebenfalls nicht. Die Gebäude des Umspannwerks wurden eigens durch einen erfahrenen Biologen im Rahmen der saP untersucht. Die Untersuchungen in der saP bzgl. der Vorkommen von Fledermausarten im Planungsgebiet werden durch die Anmerkung der UNB auch nicht direkt in Frage gestellt.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

- Eingriff in Heckenstrukturen  
Die Planung sieht einen Eingriff in Heckenstrukturen im westlichen Planbereich vor, diese unterliegen dem Schutz nach Art. 16 Abs. 1 S. 1 BayNatSchG. Für den Eingriff in die Heckenstrukturen kann gem. Art. 23 Abs.3 BayNatSchG eine Ausnahme von o.g. Verbot in Aussicht gestellt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Mit der Einstufung besteht noch kein Einverständnis, nach Auffassung der UNB sind diese der Kath. III mit einem Ausgleichsfaktor von 1,0 zuzuordnen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Einwertung der betreffenden Heckenstrukturen entlang des Umspannwerks erfolgte auf Basis des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003. Unter Bewertung aller Schutzgüter wurden die Heckenstrukturen gem. Anhang Leitfaden

Teil A Liste 1 b als „Bauminseln, Feldgehölze, ...“ in der Kategorie II, oberer Wert bewertet. In Kategorie III (Liste 1c) findet sich kein den Feldgehölzen entsprechendes Beispiel. Als Ausgleichsfaktor wurde (auch bei Einwertung in Kategorie II, oben) ohnehin der Faktor 1,0 angesetzt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bleibt also letztlich gleich. Die Festlegung des Ausgleichsfaktors 1,0 erfolgte in fachlicher Abstimmung mit Herrn Schwarz, UNB.

Nach Auffassung der Fachplaner ist die Einstufung in Kategorie II, oberer Wert fachlich richtig, eine Notwendigkeit der Einstufung in Kategorie III wird nicht gesehen. Da der Ausgleichsfaktor 1,0 bei Kategorie II oben oder III ist ohnehin gleich.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Bewertung der Heckenstrukturen mit Kategorie II, oberer Wert und einem Ausgleichsfaktor von 1,0 wird bestätigt.**

- **Lückenschluss Siedlungen**

Aus fachlicher Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wird der Zusammenschluss der Siedlungseinheiten kritisch gesehen, von B471 bis zur Landkreisgrenze entsteht ein durchgängiges Siedlungsband, das die Nutzbarkeit der Landschaft für Tiere deutlich einschränkt und einen Wechsel zwischen landwirtschaftlicher Flur und den Isarauen unterbindet. Es würde begrüßt, wenn die Siedlungseinheiten wie in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, auch in West-Ost-Richtung gegliedert würden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die jetzige Planung ist das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs von 2012. Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan entwickelt sich im Grundsatz entsprechend der im aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan in Stand vom 31.05.2016. Zudem betrifft die Anregung als raumordnerische Anmerkung eher die Ebene der Flächennutzungsplanung. Das Einplanen eines Grünzugs in West-Ost Richtung zum jetzigen Zeitpunkt würde eine starke Änderung des Städtebaulichen Entwurfs darstellen. Zudem ist festzustellen dass die geforderte Gliederung bzw. Durchlässigkeit in West-Ost-Richtung ca. 0,5 km nördlich des Plangebiets, südlich der Ludwig-Prandtl-Straße, bereits vorhanden ist.

Bild 9:



**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung erfolgt nicht.**

- **Umweltbericht, Bilanzierung**  
Teil der Unterlagen war der Umweltbericht, in dem der Eingriff anhand des Leitfades des StMUV bilanziert wurde. Die Bilanzierung ist mit der UNB vorab abgestimmt, ihr wird im Wesentlichen zugestimmt. Ausnahme stellt die Einstufung der Heckenstrukturen im westlichen Planbereich dar. Der Kombination der CEF-Maßnahmen auf Fl.Nrn. 188, 1190 stimmt die UNB zu.  
Zu Fl.Nr. 1190 wird angemerkt, dass zugunsten eines zu entwickelnden Schaftriebwegs am Keltenwegs ein 20 m breiter Streifen mit Oberbodenabtrag und anschl. Ansaat als Magerrasen oder Salbei-Glatthafer-Wiese versehen werden sollte. Hingewiesen wird auch auf eine kulissenartige Entwicklung des Feldgehölzes entlang der Autobahn.  
Mit dem Nachweis des verbleibenden Kompensationserfordernisses im BPl. 168 „Naturerbeflächen“ besteht durch die UNB Einverständnis, für die Zuordnung sollten die vorgesehenen Maßnahmen konkret benannt und nachrichtlich dargestellt werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Zu den Heckenstrukturen wird auf die Ausführungen des vorstehenden Punktes verwiesen.

Zu den auf Fl.Nrn. 188, 1190 geplanten CEF-Maßnahmen ist anzumerken, dass die vorgeschlagenen Flächen vom Gremium mehrheitlich nicht befürwortet werden und eine Neuausrichtung gefordert wird (s. A.25).

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, zu den Heckenstrukturen wird auf vorstehenden Beschluss verwiesen. Zur Anordnung der CEF-Maßnahmen wird auf den Beschluss zu A.25 verwiesen.**

A1.1. LRA München, Kreisheimatpfleger

Sachvortrag

Es wird auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesamt für Denkmalschutz beim evtl. Auffinden von Bodendenkmälern hingewiesen.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

A.2 Regierung von Oberbayern

Sachvortrag

Das Bauleitplanverfahren wird als grundsätzlich raumverträglich eingestuft, eine schrittweise Entwicklung wird empfohlen. Es wird um fachbehördliche Abstimmung mit den Belangen des Verkehrs, Natur- und Immissionsschutz sowie Wasserwirtschaft gebeten.

Stellungnahme Verwaltung:

Es ist eine schrittweise Entwicklung in 2 Bauabschnitte vorgesehen, die fachbehördliche Abstimmung mit den o.g. Trägern öffentlicher Belange ist erfolgt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

A.3 bayernets GmbH

Sachvortrag

Es liegen keine Anlagen der bayernets GmbH im Geltungsbereich der Neuplanung, es werden auch keine aktuellen Planungen berührt. Es wird westlich der Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 1190, auf die Kabelschutzrohranlage mit LWL-Kabeln der GasLINE hingewiesen und ein Lageplan mit übersandt.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Schutzrohranlage befindet sich im westlich an die Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 1190, angrenzende Wegefläche, Fl.Nr. 1186. Auf der Wegefläche sind keine Maßnahmen geplant.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

A.4 Bundesnetzagentur

Sachvortrag

Es werden die im Gebiet tätigen Betreiber von Richtfunkstrecken (E-Plus GmbH, Telefonica Germany, Vodafone GmbH) genannt, es wird um Einbeziehung dieser Betreiber gebeten.

Stellungnahme Verwaltung:

Die bekannten Betreiber wurde im Rahmen der vorzeitigen Beteiligung angeschrieben, und haben z.T. Stellungnahmen abgegeben (s. Nr. A17). Grundsätzlich sollte durch die festgesetzten Gebäudehöhen keine Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken zu erwarten sein.

Die E-Plus GmbH wird im nächsten Verfahrensschritt nochmals beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

A.5 Münchener Verkehrs- und Tarifverbund (MVV)

Sachvortrag:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstimmungen mit Landkreis München als Aufgabenträger, und dem MVV als Beauftragten des Landkreises zu führen sind. In der Begründung, Ziffer 4.9 Verkehr, wird nur der MVG genannt.

Von einer Erschließung des Gebiets als Weiterführung der Linien 230 (Verkehrsgutachten, Ziff. 3) oder 292 wird abgeraten. Beide Linien haben größere Bedeutung für die regionalen Verkehrsbeziehungen, deren Qualität durch eine Wegeführung im Plangebiet leiden würde. Aus Sicht des MVV kommt die Regionalbuslinie 290 (Stadtbus Garching) zur Erschließung in Frage.

Unabhängig davon, welche Linie durch das Plangebiet geführt wird, sind die vom Bus zu befahrenden Straßen i.d.R. mit 6,50 m (mind. 6,00 m) Fahrbahnbreite zu dimensionieren, es sollten barrierefreie

Haltestellen eingerichtet werden, am Linienende ist eine Wendemöglichkeit sowie Standplatz zu berücksichtigen. Es sollte auch an die Möglichkeit einer Toilettennutzung des Fahrpersonals bei Auswahl des Standorts gedacht werden.

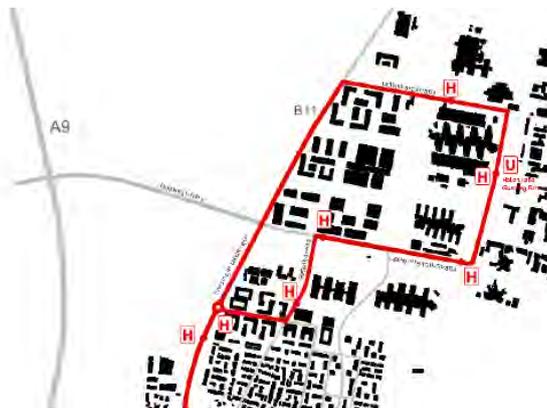
Neben der beabsichtigten Erschließung des Gebiets über die St2350 sollte für den Busverkehr eine 2. Alternative, die temporär genutzt werden könnte, vorhanden sein.

Für die Buslinien 230, 292, die nicht in Gebiet geführt werden, wäre denkbar an der St2350 auf Höhe des künftigen Kreisverkehrs beidseitig eine zusätzliche Haltestelle zu realisieren. So könnten diese Linien zusätzliche Anbindungsfunktion übernehmen, ohne in ihrer verkehrlichen Funktion eingeschränkt zu werden.

#### Stellungnahme Verwaltung:

Zur ÖPNV-Linienführung im Plangebiet sind unterschiedliche Varianten möglich, im Rahmen des Wettbewerbs wurde eine Linienführung über den Römerhofweg und die Ludwig-Prandtl-Straße nach Norden vorgeschlagen (s. Bild 8). Die Variante wird vom Grundstückseigentümer (s. A19) aufgrund zu befürchtender Auswirkungen auf die TU-Feuerwehr und deren Einsatzzeit kritisch gesehen.

Bild 10:



Aus Sicht der Verwaltung sollte daher eine Linie gewählt werden, deren Zufahrt über den neu zu errichtenden Kreisverkehr an der St2350 ins Gebiet ein- und über diesen auch wieder ausfährt. Zudem wird von der Verwaltung die Auffassung des MVV, dass eine Anbindung an die überregionalen Linien 230, 292 nicht sinnvoll wäre, geteilt.

Es sollte daher die Linie 290 (Stadtbus Garching) in das Gebiet geführt werden. Grundsätzlich ergeben sich somit zwei Varianten, eine Linie durch das gesamte Plangebiet und eine kürzere Variante bis zum Boulevard.

#### a) Gesamtes Plangebiet:

Vorteil dieser Linienführung wäre, dass das gesamte Plangebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen wäre.

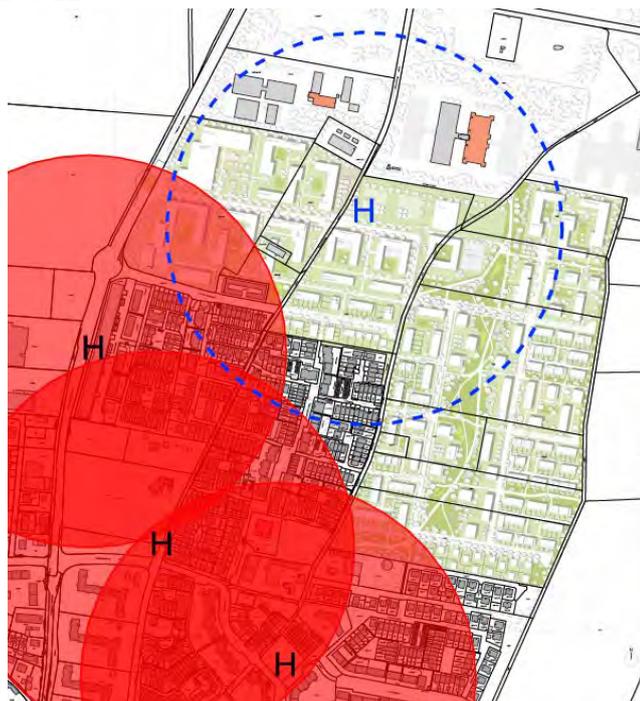
Nachteilig wären die Belastung mit Lärm, Emissionen der rückwärtigen Wohnbereiche bei Durchfahrt des Busses. Im südlichen Bereich wäre dann in jedem Fall eine Halte- und Aufstellfläche für den Bus erforderlich, damit am Linienende eine Pausenmöglichkeit für das Fahrpersonal besteht. Die notwendige Aufstellfläche beträgt ca. 13 m (wie z.B. bei Rewe). Im Bereich der Schule wäre für den Schulbetrieb eine weitere Busanfahrtsmöglichkeit vorzusehen, was doppelten Flächenaufwand bedeuten würde.

Bild 11:



Zudem ist zu bedenken, dass sich in der näheren Umgebung auf der Linie des Stadtbusses bereits Bushaltestellen befinden, die beiden U-Bahnhaltestellen Garching und Garching-Forschungszentrum sind schnell zu erreichen. In Bild 12 sind die bestehenden Haltestellen mit einem Radius von 300 m rot eingetragen, die Abdeckung einer zentralen Haltestelle blau. Aus Sicht der Verwaltung wird hieraus, in Verbindung mit den vorstehend genannten negativen Auswirkungen deutlich, dass eine Linie durch das gesamte Plangebiet eine Übererschließung darstellt.

Bild 12:



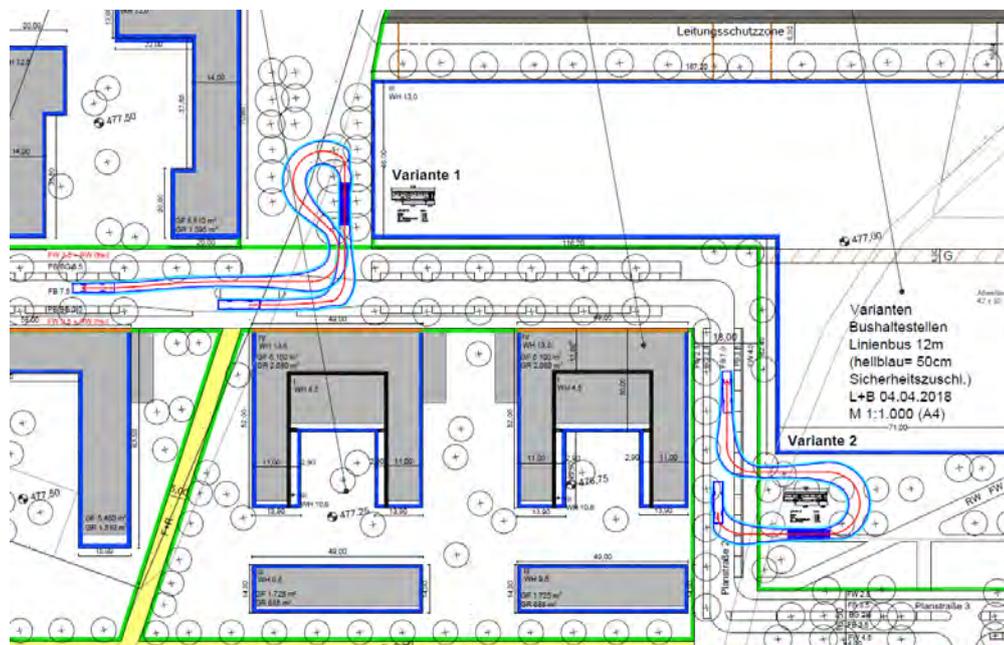
b) Boulevard

Wie vorstehend genannt, wäre aus Sicht der Verwaltung auch eine verkürzte Linie, die am Boulevard oder in dessen Nähe wendet, vorstellbar. Vorteile dieser Linienführung wären, dass die rückwärtigen Wohnquartiere nicht mit Emissionen beeinträchtigt würden, die bestehenden Haltestellen die Erschließungsfunktion zum Teil mit übernehmen, die Straßenbreiten im rückwärtigen Bereich ggf. könnten geringer dimensioniert werden (max. Begegnung Pkw - Bus), wobei sich an der festgesetzten Breite der Verkehrsfläche (= Straßenbegrenzungslinie) nichts ändern würde.

Bei Variante 1 würde die Wendemöglichkeit westlich des Schulquartiers erfolgen, die ÖPNV-Haltestelle und die künftige Schulbushaltestelle könnten ggf. gemeinsam genutzt werden. Die Variante 2 stellt eine Wendemöglichkeit südlich des Schulquartiers im Ausläufer der zentralen Grünfläche dar. Beide Varianten funktionieren aufgrund des Platzbedarfs, aus verkehrlicher Sicht würde vom Fachberater Variante 2 präferiert. Aus städtebaulicher Sicht ist zu bedenken, dass Variante 2 in der Nähe des Schranerwegs als wichtige Radwegeverbindung verläuft, und eine Beeinträchtigung des südlich der Schule nach Westen auslaufenden Grünstreifens bedeutet.

In Zusammenschau der Argumente wird Variante 1 aus Sicht der Verwaltung und der planerstellenden Architekten bevorzugt. Die Wegeverbindung zwischen Römerhofweg und TUM ist weiterhin gegeben, der Straßenquerschnitt mit die Fußgängerquerung kann weiterhin erhalten bleiben. Eine Platzgestaltung unter Berücksichtigung des Wendeplatzes erscheint gut möglich und gleichzeitig trägt dieser zu einer Belebung des Platzes bei. Darüber hinaus werden die Busse nicht unnötig weiter in das Quartier hinein gezogen. Ein Buswendepplatz südlich der Schule gemäß Variante 2 wäre ein Eingriff in die hier bisher größtenteils unversiegelte öffentliche Grünfläche. Gleichzeitig sollte eine Störung der Radwegeverbindung am Schranerweg vermieden werden.

Bild 13:



Zu den weiteren Anmerkungen des MVV hinsichtlich einer alternativen Zufahrt oder weiteren Haltemöglichkeiten an der St2350 für die überregionalen Linien 230, 292 wird angemerkt, dass eine Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete bewusst nicht gewollt wird, um keine nachteiligen Verkehrsströme in Form von „Schleichwegen“ zu erzeugen. Eine Nutzung des Römerhofwegs wird

vom Eigentümer kritisch gesehen. Weitere Haltestellen beidseitig der St2350 für die Linien 230, 292 sind nicht durch die Planung veranlasst, an der Westseite müssten diese Flächen durch die Stadt hinzugeworben werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anbindung des Planbereichs soll mittels der Linie 290 (Stadtbus) erfolgen. Es soll Variante 1 als Grundlage der Buserschließung herangezogen werden.**

A.6 Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern

Sachvortrag

Es werden keine Einwände vorgebracht

**Beschlussvorschlag:**

**Kenntnisnahme**

A.7 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München

Sachvortrag

Zur Neuordnung der Grundstücke ist eine amtliche Umlegung gem. §§ 45 ff BauGB erforderlich, die Befugnis hierzu kann von der Gemeinde auf das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) übertragen werden. Es wird empfohlen, das Umlegungsverfahren möglichst frühzeitig einzuleiten, damit der Abschluss des Verfahrens möglichst unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen kann.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Gespräche mit den beteiligten Eigentümern zur Umlegung werden bereits geführt, auch hat die Verwaltung mit dem ADBV bereits Kontakt aufgenommen und Vorgespräche geführt. Im zuständigen Bauausschuss wurde die Übertagung der Umlegung auf das ADBV zwischenzeitlich beschlossen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

A.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg

Sachvortrag

Die Planung wird zur Kenntnis genommen, es bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken.

**Beschlussvorschlag:**

**Kenntnisnahme**

A.9 Gemeinde Oberschleißheim

Sachvortrag

Nach Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 17.07.2017 werden keine Einwände erhoben. Von der weiteren Beteiligung ist, wenn keine grundlegenden Planänderungen erfolgen, abzusehen.

**Beschlussvorschlag:  
Kenntnisnahme**

A.10 Gemeinde Ismaning

Sachvortrag

Keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, es ergeht daher keine weitere Stellungnahme.

**Beschlussvorschlag:  
Kenntnisnahme**

A.11 Staatliches Bauamt Freising

Sachvortrag

Die nach Art. 23 BayStrWG bestehende Anbauverbotszone von 20 m entlang der Ortsdurchfahrt ist im Bebauungsplan noch einzutragen.

Die Erschließung des Plangebiets soll über einen Kreisverkehr an der St2350 erfolgen, weitere Zufahrten zur Staatsstraße von Grundstücken des Plangebiets sind nicht zulässig.

Es wird gebeten, die Anfahrtsdreiecke gem. RAST06 zu berücksichtigen und diese von sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten.

Auf von der Staatsstraße ausgehende Emissionen wird hingewiesen, eventuell notwendige Schutzmaßnahmen gehen nicht zu Lasten Baulastträgers.

Sämtliche baulichen Maßnahmen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen und mittels Vereinbarung zu regeln.

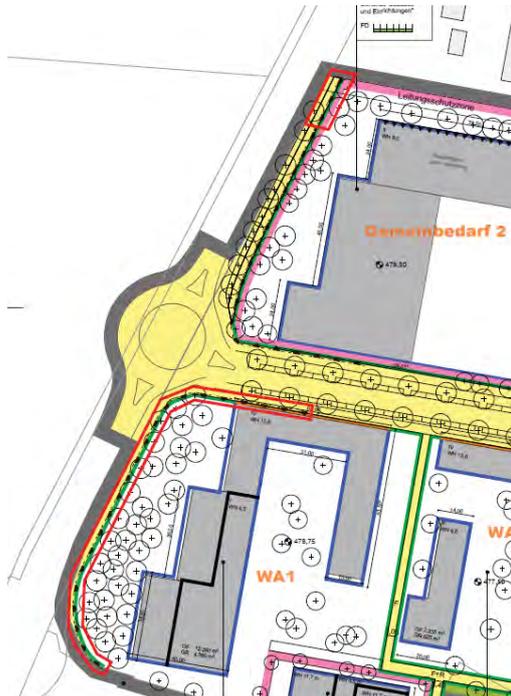
Stellungnahme Verwaltung:

In der Gemeinbedarfsfläche ist im Bereich der St2350 weitestgehend die Möglichkeit einer Zufahrt durch Planzeichen ausgeschlossen worden. Lediglich im nördlichen Bereich war eine weitere Ein- bzw. Ausfahrt vorstellbar (Bild 13). Das Planzeichen wird entlang der St2350 bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ergänzt.

Die Sichtdreiecke werden in die Planung aufgenommen. Die Verkehrsgläusche sind in der schalltechnischen Untersuchung des Büros Steger & Partner, Ziff. 3, bereits berücksichtigt. Die Kosten zur Errichtung des Kreisverkehrs werden im Rahmen der Erschließungskosten auf die Planbegünstigten umgelegt. Eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Freising zu den baulichen Maßnahmen an der St2350 wird erfolgen, wenn eine erste Vorplanung zum Kreisverkehr vorliegt.

Weiter wird vorgeschlagen, den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auch nach Süden in Richtung Untere Straßäcker, bis zur Gemeinbedarfsfläche 1, einzutragen, um eine Erschließung von WA1 von dort aus zu unterbinden.

Bild 14:



**Beschlussvorschlag:**

**Die Sichtdreiecke werden in die Planung aufgenommen. Zur St2350 werden die Bereiche ohne Zufahrt ergänzt:**

- im GB2 bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs
- im WA1 entlang der Quartiersgrenze zur St2350

A.12 Wasserwirtschaftsamt München

Sachvortrag

Zu den Auswirkungen auf das Grundwasser wird das Einholen eines Hydrogeologischen Gutachtens empfohlen. Die Lage der Erkundungsbohrungen ist im Vorfeld mit dem WWA abzustimmen.

Zu den schädlichen Bodenveränderungen sind im Plangebiet eine ehemalige Kiesgrube, eine Klärschlammfläche und ein Umspannwerk vorhanden. Die betroffenen Flächen sind mit Ausnahme der Klärschlammfläche (Fl.Nr. 1873/0) als Verdachtsfläche gekennzeichnet, dies ist nachzuholen. Vor Bauausführung ist eine orientierende Untersuchung zu Altlasten durchzuführen und dem LRA und WWA vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Ausgleichsflächen auch mit Klärschlamm beschickt wurden.

Stellungnahme Verwaltung:

Ein Hydrogeologisches Gutachten wurde bereits beauftragt, die Ergebnisse werden im Rahmen der Fortschreibung der Planung im Vorfeld des nächsten Auslegungsschrittes berücksichtigt.

Die Tatsache, dass Fl.Nr. 1873/0 als mit Klärschlamm beschickte Fläche zu vermuten ist, war bislang nicht bekannt. In der historischen Altlastenrecherche taucht diese Fläche nicht auf, die Kennzeichnung wird entsprechend ergänzt. Gemäß dem städtebaulichen Vertrag sind die Einwurfsflächen von den jeweiligen Eigentümern lastenfrei einzubringen.

Bild 15:



Um schädliche Bodenverunreinigungen ausschließen zu können, wurde zwischen den Beteiligten vereinbart, dass die eigenen Grundstücke vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags gutachterlich untersucht werden.

Der Hinweis zu den potentiellen Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen, auch hier waren in der historischen Altlastenrecherche nichts verzeichnet.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Fl.Nr. 1873/0 wird als Verdachtsfläche einer Beschickung mit Klärschlamm gekennzeichnet.**

A.13 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Sachvortrag

Die bestehenden, kartierten Bodendenkmäler sollten im Planwerk lagegenau nachrichtlich dargestellt werden. Die Hinweise unter D.1 sollten angepasst werden, dass Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis benötigen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass sich die Bodendenkmäler auch über die kartierten Bereiche hinaus in das Plangebiet erstrecken können.

Stellungnahme Verwaltung:

Die nachrichtliche Übernahme der kartierten Bodendenkmäler in die Planzeichnung wird aufgenommen, die textlichen Festsetzungen werden unter den Hinweise, Ziff. D.1, gemäß dem textvorschlag des Landesamtes für Denkmalschutz ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregungen werden aufgenommen, die nachrichtliche Übernahme der lagegenauen Bodendenkmäler wird ergänzt. Die textlichen Festsetzungen werden unter Ziff. D.1 gemäß dem Textvorschlag des Landesamtes ergänzt.**

#### A.14 Handwerkskammer München und Oberbayern

##### Sachvortrag

Weiterer großflächiger Einzelhandel mit zentrumsrelevantem Sortiment sollten im Plangebiet und der näheren Umgebung ausgeschlossen werden. Um die Belange des Einzelhandels auszunehmen, sollte eine Festlegung der max. Verkaufsfläche für Einzelhandel zur lokalen Versorgung erfolgen.

##### Stellungnahme Verwaltung:

Mit den in der Begründung genannten Einzelhandelsnutzungen sind die Standortvorschläge gem. CIMA-Untersuchung, welche den ausgelegten Unterlagen hinzugefügt war, gemeint. Die Standorte befinden hauptsächlich entlang der Haupterschließung, im städtisch geprägten Bereich. Es soll kein weiterer Standort für großflächigen Einzelhandel entstehen. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen zur Gebietsversorgung sollen ermöglicht werden. Durch die Ausweisung von Bauräumen mit eingeschossigen Bauteilen größerer Tiefe im WA5 wird ein besonders attraktives Angebot in dem Bereich, der gemäß CIMA als geeigneter Standort für Läden zur Versorgung des Gebietes begutachtet wurde, geschaffen.

##### **Beschlussvorschlag:**

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

#### A.15 Energie-Wende-Garching GmbH

##### Sachvortrag

Es wird auf die bestehende Versorgungsstudie für das Plangebiet hingewiesen und die Vorteile hinsichtlich des Klimaschutzes und der potentiellen Baukosten dargestellt.

##### Stellungnahme Verwaltung:

Die fortgeschriebene Versorgungsstudie wurde bereits den beteiligten Eigentümern vorgestellt und positiv aufgenommen. Aus Sicht der Stadt Garching sollte die Wärmeversorgung des Gebiets über die EWG erfolgen. Es wird auf die Ausführungen zu B.1 4. verwiesen.

##### **Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzung regenerativer Energien zur Versorgung der Kommunikationszone wird aus Sicht der Stadt Garching angestrebt.**

#### A.16 Gemeinde Eching

##### Sachvortrag

Auf das stetig wachsende Verkehrsaufkommen wird hingewiesen, ein interkommunal abgestimmtes Verkehrskonzept könnte zur Reduzierung und Lenkung des Verkehrs beitragen. Deshalb wird gebeten, dass die Ortsumfahrung Dietersheim auch weiterhin durch die Stadt Garching mit unterstützt wird.

##### Stellungnahme Verwaltung:

Die Anregungen stehen nicht in direktem Zusammenhang mit der Planung der Kommunikationszone. Gleichwohl ist auch die Stadt Garching der Auffassung, dass interkommunale Lösungsansätze eine wirksame Möglichkeit sein können, um die stetig wachsende Verkehrsbelastung zu reduzieren und steuern zu können.

**Beschlussvorschlag:**  
**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

A.17 Vodafone Kabel Deutschlag GmbH

Sachvortrag

Es werden keine Einwände vorgebracht. Eine Ausbauentscheidung wird nach Wirtschaftlichkeit vom Team Neubaugebiete getroffen.

**Beschlussvorschlag:**  
**Kenntnisnahme.**

A.18 IHK München und Oberbayern

Sachvortrag

Es sind ortsplanerische oder städtebauliche Hemmnisse, die der Planung entgegenstehen könnten, nicht erkennbar. Mit dem Planvorhaben besteht Einverständnis.

**Beschlussvorschlag:**  
**Kenntnisnahme**

A.19 Wagensonner Rechtsanwälte,  
i.V. Technische Universität München, Freistaat Bayern, Staatliches Bauamt München 2

Sachvortrag:

- 1.1 Das Heizkraftwerk muss auch weiterhin in der genehmigten Form betrieben werden können. Es wird zugestanden, dass die Immissionen des Heizkraftwerks gemäß der Schalltechnischen Untersuchung von Steger & Partner im wesentlichen zutreffen.
- 1.1.1 Betrieb der Notstromaggregate nachts nicht regelmäßig, Notsituation kann unterstellt werden, was auch für Tagzeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gilt.
- 1.1.2 Richtwerte nachts nicht allein durch Heizwerk erreicht (Ziff. 4.2.3), beeinflusst ggf. auch Geothermie-Heizzentrale?
- 1.2.1 Hinweis in § 4 (4) zu abschirmender Wirkung des nördlichen Gebäudes in WA4 sollte entfallen, lärmabschirmende Wirkung der Bebauung insgesamt erforderlich. Festsetzungen § 4 (4), § 6 (4) zu § 15 verschieben.
- 1.2.2 Festsetzungen zu Fenstern in § 15 (2) unzulässig, nach Rechtsprechung BVerwG nur nicht offenbare Fenster zulässig. In § 9 BauGB können nur bauliche und technische Vorkehrungen festgesetzt werden, die Festsetzung „Fenster nur zum Reinigen zu öffnen“ wäre eine Verhaltensanordnung. Festsetzung von nicht offenbaren Fenstern muss auch die Westfassaden im WA4 erfassen.
- 1.2.3 GB2 „Sport“ mit Schutzbedürftigkeit eines GE (Ziff. 4.2) festgesetzt, Charakter GB Sport nicht Gewerbegebiet, typisch wäre max. Mischgebiet
- 1.2.4 Im Bebauungsplan, Begründung sind Auswirkungen des Heizwerks auf Außenbereiche, Außen nutzungsflächen nicht erkennbar. In WA4 sind Dachterrassen zulässig, in WA1 auch Wohngärten, zulässig auch Balkone, Loggien an allen Fassaden des WA4.
2. Römerhofweg muss ohne Einschränkungen durch Feuerwehr nutzbar sein, Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche muss entfallen.

#### Stellungnahme Verwaltung:

Die vorgebrachten Stellungnahmen werden von Fachbüro, Hr. Steger, wie folgt beurteilt:

- zu 1.1.1 In der Fortführung des Verfahrens wird in der nächsten Anpassung der schalltechnischen Untersuchung die Planung an die Emissionssituation der Notstromaggregate angepasst.
- zu 1.1.2 Die Geräuschemissionen und –immissionen der Geothermie-Heizzentrale werden bei Fortführung der Planung untersucht und in die schalltechnische Untersuchung aufgenommen.
- zu 1.2.1 Die Festsetzung der Abfolge der Bauentwicklung wird textliche angepasst und, falls erforderlich zu § 15 der textlichen Festsetzungen verschoben.
- zu 1.2.2 Die Festsetzung in § 15 Abs. 2 der Satzung zu den Schallschutzimmissionen wird die folgt angepasst:  
*„In der Gemeinbedarfsfläche 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Grundrisse in den mit Planzeichen xx gekennzeichneten Bereichen so zu planen, dass sich in den gekennzeichneten Fassaden keine notwendigen, zur Raumbelüftung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 erforderlichen Fenster befinden. Fenster die ausschließlich der Belichtung des Raumes dienen, dürfen zu Reinigungszwecken geöffnet werden können. Diese Fenster müssen mind. en Schalldämm-Maß von  $R'_w = 40$  dB (Schallschutzklasse 4) erreichen. Ausnahmendavon sind zulässig, wenn sich vor dem Fenster eine Vorbau befindet, der eine Pegelminderung von mind. 8 dB(A) in Bezug auf von Norden einwirkende Geräusche bewirkt und die Belüftung des dahinterliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes gewährleistet ist.“* Diese Festsetzung gilt auch für die Westfassade des WA4.
- zu 1.2.3 Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Insofern spricht nichts dagegen, im Rahmen einer typisierenden Betrachtung, in Anlagen für sportliche Zwecke auch die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete zuzulassen.
- zu 1.2.4 Die Schallbelastungen durch das Heizkraftwerk auf die Außenwohnbereiche werden in der Fortführung der schalltechnischen Untersuchung aufgenommen und bewertet. Diese Bewertung wird zu einer weiteren Festsetzung unter § 15 (5) wie folgt führen:  
*„§ 15 (5) Außenwohnflächen (Balkone, Terrassen etc.) sind in der Nordfassade des nördlichen Baukörpers in WA4 nicht zulässig; ebenso sind Außenwohnflächen auf dem Dach dieses Gebäudes nicht zulässig.“*

#### Zusammenfassung, Beschlussempfehlung:

Die Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB werden zur Kenntnis genommen. Sie führen nicht zur Erfordernis einer Änderung in der Planung. Es werden aufgrund der Einwendungen die textlichen Festsetzungen verfeinert sowie der schalltechnische Untersuchungsbericht Nr. 4132/B3/stg vom 19.04.2017 fortgeschrieben.

- zu 2. Zum Römerhofweg ist aus Sicht der Verwaltung auszuführen, dass die Nutzung der TU-Feuerwehr zu keiner Zeit gefährdet wird. Dies kann ggf. durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Ampelregelung) sichergestellt werden. Im Weiteren ist nicht geplant, auf dem Römerhofweg eine dauerhafte Erschließung des Gebiets der Kommunikationszone zu errichten. Es soll aber im Notfall eine temporäre Möglichkeit bestehen, das Gebiet der Kommunikationszone zu erreichen. Auch hier kann durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Poller) sichergestellt werden, dass keine dauerhafte Zufahrt möglich ist.

### **Beschlussvorschlag**

**Aufgrund der Einwendungen werden die textlichen Festsetzungen verfeinert sowie der schalltechnische Untersuchungsbericht Nr. 4132/B3/stg vom 19.04.2017 fortgeschrieben. Das Erfordernis zur Änderung der Planung besteht aufgrund der vorgebrachten Sachverhalte nicht.**

#### A.20 Landeshauptstadt München

##### Sachvortrag

Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Es wird auf die Bedürfnisse niedriger Einkommensgruppen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum hingewiesen.

##### Stellungnahme Verwaltung:

Den Bedürfnissen niedriger Einkommensgruppen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird im Rahmen der Planung bei der „Sozialquote“ mit einem Anteil von 25 % der festgesetzten Wohngeschossfläche Rechnung getragen. Der prozentuale Anteil und die Verortung des geförderten Wohnraums werden im städtebaulichen Vertrag geregelt und in der Umlegung berücksichtigt.

##### **Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

#### A.21 Bayernwerk GmbH

##### Sachvortrag

##### 1. 110 kV-Freileitungen und Kabel

Die bestehende Freileitung ist, inkl. Schutzzone von 25 m, im Bebauungsplan nicht dargestellt. Bis zum Abbau der Freileitung gilt der bisherige Bestand und ist deshalb einzuzeichnen.

Zum Anschluss des neuen USW wurden neue Trassen für 110 kV-Kabel abgestimmt, es wird gebeten die Kabeltrassen in der Planzeichnung ersichtlicher darzustellen, östlich des Plangebiets weiter nach Süden einzuzeichnen und als „Schutzzone 110 kV-Kabel“ zu bezeichnen.

Es wird gebeten, die Trasse des 110 kV-Kabels Garching – Hochbrück (Ltg. J284/1) mit Schutzzone von je 2,50 m in den Bebauungsplan einzuzeichnen. Der aktuelle Trassenverlauf wird beim Umbau in das neue USW verlängert.

Hinsichtlich der Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 188, wird darauf hingewiesen, dass jede Bepflanzung mit dem Bayernwerk abzustimmen ist.

##### 2. Umspannwerk Garching

Die Lärmproblematik des neuen USW wird mehrfach erwähnt, eine vorliegende Berechnung von MüllerBBM, Stand 08.05.2017, berücksichtigt die geplante Bebauung, Stand Oktober 2016, und bestätigt die Einhaltung der Richtwerte. Die den Unterlagen beiliegende schalltechnische Untersuchung berücksichtigt jedoch nicht die Schallimmissionen. Um den Betrieb des USW nicht zu gefährden, ist die schalltechnische Prognose zu überarbeiten.

##### 3. 20 kV- und 0,4 kV-Anlagen

Es wird gebeten, die 20kV-Kabel mit je 0,5 m Schutzbereich in die Planung aufzunehmen, ein Übersichtslageplan wird übersandt.

Zur Versorgung des Gebiets sind Niederspannungskabel erforderlich, es wird auf die Anforderungen für die Kabeltrassen und die notwendige Planungszeit zum Aufbau des Versorgungsnetzes hingewiesen. Es werden neue Trafostationen im Planbereich erforderlich, hierfür sollten Grundstücke mit 18 - 35 m<sup>2</sup> Fläche und Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerke im Bereich WA4, WA11, WA16,

WA24 eingeplant werden. Über die Grundstücke muss bei Baubeginn der ersten Grundstücke verfügt werden können.

Trassen von Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, tiefwurzelnde Bäume dürfen nur bis zu einem Abstand von 2,50 m gepflanzt werden.

#### 4. Fernmeldekabel

Die vorhandenen Fernmeldekabel sind beim Umbau umzulegen, es wird auf die in den Schutzzonen und bestehenden Beschränkungen hingewiesen.

#### Stellungnahme Verwaltung:

Zu 1. Zur Trasse der künftigen Erdverkabelung der 110 kV-Leitung (s. Bild 15) findet eine enge Abstimmung mit dem Bayernwerk und den beteiligten Grundstückseigentümern statt. Die Kosten der östlichen Erdverkabelung, d.h. vom Mast an der U-Bahntrasse bis zum neuen USW, werden anteilig auf die Eigentümer umgelegt.

Mit dem Freistaat Bayern gibt es Gespräche zur Sicherung einer Spartentrasse zur Heranführung der Erdleitung von der U-Bahn zum Plangebiet. Ebenso zur Sicherung einer Trasse vom künftigen oberirdischen Endmast östlich der U-Bahn. Die Leitung wird künftig im östlichen angrenzenden Weg nach Norden geführt, weiter innerhalb des Geltungsbereichs entlang der nördlichen Grenze, parallel zum Schranerweg nach Süden (Hauptsammler verläuft im Weg!), und nördlich des künftigen Schulquartiers im bestehenden Weg zum neuen USW verlaufen. Ab dem neuen USW nach Westen zur St2350 verläuft die Trasse entlang der nördlichen Grenze des Planbereichs.

Darstellung und Bezeichnung der Trasse werden in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Die Trassenbreiten betragen in den Wegen jeweils 5 m, da nur die tatsächlichen Wegebreiten zu Verfügung stehen, innerhalb des Planbereichs beträgt die Trassenbreite 6 m.

Bild 16:

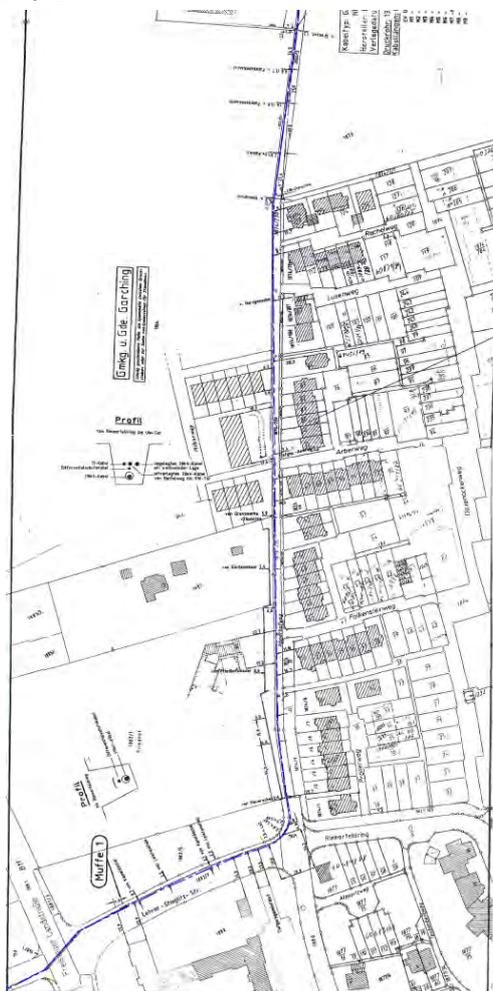


**Beschlussvorschlag:**

**Die Trasse der Erdverkabelung wird in der Planzeichnung dargestellt und mit „Schutzzone 110 kV-Kabel“ bezeichnet.**

Die Trasse des 110 kV-Kabels Garching - Hochbrück verläuft vom bestehenden USW nach Süden im Römerhofweg. Auch hier gibt es Gespräche mit dem Bayernwerk zur Umverlegung bzw. Verlängerung bei Rückbau des alten USW. Es soll sichergestellt werden, dass die künftige Planung durch die Umverlegung nicht beeinträchtigt wird. Die Umverlegung der Kabel wird im Vorfeld der Umsetzung der Planung erfolgen, auch künftig wird die Leitung im Römerhofweg liegen. Die Planung der Kommunikationszone ist den Bayernwerken bekannt. Die Trasse wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Bild 17:



**Beschlussvorschlag:**

**Die Trasse des Kabels Garching – Hochbrück (Ltg. J284/1) wird in der Planung redaktionell ergänzt.**

- Zu 2. Bereits beim Bauantrag zum Neubau des USW wurden die Emissionen in Bezug auf die künftige Bauleitplanung berücksichtigt, dem Bauantrag lag eine Untersuchung bei, dass keine Beein-

trächtigung zu befürchten ist. Die Ergebnisse wurden bislang in die Schalltechnische Untersuchung von Steger & Partner vom 19.05.2017 nicht berücksichtigt. Der Geräuschbeitrag des USW wird bis zur nächsten Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in die Fortschreibung des Gutachtens aufgenommen. Im Vorgriff darauf zeigt die vorgelegte Schalltechnische Untersuchung der Müller BBM GmbH vom 08.05.2017, das „*der Immissionsbeitrag durch den geplanten und derzeit im Bau befindlichen Ersatzneubau im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist.*“

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Erkenntnisse des Gutachtens MüllerBBM vom 08.05.2017 werden bei Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung aufgenommen.**

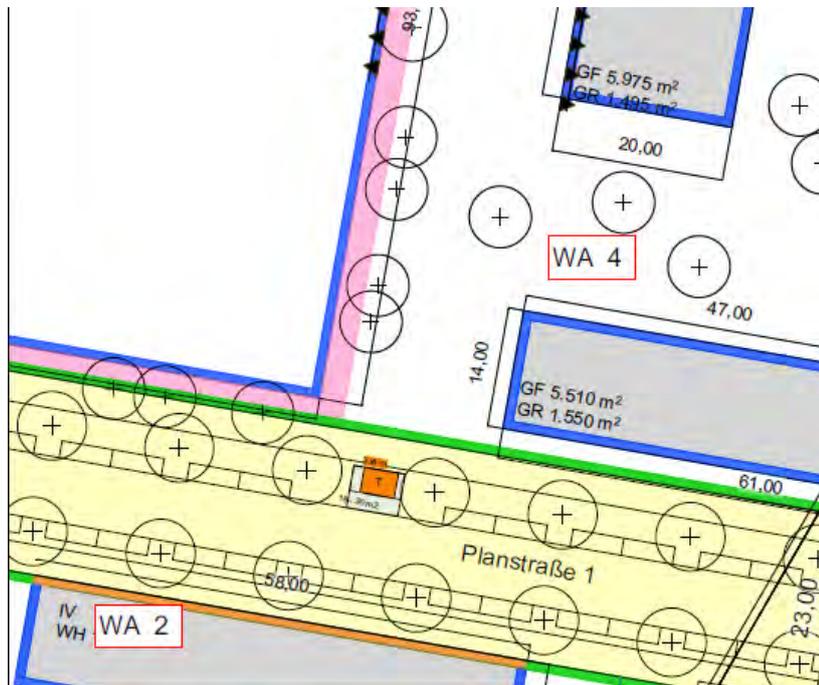
- Zu 3. Zur Umverlegung der Kabel im Rahmen des USW-Neubaus finden Abstimmungen zwischen der Stadt und den Bayernwerken statt. Die Kabeltrasse im Römerhofweg wird so umverlegt, dass diese mit der Neuplanung kompatibel ist. Die vom bisherigen USW in Richtung der St2350 durch die Fl.Nr. 1884/24 verlaufende Trasse wird im Vorfeld der Planung bei Aufschluss des neuen USW umgelegt. Künftig verläuft diese Trasse im Schutzstreifen an der nördlichen Grenze vom neuen USW zur St2350. Auf eine Darstellung kann somit verzichtet werden.

Nach Rücksprache mit dem Bayernwerk werden für Trafostationen Grundstücke von 18 - 30 m<sup>2</sup> benötigt, es handelt sich um nicht begehbare Stationen mit einer Größe von ca. 3 x 4 m, Höhe ca. 1,70 m. Die Flächen müssen im öffentlichen Bereich liegen, eine Anordnung in Privatgrundstücken ist aufgrund der benötigten rechtlichen Sicherung nicht möglich. Nach planerischer Prüfung und Abstimmung können folgende Standorte im Bereich der Quartiere WA4, 11, 16 und 24 vorgeschlagen werden:

Bild 18, Übersicht:

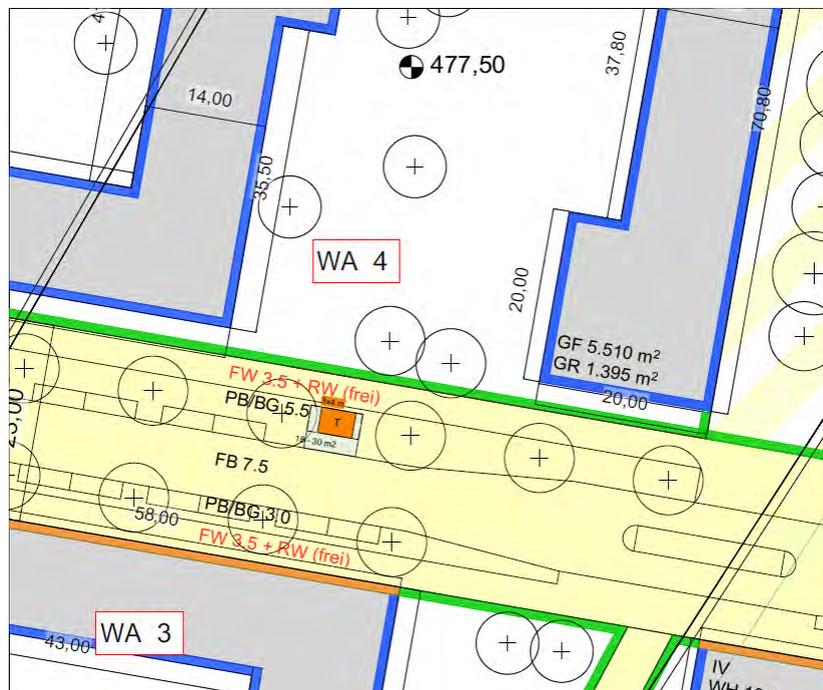


Bild 18-1, WA4:



Integration in die Straßenverkehrsfläche, Anfahrbarkeit über Planstraße 1, teilweise Versiegelung des Baumgrabens, Entfall von 2 Stellplätzen

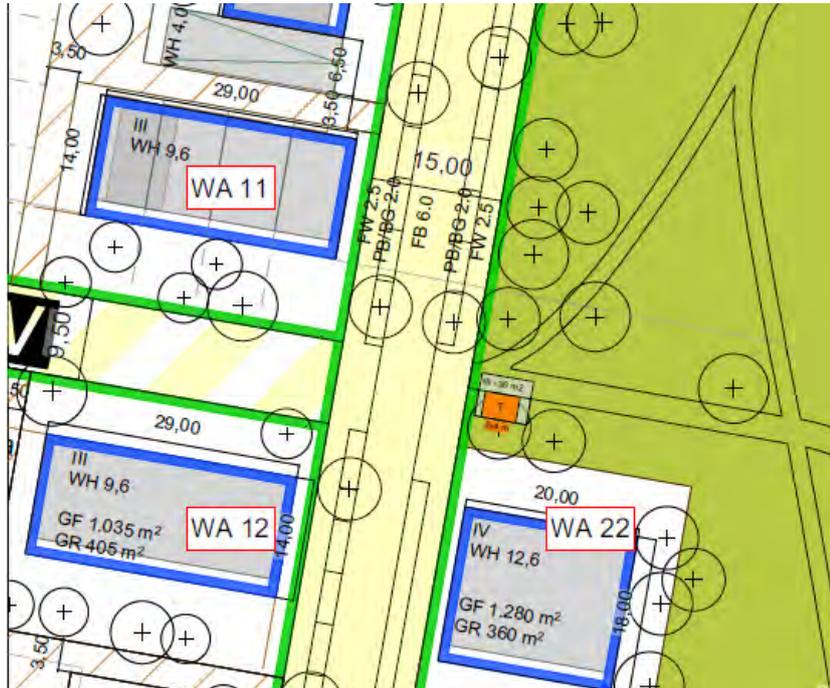
Bild 18-2, WA4 Alternative:



Integration in die Straßenverkehrsfläche. Anfahrbarkeit über Planstraße 1, teilweise Versiegelung des Baumgrabens, Entfall von 2 Stellplätzen

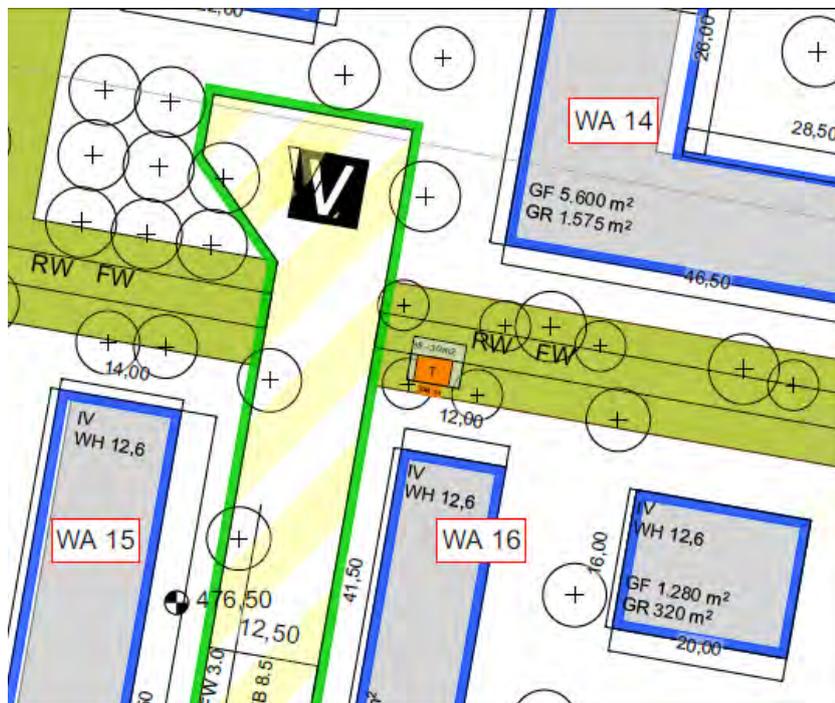
Von beiden Alternativen wird von der Verwaltung die zuerst gezeigte Variante (= Bild 16-1) bevorzugt, da diese von der Querung des Römerhofwegs abrückt. Vom Bayernwerk würde Alt. 2 präferiert, wobei auch die andere denkbar wäre.

Bild 18-3, WA11:



Integration in den zentralen Grünzug, angrenzend an Verkehrsfläche und Weg. Position unter Berücksichtigung der Flucht der Bauräume von WA22 zur Straße.

Bild 18-4, WA16:



Integration in die öffentliche Grünfläche angrenzend an Straßenverkehrsfläche und Weg. Positionierung unter Berücksichtigung der Flucht der Bauräume von WA16 zur Straße.



- 5) Den in der Begründung dargelegten Planungszielen wird zu wenig Rechnung getragen. Nicht dargelegt werden die geplanten Strukturen gemeinschaftlichen Wohnens, oder die geplante Energienutzung. Falls dies im Bebauungsplan nicht darstellbar ist, wird angeregt, beim Verkauf städtischer Grundstücke entsprechende Kriterien aufzunehmen.

**Stellungnahme Verwaltung:**

- 1) In § 17 (7) der Satzung wird zur Grünordnung festgelegt, dass die nicht überbauten Bereiche der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen sind. Demnach ist ein Steingarten unzulässig. Es können nicht alle Grünflächen als Magerrasen angelegt werden. Bestandteil des Plankonzeptes für den zentralen Grünanger ist auch die Möglichkeit des Erlebens und der Nutzung (Radwege, Spielplätze) der öffentlichen Grünflächen. Zudem ist durch die Radwege damit zu rechnen, dass eine größere Frequenz auf diesen Wegen und damit auch den angrenzenden Grünflächen herrscht. Wo sinnvoll möglich wurde dies, wie z.B. bei Ausgleichsfläche A1 im süd-östlichen Teilbereich (s. Bild 19), umgesetzt.

Bild 19:



**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht angezeigt.**

- 2) Im Bebauungsplan ist nach dem Festsetzungskatalog aus § 9 BauGB hierfür keine Regelungsmöglichkeit vorgesehen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

- 3) Eine pauschale Reduzierung der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist aus Sicht der Verwaltung nicht zielführend. Die Gebietsmerkmale in Garching unterscheiden sich deutlich z.B. vom Innenstadtring der Landeshauptstadt München mit dessen Parkplatzmangel. Weiter ist trotz der Preisentwicklung

festzustellen, dass Käufer sich im Schnitt auch mindestens noch ein Auto leisten können. Zu überlegen wäre eine Stellplatzreduzierung in jedem Fall beim sozial geförderten Wohnungsbau (1. FW: 1 Kfz-Stpl. je WE).

Im Bebauungsplan ist es nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO grundsätzlich möglich, dass in Baugebieten oder in Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig, oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. In Art. 47 BayBO wird geregelt, dass Stellplätze in ausreichender Zahl und geeigneter Größe herzustellen sind, die Zahl der Stellplätze kann durch örtliche Bauvorschrift oder städtebauliche Satzung geregelt werden. Weiter dürfen Gebäude gemäß BayBO nur errichtet werden, wenn eine ausreichende Erschließung an öffentliche Verkehrsflächen gegeben ist. Grundlage der jetzigen Planung ist der durchgeführte Ideen- und Realisierungswettbewerb. Die Anordnung von autofreien Quartieren war nicht Gegenstand der Auslobung und hätte mit Sicherheit deutliche Auswirkungen auf die Planentwürfe bedeutet.

Im Rahmen der Neufassung der Stellplatzsatzung wird die Verwaltung ein Konzept vorlegen, welches ggf. auch Stellplatzreduzierungen bei Nachweis eines Mobilitätskonzeptes ermöglicht. Auch das Konzept eines „autofreien Wohnens“ wäre hier vorstellbar, z.B. wenn dies durch die künftigen Eigentümer/Bewohner entsprechend rechtlich gesichert würde. Die Regelungen der Neufassung der Stellplatzsatzung würden auch auf die Kommunikationszone Anwendung finden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Für die Quote des 1. FW (EOF) ist 1 Kfz-Stpl je WE nachzuweisen.**

- 4) Die Verteilung der Wohngeschossflächen von Geschosswohnbau und verdichtetem Einzelhausbau (RH, DH, EH) stammen im Grundsatz aus dem städtebaulichen Wettbewerb, hier wurde eine Verteilung von 70:30 gefordert. Dieser Vorgabe trägt auch das Plankonzept Rechnung, der Anteil verdichteten Einzelhausbaus an der Gesamtgeschossfläche Wohnen beträgt 30,33 %. Auch hat der Stadtrat dies im Rahmen seiner Klausur zur Kommunikationszone und in den Sitzungen vom März 2017 zuletzt mehrheitlich anders beurteilt und in einzelnen Quartieren eine Ausweitung des verdichteten Einzelhausbaus beschlossen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

- 5) Die Festsetzung von gemeinschaftlichen Wohnformen ist für die Bauleitplanung über § 9 BauGB nicht zu erreichen. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB könnten einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind; festgesetzt werden. Aus Sicht der Verwaltung erscheint diese Möglichkeit in Bezug auf die genannten Wohnformen nicht geeignet. Ein Flächenanteil für genossenschaftliche Wohnformen wird zudem über den Anteil von 7,5 % der zulässigen Wohngeschossfläche im Rahmen der Sozialquote gesichert. Auch möglich wäre eine Umsetzung im Rahmen der den Eigentümern zugeteilten frei verfügbaren Flächen.

Wie bereits unter A.15 ausgeführt ist eine Versorgung des Gebiets mit regenerativer Energie vorgesehen. Weiter ist geplant für Studentenwohnen mit dem WA1 ein Quartier festzulegen, und diese Wohnform umzusetzen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

#### A.23 Regionaler Planungsverband

Sachvortrag

Gegen das Vorhaben bestehen keine regionalplanerischen Bedenken.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

#### A.24 Immobilien Freistaat Bayern

Sachvortrag

- Es wird zu den Nachbarschaftskonflikten (Heizwerk TUM, Römerhofweg) auf das Schreiben der Kanzlei Wagensonner (s. A.19) verwiesen. Wie bereits mitgeteilt, wird die ImBY den städtebaulichen Vertrag nur unterzeichnen, wenn sichergestellt ist, dass das TU-Heizwerk auch künftig betrieben werden kann.
- Es wird eine grundsätzliche Optimierung des Baurechts angeregt, im Fall des Freistaates würden die staatliche Wohnungsfürsorge und der Studentenwohnungsbau hiervon profitieren.
- Abschließend wird um Prüfung der Leitungsschutzzone gebeten, hier gibt es unterschiedliche Angaben (5 m - 6 m).

Stellungnahme Verwaltung:

- Zu den Nachbarschaftskonflikten wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter A.19 verwiesen. Um in der Bauleitplanung auf die nachbarlichen Belange reagieren zu können, wäre es sehr hilfreich, wenn die hierzu erforderlichen Unterlagen, Gutachten, usw. in zeitlicher wie inhaltlicher Hinsicht wie zugesagt auch übermittelt würden. Im Fall des TU-Heizwerks war dies leider nicht gegeben:
  - Es wurde auf die Anfrage des Gutachters der Stadt aus 2014!!!! zu den Betriebszeiten des Notstromaggregats, trotz Nachfragen und Zusicherungen des Freistaats, bis heute nicht reagiert.
  - Von der Stadt und den übrigen Eigentümern wurde dem Freistaat u.a. auch bereits Gespräche über aktive Schallschutzmaßnahme an der Schallquelle angeboten. Auch hierauf ist der Freistaat bislang ohne Begründung nicht eingegangen.
  - Im übermittelten „Gutachten“ von MüllerBBM zum TU-Heizwerk, Punkt 6 (S. 4), wird ausgeführt, dass „im derzeitigen Planungsstand weder die Gebietseinstufung noch die Nutzungsart der Gebäude bekannt sind, daher können für die Immissionsorte keine eindeutigen Angaben getroffen werden.“ Für die Verwaltung ist diese Verweigerungshaltung nicht nachvollziehbar, da sowohl der ImBY, wie auch dem Freistaat Bayern der Inhalt der Planung z.T. aus persönlichen Abstimmungsterminen, genau bekannt ist. Im Rahmen der Beteiligung standen alle Planunterlagen, u.a. mit Festsetzungen zu Bauräumen und Nutzungsarten zum Download bereit. Weshalb der Gutachter keine eindeutigen Angaben machen kann, ist fachlich nicht erklärbar.
- Zur Optimierung des Baurechts wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den Einwendungen der übrigen Privateigentümer (s. B.6 1., B.9, B.10 1.) verwiesen. Aus Sicht der Verwaltung bildet der aktuelle Stand der Planung mit seiner Geschossfläche den städtebaulichen Ansatz des Wettbewerbs sehr gut ab, es sollte daran festgehalten werden. Eine Erhöhung des Baurechts hätte auch Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur, zudem ist zu berücksichtigen, dass das Gebiet nur über

eine Erschließungsstraße angefahren werden kann. ***Es wird zum wiederholten Mal darauf hingewiesen, dass seit der Wettbewerbsfassung von der Stadt bereits eine Geschossflächenmehrung von ca. 16.000 m<sup>2</sup> im WA14 beschlossen wurde.***

- Die Leitungsschutzzone der 110 kV-Leitung beträgt im östlichen Weg 5 m, da hier nicht mehr Grundstücksfläche zu Verfügung steht. Innerhalb der Planung beträgt die Schutzzone 6 m. Dies wird in der Planung entsprechend dargestellt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Zu TU-Heizwerk, Römerhofweg wird auf den Beschluss zu A.19 verwiesen. Eine Optimierung des Baurechts wird für nicht erforderlich erachtet, die Leitungsschutzzone der 110 kV-Leitung wird im Plan mit Breiten von 5m/6m dargestellt.**

A.25 Bayerischer Bauernverband

Sachvortrag

Die im Zuge des Bebauungsplanes notwendigen CEF-Maßnahmen sollen auf landwirtschaftlichen Flächen, Fl.Nrn. 188 und 1190, umgesetzt werden. Damit gehen für landwirtschaftliche Betriebe, zusätzlich zum Baugebiet, nochmals Flächen verloren.

Im Ökokonto der Stadt werden durch BPl. 168 „Naturerbeflächen“ mehr als 100 ha an Ausgleichsflächen gutgeschrieben, wovon nur ca. 7 ha für die Kommunikationszone benötigt werden. Die erforderlichen Flächen für Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze und Goldammer könnten auch in den „Naturerbeflächen“ nachgewiesen werden. Dem Argument der fehlenden Nähe wird entgegen gesetzt, dass in der Mallertshofer Heide auch Feldlerchenstandorte aus Maisach, ca. 30 km entfernt, umgesetzt werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen:

- a) dem Ausgleich für den Eingriff der Bauleitplanung,
- b) und dem Ausgleich für artenschutzrechtliche Maßnahmen (= CEF-Maßnahmen).

Als CEF-Maßnahmen (**C**ontinuous **E**cological **F**unctionality Measures), zu übersetzen mit „Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion“, werden im Bereich der Eingriffsregelung Maßnahmen des Artenschutzes verstanden. Die gesetzliche Grundlage in Deutschland ergibt sich aus § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz. Entscheidendes Kriterium ist, dass sie vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung, d.h. im vorliegenden Fall in einem Umkreis von 2-4 km, durchgeführt wird.

Für den o.g. Buchst. a) ist gemäß des Leitfadens: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Januar 2003, zunächst die Ausgangssituation zu bewerten, dann über einen Ausgleichsfaktor der flächenmäßige Ausgleichsbedarf zu bestimmen. Anschließend kann der benötigte flächenmäßige Ausgleich durch entsprechende Maßnahmen (z.B. in den Naturerbeflächen) im Rahmen des Ökokontos ausgeglichen werden. Diese Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde für die Kommunikationszone durchgeführt und lag den Unterlagen zum Bauleitplanverfahren bei, die UNB hat zur Bilanzierung ihr grundlegendes Einverständnis erklärt.

**Ein Ausgleich für CEF-Maßnahmen nach o.g. Buchst. b) kann nicht über das gemeindliche Ökokonto erfolgen. Hierfür sind konkrete artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen, Art und Umfang dieser Maßnahmen sind in einer vorher durchzuführenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**

**(saP) für das Plangebiet zu ermitteln. Die vorstehende Anregung, CEF-Maßnahmen im gemeindlichen Ökokonto auszugleichen, ist somit nicht möglich.**

Dem Bebauungsplan Nr. 168 „Naturerbeflächen“ liegt ein konkretes, mit den Naturschutzbehörden abgestimmtes, naturschutzfachliches Konzept zugrunde, auch gibt es einen Pflege- und Entwicklungsplan (PEPI). Das Hinzufügen von weiteren Maßnahmen aus künftigen Bauleitplänen ist ohne vorherige Abstimmung mit den Naturschutzbehörden nicht möglich.

Aufgrund der Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im LRA (UNB) für die Kommunikationszone wurden von der Verwaltung geeignete Standortvorschläge auf Fl.Nrn. 188, 1190 ermittelt. Gemäß der naturschutzrechtlichen Stellungnahme der UNB würden die Flächenangebote mitgetragen und als ausreichend beurteilt. Auch ist darauf hinzuweisen, dass ohne die CEF-Maßnahmen auf den Fl.Nrn. 188, 1190 der Ausgleichsbedarf ca. 9,5 ha beträgt.

Da der Verwaltung zwischenzeitlich bekannt ist, dass im Stadtrat eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zum Zweck des Ausgleichs mehrheitlich ablehnt wird, müssen alternative Flächen gefunden werden:

a) Ausgleich Bauleitplanung durch das Ökokonto in den Naturerbeflächen (wie bisher)

b) Ausgleich CEF-Maßnahmen:

Wie aus der durchgeführten saP abzulesen, tritt eine Beeinträchtigung folgender Arten ein:

Art	Anzahl Brutpaare	Kompensationsbedarf
Goldammer	4 Paare	ca. 1.000 m <sup>2</sup> kleine Gehölze, Gebüsche + ca. 2.000 m <sup>2</sup> extensives Grünland
Feldlerche	2 Paare	Anlagen von „Fenstern“ mit ca. 30 * 30 m je Paar mit Oberbodenabschub
Schafstelze	1 Paar	
Rebhuhn	1 Paar	

Nach Auffassung der Verwaltung wäre Fl.Nr. 994 eine für den Nachweis der CEF-Maßnahmen für Goldammer geeignete Fläche im Auenvorfeld. Diese ist bereits im Ökokonto eingestellt, bislang aber nur zur Hälfte belegt. Die herrschende Struktur ist nach Auffassung der Fachplaner für den Ausgleich der Goldammer geeignet.

Übersicht:



Bild 20:

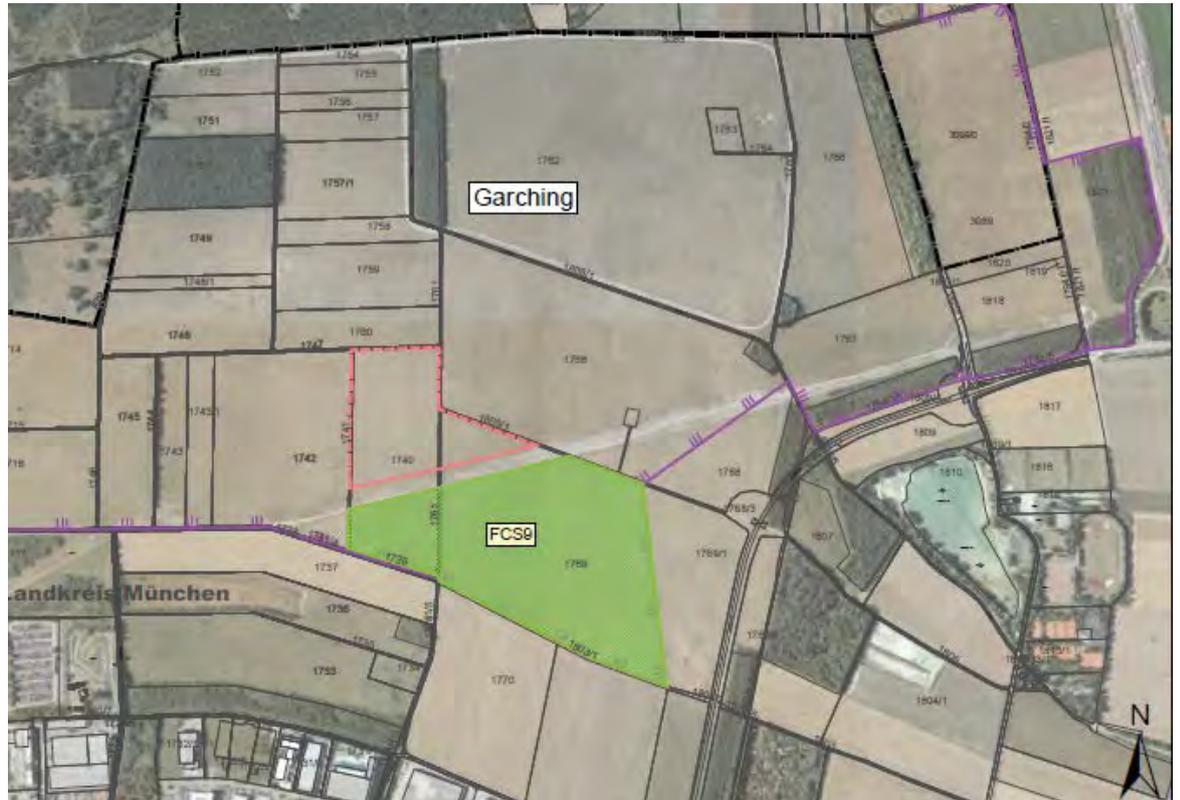


Für den verbleibenden Ausgleich von Feldlerche, Schafstelze und Rebhuhn stehen im Umkreis von 2 - 4 km, mit Ausnahme der bereits angebotenen Fl.Nrn. 188, 1190 wenig geeignete Flächen zu Verfügung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 Naturerbfleichen werden bereits Kompensationsmaßnahmen für Feldlerchen durchgeführt. Auch gibt es eine Potentialfläche zum „Risikomanagement“, d.h. eine Fläche auf der zur geplanten Neuschaffung von 12 Brutpaaren der Feldlerche im Gebiet des BPl. 168 ein Potential von 15 weiteren Paaren vorhanden ist. Die Höhere Naturschutzbehörde (HNB) hat dem nur unter der Bedingung zugestimmt, dass das Flächenpotential auf Garchinger Flur ausschließlich für ein Risikomanagement genutzt wird. Das bedeutet, dass diese Flächen für den Fall reserviert sind, wenn die Ansiedlung auf Echinger Flur misslingt und zusätzliche Flächen auf Garchinger Flur notwendigerweise belegt werden. Es wird deshalb auf absehbare Zeit nicht möglich sein, geeignete zusätzliche Flächen für die Ansiedlung von Feldlerchen mit Zustimmung der HNB zu reservieren.

Aufgrund der in der Mallertshofer Heide in nächster Zeit anstehenden Maßnahmen (Modellierung des Geländes, Abschub von Oberboden, Aufschüttung Wall, Ansaat versch. Rasenflächen) wird sich lt. UNB ohnehin eine temporäre Verschiebung des Bestandes hin zu den Risikoflächen ergeben.

Potentialflächen BPI. 168:



Flächen für das Risikomanagement zur geplanten Neuschaffung von 12 Brutplätzen für die Feldlerche im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Fläche 21,3 ha

Bei einer angestrebten Brutplatzdichte der Feldlerche von 1 Bp/ha hat die Fläche Potenzial für zusätzlich 15 Brutplätze (siehe Plan-Nr. 4 des ASB)

Alternativ wäre vorstellbar, aus den für die Schäferei reservierten Flächen, mit PiK-Maßnahmen (= **P**roduktions**i**ntegrierte **K**ompensation) ein geeignetes Flächenkontingent herauszulösen. PiK-Maßnahmen ermöglichen aus naturschutzfachlicher Sicht die Förderung gefährdeter Tier- und Pflanzenarten des Offenlandes und gleichzeitig die landwirtschaftliche Nutzung der Kompensationsflächen. Hierbei werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb von landwirtschaftlichen Flächen mit vertraglichen Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern angelegt. Mindererträge bzw. höhere Aufwendungen durch Bewirtschaftungsauflagen, welche die naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche erhöhen, werden vom Eingriffsverursacher monetär ausgeglichen. Die Naturschutzbehörden akzeptieren i.d.R. diese Form des Ausgleichs.

Im vorliegenden Fall würden die zur Beweidung durch die Schäferei vorgesehenen Flächen des BPI. 168 im Hinblick auf deren Ansaat und Beweidung in Abstimmung mit den künftigen Pächtern herangezogen. Bei Umsetzung des BPI. 168 sind die Pachtflächen und deren künftige Nutzung ohnehin neu zu regeln. Die im Bewirtschaftungsplan zum Pflege- und Entwicklungsplan getroffenen Vorgaben auf den mit B-2b dargestellten Flächen (hellgrün, ca. 185 ha) decken sich nach Auffassung der Verwaltung mit der Absicht den Ausgleich dort anzusiedeln und sich flächemäßig groß genug um auch die Schäferei nicht unverhältnismäßig einzuschränken.

Bild 20-1: PEPL, Karte 6 Bewirtschaftung:



**B-2b**  


Umtriebsweide mit geringer Nutzungsfrequenz und geringer Verweildauer, 2-3 Weidegänge, bei Bedarf 1 Schnitt statt Beweidung. 5 – 10 % der Flächen werden jährlich alternierend von der Beweidung oder Mahd ausgenommen (Rotationsbrache).

Ansaatflächen sollen zwischen der Herstellung und der Etablierung des artenreichen Extensivgrünlandes gemäht und nicht beweidet werden (erster Schnitt im Juli unter Berücksichtigung der Monitoringergebnisse und des jährlichen Witterungsverlaufs, zweiter Schnitt ab September; bei Bedarf zusätzliche Schröpschnitte zur Regulierung des Aufwuchses unerwünschter Arten).

- Artenreiches Extensivgrünland, auf Teilflächen mit vereinzelt Gebüsch

Lt. einer Vorabstimmung würde die UNB ein solches Vorgehen akzeptieren, jedoch stehen die Naturerbeflächen erst nach Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen zu Verfügung. Auch lässt sich erst danach eine verlässliche Prognose erstellen, welche Flächen für PiK-Maßnahmen geeignet erscheinen.

Es ist somit erforderlich, *temporäre* Ausgleichsflächen für Feldlerche, Schafstelze und Rebhuhn zu finden, um dort den Ausgleich bis zur Bereitstellung der Naturerbeflächen nachzuweisen. Der Ausgleich könnte auch hierbei über PiK-Maßnahmen erfolgen.

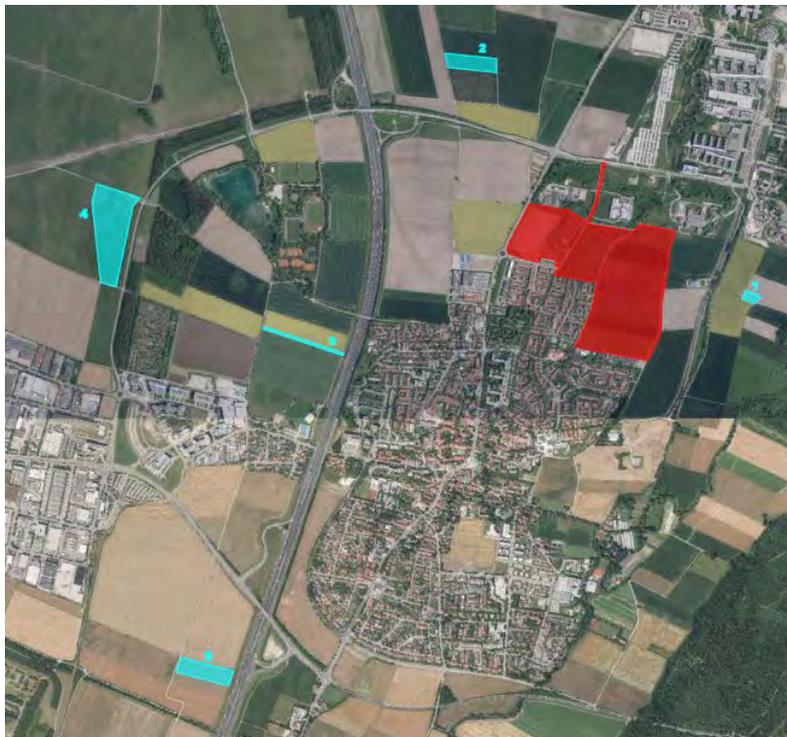
**Bsp. PiK-Maßnahme Feldlerchenfenster:** Feldlerchenfenster eignen sich besonders innerhalb von Getreide. Hierbei wird die Sämaschine für ungefähr 20 - 40 m<sup>2</sup> angehoben. Diese Lücken, dienen der Lerche als "Landzone". In Kombination mit Blühstreifen ist diese Maßnahme sinnvolle Ergänzung um die Qualität des Lebensraumes für die Feldlerche zu erhöhen.

Wie vorstehend ausgeführt, ist die Standortsuche schwierig. Neben der Verfügbarkeit müssen auch eine gewisse Flächengröße, sowie ein ausreichender Abstand zu Straßen, Wegen,

Wäldern gegeben sein. Die Verwaltung hat die in gemeindlichem Besitz befindlichen, und aufgrund der weiteren Parameter geeignet erscheinenden, Flächen ermittelt:

- Fl.Nr. 1915, ca. 2.800 m<sup>2</sup>, östlich U-Bahn, derzeit verpachtet und bewirtschaftet (Fläche 1). Die Fläche ist grundsätzlich geeignet, aufgrund der Größe kann aber nur 1 Lerchenfenster angelegt werden.
- Fl.Nr. 188, ca. 14.000 m<sup>2</sup>, nördlich der Autobahnzufahrt Garching-Nord, derzeit verpachtet und bewirtschaftet (Fläche 2) Die Fläche stand bereits als potentielle Ausgleichsfläche zur Diskussion. Aufgrund der Größe und Lage ein geeigneter Standort für die übrigen 2 Lerchenfenster.
- Fl.Nr. 1835/1, ca. 4.000 m<sup>2</sup> als länglicher Streifen, zwischen A9 und Straße am See, verpachtet und bewirtschaftet (Fläche 3). Fläche aufgrund Lage, auch als streifenförmige Ausgleichsfläche potentiell geeignet.
- Fl.Nr. 1769/1, Teilstück mit ca. 60.000 m<sup>2</sup> (Fläche 4). Die Fläche ist bereits als Ausgleichsfläche angelegt und gebucht, eignet sich aber aufgrund der herrschenden Heidestruktur, der Nähe zu den Naturerbeflächen und der Größe grundsätzlich. Ob die generelle Möglichkeit, eine CEF-Fläche auf einer Ausgleichsfläche temporär anzuordnen, hier besteht, und welcher Flächenanteil aufgrund einzuhaltender Abstände zu Wegen und Bewuchs herangezogen werden kann, ist mit der UNB noch zu klären.
- Fl.Nr. 1190, ca. 17.000 m<sup>2</sup>, westlich AS Garching-Süd, derzeit verpachtet und bewirtschaftet (Fläche 5). Stand auch bereits als potentielle Ausgleichsfläche zur Diskussion, liegt aber ca. 2,5 km südlich des Plangebiets nicht mehr in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang.

Bild 20-2:



Der Verwaltung ist bewusst, dass die Fl.Nrn. 188 und 1190 vom Gremium nicht präferiert werden, dennoch können diese bei der Flächensuche nicht völlig außer Acht gelassen werden. Zudem handelt es sich um temporäre PiK-Maßnahmen, und nicht um den dauerhaften Entzug landwirtschaftlicher Flächen.

Die Verwaltung sollte daher beauftragt werden, aus den dargestellten Flächen mit den bewirtschaftenden Landwirten und der UNB den temporären Nachweis in Form von PiK-Maßnahmen abzustimmen, wobei die Flächen 2, 5 nur nachrangig heranzuziehen sind. Parallel wird mit der UNB der endgültige Nachweis im Bereich der Naturerbeflächen abgestimmt.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Nachweis der CEF-Maßnahmen der Goldammer erfolgt auf Fl.Nr. 994. Für die übrigen erforderlichen CEF-Flächen wird die Verwaltung ermächtigt, mit den Pächtern und der UNB aus den vorstehend genannten Flurstücken Nr. 1-5 geeignete PiK-Maßnahmen für temporäre Ausgleichsflächen abzustimmen.**

A.26 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Sachvortrag

Auf den bestehenden Standortübungsplatz ca. 1.300 m nordwestlich wird hingewiesen. Je nach Windstärke und -richtung kann es zu erhöhten Immissionen kommen. Gegen den Bauleitplan bestehen von Seiten der Bundeswehr keine Einwände.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

A.27 SWM Infrastruktur Region GmbH

Sachvortrag:

Es werden Informationen und Pläne zu den Sparten Erdgas und Wasser übersandt. Von der Neuaufstellung wurde Kenntnis genommen, Einwände werden nicht vorgebracht.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Lage der bestehenden Versorgungsleitungen der Sparten Erdgas, Wasser sind bekannt, wie bereits vorstehend erwähnt, ist geplant, das Gebiet mit Fernwärme zu versorgen. Im Rahmen der Spartenplanung zur Wasserversorgung wird mit der SWM Kontakt aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

B. Öffentlichkeit / Bürger

B1 Rainer Wundrak

1. Wünschenswert wäre ein zusätzliches Geschoß, was städtebaulich verträglich wäre.

Stellungnahme Verwaltung:

Ausgangspunkt der Neuplanung war der städtebauliche Wettbewerb mit seinen Vorgaben, bei der GF Wohnen waren 144.500 m<sup>2</sup> gefordert und im Siegerentwurf verwirklicht. Durch die seitdem vom Stadtrat beschlossenen Anpassungen ist im derzeitigen Planentwurf eine GF Wohnen von ca. 165.000 m<sup>2</sup> enthalten, was einem Zuwachs von ca. 14 % entspricht. Weitere grundlegende Planungsparameter waren die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO und die Begrenzung

der maximalen Versiegelung, Unterbauung auf max. 80 %, um die Versickerung des Oberflächenwassers gewährleisten zu können. Zudem muss der Nachweis der erforderlichen Stellplätze in einem UG möglich sein, um nicht in das Grundwasser einzugreifen.

Sollte über eine weitere Verdichtung nachgedacht werden, wäre eine grundsätzliche Verkürzung der Abstandsflächen notwendig, zudem könnten die erforderlichen Stellplätze nicht mehr nachgewiesen werden. D.h. es müsste über eine deutliche Reduzierung der Kfz-Stellplätze nachgedacht werden, oder es müssten 2 TG-Geschosse errichtet werden, was einen gravierenden Eingriff in das Grundwasser bedeuten würde. Es würden sich zudem Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die Erschließung eines solch großen Baugebietes über nur eine Erschließungsstraße ergeben.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die derzeitige Planung die konsequente Weiterentwicklung des Siegerentwurfs des Wettbewerbs dar. Zudem bietet das Plankonzept eine gesunde Mischung von dichten und aufgelockerten Baustrukturen mit großzügigen Freiräumen und hoher Wohnqualität, welches sich in die vorhandenen Strukturen einfügt und den Übergang zum TU-Campus schafft. Aus Sicht der Verwaltung sollte eine weitere Verdichtung um ein zusätzliches Geschoss daher unterbleiben.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, aus den vorstehenden Gründen erfolgt keine weitere Verdichtung.**

2. Als Argument der Erhöhung wird Art. 48 i.V.m. 37 BayBO genannt, in Gebäuden mit > 13 m Höhe sind Aufzüge vorgeschrieben, 1/3 der Wohnungen müssen barrierefrei erreichbar sein.

Stellungnahme Verwaltung:

Gem. Art 48 Abs. 1 Satz 1 BayBO müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. Zudem ist aus Sicht der Verwaltung aufgrund des herrschenden Baustandarts damit zu rechnen, dass alle Gebäude im Geschosswohnbau, egal ob III- oder IV-geschossig, mit einem Aufzug versehen werden. Im städtebaulichen Vertrag sind derzeit noch keine konkreten Vorgaben enthalten. Die Verwaltung wird versuchen, im Vertrag eine Regelung zum barrierefreien Bauen i.S. von Art. 48 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayBO für die Baukörper im Geschosswohnbau aufzunehmen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Verwaltung wird versuchen eine Regelung zum barrierefreien Bauen im städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.**

3. Es wird bedauert, dass die Dachform „steiles Satteldach“ weitestgehend unberücksichtigt bleibt.

Stellungnahme Verwaltung:

Gemäß letztem Beschluss des Stadtrates wurden in den Übergängen (WA8, 9, 27) zu den bestehenden Wohnquartieren Satteldächer festgesetzt. In den übrigen Teilen werden, zur Bildung eines eigenständigen Wohnquartiers, flach geneigte Dächer festgesetzt. Flachdächer und flach geneigte Dächer verbessern das Mikroklima, dienen der Wasserrückhaltung bei Starkregenereignissen, sorgen für Staubbildung und stellen eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme dar.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.**

4. Eine Regelung im Bebauungsplan nach § 9 Nr. 23a BauGB, die den Ausschluss fossiler Brennstoffe zu Inhalt hat, würde begrüßt. Zudem sollte über eine Verpflichtung zu Fotovoltaikanlagen nachgedacht werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die rechtlichen Möglichkeiten wurden durch die Kanzlei Meidert & Kollegen, Hr. Reitberger, geprüft, es werden folgende Handlungsoptionen dargelegt:

- 1) Der Gemeinde steht nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Möglichkeit offen, aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan Gebiete festzusetzen, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, bestimmte gefahrneigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB). Damit wird insbesondere die Verwendung fossiler Brennstoffe, welche Emissionen wie Ruß, Feinstaub oder sonstige luftverunreinigende Stoffe beinhaltet, ausgeschlossen. Zwingend ist in diesem Fall, dass im Bebauungsplan die Verwendungsbeschränkung oder das Verwendungsverbot bestimmter verunreinigender Stoffe klar und unmissverständlich bezeichnet ist. Somit bedarf es einer gutachterlichen Immissionsprognose, die die lufthygienische Veränderung aufgrund der Veränderung entsprechender Materialien detailliert darlegt. Sollte mithin etwa die Verwendung von Heizöl oder holzbasierter Brennstoffe ausgeschlossen werden, müsste für jeden einzelnen Stoff vorher dargelegt werden, dass dessen Verwendung in einem solchen Ausmaß zur Luftverunreinigung führt, dass diese schädlich ist. Aus unserer Sicht sollte in diesem Kontext berücksichtigt werden, dass die Verwendung von Öl nach den Vorgaben von EnEV und EEWärmeG in der Praxis selten geworden ist und dementsprechend auch nur untergeordnet berücksichtigt werden müsste.
- 2) § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, Bebauungsplangebiete festzusetzen, bei deren Errechnung von Gebäuden bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraftwärmekopplungen getroffen werden müssen. Diese Regelung zielt auf die Errichtung von Gebäuden ab, weshalb ihr Anwendungsbereich im vorliegenden Bereich beim Bebauungsplan Kommunikationszone gegeben wäre. Gegenstand der Festsetzung sind bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz der erneuerbaren Energien bzw. der Kraftwärmekopplung. Entscheidend ist, dass über die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB eine Pflicht zur Nutzung der erneuerbaren Energien nicht vorgeschrieben werden kann. Vielmehr erstreckt sich die Vorschrift beim Vorliegen städtebaulicher Gründe darauf, dass bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien getroffen werden müssen. Insoweit wäre es etwa denkbar, dass die Verpflichtung zur Anwendung von Photovoltaikanlagen geregelt wird, dies jedoch nicht ausschließt, dass die Energie über Gas bezogen wird.
- 3) Unabhängig von den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB kann eine Gemeinde nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 3 BayGO für Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, den Anschluss an Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme und deren Benutzung zur Pflicht machen. Hierbei muss der Anschluss aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes notwendig sein. Somit erfordert ein Anschluss- und Benutzungszwang nach Landesrecht, ebenso wie nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a BauGB, dass der Anschluss- und Benut-

zungszwang den Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen bezweckt, also ohne den diesen davon auszugehen ist, dass Luftverunreinigungen in einem Ausmaß auftreten, das schädlich ist. Hierfür würde eine entsprechende Begutachtung erforderlich werden.

Durch das EEWärmeG<sup>1</sup> wurde festgelegt, dass eine Gemeinde von einer Bestimmung zur Begründung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an ein Netz der öffentlichen Fernwärme- oder Fernkälteversorgung auch zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes Gebrauch machen kann. Diese Regelung beinhaltet dementsprechend eine Erleichterung gegenüber der landesrechtlichen Vorgabe des Art. 24 Abs. 1 Nr. 3 BayGO, welche zwingend eine schädliche Umwelteinwirkung voraussetzt. Somit steht es einer Gemeinde grundsätzlich offen, einen Anschluss- und Benutzungszwang an öffentliche Fernwärmeversorgungen vorzusehen und dies (lediglich) mit dem Hinweis auf den Klima- und Ressourcenschutz zu begründen. Einer Trägererschaft der Öffentlichen Hand bedarf es somit nach der Begründung des Gesetzes (BR-DRS 9/08, Seite 66). Nachdem es sich bei dem Geothermie-Fernwärmenetz der EWG um kein geschlossenes System handelt, sondern grundsätzlich eine Erweiterung im Rahmen der Kapazität an interessierte Letztverbraucher möglich ist, wäre auch der Begriff des öffentlichen Fernwärmenetzes erfüllt (Danner/Theobald, Energierecht, § 16 EEWärmeG, Rn. 19).

Ein Anschluss unter Benutzungszwang muss grundsätzlich nicht für das gesamte Gemeindegebiet ausgesprochen werden, sondern kann auch auf Teile hiervon beschränkt werden. Gerade bei Fernwärmenetzen ist ein entsprechender Differenzierungsgrund in der Nähe zur Quelle gegeben. Für den Fall, dass ein Anschluss- und Benutzungszwang für ein bestimmtes Gebiet angeordnet werden sollte, ist zu bedenken, dass in der Satzung selbst Ausnahme- bzw. Befreiungstatbestände vorgesehen werden müssen. Dies betrifft etwa solche Fälle, in denen der Bauträger immissionsfreie Wärmeversorgungen nachweisen kann. Sonstige Ausnahmen auch unbestimmter Natur müssen weiterhin offengehalten werden. Lässt man Befreiungen oder Ausnahmen nicht zu, würde der Anschluss- und Benutzungszwang gegen verfassungsrechtliche Schranken aus Art. 14 GG verstoßen und damit unwirksam sein.

Es wäre somit zu überlegen ist, ob ein Anschluss- und Benutzungszwang für das Gebiet ausgesprochen wird. Ein solcher wäre im vorliegenden Fall möglich.

- 4) Grundsätzlich können auch in einem städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Nutzung der erneuerbaren Energien festgelegt werden. Eine entsprechende Zulässigkeit begründet § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Grundsätzlich stehen wir einer entsprechenden Regelung im städtebaulichen Vertrag zurückhaltend gegenüber, da wie beim Anschluss- und Benutzungszwang zu berücksichtigen, dass bestimmte Ausnahmen hiervon im Vertrag festgelegt werden müssten, die eine vertragliche Regelung insgesamt aufweichen würden.

Für die Abwägung schlagen wir dennoch vor, die Verwaltung zu beauftragen, Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien im städtebaulichen Vertrag vorzusehen und mit den Eigentümern zu verhandeln. In diesem Fall wären wir frei, Inhalt und Umfang der Regelungen zu erneuerbaren Energien im Vertrag mit den Eigentümern zu vereinbaren. Zusätzlich wird geraten, seitens der EWG verbindliche Vorverträge mit den Eigentümern zu verhandeln, die die Konditionen und die Verpflichtung zu einem späteren Anschluss regeln.

#### **Fazit:**

Nach alledem wird zur Abwägung des Einwandes vorgeschlagen, dass

- eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB nicht anzuwenden ist. Für eine schädliche Umwelteinwirkung aufgrund von Luftveränderungen gibt es zu wenig Anhaltspunkte, insbesondere ist im Gebiet keine maßgebliche Vorbelastung vorhanden.

---

<sup>1</sup> Gesetz vom 14.04.2011 (BGBl I S. 619)

- eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB nicht gefasst wird, da die bestimmten Maßnahmen hinreichend klar bezeichnet werden müssen und damit eben nur ganz konkrete Maßnahmen, wie etwa die Verwendung von Photovoltaik auf Dachflächen vorgeschrieben wird. Dies führt letztlich dazu, dass eine flexible, dem Einzelfall angepasste Nutzung von erneuerbarer Energien erschwert wird, da verbleibende Spielräume eingeengt werden.
- Die Verwaltung sollte beauftragt werden, Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien im städtebaulichen Vertrag vorzusehen und mit den Eigentümern zu verhandeln.

**Beschlussvorschlag:**

**Eine Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB wird nicht getroffen.**

**Die Verwaltung wird beauftragt, Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien im städtebaulichen Vertrag vorzusehen und mit den Eigentümern zu verhandeln.**

**Zusätzlich wird die Verwaltung beauftragt, einen Anschluss- und Benutzungszwang zur Nutzung der Fernwärme für die Kommunikationszone vorzubereiten.**

5. Neben Dachbegrünung sollte auch Fassadenbegrünung vorgesehen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Ähnliche Regelungen gibt es, bezogen auf fensterlose Fassadenteile, z.B. für BPl. 145 im Gewerbegebiet Hochbrück. Auch sollte eine Mindestfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> festgesetzt werden, um den gewünschten Effekt (Schutz, Verschönerung der Fassade, ökologische Aspekte) zu erzielen. Zeitgemäße Wohngebäude zeichnen sich durch eine differenzierte Fassadengestaltung mit größeren Fensteranteilen, Balkonen od. Loggien aus. Für eine grundsätzlich Fassadenbegrünung i.S. einer Festsetzung sind diese Fassaden weniger geeignet.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung wird nicht veranlasst.**

6. Planstraße 1 ist wesentlich zu breit, unter der Annahme, dass eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h gilt, nutzen alle Verkehrsteilnehmer – ausgenommen Fußgänger – die Fahrbahn. Eigene Radwege sind überflüssig, da Radfahrer die Straße mit dem Kfz-Verkehr teilen sollen. Auch die Fahrbahn mit 7,5 m ist zu breit, 6 m wären ausreichend. Auch Planstraße 2 mit 6 m Fahrbahn ist zu breit, ähnliches gilt für einen Fußweg mit 4,5 m Breite. Die überflüssigen Verkehrsflächen sollten nach Möglichkeit zu Grünflächen umgewandelt werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Straßenbreite von Planstraße 1 wird der Funktion einzige Haupteinfahrt in das Gebiet gerecht. Auch sollen an dieser Erschließungsstraße gewerbliche Nutzungen zur Gebietsversorgung angeordnet werden, generell soll der Straße ein urbaner Charakter verliehen werden. Auch die Zufahrt zur Schule Nord wird hierüber abgewickelt. Auch wurde planerisch Wert auf eine hochwertige Grünausstattung mit Baumgräben von 3,0 - 3,5 m gelegt. Als Festsetzung werden im Bebauungsplan bislang nur die Straßenbegrenzungslinien getroffen, die „innere Aufteilung“ des Straßenraumes wird nur als Hinweis geführt. In der Planstraße 2 wird hinweislich eine Fahrbahnbreite von 7,0 m dargestellt, die sich aus der zu erwartenden Situation vor der Schule ergibt mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten mit Bring- und Holverkehr. Aus diesem Grund ist auch der Fußweg mit 4,0 m breiter geplant als in anderen Bereichen.

Der ebenfalls überbreite Fußweg in der Planstraße 3 nördlich des WA 10 ergibt sich durch die im Fußweg vorgesehenen Baumpflanzungen, die hier nicht in einem separaten Baumgraben, sondern in Baumscheiben vorgeschlagen werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung wird nicht veranlasst.**

7. Oberirdisch sollen nur notwendige Besucherstellplätze angeordnet werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Um für die Bewohner des Wohngebiets, die Nutzer der gewerblichen Einheiten, von Schwimmbad und Schule, Erholungssuchende und Nutzer des Grünangers genügend Parkmöglichkeiten anbieten zu können, werden an der Haupteinschließung und den Planstraßen um den Grünanger Stellplätze in sinnvoller Anzahl (ca. 140), größtenteils in Verbindung mit Baumpflanzungen, angeboten. Parksuchverkehr und verkehrswidriges Abstellen von Fahrzeugen soll vermieden werden.

Bild 21:



**Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

8. Duplexgaragen wurden vom Stadtrat immer abgelehnt. Sollten 2-geschossige TG aufgrund der Grundwassersituation nicht realisierbar sein, sollte ein Teil der Stellplätze nahe der Staatsstraße in einem Parkhaus untergebracht werden.

#### Stellungnahme Verwaltung:

Die Auswirkungen der Anordnung der nachzuweisenden Stellplätze in eingeschossigen Tiefgaragen wurden von Verwaltung/Planer in einem Worst-Case-Szenario hinsichtlich ihrer Flächenausdehnung untersucht. Als städtebaulicher Maximalwert wurde ein unterbauter Teil von max. 80 % je Quartier angenommen. Es gelang in den meisten, jedoch nicht in allen, Quartieren die notwendigen Flächen für Stellplätze und Kellerräume in einer eingeschossigen TG unterzubringen. Hier wären zum Nachweis der Stellplätze teils Duplexparkplätze erforderlich.

Auch ist die Zahl der tatsächlich nachzuweisenden Stellplätze abhängig von den realisierten Wohnungsgrößen. Geplant sind zudem Abschläge auf die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Umsetzung von Mobilitätskonzepten. Es ist Zielsetzung der Verwaltung die notwendigen Kfz-Stellplätze in den einzelnen Quartieren in eingeschossigen TG unterzubringen, um eine Beeinträchtigung der Grundwassersituation zu vermeiden.

Die Anordnung von Kfz-Stellplätzen in Tiefgaragen sichert die Freihaltung der wertvollen oberirdischen Flächen. Die Planung eines Parkhauses würde zudem einen Verlust an wertvollem Baurecht führen. Das entfallene Baurecht müsste anderweitig im Planungsgebiet ausgeglichen werden und würde dort zu einer nicht gewünschten Verdichtung führen. Die Attraktivität und die Nutzung eines solches Parkhauses im Vergleich zu Tiefgaragen werden, aufgrund des potentiellen Einzugsbereichs, als weniger hoch bewertet.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Errichtung eines Parkhauses in der Nähe der Staatsstraße wird als nicht zielführend erachtet.**

9. Besser wäre ein od. mehrere Quartiere autofrei festzulegen, wobei sich Käufer verpflichten kein Auto zu besitzen. Ein hoher Prozentsatz im Raum München besitzt gar kein Auto. Dem sollte Rechnung getragen werden.

#### Stellungnahme Verwaltung:

Im Bebauungsplan ist es nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO grundsätzlich möglich, dass in Baugebieten oder in Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig, oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. In Art. 47 BayBO wird geregelt, dass Stellplätze in ausreichender Zahl und geeigneter Größe herzustellen sind, die Zahl der Stellplätze kann durch örtliche Bauvorschrift oder städtebauliche Satzung geregelt werden. Weiter dürfen Gebäude gemäß BayBO nur errichtet werden, wenn eine ausreichende Erschließung an öffentliche Verkehrsflächen gegeben ist.

Grundlage der jetzigen Planung ist der durchgeführte Ideen- und Realisierungswettbewerb. Die Anordnung von autofreien Quartieren war nicht Gegenstand der Auslobung und hätte mit Sicherheit deutliche Auswirkungen auf die Planentwürfe bedeutet.

Dem Bebauungsplan liegt somit ein Konzept zugrunde, welches die Erschließung der Bauquartiere über die Planstraßen gewährleistet und auf ein notwendiges Maß beschränkt. Bei einer städtebaulich bedeutenden Entwicklung kann auf leistungsfähige Straßen nicht verzichtet werden. Der Bebauungsplan sieht Einzelquartiere vor, deren Gebäude für Kfz überwiegend durch TG erreicht werden können. In Ausnahmefällen und zum vorbeugenden Brandschutz soll die oberirdische Erreichbarkeit der Gebäude genutzt werden. Insoweit wird der Anregung, soweit planerisch sinnvoll und planungsrechtlich umsetzbar, Rechnung getragen. Eine Festsetzung von autofreien Quartieren, in denen die Bewohner auf ein Auto verzichten müssen, ist derzeit nicht geplant. Es wird auch auf die Ausführungen zu B.9, Abschn. II Nr. 5, verwiesen, wo dargelegt wird, dass die Zahl der Kfz im Landkreis München seit Jahren stetig ansteigt.

Über die Neufassung der Stellplatzsatzung sollen zudem Angebote für Stellplatzreduzierungen beim Nachweis von Mobilitätskonzepten gemacht werden. Die Umsetzung dieser Konzepte sollte

sich aber auf einzelne Vorhaben beziehen, wobei auch die rechtliche Sicherung besser gewährleistet werden kann. Ein kompletter Verzicht auf Stellplätze ist aber auch hier nicht vorgesehen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

10. Fahrradabstellplätze in Gebäuden, besonders der TG, sind i.d.R. nicht einfach nutzbar. Eine Festlegung auf 50 % ist dem Radverkehr nicht förderlich.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Erfahrungen der täglichen Praxis zeigen, dass ein nicht unerheblicher Anteil der Radfahrer den Wunsch bzw. Anspruch nach witterungsgeschützten und diebstahlsicheren Abstellmöglichkeiten hat. Daher werden die in der TG angebotenen Fahrradabstellplätze i.d.R. gut bis sehr gut angenommen. Das vorliegende Konzept bietet ein gesundes Mittelmaß, um den verschiedenen Ansprüchen aller Radnutzer Abstellmöglichkeiten zu bieten.

Eine Erhöhung des Anteils an oberirdisch nachzuweisenden Fahrradstellplätzen würde sich zudem qualitativ auf die Freiflächengestaltung oder das Angebot an erdgeschossiger Wohnnutzung auswirken. Es hätte ggf. zur Folge, dass die zulässige Überschreitung der GF gem. § 3 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen erhöht werden müsste, womit die Flächenversiegelung steigen und der Anteil an Grünflächen innerhalb der Quartiere sinken würde.

**Beschlussvorschlag:**

**Am bisherigen Konzept zum Nachweis der Fahrradstellplätze wird festgehalten.**

11. Die Festlegung „leicht zugänglich“ ist unzureichend, wenn Kinder auf dem Fahrrad transportiert werden, oder Lasten transportiert werden müssen. Der Weg in und aus der TG muss einfach sein. Es wird daher eine Erweiterung auf „... zu Fuß und mit dem Fahrrad“ vorgeschlagen.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Nachweis der Fahrradabstellplätze nach § 10 der textlichen Festsetzungen bietet ausreichend Möglichkeiten eine große Zahl an ebenerdigen Stellplätze nachzuweisen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.**

12. In der Regel sollten Fahrradabstellplätze ebenerdig zugänglich sein.

Stellungnahme Verwaltung:

Siehe Ausführungen zu 11.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

13. Die Planung sollt den möglichen Busverkehr und die Eignung der Straßen, auch für die mögliche Erweiterung nach Osten, darstellen.

Stellungnahme Verwaltung:

Durch die in der Planzeichnung dargestellten Erschließungsstiche, derzeit endend mit einer Wendemöglichkeit, wird die Erschließung einer möglichen Osterweiterung gesichert. Im Verkehrsgutachten wird die mögliche Osterweiterung unter Punkt 2 behandelt, in Anlage 2 sind die zu erwartenden Verkehrsströme ebenfalls dargestellt.

Zum ÖPNV und einer Buserschließung ist aufgrund der Abstimmung mit der MVG wird auf Ziff. A5 verwiesen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

14. Die geplanten Querungen von Radweg / Straße an Straßenecken von Planstraße 4/6 und 2/3 oder schräg bei Planstraße 3 erscheinen gefährlich und sollten überdacht werden.

Stellungnahme Verwaltung:

*Die Führung wichtiger Fuß- und Radwege zwischen der Stadtmitte Garchings und dem Universitätscampus ist ohne Querung von Planstraßen aufgrund der Vorgaben zur Kfz-Erschließung nicht möglich.*

In Bereichen, in denen wichtige Fuß- und Radwege die Planstraßen 2 und 3 kreuzen, sind Querungshilfen in Form von Mittelteilern vorgesehen. Zudem soll der Radverkehr durch verkehrsrechtliche Maßnahmen bei Einfahrt von Süden in den Grünanger (= Bild 23) bzw. bei der östlichen Querung von Planstraße 3 (= Bild 22) bevorrechtigt werden.

Allen Querungen, auch im Bereich von Straßenkurven, wird gutachterlich eine angemessene Verkehrssicherheit bescheinigt. Zum einen ist eine generelle Zone-30-Regelung vorgesehen, zum anderen wird gerade im Kurvenbereich langsam gefahren. Hinzu kommt, dass durch den Mittelteiler bei Planstraße 3 immer nur eine Fahrtrichtung für die Querer im Auge zu behalten ist. Die Sichtverhältnisse sind demzufolge sowohl aus südlicher Richtung (aus der Radfahr-Perspektive gesehen) wie auch aus nördlicher Richtung mehr als angemessen.

Eine Verschiebung der Querung weg von dem Straßennick wird aus gutachterlicher Sicht für nicht erforderlich erachtet. In diesem Fall könnte es dann wieder Konflikte zwischen Fußgängern und Radlern geben. Außerdem ist die jetzige Lage der Querung am wenigsten umwegig für den Radverkehr. Zudem ist anzunehmen, dass sich die Route durch den Grünanger für Radfahrer als günstiger entwickeln wird, da im Gegensatz zur Route Schranerweg nicht mit ständigen Querverkehr von Fußgängern und Radfahrern aus dem angrenzenden Wohngebiet zu rechnen ist.

Bild 22: Querungen Planstraße 2 und 3



Bild 23: Querung Planstraße 4/6



**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.**

15. Der Verlauf der jetzigen bzw. künftigen 110 kV-Leitung ist in den Plänen nicht ersichtlich, lediglich eine Schutzzone ist erkennbar. Für eine unterirdische Leitung sind keine Aussagen über elektrische und magnetische Felder, bzw. Auswirkungen auf den Boden zu finden.

Stellungnahme Verwaltung:

Derzeit führt eine 110 kV-Freileitung quer über das Plangebiet, diese wird in Abstimmung mit den Beteiligten und dem Betreiber künftig im Randbereich des Plangebiets unterirdisch geführt. Um für Reparatur- und Wartungsarbeiten erreichbar zu bleiben, wird in Bereichen öffentlicher Flächen eine Leitungsschutzzone (blau) bzw. auf privaten Flächen ein Leitungsrecht (rot) zugunsten E.ON Netz GmbH/Bayernwerk festgesetzt.

Bild 24:



Mit 110 kV-Kabeln sind, wie bei Freileitungen, die Vorsorgewerte der 26. BImSchV einzuhalten. In Erdkabeln ist das elektrische Feld (anders als bei Freileitungen) durch eine geerdete metallische Kabelumhüllung und durch das leitende Erdreich praktisch völlig abgeschirmt, so dass keine elektrischen Felder auftreten. Erdkabel erzeugen lediglich magnetische Felder, welche unmittelbar oberhalb einer Kabeltrasse am größten sind, mit zunehmendem Abstand aber rasch abnehmen. Die Einbautiefe der 110 KV-Kabel beträgt bei einem Regelgrabenprofil ca. 1,75 m. Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsplanung wird vom Bayernwerk die Höhe der magnetischen Felder der neuen Kabeltrasse errechnet und die Einhaltung der Vorsorgewerte gegenüber der Immissionsschutzbehörde nachgewiesen.

Bezüglich Erdbodenerwärmung gibt es bisher keine belastbaren Studien und Erkenntnisse über die tatsächlichen Erwärmungen. In Anbetracht der schon flächendeckend vorhandenen innerstädtischen Verkabelung und der Verkabelung in 20 kV-MS-Ebene auf landwirtschaftlichen Flächen sind uns bisher keine Probleme bekannt geworden. Für den Betrieb der 110 KV-Kabel werden keine wesentlich anderen Auswirkungen erwartet, da sich dies auch nicht höher erwärmt als die 20-kV-MS-Kabel.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

16. Nicht dargelegt wurde, warum Fl.Nrn. 188, 1190 als Ausgleichsflächen herangezogen wurden.

Stellungnahme Verwaltung:

Bei den Flächen handelt es sich um Ausgleichsflächen für CEF-Maßnahmen. Auf die Flächen wurde zurückgegriffen, da diese aufgrund ihrer Lage in räumlichem Zusammenhang zum Plangebiet und ihrer Größe geeignet erschienen und sich zudem im Eigentum der Stadt Garching befanden. Es fand zudem eine Vorabstimmung mit den Fachbehörden, der unteren Naturschutzbehörde im LRA München, statt. Die Begründung wird hierzu entsprechend ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

17. Für die Pflanzung von Großbäumen auf der TG sollten Festsetzungen getroffen werden, da diese sonst aufgrund der Kosten ggf. nicht gepflanzt werden. Für eine notwendige größere Überdeckung der TG sollten Geländemodellierungen möglich sein.

Stellungnahme Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung kann die Anregung aufgenommen werden, die Bäume I. Wuchsordnung sollten vorrangig in Bereichen ohne Unterbauung festgesetzt werden. Für unterbaute Bereiche mit einer Überdeckung von 0,8 m, könnten mittelgroße Baumstandorte festgesetzt werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird aufgenommen, es werden Festsetzungen zu Bäumen I. Wuchsordnung außerhalb der unterbauten Bereiche, und Festsetzungen für mittelgroße Bäume in unterbauten Bereichen aufgenommen.**

18. Großbäume sollten an Straßen, insbesondere den Planstraßen 1 / 3 zur Verschattung festgesetzt werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Im Bebauungsplan wird zunächst nur die Straßenbegrenzungslinie, d.h. der Gesamtraum der öffentlichen Verkehrsfläche, festgesetzt. Die weitere Gestaltung wird mit der Straßenplanung, was u.a. auch das Straßenbegleitgrün beinhaltet, getroffen. Wie bereits dem Siegerentwurf des Wettbewerbs zu entnehmen war, sieht die Planung an allen Planstraßen großzügige Baumpflanzungen, teils als Grünstreifen, teils in Form einer alleeartigen Bepflanzung vor.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die genaue Festlegung der Baumstandorte entlang der Planstraßen erfolgt mit der Straßenplanung.**

B.2 Barbagallo und Dr. Höppner

Sachvortrag:

Forderung auf Verschmälerung der Parkfläche und Abrücken aller Gebäude am Schranerweg um 5 m nach Osten, wie in der 35. Sitzung des Stadtrates beschlossen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Forderung berücksichtigt die Einzelinteressen des Einwenders, lässt aber das Interesse der Öffentlichkeit nach gut nutzbaren Erholungs- und Parkflächen völlig außer Acht.

Über die Gestaltung des Schranerwegs wurde in den städtischen Gremien ausführlich beraten:

- In der 32. Sitzung des Bauausschusses am 07.03.2017 wurde dem Antrag von STR Baierl mehrheitlich zugestimmt, den Schranerweg um 5m nach Osten zu verbreitern.
  - ⇒ Im Nachgang hat STR Baierl per Email am 12.03.2017 den Antrag abgeändert, dass der Schranerweg mit einer Gesamtbreite von 10 m ausgeführt werden solle.
- In der 34. Sitzung des Stadtrates am 23.03.2017 wurde von STR Dr. Adolf weitergehend beantragt, dass die Planung der Kommunikationszone an den rechtskräftigen BPl. „Am Riemerfeld Nr. 2“ anzupassen sei. Der Planungsumgriff der Kommunikationszone sollte entsprechend abgeändert werden. Auch diesem Antrag wurde mehrheitlich zugestimmt.
- In der 35. Sitzung des Stadtrates am 27.04.2017 wurde  einstimmig  beschlossen, die Fläche des Schranerwegs mit anschließendem 5 m Grünstreifen wieder in den Geltungsbereich der Kommunikationszone aufzunehmen, und die Ausführung des Grünstreifens an die Planung der Kommunikationszone anzupassen.

Aus Sicht der Verwaltung ist der letzte Beschluss vom 27.04.2017 beachtlich, da er aufgrund der beschlossenen Änderung des Geltungsbereichs die weitestgehende Wirkung entfaltet. Die Verwaltung hat zudem stets argumentiert, dass die städtebauliche Qualität des Grünangers, auch bei Aufnahme des Grünstreifens am Schranerweg erhalten bleiben sollte. Aufgrund kurzfristiger bzw. erst in der Sitzung gestellter Anträge konnten am 07.03. und 23.03. auch keine städtebaulichen Alternativen geprüft werden.

Es wird zudem auf die Darstellung der planerisch getroffenen Maßnahmen gemäß der Stellungnahme der Verwaltung zu B.7 1. verwiesen.

Im Weiteren haben die Planer Vorschläge zur planerischen Verbesserung der Situation am Schranerweg erarbeitet:

Bild 25: Plan Var. 1



#### Maßnahmen Variante 1:

- Verschiebung der westlichen Bauräume um bis zu 1,5 m nach Osten unter Einhaltung der stirnseitigen Abstandsfläche  $H/2$ .\*
- Reduzierung der westlichen Bauräume um bis zu 2,0 m unter Einhaltung der vorgeschlagenen Gebäudetiefen von 12,0 m.

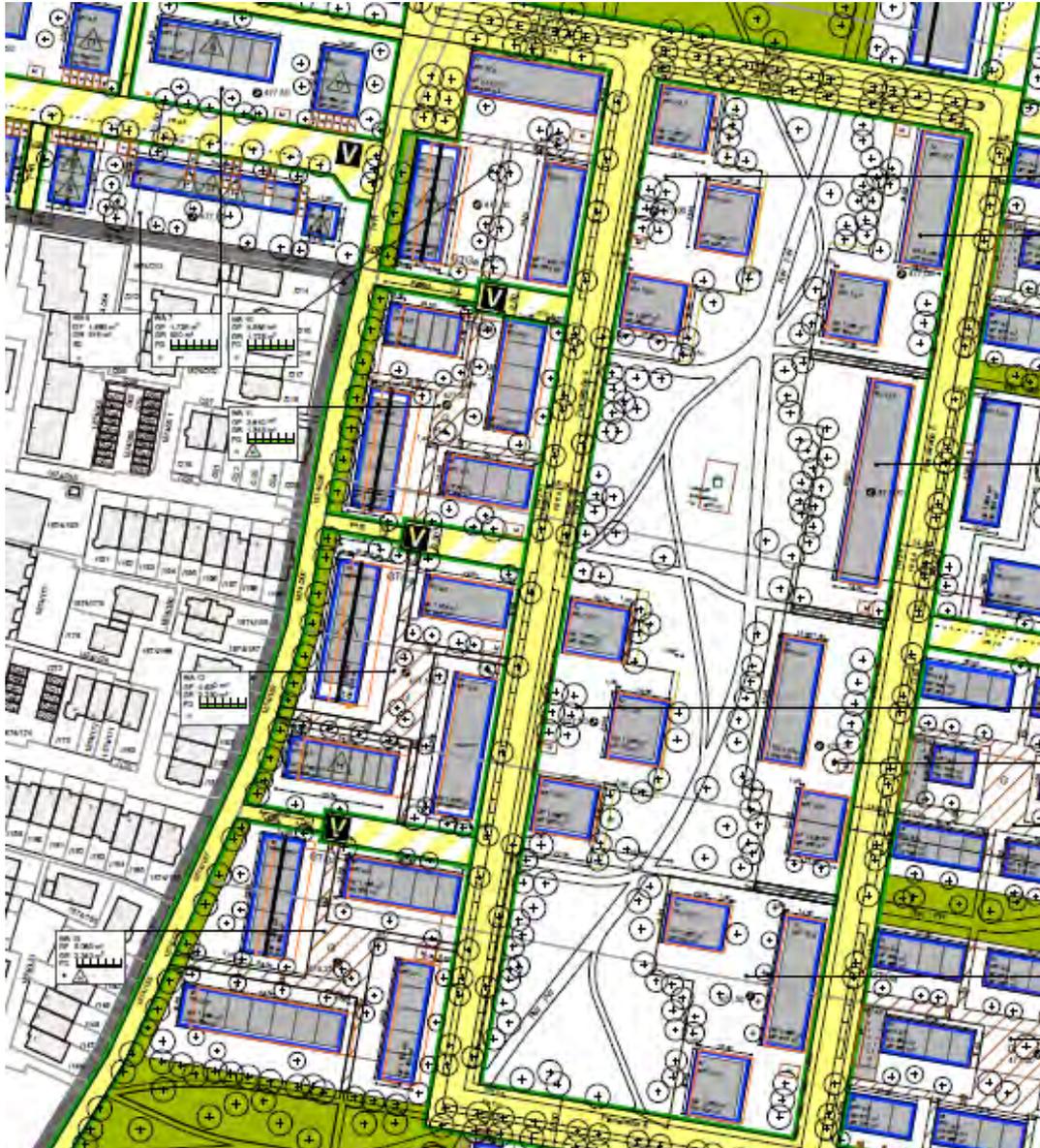
==> Ergibt weitere Vergrößerung des Gebäudeabstandes um insgesamt bis zu 3,5 m

- Möglich wäre auch eine Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse für die Bauräume parallel des Schranerwegs durch Ergänzung einer Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung. Dies wird aber von Verwaltung, Planern nicht präferiert.

Die alternativ möglichen Bauräume sind in nachfolgenden Plan orange dargestellt.

\* Hinweis: Die Stellungnahme zur Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhen um jeweils 0,6 m kann zu engeren Spielräumen bei der Umsetzung der Maßnahmen führen.

Bild 26: Plan Variante 2



Maßnahmen Variante 2:

- Verschiebung der westlichen Bauräume um bis zu 1,5 m nach Osten unter Einhaltung der stirnseitigen Abstandsfläche  $H/2$ .
- Reduzierung der westlichen Bauräume um bis zu 2,0 m unter Einhaltung der vorgeschlagenen Gebäudetiefen von 12,0 m.
- Verschiebung der Bauräume entlang der öffentlichen Grünfläche um bis zu 1,0 m und der Bauräume der Baugebiete WA10-13 um bis zu weitere 2,0 m durch Reduzierung der Fahrbahnbreiten auf 5,0 m soweit kein Busverkehr vorgesehen ist und die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit durch den Verkehrsplaner bestätigt wird und die Abstandsflächen eingehalten werden.\*

==> ergibt weitere Vergrößerung des Gebäudeabstandes um insgesamt bis zu 5,5 m.

- Möglich wäre auch eine Reduzierung auf zwei Vollgeschosse für die Bauräume parallel des Schranerwegs durch Ergänzung einer Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung. Dies wird von Verwaltung, Planern nicht präferiert.

Nachfolgend die Verschiebungen der Bauräume in den Quartieren WA10-13 zum Schranerweg:

Bild 26-1, Bauraumverschiebungen WA10:



Bild 26-2, Bauraumverschiebungen WA 11:

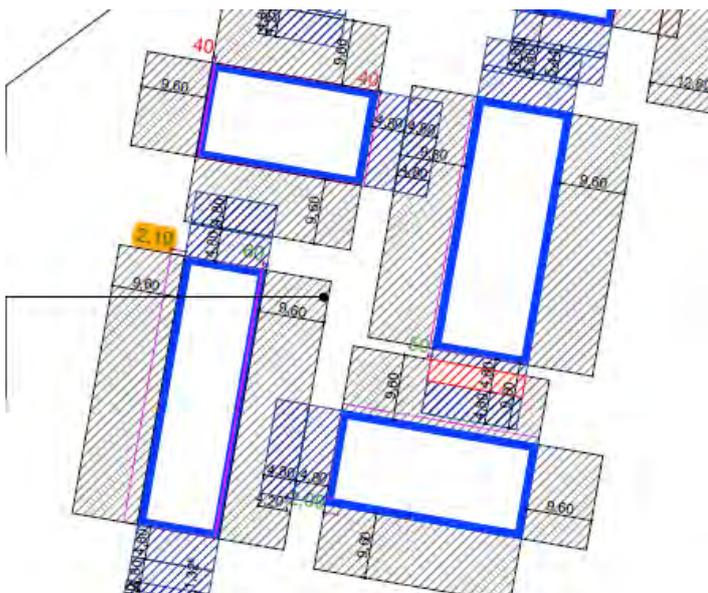
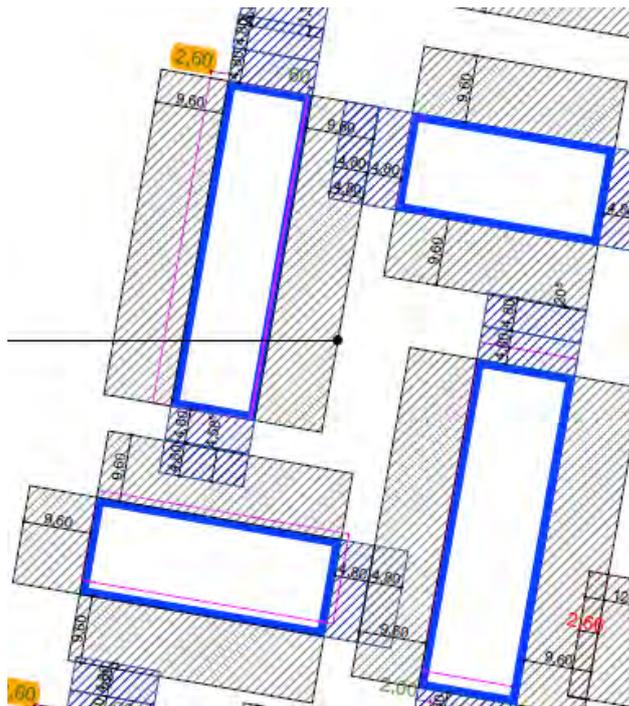


Bild 26-3, WA12:



Bild 26-4, WA13:



Insgesamt wird Variante 2 befürwortet, da die Quartiere nochmals hinsichtlich des Schranerwegs optimiert wurden. Es sollte aber auf die mögliche Verschiebung der am Park liegenden Quartiere WA17, 22 verzichtet werden, um die städtebauliche Wirkung der zentralen Grünfläche als wahrnehmbaren, qualitätvollen öffentlichen Freiraum zu stützen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Planung wird entsprechend Variante 2, mit Ausnahme des Verschiebens der Bauräume entlang der öffentlichen Grünfläche um 1,0 m, nochmals optimiert.**

### B.3 Demos Wohnbau GmbH

#### Sachvortrag:

Die festgesetzten Wandhöhen sollten zur Einhaltung der EnEV, des geforderten Schallschutzes und zur Gewährleistung einer Raumhöhe von 2,50 m um ca. 0,60 m angehoben werden. Bei III VG sollte eine Wandhöhe von 9,60 m und bei IV VG eine Wandhöhe von 12,60 m festgesetzt werden.

Wegen des Grundwasserstandes wird eine Reduzierung der TG-Überdeckung von 0,80 m auf 0,60 m angeregt. Auch der barrierefreie Zugang zu den Wohngebäuden würde erleichtert.

#### Stellungnahme Verwaltung:

Die Anregung zur Anhebung der Wandhöhen um jeweils 0,60 m kann aus planerischer Sicht unterstützt werden. Durch die angehobenen Wandhöhen ergeben sich Auswirkungen auf die Abstandsflächen, diese könne jedoch je Quartier durch Anpassungen der Bauräume planerisch nachgewiesen werden.

Die Reduzierung der TG-Überdeckung ist im Zusammenhang mit den Ergebnissen des hydrogeologischen Gutachtens zur Grundwassersituation sehen, auch die Straßenplanung mit den Höhenbezugs-punkten und die Gestaltung der Innenhöfe ist zu berücksichtigen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Wandhöhen werden auf 9,60 m bei III VG, auf 12,60 m bei IV VG, sowie auf 13,60 m in den Gebieten WA1-3, WA5-1 und 5-2 festgesetzt.**

### B.4 Lothar Scheske

#### Sachvortrag:

1. Es werden die mit Schreiben vom 11.04.2013 zum Ideen- und Realisierungswettbewerb und die mit Schreiben vom 08.02.2014 zum FNP geäußerten Bedenken hinsichtlich der Buserschließung aufrechterhalten.
2. Zur Minderung der Umweltbelastung sind die Heizungs- und Warmwasserbereitung aufgrund regenerativer Energien, besser durch Fernwärme der EWG, sicherzustellen und dies im Bebauungsplan und/oder dem städtebaulichen Vertrag zu sichern.
3. Das von der EWG erarbeitete Konzept zur Fernwärmeversorgung der Kommunikationszone wurde dem Stadtrat bereits vorgestellt.
4. Hinweis auf die im Umweltbericht, Ziff. 2.2.3, geäußerte Prognose zum Schutzgut Klima/Luft. Dieses wäre nur zu erreichen, wenn die Versorgung über regenerative Energien erfolgt.

#### Stellungnahme Verwaltung:

Die Äußerung vom 11.04.2013 wurde im Stadtrat am 23.01.2014 behandelt, bereits hier wurde auf die Feinabstimmung der Buserschließung im Rahmen der Bauleitplanung verwiesen. Zu den Ergebnissen der weiteren Abstimmung mit der MVG wird auf Ziff. A.5 verwiesen.

Es ist ferner geplant Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen, um die Nutzung fossiler Brennstoffe zugunsten der Nutzung regenerativer Energien auszuschließen. Entsprechende Möglichkeiten sind im BauGB in § 9 Abs. 1 Nr. 23 vorhanden. Mit den betroffenen Eigentümern wurde bereits über eine Fernwärmeversorgung gesprochen, auch das Konzept der EWG wurde bereits vorgestellt. Im städtebaulichen Vertrag ist geplant, Regelungen zur Fernwärmeversorgung aufzunehmen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.**

## B.5 Rudolf Schopf

### Sachvortrag:

Hinweis auf BPl. 148 „Nördlich Watzmannring“, wo die Erschließung des Baugebiets über den Watzmannring nur als temporär beschrieben wurde. Bei Anschluss des Wohngebiets (= Brauneckweg) an die künftige Kommunikationszone sollte ein Rückbau als Geh-/Radweg erfolgen.

### Stellungnahme Verwaltung:

Die Einwendung ist grundsätzlich zutreffend, da man im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 148 tatsächlich noch von einer temporären Erschließung ausging. Die südlichste Häuserzeile der Kommunikationszone mit 7 Einheiten soll künftig über den Brauneckweg erschlossen werden. Im Rahmen der Klausur des Stadtrates zur Kommunikationszone, im Bauausschuss am 07.03.2017 und in der Sitzung des Stadtrates am 23.03.2017 wurde die Thematik mehrfach diskutiert. Die Erschließung des Brauneckwegs über den Watzmannring hat keine verkehrlichen Probleme nach sich gezogen, die Straße wird auch künftig lediglich eine untergeordnete Erschließungsfunktion für die angrenzenden Häuser haben, eine relevante Verkehrszunahme durch die zusätzlichen Häuser ist nicht anzunehmen. Sowohl im Bauausschuss wie auch im Stadtrat wurden einstimmige Beschlüsse zur Beibehaltung der Erschließung gefasst.

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung wird nicht vorgenommen.**

## B.6 Hubert Heiter, i.V. Garching Wohnbau GmbH

### Sachvortrag:

1. Hinweis auf die lt. Bundesbauministerium fehlenden Wohnungen und auf den Bedarf an Wohnraum im Raum München, welcher nur durch Geschosswohnbau zu decken ist. Es sollte eine Optimierung des Baurechts, trotz der Vorgaben des Wettbewerbs aus 2012/13 erfolgen:

- a) Im WA16, 21 weisen die Bauräume teils noch 12 m auf. Verbreiterung auf 14 m wäre in Verbindung mit einer Erhöhung der GR, GF möglich.
- b) Im WA22 könnte eine größere GR festgesetzt werden, es wird analog zum WA17 eine Erhöhung von 360 m<sup>2</sup> auf 395 m<sup>2</sup> angeregt.
- c) Auch in den folgenden Bereichen wird eine Erhöhung der GF durch Ausnutzung der zu Verfügung stehenden Bauräume und Multiplizierung der maximalen GR mit der Zahl der möglichen Vollgeschosse (VG). Städtebaulich wäre dies vertretbar und würde die Grundzüge des Siegerentwurfes nicht betreffen:

- WA21 (südöstlicher Baukörper):  
14 m \* 41,50 m \* 4 VG = 2.324 m<sup>2</sup>      GF 1.960 m<sup>2</sup>      = + 364 m<sup>2</sup>
- WA16 Südosten: Identisch mit WA21      = + 364 m<sup>2</sup>
- WA17: GF neu 4.464 m<sup>2</sup>      GF 3.840 m<sup>2</sup>      = + 624 m<sup>2</sup>
- WA18: GF neu 4.072 m<sup>2</sup>      GF 3.280      = + 792 m<sup>2</sup>
- WA20: GF neu 3.808 m<sup>2</sup>      GF 3.320 m<sup>2</sup>      = + 488 m<sup>2</sup>
- WA22: Analog zu WA17      = + 624 m<sup>2</sup>
- WA25: GF neu 5.320 m<sup>2</sup>      GF 4.560 m<sup>2</sup>      = + 760 m<sup>2</sup>
- Boulevard:

Das V. OG wurde mit Beschluss vom 23.03.2017 zurückgenommen. Es wird daher angeregt, gemäß der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung, das V. OG

wieder aufzunehmen. Es würde sich hierdurch eine GF von **ca. + 2.000 m<sup>2</sup>** ergeben.

Insgesamt ergibt sich eine GF-Erhöhung von ca. 6.016 m<sup>2</sup>.

#### Stellungnahme Verwaltung:

Grundsätzlich mag es durchaus zutreffend sein, dass im Einzelfall (z.B. WA16) die Verbreiterung von Bauräumen aufgrund der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben der BayBO möglich wäre. Auch wird nicht bestritten, dass - wie von mehreren Eigentümervetretern angeführt - die Höchstgrenzen der GFZ gemäß BauNVO bei Vorliegen städtebaulicher Gründe überschritten werden können.

Grundlage des Bauleitplanverfahrens bildet der städtebauliche Wettbewerb, der Nachweis von 140.000 m<sup>2</sup> GF war zwingende inhaltliche Vorgabe. Mit dem Nachweis von 166.840 m<sup>2</sup> GF in den Quartieren WA1-27 sind die Vorgaben des Wettbewerbs mehr als erfüllt. Zusätzlich lässt der Bebauungsplan gemäß Satzung folgende Überschreitungen zu:

- Überschreitung der GF von max. 5 % (= ca. 6.400 m<sup>2</sup>) in Gebieten mit Geschosswohnbau für dem Wohnen zugeordnete Nutzungen (z.B. Kinderwagen-, Fahrrad-, Müllräume, TG-Abfahrten)
- Überschreitung der GR in Gebieten mit verdichtetem Einzelhausbau um 5 %, sowie in Gebieten mit Geschosswohnbau um 10 % für untergeordnete Bauteile und Terrassen (= ca. 4.700 m<sup>2</sup>)

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, die planungsrechtlichen Festsetzungen sind so gestaltet, dass die Grundzüge der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planung ausreichend gesichert werden. Gleichzeitig soll aber genug planerische Freiheit zur Gestaltung der Gebäude ermöglicht werden. Gegenüber dem städtebaulichen Entwurf wurden die Bauräume etwas großzügiger festgesetzt. Dies erlaubt eine Staffelung der Gebäude, ermöglicht ein Vor- und Rückspringen und sichert die Realisierung der Nutzungen für die eine Überschreitung der GF zugelassen wurde. Auch wird die Anordnung von gut nutzbaren Balkonen gewährleistet, ohne dass die Bauräume in mehr als untergeordnetem Maß (max. 1,5 m) überschritten werden müssen. Alternativ erlauben die Bauräume auch die Realisierung von Loggien, die zwar GR- nicht aber GF-relevant sind.

Aus Sicht der Verwaltung wird mit der zulässigen GF ein städtebaulich verträgliches Höchstmaß eingeräumt, welches aber nicht weiter erhöht werden sollte. Die städtebauliche Zielsetzung des Wettbewerbs ist nachwievor erkennbar, die Planung bietet hohe Wohnqualität, ohne die maximal zulässigen Höchstwerte der GF auszuschöpfen. Eine Erhöhung der GF hätte auch Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die Erschließung des Baugebietes (inkl. möglicher Ost-Erweiterung) über nur eine Straße.

Die Abstände zwischen Quartieren und Gebäuden wurden so gewählt, dass nach außen die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden, die hilfsweise Anwendung der hälftigen Abstandsfläche, das „16m-Privileg“ nach Art. 6 Abs. 6 BayBO, verkürzt die Abstandsflächen teilweise. Wenn auch die hälftigen Abstandsflächen unterschritten werden, dann nur an Fassaden die nicht zu Belichtung benötigt werden (z.B. zwischen RH-Zeilen im WA19, 24, 26). Eine generelle Reduzierung der Abstandsflächen soll, obwohl im Bebauungsplan grundsätzlich möglich, nicht erfolgen. Auch hier sollen durch die Nichtausnutzung der zulässigen Mindestmaße die städtebauliche Qualität und die Wohnqualität gesteigert werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, eine Erhöhung der Geschossfläche wird aufgrund der ausgeführten städtebaulichen Gründe nicht befürwortet. Die nach Planentwurf zulässige Geschossfläche stellt das Höchstmaß dar.**

2. Eine Klarstellung zu § 6 Abs. 3 was unter „Räumen im Bereich von Baulinien“ gemeint ist wird angeregt.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Bebauungsplan setzt in den genannten Bereichen (= WA1-3, WA5) südlich der Haupterschließung fest, dass bei Wohnnutzung im EG die OK FFB im EG um max. 1,0 m anzuheben ist (= Hochparterre). Hier soll der Wohnnutzung ein größerer Schutz vor Einblicken in den Wohnbereich eingeräumt werden. Gleichzeitig gewährleistet die Festsetzung, dass bei Nichtwohnnutzungen eine um das Hochparterre höhere Geschosshöhe zu Verfügung steht. Die Festsetzung wird so ergänzt, damit der Bezug zur Wohnnutzung eindeutiger erkennbar ist.

**Beschlussvorschlag:**

**Dem Einwand wird nachgekommen, die Formulierung in § 6 Abs. 3 Satz 1 wird wie folgt angepasst: „In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis 3, WA5 ist bei Wohnnutzung im Bereich von festgesetzten Baulinien, ....“.**

3. Die Höhenbegrenzungen des Bebauungsplanes von 9 m (III VG) bzw. 12 m (IV VG) reichen bei Einhaltung der EnEV nicht aus. Es wird eine Erhöhung auf 9,60 m bzw. 12,60 m angeregt.

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird auf die Stellungnahme zu B.3 verwiesen.

**Beschlussvorschlag:**

**Siehe Beschluss zu B.3**

4. Anregung zur Reduzierung der Stellplätze, hier sollte eine Möglichkeit bei Nachweis von Mobilitätskonzepten vorgesehen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Derzeit erarbeitet die Verwaltung eine Neufassung der Stellplatzsatzung, die auch für die Kommunikationszone anwendbar wäre. Hier ist geplant, dass eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels beim Nachweis von Mobilitätskonzepten ermöglicht werden soll. Angemessene Überprüfungs- und Nachsteuerungsmöglichkeiten sind rechtlich zu sichern.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, im Rahmen der Neufassung der Stellplatzsatzung werden entsprechenden Möglichkeiten eingeräumt.**

5. Wenn pro Baugebiet nur 1 TG-Rampe zulässig ist, kann dies bei mehreren Eigentümern und unterschiedlichen Bauzeiten zu unüberwindbaren Problemen führen. Es wird angeregt, keine starre Regelung zu treffen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Beschränkung auf eine TG-Rampe pro Baugebiet dient dazu die Freiflächen und Erdgeschossnutzungen so wenig wie möglich durch Zufahrten und gebäudeintegrierte Tiefgaragenrampen einzuschränken. Realteilungen über die Teilung der Baugebiete hinaus sind vorgesehen, eine Abstimmung der unterschiedlichen Eigentümer hinsichtlich Freiflächengestaltung, Organisation der Kinderspielplätze, der Flächen für die Feuerwehr (vorbeugender Brandschutz) sowie der Tiefgaragenplanung ist aufgrund des städtebaulichen Konzeptes (möglichst schonender Umgang mit Grund und Boden) notwendig.

Um Klarheit hinsichtlich der Lage der Rampe zur Gemeinschaftstiefgarage zu erreichen, werden die Tiefgaragenrampen in der Planzeichnung auf einem separaten Grundstück und neben den Gebäuden angeordnet. Die Überschreitungsmöglichkeit hinsichtlich der GF für gebäudeintegrierte Tiefgaragenrampen kann entfallen. Ein Grenzanbau ist zuzulassen. Die Rampenanlage ist einzuhausen, sie wird vermasst und mit einer maximalen Wandhöhe festgesetzt.

Durch vorstehende Anpassungen wird gewährleistet, dass auch bei mehreren Eigentümern je Quartier eine rechtlich mögliche, vollziehbare Festsetzung getroffen wird.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

6. In den textlichen Festsetzungen wird eine Überdeckung der TG von 0,8 festgesetzt. Es wird aufgrund des Grundwasserstandes angeregt, dies auf 0,6 m zu reduzieren.

Stellungnahme Verwaltung:

Zur Grundwassersituation wird derzeit ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt. Im Weiteren wird auf die Ausführungen zu Ziff. B.3 verwiesen.

**Beschlussvorschlag:**

**Siehe Beschluss zu B.3**

7. Es fehlt eine Flächenausweisung für oberirdische Stellplätze gem. § 11 Abs. 1 in der Planzeichnung. Die in WA19, 24, 26 vorgesehene TG-Rampen grenzen unmittelbar an Wohngebäude an. Es wird angeregt, dies abzurücken um die Wohnqualität zu erhöhen.

Stellungnahme Verwaltung:

Nach der Regelung in § 11 Abs. 1 sind im WA6-9, 19, 24, 26, 27 auch oberirdische Stellplätze innerhalb dafür festgesetzter Flächen oder innerhalb des Bauraums zulässig. In § 3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen wird eine Überschreitung der GF bis max. 25 m<sup>2</sup>je Stpl. zugelassen.

In den Quartieren WA6, 7 sind 2 Bauräume ohne Stellplatzflächen dargestellt, dies wird überprüft und ergänzt. Im WA8, 9, 27 sind die zu den Bauräumen gehörenden Stellplatzflächen und die vorstellbare Parzellierung dargestellt.

In den Quartieren WA19, 24 gibt es jeweils für die nördlichen Zeile die Möglichkeit, die dortigen Grundstücke über die angrenzende öffentliche Verkehrsflächen anzubinden. Um eine Realteilung zu ermöglichen wird es planerisch angeboten, diese Bereiche mit oberirdischen Garagen innerhalb des Bauraums auszustatten.

Im WA26 liegt die südliche Zeile an der öffentlichen Verkehrsfläche, hier wäre Realteilung ebenso möglich. Die Darstellung der Stellplatzfläche wird hier nochmals geprüft und ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

**In den Quartieren WA6, 7 und 26 werden die Stellplatzflächen überprüft und ggf. ergänzt.**

8. Es wird angeregt die Festsetzungen zu Wohngärten (§ 13) aufzuheben, da diese zu sehr einschränkend sind. Nicht akzeptiert wird der völlige Ausschluss von Wohngärten.

Stellungnahme Verwaltung:

In § 13 der Satzung werden die Wohnungsgärten geregelt. Im Sinne eines „Wohnens am Park“ ist für die Quartiere mit Geschosswohnbau am Grünanger (WA15, 17, 18, 20, 22, 23, 25) ein Ausschluss von Wohnungsgärten an den direkt an den Grünzug grenzenden Fassaden vorgesehen. Dies dient dazu den Charakter der Grünfläche als öffentlichen Raum zu erhalten und Konflikte mit der privaten Nutzung zu vermeiden. Da auch die Spielflächen gem. BayBO der angrenzenden Wohngebiete im öffentlichen Grünzug nachgewiesen werden, sollte darauf geachtet werden, dass der Grünzug nicht zum erweiterten privaten Wohnumfeld wird und eine klare öffentliche Ausrichtung vermissen lässt. In den übrigen Quartieren mit Geschosswohnbau (WA1-5, 14, 16, 21) beträgt die zulässige Tiefe der Gärten 4 m. Wobei Gärten an den Fassaden, die zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen gerichtet sind, nicht zulässig sind.

Gleichzeitig wird von der Verwaltung der Wunsch der Privateigentümer, bei einer EG-Wohnung auch einen Anteil an privat nutzbaren Freiflächen zu haben, nicht verkannt.

Um sowohl dem im Wettbewerb prämierten und ausgewählten Plankonzept Rechnung zu tragen, als auch den Wünschen der künftigen Bewohner zu berücksichtigen, wird von der Verwaltung vorgeschlagen:

- Die Quartiere WA14, 15, 18, 20, 23, 25 grenzen mit ihrer Westseite an den Grünanger an. Die langen Gebäudekörpern sind größtenteils (Ausnahme: WA23) in Richtung der Erschließungsstraße angeordnet. Es können somit Gärten bis 5 m Tiefe zugelassen werden, ohne die öffentliche Funktion der zentralen Grünfläche zu beeinträchtigen
- Die Punkthäuser der Quartiere WA18, 23, 25 und der längliche Baukörper im WA23 grenzen direkter an den Grünzug. Hier sollte, um den nachvollziehbaren Wunsch der künftigen Bewohner nach attraktiv nutzbaren Freiflächen zu berücksichtigen, an der Gebäudewestseite ein Garten mit 5 m Tiefe zugelassen werden. Es wird versucht, die an der Westseite zugunsten der Quartiere hinzugewonnene Fläche an anderer Stelle im Quartier auszugleichen.
- Die Quartiere WA17, 22 grenzen mit ihrer Ostseite an der Grünanger. Für die beiden mittleren, in den Grünzug hineinragenden, Gebäude wird ein Ausschluss von Gärten an der östlichen Fassade empfohlen. Die nach § 5 Abs. 2 zulässigen Terrassen mit 3 m werden hier als ausreichend erachtet. Der Charakter der öffentlichen Grünfläche soll gestärkt werden, indem diese an den „Engstellen“ nicht beidseitig durch angrenzende private Gärten gesäumt wird.
- In den übrigen Quartieren (WA1-5, 14, 16, 21) sind ebenfalls Gärten mit max. 5 m Tiefe zulässig. Im Innenbereich der Quartiere sind u.A. noch interne Wege, Spielflächen nach BayBO, Feuerwehranfahrten, sowie Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen) anzuordnen.

Bild 27, Grünzug nördlicher Teil:



Bild 28, Grünzug südlicher Teil:



**Beschlussvorschlag:**

**Der Einwand wird berücksichtigt, die Festsetzungen zu Hausgärten werden gemäß der Stellungnahme der Verwaltung angepasst.**

9. Es wird angeregt § 14 zu ändern, und Einfriedungen in begrenzten Bereichen, soweit es sich um EG-Wohnungen handelt, zuzulassen.

Stellungnahme Verwaltung:

Nach § 14 werden offene, sockellose, an der Innenseite hinterpflanzte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m in Verbindung mit Wohnungsgärten zugelassen. Aus Sicht der Verwaltung wird hierdurch dem Wunsch nach Privatheit ausreichend Rechnung getragen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Anpassung der Planung erfolgt nicht.**

10. In GF1 soll eine Fläche von 610 m<sup>2</sup> als Wohnfläche ausgewiesen werden. Dies widerspricht der Grundzustimmungsvereinbarung.

Stellungnahme Verwaltung:

Auf die Stellungnahme zu A.1 29. wird verwiesen.

**Beschlussvorschlag:**

**Gemäß Beschluss zu A.1 29.**

11. Die Regelungen in § 4 Abs. 3 sollten zu § 15 verschoben werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Inhalt aus § 4 (3) der textlichen Festsetzungen passt inhaltlich auch zu § 15 Immissionsschutz, ein Verschieben ist möglich.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Regelung in § 4 (3) der textlichen Festsetzungen wird zu § 15 verschoben.**

12. In § 4 Abs. 2 ist die Formulierung von „um die“ in „auf der“ zu ändern.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Formulierung wird entsprechend redaktionell angepasst.**

13. In § 5 Abs. 2 wird die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen geregelt. Zur Klarstellung sollten auch Balkone u.a. Vorbauten aufgenommen werden, zudem sollte klargestellt werden, dass sich die Angabe von 5 m auf einzelne Terrassen und nicht die Gebäudelänge bezieht.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Klarstellung, dass es sich um die einzelne Terrasse handelt, wird aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Einwendung wird entsprochen, die Klarstellung wird in § 5 Abs. 2 aufgenommen.**

B.7 J. März, R. Schopf, G. Höppner, G. Brugger, P. Reinicke

1. Sachvortrag:

Es wird die Umsetzung des Stadtratsbeschlusses vom 23.03.2017 gefordert und Bezug auf eine Formulierung auf S. 4 der Begründung zu o.g. Beschluss, 3. Spiegelstrich, genommen. Weiter werden selbst genommene Schnittmaße durch das Plangebiet angeführt, was belegen soll, dass keine Reduzierung der Grünfläche vorgenommen wurde. Angeführt wird auch eine Änderung der GR- und GF-Werte von WA11, für dieses Quartier wird eine Drehung der Baukörper im Uhrzeigersinn empfohlen.

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen zu B.2 und die dort dargestellte Beschlusslage verwiesen. Da die in der Begründung o.g. Formulierung u.U. missverständlich sein kann, wird diese aktualisiert.

Die angeführten Schnittmaße durch das Planungsgebiet konnten weder von den Planern noch der Verwaltung nachvollzogen werden. Die geforderte Verbreiterung des Schranerwegs wurde durch folgende planerische Anpassungen umgesetzt:

1. Reduzierung der Breite der öffentlichen Grünfläche um 2,0 m. Zur Einhaltung der Maßobergrenze GFZ für Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 17 BauNVO wurde in den für die Mindestbreite der öffentlichen Grünfläche weniger relevanten Bereichen der Baugebiete WA 17 und WA 22 eine Reduzierung von 3,5 m vorgenommen. Somit konnte insgesamt an den Engstellen der öffentlichen Grünfläche eine Mindestbreite von 22,75 m mit einer noch ausreichenden Freiflächenqualität gesichert werden. Eine ausschließliche Reduzierung der Breite des Parks um 5,0 m hätte dessen städtebauliche Funktion als zentraler durchgängiger Park einschränkt und hätte den grundlegenden städtebauliche wie landschaftsplanerische Planungszielen entgegengestanden. Für die Bauräume in den Baugebieten WA 17 und WA 22 ergab sich eine Verschiebung um ebenfalls 2,0 m nach Osten.
2. Reduzierung der Breite der Planstraße 4 um 0,5 m von 15,5 auf 15,0 m. Die Breiten von Fußweg, Längsstellplätzen und Fahrbahn wurden auf das jeweils notwendige Mindestmaß reduziert.
3. Verschiebung der Baugebiete zwischen Schranerweg und Planstraße 4 um 2,5 m. Zusätzlich Reduzierung der Breite dieser Baugebiete um weitere 2,5 m. Entsprechend ergab sich auch eine Reduzierung des Maßes der Nutzung GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie auch eine Verschiebung der Bauräume um 2,5 m nach Osten. Gleichzeitig wurden die Bauräume unter Berücksichtigung der überwiegenden Einhaltung der Abstandsflächen in sinnvollem Maß erweitert, um für die Realisierung Gestaltungsspielräume zu ermöglichen.

Für die westlichen Bauräume ergab sich im Detail nachfolgende Änderung:

	Anpassung Bauraum	Verschiebung westl. Baugrenze (in m)	Anpassung Bauraum	Verschiebung westl. Baugrenze (in m)
	nördlicher Bauraum		südlicher Bauraum	
WA 10			von 14,0 auf 14,0 m	1,35 m
WA 11	von 25,0 auf 24,5 m	3,0 m	von 12,0 auf 13,5 m	0,50 m
WA 12	von 14,0 auf 12,5 m	0,5 m	von 35,5 auf 36,0 m	2,00 m
WA 13	von 14,0 auf 14,0 m	2,0 m	von 54,0 auf 54,5 m	2,00 m

Die angeregte Drehung der Baukörper im Uhrzeigersinn ist, aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen und der Maße des Quartiers, nicht möglich.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Einwendung wird nicht nachgegeben, die vorliegende Planung entspricht der Beschlusslage. Ein Drehen der Baukörper ist nicht möglich.**

2. Sachvortrag:

Es wird eine Unterteilung des Baugebiets der Kommunikationszone in mindestens 4 eigene, sukzessiv zu realisierende Bebauungspläne beantragt. Begründet wird dies mit dem Argument, dass die Größe der Kommunikationszone den bisher realisierten Baugebieten Riemerfeld 1 bis Nördlich Watzmannring entspricht, und es sich um eine „Planung größter Bedeutung“ handelt, die einer sorgfältigen Planung bedarf.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Vorgaben zu Plangebietsgröße und nachzuweisenden Flächen waren Teil der Auslobung zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb 2012/13. Mit den Wettbewerbsbeiträgen hat sich eine Fachjury intensiv auseinander gesetzt, und einstimmig einen Siegerentwurf gekürt. Dieser wurde durch Beschluss des Stadtrates als Grundlage der Bauleitplanung herangezogen und seitdem ausführlich beraten und weiterentwickelt. Insbesondere die aus dem Wettbewerb zwingend nachzuweisenden Mindestvorgaben zur BGF-Wohnen (Brutto-Wohngeschossfläche) werden durch den Masterplan und dem Entwurf zum Bebauungsplan nachgewiesen. Unabhängig der Baurechtschaffung erfolgt eine schrittweise Realisierung in zwei Bauabschnitten.

Aufgrund des zusammenhängenden Erschließungssystems (eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrswegenetz, keine Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebiete) ist eine gesamtheitliche Betrachtung, insbesondere der Auswirkungen auf die Nachbarschaft, wesentlich. Themen wie Verkehrsmengen und Immissionsbelastungen, Versorgung mit sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen, Ver- und Entsorgung, etc. sind nur in der Gesamtschau des Gebiets erfassbar und somit im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sinnvoll.

Weiter greift die Argumentation, zunächst den sog. „Realisierungsteil“ als erstes Baugebiet umzusetzen und damit durch Gemeinbedarfsfläche 1 (GB1) und die Wohngebiete WA1-4 genügend GF für soziales Wohnen zu Verfügung zu haben, viel zu kurz. Dies würde zum einen bedeuten, dass für die benötigte Schule Nord keine Flächen gesichert werden können. Hierfür müsste, falls ausreichend, die Gemeinbedarfsfläche 1 herangezogen werden. Der Realisierungsteil würde zum anderen nicht nur die Fläche der Stadt betreffen. Insofern wäre die Stadt auch hier bei der Umsetzung auf einen Partner angewiesen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung erfolgt nicht.**

3. Sachvortrag:

Es wird beantragt, das Bevölkerungswachstum sozial- und infrastrukturell verträglich zu gestalten, und sich hier am bisherigen Wachstum seit 1985 zu orientieren. Ausgehend von der Einwohnerzahl 1985 ergibt sich ein jährlicher Zuwachs von ca. 1,3%. Mit der Kommunikationszone wird diese Wachstumsrate überschritten, bzw. müsste hierfür ein Zeitraum von ca. 15 Jahren angesetzt werden. Weiterhin hat die Stadt Garching weitere Wohnbauflächen am Schleißheimer Kanal in Aussicht, und gemäß FNP nördlich des Egerfelds große Flächen vorgesehen. Fortgesetzt werden auch die kleinräumigen Nachverdichtungen im Stadtgebiet. In der Planung der Kommunikationszone sind zudem die notwendige Infrastruktur, die dazugehörigen Kosten und die langfristigen Auswirkungen auf den Haushalt zu bedenken.

Stellungnahme Verwaltung:

Die zur Versorgung der neuen Bewohner notwendigen sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen werden innerhalb des Planungsgebietes untergebracht. Die Planbegünstigten werden über Folgelasten gemäß dem Einwohnerzuwachs an den künftigen Kosten beteiligt und tragen darüber hinaus u.a. die Kosten der Erschließung des Gebiets.

Dass mit der Umsetzung einer größeren Wohnbaufläche u.U. ein stärkerer Einwohnerzuwachs zu verzeichnen ist als bisher, mag zutreffen. Durch die Teilung in Bauabschnitte wird auch die Kommunikationszone schrittweise entwickelt, aufgrund des zusammenhängenden Erschließungssystems ist eine gesamtheitliche Betrachtung, insbesondere der Auswirkungen auf die Nachbarschaft, wesentlich. Themen wie Verkehrsmengen und Immissionsbelastungen, Versorgung mit sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen, Ver- und Entsorgung, etc. sind nur in der Gesamtschau des Gebiets erfassbar und somit im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sinnvoll.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung erfolgt nicht.**

4. Sachvortrag:

Es wird beantragt, die Bebauung der Kommunikationszone städtebaulich verträglich zu gestalten und sich an den bisherigen Nutzungsdichten und Bebauungsstrukturen für verdichteten EFH- und Geschosswohnbau zu orientieren. Als Begründung wird angeführt, dass die Kommunikationszone die angrenzenden Gebiete hinsichtlich GRZ, GFZ und der Nutzungsverteilung 70 % GWB / 30 % verd. EH deutlich überschreitet und nicht dem Gebot einer städtebaulich verträglichen Anbindung an bestehenden Siedlungen entspricht. Angeführt werden auch die (teils noch offenen) Punkte:

- Stellplatzschlüssel
- Anordnung von Duplexparkern zur Vermeidung eines 2. UG
- Unterbauung durch TG bis max. 0,8
- unversiegelte Flächen von 20 % ausreichend für Versickerung aus Sicht Umweltschutz

Stellungnahme Verwaltung:

Bei der GRZ unterscheidet die BauNVO zwischen § 19 Abs. 2 „Grundfläche, mit baulichen Anlagen überdeckt“ und Abs. 4, „Grundflächen, inkl. Unterbauungen“. Die Maßobergrenze gem. Abs. 2 wird für alle Allgemeinen Wohngebiete eingehalten. Für großflächigere Gebäudekubaturen innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf werden Überschreitungen zugelassen. Ein wesentlicher städtebaulicher Grund für die Überschreitung der Maßobergrenze stellt die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen dar. Die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird maßgebend durch die Unterbauung mit Tiefgaragen bestimmt. Diese sind in ihrer Flächengröße notwendig, um die nachzuweisenden Stellplätze unterzubringen.

Hier wird auch der Unterschied zu den angrenzenden Wohngebieten (Untere Straßäcker, Riemerfeld) deutlich, in denen die Stellplätze der Hausgruppen größtenteils in einer oberirdischen Wallgarage (Straßäcker), bzw. in Parkhöfen (Riemerfeld) angeordnet werden. Bei Einzel- und Doppelhäusern liegen die Stellplätze teils auf dem eigenen Grundstück. Der Anteil an Geschossbau, bei denen die Stellplätze in TG nachgewiesen werden, ist hier deutlich geringer.

Aus der Struktur bestehender Wohngebiete lässt sich auch keine zwingende Vorgabe für das Konzept künftiger Wohngebiete ableiten. Die Stadt Garching hat mit Auslobung des Wettbewerbs 2012/13 die städtebaulichen Grundlagen des neuen Wohngebiets Kommunikationszone definiert. Die geforderte GF für Geschosswohnen und verd. EH wurde mit einem Verhältnis von 70:30 vorgegeben. Die aktuelle Planung weist eine GF für Geschosswohnen von 104.313 m<sup>2</sup> und für verdichtete EH von 42.925 m<sup>2</sup> aus. Das entspricht einer Verteilung von 70,85 % zu 29,15 %.

Die Stellplatzsatzung wird derzeit aktuell überarbeitet, und soll auch Angebote zur Stellplatzreduzierung machen, wenn entsprechend nachhaltige Mobilitätskonzepte vorgelegt werden. Derzeit wird eine Worst-Case-Prognose als Grundlage der TG-Flächen herangezogen. Für alle Quartiere wird eine unterbaute Fläche von max. 0,8 als Obergrenze betrachtet.

Je nach Stellplatzschlüssel bzw. wenn Mobilitätskonzepte, nachgewiesen werden, kann sich die unterbaute Fläche auch reduzieren. Sollte im Einzelfall die unterbaute Fläche von 0,8 nicht ausreichen, um die erforderlichen Stellplätze und die notwendigen Kellerräume nachzuweisen, ist die Anordnung von Duplexparkplätzen aus Sicht der Verwaltung das geeignete Mittel ein 2. UG zu verhindern. Parallel wird derzeit ein hydrogeologisches Gutachten zur Grundwassersituation erstellt, welches die Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser untersucht.

Die Festsetzungen zur GF bzw. GFZ berücksichtigen die Mindestnachweise der Auslobung des durchgeführten Wettbewerbs, bei gleichzeitiger Planung eines leistungsfähigen und qualitätvollen Erschließungssystems sowie attraktiver Grün- und Freiflächen. Zudem wird unter Abwägung aller wesentlichen Anforderungen und Belange dem Gebot des Ressourcen schonenden Umgangs mit Grund und Boden soweit als möglich Rechnung getragen. Dies beinhaltet auch eine wirtschaftliche Ausnutzung der ausgewiesenen Baugebiete.

In der Zusammenschau der dargelegten Argumente bzw. Belange, ist die Verwaltung der Auffassung, dass die Planung der Kommunikationszone als städtebaulich verträglich einzustufen ist.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung erfolgt nicht.**

5. Sachvortrag:

Es wird beantragt, die vorhandenen Defizite der Planung östlich des Schranerwegs durch eine grundlegende Neustrukturierung zu beseitigen.

- Straßen  
Die Planung folgt einem überalterten Konzept einer Ringstraße, welches zu breit dimensionierte Straßen um die Grünfläche anordnet. Alternativ wäre eine flächensparendere einzelne Hauptachse in Nord-Süd-Richtung, mit abzweigenden Stichstraßen nach Ost und West möglich. Am östlichen Ende des Boulevards werden die beiden „Knicke“ problematisch (= Unübersichtlich) gesehen, die Gestaltung der Schulanfahrt wäre zudem unklar, und die Querung am Knie zwischen Planstraße 2 und 3 wäre auf dem Schulweg der Kinder aus den Gebieten Riemerfeld, Straßäcker ebenfalls unübersichtlich.
- Grünfläche  
Die Position der Grünfläche wird aus übergeordneter Sicht des gesamten Ortes und der benachbarten Wohngebiete als zu weit östlich positioniert angesehen. Auf das östlich der U-Bahn befindliche Landschaftsschutzgebiet wird hingewiesen. Demnach wäre die Grünfläche weder der Kommunikationszone, noch den benachbarten Wohngebieten, sinnvoll zugeordnet. Eine Erweiterung der Grünflächen am Schranerweg würde
  - zentraler in der Gesamtfläche der Kommunikationszone liegen,
  - die bestehende Bebauung und das Neubaugebiet gleichermaßen profitieren lassen,
  - eine offene Grünfläche schaffen und den Schranerweg stärken,
  - eine räumliche Trennung der Gebiete und einen städtebaulich verträglichen Übergang bewirken.

Stellungnahme Verwaltung:

- Straßen  
Die Ausführungen zum „überalterten Erschließungskonzept“ werden nicht näher begründet und stehen im Widerspruch zur Beurteilung der qualifizierten Fachjury.

Zitat Jury: *"Die Arbeit beantwortet die komplexe Aufgabe eine Verbindung zwischen dem Campus und der Stadt Garching herzustellen mit einer differenzierten Antwort in Form zweier zielgerichtet eingesetzter landschaftsplanerischer Mitte, die Identität für das neue Quartier versprechen: Einem städtisch formulierten Boulevard und einem grünen Anger, der sich folgerichtig in den größeren Grünzusammenhang einbindet. (...) Die Grundschule bildet den räumlichen Endpunkt des Boulevards, schafft die Umlenkung in den öffentlichen Grünraum des Angers und bindet sich dennoch in die Gesamtstruktur ein. Der beiderseits von Wohnungsbau flankierte Anger verspricht eine leistungsfähige und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Stadt und dem Campus. Besonders gut gelungen ist die moderate bauliche Ergänzung entlang von Schrankenweg und Unterem Straßäcker, die eine selbstverständlich wirkenden Abschluss an dieser Stelle herstellt und sich dennoch nach Osten weiter vernetzt."*

Der Jury gehörten Architekten, Stadtplaner, Landschaftsarchitekten sowie Vertreter von Politik und Stadtverwaltung an. Unterstützt wurde die Entscheidung durch sachverständige Berater zu den Themen Verkehr, Lärm, Nachhaltigkeit, Bauen und Umwelt. Bezüglich der Ausgestaltung des hinweislich dargestellten Straßenquerschnitts werden die Vorgaben der RAST berücksichtigt. Zudem erhalten die Straßen ein abwechslungsreiches und großzügiges Begleitgrün, sowie breite Gehwege. Die Fahrbahnbreite erlaubt die Führung des Radverkehrs in der Fahrbahn und steht einer zukünftigen Busführung nicht entgegen. Die zu erwartenden Verkehrszahlen gem. Gutachten, inkl. einer möglichen Erweiterung nach Osten, werden berücksichtigt.

Die Anordnung der Schule am Ende des Boulevards bewirkt einen städtebaulichen Fixpunkt am Ende des Boulevards. Gleichzeitig bewirkt sie eine „Umlenkung“ in Richtung der vergleichsweise lockeren Wohnbebauung im südlichen Teil des Plangebiets. Zudem liegt die Schule zentral im Plangebiet am Grünzug, was auch von der Fachjury entsprechend herausgestellt wurde. Die Schulvorfahrt sollte aus Sicht der Verwaltung dem nachgelagerten Wettbewerb überlassen werden, um nicht zu große Vorfestlegungen zu treffen.

Die Ziele einer ausreichenden Gebietserschließung einerseits, und keine Straßenquerungen für Fußgänger und Radfahrer andererseits, lassen sich aufgrund der Lage des Plangebiets nicht vereinen. D.h. eine Wegführung für Fußgänger und Radfahrer ohne Straßenquerung ist nicht möglich. In Bereichen, in denen wichtige Fuß- und Radwege die Planstraßen 1 und 3 kreuzen, sind Querungshilfen in Form von Mittelteilern vorgesehen. Zudem soll der Radverkehr durch verkehrsrechtliche Maßnahmen bei Einfahrt von Süden in den Grünanger (Bild 23) bzw. der östlichen Querung von Planstraße 3 (Bild 22) bevorrechtigt werden.

Allen Querungen, auch im Bereich von Straßenkurven, wird gutachterlich eine ausreichende Verkehrssicherheit bescheinigt. Zum einen ist eine generelle Zone-30-Regelung vorgesehen, zum anderen wird gerade im Kurvenbereich langsam gefahren. Hinzu kommt, dass durch den Mittelteiler bei Planstraße 3 immer nur eine Fahrtrichtung für die Querer im Auge zu behalten ist. Die Sichtverhältnisse sind demzufolge sowohl aus südlicher Richtung (aus der Radfahr-Perspektive gesehen) wie auch aus nördlicher Richtung mehr als angemessen.

Weiter ist eine generelle Zone30-Regelung vorgesehen, erfahrungsgemäß wird gerade in Kurvenbereichen langsamer gefahren. Hinzu kommt, dass durch den Mittelteiler bei Planstraße 3 immer nur eine Fahrtrichtung für die Querer im Auge zu behalten ist. Die Sichtverhältnisse sind demzufolge sowohl aus südlicher Richtung (aus der Fußgängerperspektive gesehen) wie auch aus nördlicher Richtung mehr als vertretbar.

Bild 29:



- Grünfläche  
Die Lage der öffentlichen Grünfläche entspricht dem Wettbewerbsbeitrag, der mit dem ersten Preis entsprechend gewürdigt wurde und gemäß Beschluss des Stadtrates dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen ist. Durch seine Anordnung in Verbindung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen und Mehrfamilienhausbebauung kann eine große Anzahl an Bewohnern direkt an den Qualitäten partizipieren. Zudem bietet die Grünfläche mit integrierten Fuß- und Radwegen eine attraktive alternative Wegeverbindung zwischen Stadt und Universität. **Entsprechend der Zielsetzung des Wettbewerbs**, ein „Stadtquartier zu schaffen, welches den formulierten Zielsetzungen gerecht wird und räumlich, baulich und funktional ein Zusammenwachsen von Hochschul- und Forschungszentrum und der Stadt Garching ermöglicht.“, **ist eine räumliche Trennung zwischen Bestand und Neuplanung nicht vorgesehen**. Vielmehr entwickeln sich die neuen Baustrukturen aus dem Bestand heraus. Vom Preisgericht wurde dies auch entsprechend gewürdigt. Die geforderte Stärkung des Schranerwegs wird durch den in die Planung aufgenommenen Baum-/Grünstreifen an dessen Ostseite zusätzlich dokumentiert.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Einwände werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung wird nicht veranlasst.**

B.8 Elke und Wolfgang Endriß

Sachvortrag:

Es wird um Änderung der Erschließung des südlich des Plangebiets gelegenen BPl. 148 „Nördlich Watzmannring“ gebeten. Im Verfahren zu BPl. 148 wurde dargelegt, dass der Anschluss des Gebiets Brauneckweg an den Watzmannring nur temporär sei, da das Gebiet künftig über das neue Wohngebiet (= Kommunikationszone) angebunden werden soll.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Einwand ist gleichlautend mit Ziff. B.5, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

In der derzeitigen Planung soll ein Anschluß des Gebiets am Brauneckweg an die Kommunikationszone Rückbau der Erschließung vom Watzmannring nicht mehr erfolgen. Die südliche Häuserzeile des WA27 mit 7 Einheiten soll über den Brauneckweg erschlossen werden. Im Rahmen der Klausur des Stadtrates zur Kommunikationszone, im Bauausschuss am 07.03.2017 und in der Sitzung des Stadtrates am 23.03.2017 wurde die Thematik mehrfach diskutiert und die im Plan dargestellte Erschließungssituation beschlossen. Der Brauneckweg besitzt weiterhin untergeordnete Erschließungsfunktion mit einigen wenigen Einzelhäusern. Eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung ist nicht zu prognostizieren.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, gemäß der aktuellen Beschlusslage bleibt die Planung unverändert.**

B.9 RAe Offinger, Stürzer & Partner, i.V. der Familie Arthuber

- In Abschn. I, Nrn. 1-3 wird auf die Stellungnahmen der übrigen Eigentümervertreter, RA Dr. Schönfeld (B10), RA Heiter (B6) und der Fa. Demos (B3) Bezug genommen, und diese inhaltlich auch mit geltend gemacht.

In Abschn. II, Nrn. 1-3 werden die von RA Dr. Schönfeld (B10) und RA Heiter (B6) gemachten Ausführungen wiederholt:

- Optimierung (= Erhöhung) des Baurechtes
- Verbreiterung einzelner Bauräume auf 14 m mit Erhöhung der GF
- Es wird beanstandet, dass in mehreren Quartieren nach jetzigem Entwurf nicht zulässigen GF nicht mit der maximal möglich GF (Größe Bauraum \* Zahl Vollgeschosse) „harmoniert“
- Erhöhung der GF im WA1 - 5 durch zusätzliches V. OG
- Festgestellt wird eine mögliche GF-Mehrung nach Nr. 1, 2 um 4.028 m<sup>2</sup> und nach Nr. 3 um 3.864 m<sup>2</sup>

Begründet werden die Ausführungen u.a. damit, dass es *im öffentlichen Interesse liege eine möglichst hohe Wohngeschossfläche auszuweisen*, und es daher angemessen wäre, ein 5. OG auszuweisen. Weiter, dass die Überschreitung der Maßobergrenze der GFZ von 1,2 für die am Boulevard liegenden Quartiere WA1 - 5 mit 0,09 - 0,25 geringfügig wäre, und städtebaulich nicht ins Gewicht fällt.

Es auf die Umlegung mit noch abzuschließender Umlegungsvereinbarung und die sich möglicherweise ergebende Grunderwerbssteuer hingewiesen. Es könnte in einem förmlichen Verfahren durch eine Umlegungsstelle eine Steuerbefreiung erreicht werden. Auch könnte Einigung darüber erzielt werden, dass die Zuteilungsspitzen durch Geldleistungen ausgeglichen werden.

Die Überschreitung der GFZ in den Quartieren WA14, 15, 17, 18, 22 am Park von 0,04 - 0,35 wird aufgrund der Lage am Grünanger als ausgeglichen beurteilt. Aus der beiliegenden Aufstellung ergibt sich eine Gesamt-GF von 174.132 m<sup>2</sup> (Planung: 166.840 m<sup>2</sup>). Diese wird, aufgrund des dringend benötigten Wohnraums und der Tatsache, dass die absoluten Höchstgrenzen nicht ausgeschöpft werden, als verträglich angesehen.

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen zu Ziff. B.6 1. verwiesen.

Grundsätzlich mag es durchaus zutreffend sein, dass im Einzelfall (z.B. WA16) die Verbreiterung von Bauräumen aufgrund der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben der BayBO möglich wäre.

Auch wird nicht bestritten, dass die Höchstgrenzen der GFZ gemäß BauNVO bei Vorliegen städtebaulicher Gründe überschritten werden können.

Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbepauungsplan, die planungsrechtlichen Festsetzungen sind so gestaltet, dass die Grundzüge der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planung ausreichend gesichert werden. Gleichzeitig soll aber genug planerische Freiheit zur Gestaltung der Gebäude ermöglicht werden. Gegenüber dem städtebaulichen Entwurf wurden die Bauräume etwas großzügiger festgesetzt. Dies erlaubt eine Staffelung der Gebäude, ermöglicht ein Vor- und Rückspringen und sichert die Realisierung der Nutzungen für die eine Überschreitung der GF zugelassen wurde. Aus Sicht der Verwaltung wird mit der zulässigen GF ein städtebaulich verträgliches Höchstmaß eingeräumt, welches aber nicht weiter erhöht werden sollte. Die städtebauliche Zielsetzung des Wettbewerbs ist nachwievor erkennbar, die Planung bietet hohe Wohnqualität, ohne die maximal zulässigen Höchstwerte der GF auszuschöpfen.

Die Abstände zwischen Quartieren und Gebäuden wurden so gewählt, dass nach außen die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden, die hilfsweise Anwendung der hälftigen Abstandsfläche, das „16m-Privileg“ nach Art. 6 Abs. 6 BayBO, verkürzt die Abstandsflächen teilweise. Wenn auch die hälftigen Abstandsflächen unterschritten werden, dann nur an Fassaden die nicht zu Belichtung benötigt werden (z.B. zwischen RH-Zeilen WA19, 24, 26). Eine generelle Reduzierung der Abstandsflächen soll, obwohl im Bebauungsplan grundsätzlich möglich, nicht erfolgen. Es sollen durch die Nichtausnutzung der zulässigen Mindestmaße die städtebauliche Qualität und die Wohnqualität gesteigert werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, am bisherigen Plankonzept wird aus den geschilderten städtebaulichen Gründen festgehalten. Einer Verbreiterung einzelner Bauräume und der Erhöhung der GR, GF wird nicht zugestimmt.**

- Abschn. II, Nr. 4

Für die nach § 11 Abs. 2 der Satzung in den dort genannten Bauräumen nachzuweisenden Stellplätze wird befürchtet, dass nicht alle Stellplätze und die notwendigen Kellerräume der Bewohner untergebracht werden können. Es ist notwendig, dass eine Grenzlinie festgesetzt wird, innerhalb der - auch außerhalb der bestehenden Baulinien - Tiefgaragen errichtet werden können. Die Grenze soll berücksichtigen, dass innerhalb die notwendigen Stellplätze, Nebenanlagen und Mieterkeller untergebracht werden müssen.

Stellungnahme Verwaltung:

Um mehr Freiheiten bei Anordnung der Tiefgaragen in der Realisierung anzubieten, wurde in einigen Quartieren auf eine Umgrenzung verzichtet. Die Größe der Tiefgarage wird mit Festsetzung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO in § 3 Abs. 5 der Satzung mit max. 0,8 begrenzt. Zur Verdeutlichung und Klarstellung wird die Umgrenzung der TG in allen Quartieren künftig dargestellt.

**Beschlussvorschlag:**

**Dem Einwand wird nachgekommen, in die Planung werden die Umgriffe der Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen aufgenommen. Diese werden vermasst, um die Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen definieren zu können und dadurch eine indirekte Regelung zur GRZ gem. § 19 Abs. 4 erreichen zu können.**

- Abschn. II, Nr. 5

Zu den unter Ziff. 1.1 der Anlage zur Zahl der nachzuweisenden Stellplätze je Wohneinheit wird angemerkt, dass die Formulierung missverständlich wäre und einer Präzisierung bedarf. Außerdem

erscheint die Forderung von 2 Stpl. je WE als zu hoch und sollte nochmals überdacht werden, wobei auch in Betracht gezogen werden sollte, dass unabhängig von der Größe nur 1 Stpl. je Wohnung gefordert wird.

Begründet wird dies damit, dass die Entwicklung der letzten Jahre ergeben hat, dass junge Menschen teils bewusst gar kein Auto haben, auch Ehepaare/Familien nicht mehr als 1 Auto besitzen, in der Nähe des Plangebiets sich 2 U-Bahn-Haltstellen befinden und Mobilitätssysteme entwickelt wurden, die den kurzfristigen Bedarf eines Kfz abdecken. Zudem lassen sich die Herstellungskosten einer TG über die erzielbare Miete nicht angemessen verzinsen bzw. amortisieren, was die Herstellungskosten erhöht und die Miete verteuert. Auch zeigt die Erfahrung in Garching, dass viele TG-Plätz unvermietet bleiben, weil diese nicht an die Mieter vermietet werden können.

Auch wird angeregt, dass in jedem Fall Ausnahmen von der Stellplatzanzahl vorgesehen werden sollten, wenn z.B. Mobilitätskonzepte vorgelegt werden, oder Entwicklungen eintreten, die eine Reduzierung rechtfertigen.

Es wird kritisch angemerkt, dass für die vorgesehenen Studentenwohnungen nur ein WA, nicht aber ein SO vorgesehen wird, und die gleiche Zahl an Stellplätzen vorgeschrieben wird wie für normale Wohnungen. In der GaStellV hingegen ist ein reduzierter Wert von 1 Stpl. je 5 Betten enthalten, es wird angeregt die gleiche oder eine ähnliche Regelung aufzunehmen.

#### Stellungnahme Verwaltung:

Die Regelung in den textlichen Festsetzungen sollte so gestalten werden, dass für

- Wohneinheiten bis zu 2 Zimmern                      1 Kfz-Stpl. je WE
- Wohneinheiten mit mehr als 2 Zimmern            2 Kfz-Stpl. je WE

nachzuweisen sind. Die Festsetzung wird nochmals präzisiert, um Missverständnisse auszuräumen.

Die von den Einwendern angeführten Argumente können aus Sicht der Verwaltung in der täglichen bauordnungsrechtlichen Praxis nicht bestätigt werden. Auch unter Berücksichtigung der ÖPNV-Anbindung und der U-Bahn-Haltstellen zeigt sich, dass ein Vergleich mit der Landeshauptstadt München nicht zielführend ist. Die Erfahrungen zeigen weiter, dass trotz guter ÖPNV-Anbindung viele Einwohner das eigene Kfz täglich nutzen. Als Referenz hierfür lässt sich die seit Jahren steigende Statistik des Landkreises München in Bezug auf zugelassene Kfz zitieren:

	Stand 31.12.2017	Stand 30.06.2016	Stand 31.12.2014
Zugelassene Kfz im LKr	302.354	285.621	273.874
	+ 5,85 %	+ 4,29 %	

Zudem zeigt die Auswertung des Fahrzeugbestandes für Garching, dass 918 Kfz<sup>2</sup> je 1.000 EW, d.h. ein Verhältnis von annähernd 1:1 besteht<sup>3</sup>. Im Rahmen der Neufassung der Stellplatzsatzung der Stadt Garching ist es zudem, nach Vorbild der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München, geplant Reduzierungen der nachzuweisenden Stellplätze anzubieten, wenn Mobilitätskonzepte dargelegt werden und entsprechende rechtliche Sicherungen eingeräumt werden.

Zur Zahl der Stellplätze für Studentenwohnen ist anzumerken, dass in Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen keine Regelung enthalten ist. Das hieße, dass zunächst die kommunale Stellplatzsatzung, und falls diese nichts regelt, schließlich die GaStellV heranzuziehen wäre. Die rechtskräftige Stellplatzsatzung in Garching enthält keine Festsetzungen zu Studentenwohnen, somit wären die Regelungen der GaStellV heranzuziehen. Zur Eindeutigkeit der textlichen Festsetzungen wird eine Festsetzung für Studentenwohnen mit 1 Kfz-Stpl. je 5 Betten aufgenommen. Gleichzeitig muss

<sup>2</sup> bereinigt um Flottenzulassungen i.H.v. 3.478 Kfz

<sup>3</sup> Quelle: <http://www.landkreis-muenchen.de/landkreis/daten-und-fakten/>

dann auch eine Regelung zu Fahrrad-Stellplätzen (= FSt) bei Studentenwohnen aufgenommen werden. Aus Sicht der Verwaltung eignet sich ein Ansatz von 1 FSt je WE, da anzunehmen ist, dass jeder Student ein Fahrrad besitzt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, an der grundsätzlichen Festsetzung zu den nachzuweisenden Kfz-Stellplätzen wird festgehalten, diese wird aber gemäß den o.g. Ausführungen der Verwaltung präzisiert. Für Studentenwohnen werden in Anlage 1 folgende Regelungen aufgenommen:**

- **1 Kfz-Stpl. je 5 Betten**
- **1 Fahrrad-Stellplatz (FSt) je WE**

B.10 Lutz | Abel Rechtsanwalts GmbH, i.V. Georg und Maximilian Spenger, Fa. Georg Spenger GmbH und Fa. Riemensperger Bauträger und Immobilien GmbH

**Sachvortrag:**

1. Grundsätzlich wird die Stadt gebeten, eine, unter Berücksichtigung des Wettbewerbs und des vorliegenden städtebaulichen Konzepts, ohne weiteres mögliche Optimierung des Baurechts umzusetzen.
  - 1.1 Die nordwestlichen Bauräume im WA16, WA21 weisen Breiten von 12 m auf. Es wird daher angeregt die Bauräume auf 14 m, verbunden mit einer Erhöhung der GR und GF, zu verbreitern.
  - 1.2 Im Quartier WA22 lassen die Bauräume eine größere GR als festgesetzt zu. Das WA17 entspricht dem WA22, es wird daher angeregt auch im WA22 eine GR von 360 m<sup>2</sup> bzw. 395 m<sup>2</sup> vorzusehen.
  - 1.3 In mehreren Bereichen (WA16-18, 20, 22, 25) harmonisiert die festgesetzte GF nicht mit der, unter Berücksichtigung der zulässigen GR und der zulässigen Vollgeschosse, maximal möglichen GF. Städtebauliche Gründe, die rechnerisch absolute GF nicht festzusetzen, sind nicht erkennbar. Auch die Überschreitung der Obergrenzen der GF nach § 17 BauNVO könnte begründet werden, da dieses Quartiere fast alle am großzügigen Grünzug liegen, und dieser zum Ausgleich als städtebauliche Rechtfertigung herangezogen werden kann. Gleiches gilt für die vorgesehene GF in den Gebieten WA10 - 13 mit zulässigen Hausgruppen. Diese unterschreitet deutlich den Faktor von 2,5 der Grundfläche, welcher sich aufgrund der Gestaltung der 3. VG ergibt. Besonders einschneidend ist der süd-westliche Bauraum im WA10, wo eine GR von 555 m<sup>2</sup> und eine GF von 1.050 m<sup>2</sup> vorgesehen werden. Bei den Bereichen WA8, 9 kommt die beabsichtigte Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen hinzu.

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen zu Ziff. B.6 1. verwiesen.

Grundsätzlich mag es durchaus zutreffen, dass im Einzelfall aufgrund abstandsflächenrechtlicher Vorgaben die Verbreiterung von Bauräumen (z.B. WA16) möglich wäre. Auch wird nicht bestritten, dass die Höchstgrenzen der GFZ gemäß BauNVO bei Vorliegen städtebaulicher Gründe überschritten werden können.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, die planungsrechtlichen Festsetzungen sind so gestaltet, dass die Grundzüge der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planung ausreichend gesichert werden. Gegenüber dem städtebaulichen Entwurf wurden die Bauräume etwas großzügiger festgesetzt. Dies erlaubt eine Staffelung der Gebäude, ermöglicht ein Vor-

und Rückspringen und sichert die Realisierung der Nutzungen für die eine Überschreitung der GF zugelassen wurde. Es soll bewusst keine Maximalplanung mit einförmiger Baukörpergestaltung erfolgen. Durch die zulässige GR und GF und den etwas großzügigeren Bauraum sollen vielfältige planerische Angebote zu hochwertigen und abwechslungsreichen Gebäuden offeriert werden.

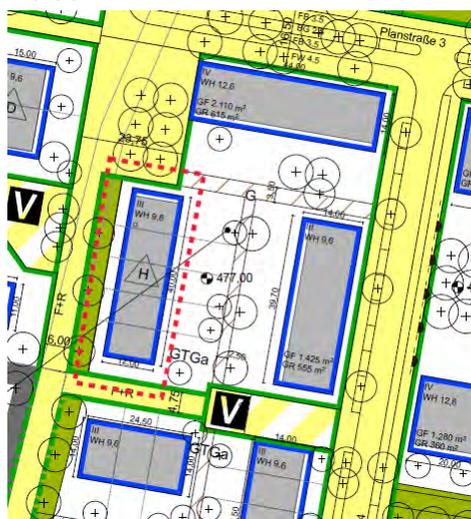
Aus Sicht der Verwaltung wird mit der zulässigen GF ein städtebaulich verträgliches Höchstmaß eingeräumt, welches nicht weiter erhöht werden sollte. Die Verwaltung erinnert daran, dass im Gegensatz zum Siegerentwurf die GF von ca. 17.000 m<sup>2</sup> des jetzigen WA14 zur Abrundung des nord-östlichen Bereichs bereits zugegeben wurde. Gemäß Wettbewerbsentwurf waren im nordöstlichen Bereich Sportflächen dargestellt, diese wurden zur Schule verschoben. Im Zuge des Wegfalls der Internationalen Schule wurde dort das jetzige Quartier WA14 hinzugegeben. Von den Eigentümern wird dies zwar zur Kenntnis genommen, in der Diskussion aber zumeist nicht berücksichtigt bzw. akzeptiert.

Der Grünzug war im Wettbewerb ein wichtiges städtebauliches Merkmal, und wurde von der Fachjury auch entsprechend gewürdigt. Dass es ggf. in den anliegenden Quartieren (WA17, 18, 22) zu Überschreitungen der Maßobergrenzen (derzeit max. 1,25) kommt, ist im Hinblick auf den städtebaulichen Mehrwert der Grünfläche aus Sicht der Verwaltung zu tolerieren. Der Grünzug sollte aber nicht als Rechtfertigung zu einer zusätzlichen Erhöhung der GF herangezogen werden. Die größte Überschreitung der GF mit ca. 1,34 ergibt sich im WA5-2, einem Teilgebiet des WA5 am Boulevard. In Zusammenschau mit Quartier WA5-1 gleicht sich dies wieder auf ca. 1,17 aus.

Die städtebauliche Zielsetzung des Wettbewerbs ist nachwievor erkennbar, die Planung bietet hohe Wohnqualität, ohne die maximal zulässigen Höchstwerte der GF auszuschöpfen.

Der süd-westliche Bauraum im WA10 wurde durch Planer, Verwaltung nochmals geprüft und angepasst. Es wird vorgeschlagen eine Hausgruppe mit einer GR von 95 m<sup>2</sup> und einer GF von 225 m<sup>2</sup> je Gebäude festzusetzen und eine hinweisliche Aufteilung der Baukörper vorzuschlagen und die zukünftige Grundstücksteilung festzusetzen. Die GR- und GF-Werte sind noch in die Planzeichnung einzutragen. Die Gesamt-GF für den süd-westlichen Bauraum beträgt 1.125 m<sup>2</sup>.

Bild 30:



#### Beschlussvorschlag:

**Der Einwendung wird nicht entsprochen, eine Erhöhung der GR und GF in den einzelnen Quartieren wird, auch wenn rechtlich durchaus noch Spielraum bestünde, nicht befürwortet. Für den süd-westlichen Bauraum im WA10 wird der in Bild 24 dargestellten Anpassung zugestimmt.**

2. Zum Entwurf der textlichen Festsetzungen werden folgende Anregungen gemacht:

Sachvortrag:

- 2.1 Nach § 2 Abs. 4 ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 1 eine Wohnnutzung von 610 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Stellungnahme Verwaltung

Es wird auf die Ausführungen zu A.1 29. verwiesen. Es handelt sich um zweckgebundenen, geförderten Wohnraum für Personen mit besonderem Wohnraumbedarf. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags bzw. der Umlegungsvereinbarung wird eine Regelung zur Ablöse bzw. Erstattung aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, an der Festsetzung der Wohnnutzung wird festgehalten.**

- 2.2 In § 3 Abs. 2 ist nicht verständlich, in welchem Verhältnis die allgemeinen Regelungen zur GF-Überschreitung zu den absoluten Angaben der Buchst. a) und b) stehen.

In Abs. 4 wird eine Überschreitung der GR für untergeordneten Bauteile, Terrassen zugelassen, es wird angeregt die „untergeordneten Bauteile“ näher zu definieren und in großzügigerem Rahmen zuzulassen.

In Abs. 5 wird die Überschreitung der GR nach § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt. Hierbei muss vermieden werden, dass durch einen zu engen Rahmen der Zwang entsteht 2-geschossige TG zu errichten, wenn sich die Obergrenzen von 0,7 bzw. 0,8 nicht einhalten lassen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Buchstaben a) und b) regeln die bestimmten Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 6 BauNVO. Die Regelungen zur Summe aller Überschreitungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 16 Abs. 5 und § 17 Abs. 2 BauNVO. Für an Gebäude angebaute Bauteile Terrassen, Balkone, Wintergärten, etc. wird die GR separat geregelt, da diese zwar ebenerdige Freiräume überdecken, selbst aber Freiräume sind.

Im bisherigen Plankonzept waren die TG-Rampen nach § 11 Abs. 3 Satz 1 der Satzung in mehreren Quartieren ins Gebäude zu integrieren, oder wurden nach Satz 2 planerisch verortet. Für erstgenannten Fall wurde in § 3 Abs. 2 eine Überschreitung der GF ermöglicht. Es erscheint planerisch sinnvoller und für die Planumsetzung nachvollziehbarer, wenn die TG-Rampen für alle Quartiere außerhalb oder im Anschluss an Bauräume verortet werden. Der Zuschlag für TG-Rampen nach § 3 Abs. 2 Buchst. b entfällt dann.

Die Tiefe der Terrassen mit max. 3 m wird in § 5 Abs. 2 geregelt. Unter Berücksichtigung der großzügigen Bauräume soll eine Überschreitung der Baugrenzen durch „Bauteile“ nur in untergeordnetem Maß (1,50 m Tiefe, 1/3 der Fassade, max. 5 m) zugelassen werden. Der Rückgriff auf die Definition des untergeordneten Maßes gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO erscheint sachgerecht, da solche Anbauteile bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Acht gelassen werden können. Zur Klarstellung erscheint es sinnvoll, den Begriff „Bauteile“ näher zu erläutern. Es sollten eingeschossige Anbauten wie Erker, Wintergärten zugelassen werden. Sollten tiefere Anbauten gewünscht werden, kann dies durch Abrücken von den Baugrenzen erreicht werden.

Nach einer Worst-Case-Betrachtung der Verwaltung lassen sich die erforderlichen Stellplätze und die Kellerräume, bis auf wenige Ausnahmen, innerhalb der festgesetzten Obergrenzen der jeweiligen Quartiere nachweisen. Hier wäre es vorstellbar, dass zur Vermeidung eines 2.

UG in gewissem Maß (n.E. der Vw wären dies 10 %) auch Duplex-Parkplätze angeordnet werden können. Durch das Hydrogeologische Gutachten wird der Eingriff der Tiefgaragen in Bezug auf das Grundwasser gutachterlich untersucht. Zudem sollen auch Stellplatzminderungen beim Nachweis von Mobilitätskonzepten ermöglicht werden. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass durch diese Maßnahmen kein 2. UG notwendig wird.

**Beschlussvorschlag:**

**Die TG-Rampen und die vermasste Umgrenzung der Tiefgaragen/Gemeinschaftstiefgaragen werden in allen Quartieren in die Planzeichnung aufgenommen, der Zuschlag nach § 3 Abs. 2 Buchst. b entfällt hierdurch.**

**In § 3 Abs. 4 wird der Begriff „Bauteile“ durch „an Gebäude angebaute Bauteile wie z.B. Erker, Wintergärten“ präzisiert.**

- 2.3 Bei § 4 sollte Abs. 3 zu § 15 verschoben werden, in Abs. 2 sollte eine Umformulierung hin zu „auf der“ vorgenommen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die angeregte Verschiebung der Formulierung aus § 4 Abs. 3 zu § 15 wird vorgenommen. Weiter wird die Formulierung in Abs. 2 zur Klarheit angepasst.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Formulierungen werden verschoben bzw. angepasst.**

- 2.4 Nach § 5 Abs. 2 sind keine Überschreitung der Baugrenzen in den OG's zulässig, was § 23 BauNVO nicht entspricht. Es wird angeregt eine Überschreitung für Balkone, Vorbauten zu regeln und in großzügiger Weise zuzulassen.

Weiter sollte klargestellt werden, dass die Vorgabe zu Terrassen sich auf die einzelne Anlage bezieht.

Im ausliegenden Entwurf sind keine Bauräume für Tiefgaragen zu erkennen, was der Klärung bedarf.

Stellungnahme Verwaltung:

Nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO kann in geringfügigem Ausmaß ein Vortreten von Gebäudeteilen von den festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Es handelt sich hier um eine sog. „Kann-Regelung“ woraus sich kein direkter Anspruch hierauf ableitet. Vielmehr wird die Gemeinde ermächtigt, gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 i.V.m Abs. 2 Satz 3 BauNVO im Zusammenhang mit der Festsetzung von Baugrenzen Ausnahmetatbestände zuzulassen.

Im gegenständlichen Bebauungsplan regelt § 5 Abs. 2 der Satzung die überbaubaren Grundstücksflächen. Unter Berücksichtigung der großzügigen Bauräume soll eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, eingeschossige Anbauten wie Erker, Wintergärten, u.ä. und Balkone in untergeordnetem Maß (1,50 m Tiefe, 1/3 der Fassade, max. 5 m) zugelassen werden. Der Rückgriff auf die Definition des untergeordneten Maßes gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO erscheint sachgerecht, da solche Anbauteile bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Acht gelassen werden können. Tiefere Balkone (2 m) können durch Abrücken von den Baugrenzen realisiert werden, was die großzügigeren Bauräume ermöglichen.

Eine Klarstellung, dass sich die maximale Länge von 5 m auf die einzelne Terrasse bezieht, wird aufgenommen.

Um mehr Freiheiten bei der Anordnung der Tiefgarage in der Realisierung einzuräumen wurde auf eine Umgrenzung verzichtet. Die Größe der Tiefgarage wird durch die Festsetzung

der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO begrenzt. Aus Sicht der Verwaltung besteht hier offenbar ein größeres Regelungsbedürfnis, da der Sachverhalt mehrfach angeführt wurde. Zur Klarstellung und Eindeutigkeit soll der Umgriff der TG, in Bezug auf die höchstzulässige GR nach § 3 Abs. 5 der Satzung, künftig festgesetzt werden. Zu den TG-Rampen wird auf Nr. 2.2 verwiesen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die textlichen Festsetzungen in § 5 Abs. 2 werden so ergänzt, dass ein untergeordnetes Vortreten von Vorbauten, eingeschossigen Erkern und Balkonen zugelassen wird.**

**Eine Klarstellung, dass sich die max. Länge von 5 m auf die einzelne Terrasse bezieht, wird aufgenommen.**

**Der Umgriff des TG-Bauraums wird künftig im Plan dargestellt und vermasst.**

- 2.5 In § 6 Abs. 3 ist nicht ersichtlich, was mit Räumen „im Bereich von Baulinien“ gemeint ist. Die Festsetzung harmoniert nicht mit der vorgesehenen absoluten Wandhöhe. Die absolute Wandhöhe sollte unter Berücksichtigung der EnEV bei 3-geschossigen Gebäuden auf 9,60 m und bei 4-geschossigen Gebäuden auf 12,60 m angehoben werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Formulierung in § 6 Abs. 3 der Satzung zielt auf das sog. Hochparterre für Wohnnutzung ab, um Konflikten zwischen Bewohnern und direkt angrenzenden Fußgängern vorzubeugen. Der Bereich in dem die Festsetzung Anwendung findet(= WA1-5, südlich des Boulevards), wird auch genannt. Hochparterre ist nicht festgesetzt für Nichtwohnnutzungen, diesen steht zudem eine höhere Geschosshöhe (+ 1 m) zur Verfügung.

Die Wandhöhen werden um 0,6 m erhöht, die Bauräume werden unter Berücksichtigung der sich hieraus ergebenden Abstandsflächen angepasst.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Wandhöhen werden auf 9,60 (bei III VG) und 12,60 m (bei IV VG), bzw. 13,60 m (IV VG, Nichtwohnen am Boulevard) angepasst.**

- 2.6 Die Festsetzung in § 7 Abs. 1 ist entbehrlich, in Abs. 3 wird eine zu unbestimmte Festsetzung getroffen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Formulierung in § 7 Abs. 1 der Satzung dient der Klarstellung. Zu Abs. 3 wird auf Ziff. A.1.47 verwiesen.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung zu § 7 Abs. 1 wird zur Kenntnis genommen, zu Abs. 3 wird auf Ziff. A.1.47 verwiesen.**

- 2.7. Die Regelung, dass je Baugebiet nur 1 TG-Rampe zulässig sein soll, bedarf der Klärung, da die Baugebiete mehrere Eigentümer haben werden.

Bei Festlegung der Stellplatzanzahl sollte überlegt werden, ob ein reduzierter Stellplatzschlüssel bei entsprechenden Mobilitätskonzepten vorstellbar wäre.

Soweit nach § 11 Abs. 1 für einzelne Wohngebiete auch oberirdische Stellplätze auf dafür festgesetzten Flächen zulässig sein sollen, sind diese Darstellungen zu ergänzen.

In den Gebieten WA19, 24, 26 sind die TG-Rampen von den Bauräumen etwas abzurücken, um die Wohnqualität zu erhöhen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Beschränkung auf eine TG-Rampe pro Baugebiet dient dazu die Freiflächen und Erdgeschossnutzungen so wenig wie möglich durch Zufahrten und gebäudeintegrierte Tiefgaragenrampen einzuschränken. Realteilungen über die Teilung der Baugebiete hinaus sind vorgesehen, eine Abstimmung der unterschiedlichen Eigentümer hinsichtlich Freiflächengestaltung, Organisation der Kinderspielplätze, der Flächen für die Feuerwehr (vorbeugender Brandschutz) sowie der Tiefgaragenplanung ist aufgrund des städtebaulichen Konzeptes (möglichst schonender Umgang mit Grund und Boden) notwendig. Um Klarheit hinsichtlich der Lage der Rampen zur Gemeinschafts-tiefgarage zu erreichen, werden diese in der Planzeichnung auf einem separaten Grundstück und neben den Gebäuden angeordnet. Die Überschreitungsmöglichkeit hinsichtlich der GF für gebäudeintegrierte Tiefgaragenrampen kann entfallen. Ein Grenzanbau ist zuzulassen. Die Rampenanlage ist einzuhausen, sie wird vermasst und mit einer maximalen Wandhöhe festgesetzt.

Durch vorstehende Anpassungen wird gewährleistet, dass auch bei mehreren Eigentümern je Quartier eine rechtlich mögliche, vollziehbare Festsetzung getroffen wird. Die Flächen für oberirdische Stellplätze werden soweit erforderlich ergänzt.

Die im WA19, 24, 26 dargestellten TG-Rampen werden im Zusammenhang mit der Überarbeitung aller Quartiere hinsichtlich der TG-Abfahrten (s. Nr. 2.2) nochmals überprüft. Soweit städtebaulich sinnvoll in die interne Planung der Quartiere zu integrieren, könnten diese auch leicht abgerückt werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Flächen für oberirdische Stellplätze werden soweit erforderlich ergänzt. Für die TG-Rampen im WA19, 24, 26 wird nochmal geprüft, wo ein Abrücken städtebaulich sinnvoll möglich ist.**

- 2.8 Die Regelungen zu Wohnungsgärten in § 13 werden als wesentlich zu eng gefasst angesehen. Ein vollständiger Ausschluss von Gärten ist nicht akzeptabel, die Begrenzung auf max. 4 m ist zu eng gefasst. Damit verbunden ist auch die Thematik der Einfriedungen in § 14, hier sollte nach einer Regelung gesucht werden, welche die Privatsphäre der EG-Bewohner ausreichend respektiert.

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird auf B.6 8. und 9. verwiesen.

**Beschlussvorschlag:**

**Es erfolgt ein Beschluss gemäß B.6 8. und 9.**

- 2.9 Die Regelung in § 17 Abs. 9 wird als wenig bestimmt und streitanfällig angesehen.

Stellungnahme Verwaltung:

Bei § 17 Abs. 9 handelt es sich aus Sicht von Verwaltung/Planern um eine gängige Formulierung, mit dem Ziel die Versiegelung von Flächen zu reduzieren aber gleichzeitig notwendige Nutzungen zu ermöglichen. Auch im Hinblick auf die in § 3 Abs. 5 der Satzung festgesetzte Obergrenze der versiegelten, unterbauten Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO erscheint die

Festsetzung erforderlich. Eine Begründung, wo die Streitfähigkeit gesehen wird, wurde nicht vorgebracht oder ausgeführt.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Festsetzung erfolgt nicht.**

C. Anmerkungen der Verwaltung:

**Fläche für Kinderbetreuungseinrichtung im WA15:**

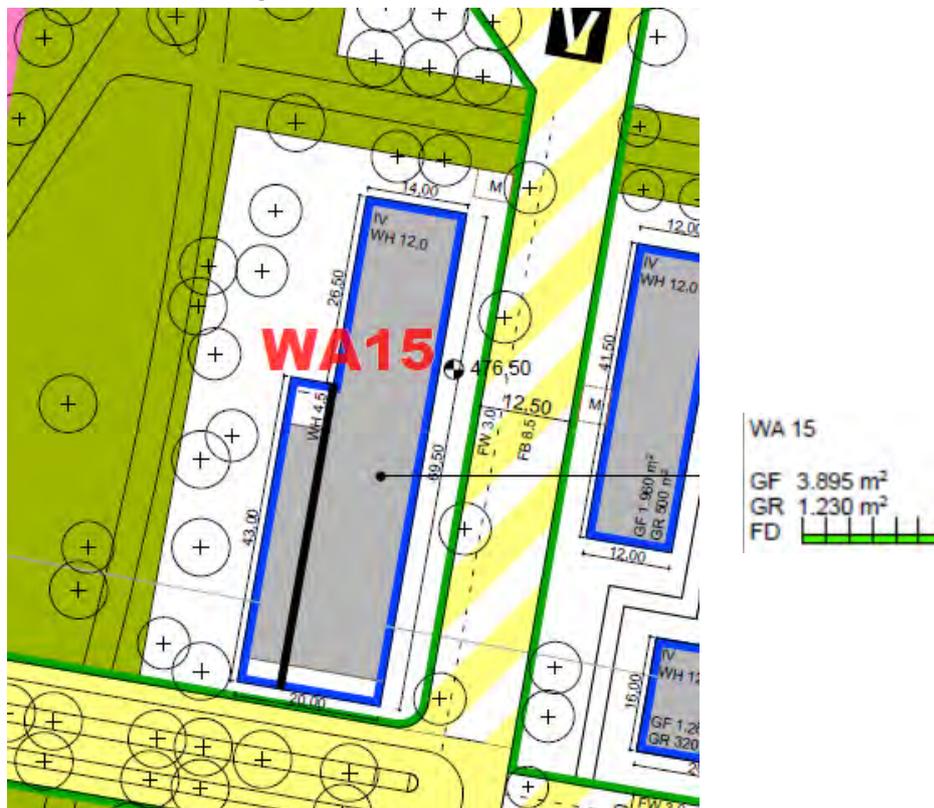
Nach dem bisherigen Planstand ist im WA15 eine weitere Betreuungseinrichtung für Kinder mit einer GF von 1.300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Das WA15 wird mit in die Umlegung eingehen, und an einem der beteiligten Eigentümer zugeteilt.

Um in der Umlegung keine Diskussionen bzgl. eines vermeintlichen wertmäßigen Nachteiles durch die Betreuungseinrichtung führen zu müssen, schlägt die Verwaltung vor, die GF-KiTa in das nördlich angrenzende WA4 (= Bauraum 1. FW) zu verschieben. Auch städtebaulich hätte dies den Vorteil, dass der Bauraum an den Park angrenzt und hochwertige Freiflächenqualität verspricht. Zudem besteht ein räumlicher Bezug zu den Freiflächen der Schule.

Für das WA15 wird von Seiten der Planer in Abstimmung mit der Verwaltung vorgeschlagen, auf die Schublade nach Westen zu verzichten und einen Bauraum mit IV VG und einer GF von 3.400 m<sup>2</sup> (bisher 2.595 m<sup>2</sup> = +805 m<sup>2</sup>) festzusetzen.

Für das WA14, westlicher Bauraum, ist bislang eine GF von 5.780 m<sup>2</sup> festgesetzt. Da durch die Verschiebung der KiTa keine GF-Mehrung erfolgen soll, muss das im WA15 hinzugefügte Baurecht im WA14 ausgeglichen werden.

Bild 31, WA15 Bisheriger Planstand:



WA15 Neuer Planstand:



**Beschlussvorschlag:**

Im WA15 werden Bauraum und GF angepasst, der Bauraum beträgt künftig 69,50\*14 m, es wird eine GF von 3.400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die KiTa wird inkl. der zugehörigen GF von 1.300 m<sup>2</sup> wird ins WA14 verschoben, die im WA15 hinzugefügte GF ist dort auszugleichen.