

Vorlage Nr.: GB II/460/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Datum: 30.07.2020
Verfasser: Dietrich Carmen

Bebauungsplan Nr. 180 "Wohngebiet zwischen ST2350 und Neufahrner Straße"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Freigabe für das weitere Verfahren

Beratungsfolge:

Datum Gremium

15.09.2020 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 einstimmig beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 180 „Wohngebiet zwischen ST2350 und Neufahrner Straße“ zu fassen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau mit 65 Wohneinheiten als bis zu 5-geschossigem L-förmigen geschlossenen Baukörper.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 mehrheitlich beschlossen, den auf Grundlage der vorgelegten Planungsüberlegungen erstellten Bebauungsplanentwurf Nr. 180 „Wohngebiet zwischen ST2350 und Neufahrner Straße“ für das weitere Verfahren freizugeben und die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, den Städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 03.06.2020 mit 07.07.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 26.05. 2020 mit 07.07.2020.

In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen.

In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

A) Stellungnahme von Bürgern

Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1.Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 06.07.2020 (Anlage 1)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme.

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 09.07.2020 (Anlage 2a)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Der Flächennutzungsplan wird, wie festgestellt, im Wege der Berichtigung angepasst..

Zu 2.:

Festsetzung A 2.2 wird wie folgt geändert:

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe“

In Festsetzung A 2.4 werden diese Nutzungen gestrichen.

Zu 3.:

Die Festsetzung A 4.1 wird ersatzlos gestrichen.

Zu 4.:

Der letzte Satz der Festsetzung A 5.13 wird gestrichen. Die in Festsetzung A 3.3. geregelte GR-Überschreitung wird angepasst.

Zu 5.:

Nach Festsetzung A 8.5 sind Stellplätze innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig. Änderungsbedarf daher besteht nicht.

Zu 6.:

Der Maßstab der Planzeichnung wird vergrößert.

Zu 7.:

Die Planzeichnung wird noch entsprechend vermaßt.

Eine Bemaßung der Baugrenzen ausgehend von den Grundstücksgrenzen ist bereits erfolgt. Es wird überprüft, ob zur eindeutigen Bestimmung der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen noch weitere Bemaßungen erforderlich sind. Die Breiten der Vor- und Rücksprünge der Baugrenzen werden ebenfalls noch vermaßt. Durch die Maßstabsvergrößerung sollte eine bessere Lesbarkeit gewährleistet sein.

Zu 8.:

Die Straßenbegrenzungslinie wird am südöstlichen und östlichen Geltungsbereichsrand entfernt

Zu 9.:

Der Hinweis Nr. 10 wird noch dahingehend ergänzt, dass die DIN-Normen auch bei der Stadt Garching bereitgehalten und eingesehen werden können.

Zu 10.:

Richtig ist die Fl. Nr. 1881/7. Die Begründung in Punkten 2.4 und 3.1 wird entsprechend geändert.

Zu 11.:

Im weiteren Verfahren wird die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 21.04.2020 beigelegt.

Zu12.:

Die Begründung wird an die vom Stadtrat heute beschlossenen Änderungen angepasst.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Grünordnung, Schreiben vom 30.06.2020 (Anlage 2b)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu A 8.6 und 8.7 Hinweis 6.3

Die Namen der Bäume werden entsprechend der deutschen Schreibweise angepasst und die Festsetzungen A 8.6 und 8.7 und der Hinweis 6.3 entsprechend geändert.

A 8.12

Es wird ergänzt, dass die Gehölze innerhalb der nächsten Pflanzperiode ersetzt werden.

Die angeregten Ergänzungen werden unter C Hinweise (Mindestabstand Sparten, Baumschutzvorrichtungen) oder in die Begründung (spartenfreier Wurzelraum, Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum) aufgenommen.

4. Landratsamt München / Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 17.06.2020 (Anlage 2c)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Anbringung von Außenbeleuchtung wird in C Hinweise aufgenommen.

5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 30.06.2020 (Anlage 3)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Das Bodendenkmal wird in der markierten Ausdehnung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Unter den Hinweisen wird aufgenommen, dass das Bodendenkmal D-1-7735-0257 –Bestattungsplatz mit Kreisgräben vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung befindet und für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 05.10.2016 (Anlage 4)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.1

Der Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung wird unter C Hinweise aufgenommen.

Zu 1.2

Der Hinweis zum Grundwasser wird unter C Hinweise aufgenommen.

Zu 1.3

Der Hinweis zum Bodenschutz wird unter C Hinweise aufgenommen.

Zu 1.4

Der Hinweis zur Versiegelung wird unter C Hinweise aufgenommen.

Zu 1.5

Ein Hinweis zu Starkregenereignissen wird unter C Hinweise aufgenommen.

Da das Grundstück heute nahezu vollständig versiegelt ist, geht die Stadt davon aus, dass sich die Abflusssituation durch wild abfließendes Wasser für Dritte durch die Neubebauung eher verbessern wird, da auf den entstehenden Garten- und Freiflächen Wasser auch versickern kann.

7. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 26.06.2020 (Anlage 5)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitere Zufahrten außer den im Plan festgesetzten sind nicht geplant.

Die Anfahrsichtdreiecke gemäß RASt werden berücksichtigt.

8. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 07.07.2020 (Anlage 6)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

9. SWM Infrastruktur Region GmbH, Schreiben vom 30.06.2020 (Anlage 7)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hinwirken, dass bei Baumaßnahmen die notwendigen Maßnahmen zum Schutz von Leitungen berücksichtigt werden.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 25.06.2020 (Anlage 8)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hinwirken, dass bei Baumaßnahmen die Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Auf die Darstellung der Kabelschutzrohranlage im Bebauungsplan wird verzichtet.

11. Vodafone Kabel Deutschland, Schreiben vom 10.06.2020 (Anlage 9)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- Geschäftsstelle Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 09.07.2020
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 16.06.2020
- Gemeinde Ismaning, Bauamt, Schreiben vom 25.06.2020
- bayernets GmbH, Schreiben vom 04.06.2020
- Telefonica, Schreiben vom 22.06.2020
- Bundesnetzagentur, Schreiben vom 07.07.2020

C.) Sonstige Änderungen

Schreiben des Investors vom 22.07.2020, Anlage 10 und vom 12.08.2020 (Anlage 11)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

In der Planzeichnung wird die Fläche für Tiefgaragen nach Süden unter dem Grundstück Fl. Nr. 160/5 und um die Fläche des Raums für den Fernwärmeanschluss erweitert.

Festsetzung 5.4 wird wie folgt ergänzt: „Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Flächen für

Tiefgaragen sind auch Flächen für Haustechnik bis max. insgesamt 15 m² zulässig.“ Die in Festsetzung A 3.3. geregelte GR-Überschreitung wird angepasst.

Die Flächen für die zusätzlichen Kellerräume werden berücksichtigt. Zu diesem Zweck wird eine neue Festsetzung aufgenommen:

3.3 neu: „Für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird eine zusätzliche Grundfläche von 50 qm festgesetzt.“

Festsetzung 3.3. (GR-Überschreitung) wird angepasst.

Festsetzung 4.3 wird wie folgt ergänzt:

„Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise überschritten werden:

- ...
- Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Breite von 7,5 m um bis zu 6,7 m.“

Die festgesetzte Wandhöhe wird von 12,0 m auf 12,1 m erhöht.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 180 „Wohngebiet zwischen ST2350 und Neufahrner Straße“ entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Auslegung darf erst erfolgen, wenn der Städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

ANLAGE(N):

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

ggf. Anlagen benennen:

Stellungnahmen Anlage 1 mit 11



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Garching bei München
Rathausplatz 3
85748 Garching

per E-Mail: stadt@garching.de;

Bearbeitet von	Telefon/Fax +49 89 2176-3296 / 403296	Zimmer 4415	E-Mail
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 26.05.2020	Unser Geschäftszeichen 24.2-8291-ML	München, 06.07.2020

**Stadt Garching bei München, Landkreis München;
Bebauungsplan Nr. 180 „Wohngebiet zwischen ST 2350 und Neufahrner
Straße“;
Verfahren nach § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Sachverhalt

Die Stadt Garching beabsichtigt die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die
Errichtung von einem Mehrfamilienhausensemble mit bis zu fünf Geschossen
und ca. 65 Wohneinheiten in o.g. Bereich zu schaffen. Das Plangebiet ist ca. 0,7
ha groß und größtenteils bereits bebaut. Der Bebauungsplanentwurf sieht die
Festsetzung von einem Allgemeinen Wohngebiet vor. Das Plangebiet ist im aktu-
ell rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt, soll aber
laut Planunterlagen im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bewertung

Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich zu begrü-
ßen. Nach Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind in den
Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst
vorrangig zu nutzen. Im Sinne von LEP-Grundsatz 3.1 wird ein Beitrag zu einer
freiraumschonenden Siedlungsentwicklung geleistet.

Ergebnis

Aus landesplanerischer Sicht ist die o.g. Bauleitplanung als raumverträglich zu
bewerten.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung-oberbayern.de



Unabhängig davon bitten wir mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung, sobald der Flächennutzungsplan bezüglich der verfahrensgegenständlichen Änderung angepasst/berichtigt wird (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Mit freundlichen Grüßen



limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.



limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.



limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.



Landratsamt München



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

Bauen

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching bei München

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 26.05.2020
Unser Zeichen: 4.1-0017/2020/BL
Garching b. München
München, 09.07.2020

Auskunft erteilt:	E-Mail:	Tel.: 089 6221-2551	Zimmer-Nr.: F 1.02
		Fax: 089 6221-442551	

Vollzug der Baugesetze; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Bebauungsplan Nr. 180
für das Gebiet Wohngebiet zwischen ST 2350 und Neufahrner Straße
in der Fassung vom 15.05.2020

frühzeitige Trägerbeteiligung im beschleunigten Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: 07.07.2020

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

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

Öffnungszeiten Mo,Di,Do,Fr 08:00 – 12:00 Uhr und Do. 14:00 – 17:30 Uhr Bitte Termine vereinbaren	Telefon Telefax Internet E-Mail	089 6221-0 089 8221-2278 www.landkreis-muenchen.de poststelle@lra-m.bayern.de	Bankverbindungen KSK München Starnberg Ebersberg IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09 SWIFT-BIC BYLADEM1KMS	Postbank München IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04 SWIFT-BIC PBNKDEFF
--	---	--	---	---

- 2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
- Einwendungen
- Rechtsgrundlagen
- Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
- 2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Garching, der diesen Bereich als gemischte Baufläche darstellt. Nachdem der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, kann er aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies wird in Punkt 2.3 der Begründung bereits entsprechend erläutert.
 2. Das Plangebiet soll laut Festsetzung A.2.1 und den Angaben in der Begründung, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Nach den Festsetzungen A.2.2 bis A.2.4 sollen im geplanten WA jedoch nur Wohngebäude allgemein zulässig sein (A.2.2). Die anderen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sollen nicht zulässig sein (A.2.4). Dies stellt einen Verstoß gegen die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietscharakters eines WA dar. Vgl. BVerwG Beschluss vom 08.02.1999 – 4 BN 1/99: „Werden in einem Bebauungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausgeschlossen, wird damit im rechtlichen Ergebnis die Wirkung eines reinen Wohngebietes (WR) hergestellt, ohne dass dieses als solches festgesetzt wird. Mit dem festgesetzten Ausschluss ist der allgemeine Charakter des nach § 4 BauNVO zu beurteilenden Baugebietstypus eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht mehr gegeben.“ Die unter A.2 vorgesehene Festsetzung der Art der Nutzung ist daher in dieser Form nicht möglich. Wenn hier ein WA geplant werden soll, können nicht alle der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Festsetzung und die Erläuterung in Punkt 4.1 der Begründung sind zu überarbeiten. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass in Punkt 4.8 der Begründung angegeben wird, dass „Nutzungsmischung und Läden“ zugelassen werden soll.
 3. Festsetzung A.4.1, abweichende Bauweise – die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten, ist hier nicht erforderlich. Die Längenbegrenzung auf 50 m gilt nur in der offenen Bauweise, für das Plangebiet ist jedoch keine offene Bauweise festgesetzt.
 4. Für die Regelung im letzten Satz der Festsetzung A.5.13 gibt es keine Rechtsgrundlage. § 19 Abs. 4 BauNVO regelt abschließend welche baulichen Anlagen bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind. Spielplätze in Wohngebieten fallen als wohnergänzende Nutzungen unter § 14 BauNVO und sind daher bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mitzurechnen. Der letzte Satz der Festsetzung A.5.13 ist daher zu streichen.
In diesem Zusammenhang müsste geprüft werden, ob die zulässige Grundfläche (A.3.1) oder die in A.3.3 geregelte GR-Überschreitung entsprechend erhöht werden muss.

5. Nach Festsetzung A.8.5 sollen innerhalb der privaten Grünfläche auch Stellplätze zulässig sein. Dies widerspricht u.E. der Formulierung in Festsetzung A.5.2, wonach diese nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Anpassung.
6. Zur Erleichterung der Lesbarkeit der Planzeichnung, insbesondere im Hinblick auf die zahlreichen kleinen Vor- und Rücksprünge des Bauraumes, empfehlen wir die Planzeichnung in einem größeren Maßstab darzustellen.
7. Nach den Angaben auf dem Bebauungsplanentwurf ist die Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Um die Lage der überbaubaren Flächen eindeutig festzulegen, sind daher die Baugrenzen ausgehend von den Grundstücksgrenzen bzw. der Straßenbegrenzungslinie zu vermaßen. Die Breiten der Vor- und Rücksprünge der Baugrenzen sind ebenfalls noch ablesbar zu vermaßen.
8. In der Planzeichnung ist die Darstellung der Straßenbegrenzungslinie zu überprüfen. Die am südlichen und östlichen Geltungsbereichsrand dargestellten Abschnitte sind u.E. nicht zutreffend.
9. Im Hinweis Nr. 10 müsste noch ergänzt werden, dass die DIN-Normen auch bei der Stadt Garching bereitgehalten und eingesehen werden können (vgl. BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 2010 – 4 BN 21/10).
10. In den Punkten 2.4 und 3.1 der Begründung wird die Fl.Nr. 1881/1 angegeben, hier müsste es u.E. jeweils „1881/7“ lauten.
11. In den Punkt 3.5 und 4.9 der Begründung wird angegeben, dass immissionsschutzrechtlichen Anforderungen untersucht und die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M.../02 vom 21.04.2020 als Anlage Teil der Begründung ist. Den Verfahrensunterlagen liegt jedoch der Bericht Nr. M.../01 vom 21.10.2019 bei. Im weiteren Verfahren ist der Begründung, der dort genannte, aktuelle Bericht beizulegen.
12. In Punkt 4.7 der Begründung wird angegeben, dass in der privaten Grünfläche eine Unterbauung mit einer Tiefgarage im nördlichen Teil zulässig ist. Dies wird jedoch in der Planzeichnung nicht entsprechend festgesetzt, im Bereich der privaten Grünfläche ist keine Fläche mit dem Planzeichen A.5.3 eingezeichnet. Wir bitten daher um Überprüfung und ggfs. Ergänzung bzw. Anpassung der Begründung.

- 4 -

2.5

Zur Grünordnung und zum Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.
Zum Immissionsschutz erfolgt keine Äußerung.

gez.

Telefon-Durchwahl: 089 6221-2573

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebiet 4.1.2.4 - Grünordnung vom 30.06.2020
- 1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.3 – Naturschutz vom 17.06.2020

limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.

limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.

limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.



Landratsamt München



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

**Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten**

Sachgebiet 4.1.1.3
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0017/2020/BL
Ihr Schreiben vom: 28.05.2020

Unser Zeichen: 4.4.3-BL/StS
München, 17.06.2020

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 / 6221-2414

Zimmer-Nr.:

Fax: 089 / 6221 44-2414

F 2.17

1. Stadt Garching

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 180
für das Gebiet Wohngebiet zwischen St 2350 u. Neufahrner Straße

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 30.06.2020

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Äußerung

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

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

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

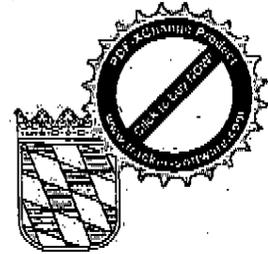
Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBANKDEFF

limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.



Landratsamt München



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

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0017/2020/BL
Garching b. München
Ihr Schreiben vom: 28.05.2020
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 30.06.2020.

Ankunft erteilt: E-Mail: Tel.: 089 6221-1601 Zimmer-Nr.:
Fax: 089 6221-441601 F 1.62

Vollzug der Baugesetze; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Bebauungsplan Nr. 180
für das Gebiet Wohngebiet zwischen ST 2350 und Neufahrner Straße
in der Fassung vom 15.05.2020

frühzeitige Trägerbeteiligung im beschleunigten Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: im Amt 30.06.2020 bei der Gemeinde 07.07.2020

2. Stellungnahme

Anregungen zur Grünordnung:

A 8.6, 8.7 und Hinweis 6.3
Die korrekte deutsche Schreibweise von *Quercus pubescens* ist Flaum-Eiche, da es sich um eine richtige Eiche handelt. Auch die Stiel-Eiche wird mit Bindestrich und danach groß geschrieben, dies gilt auch für den Feld-Ahorn, die Wild-Birne und den Wild-Apfel. Hainbuche hingegen ist richtig zusammen geschrieben, da es sich hier um keine Buche, sondern ein Birkengewächs handelt. Die Rot-Buche hingegen ist eine richtige Buche und daher wieder mit Bindestrich zu schreiben.

limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.

XCAP voiceover IP

inal version
ms.de for further
jct.

Öffnungszeiten: Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr und Do. 14:00 – 17:30 Uhr Bitte Termine vereinbaren
Telefon: 089 6221-0
Telefax: 089 6221-2278
Internet: www.landkreis-muenchen.de
E-Mail: poststelle@lra-m.bayern.de
Bankverbindungen: KSK München Starnberg Ebersberg IBAN DE28 7025 0150 0000 0001 09 SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04 SWIFT-BIC PBNKDEFF



A 8.12

Hier könnte ergänzt werden, dass die Gehölze innerhalb der nächsten Pflanzperiode ersetzt werden müssen.

Zusätzlich bitten wir um folgende Ergänzungen:

Sofern Baumgruben nicht spartenfrei gehalten werden können, ist ein Mindestabstand von 1,5 m zwischen Stammmittelpunkt und Wurzelschutzplatten oder ähnlichen Schutzvorkehrungen seitlich der Rohrleitungsstrasse zu empfehlen.

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

Wir bitten um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen, vor allem wegen der festgesetzten Baumpflanzungen zwischen Stellplätzen und angrenzend an Verkehrsflächen.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 – 28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m³
- Obstbäume: 13 – 18 m³

Hintergrundinformationen:

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5 m haben.

Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durchwurzelbaren Raum bieten.

Stadt Garching b. München
Stadtverwaltung

Rathausplatz 3
85748 Garching b. München

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

Tel: 089/2114-236 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
E-Mail: beteiligung@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
	26.05.2020	P-2020-3086-1_S2	30.06.2020

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

Stadt Garching b.München, Lkr. München:

Bebauungsplan Nr. 180 "Wohngebiet zwischen ST 2350 und Neufahrner Straße"

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

- *D-1-7735-0257 - Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecher), der mittleren und der späten Bronzezeit, Bestattungsplatz mit Kreisgräben vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.*

Das Plangebiet überlagert bekannte Teilflächen des oben genannten Bodendenkmals, welches sich sogar noch deutlich weiter in dieses erstrecken könnte.

Die bereits bekannte Denkmalfläche ist von einer weiteren Überbauung freizuhalten. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 BayDSchG, worauf wir hinzuweisen bitten. Der vorgenommene Hinweis auf die Meldepflicht nach Art.8.1-2 DSchG ist keinesfalls ausreichend.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Kontakt zuständiger Referent

Fachliche Hinweise entnehmen Sie bitte auch unserer Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). **Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.**

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, der Punkt 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmaeler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege · Postfach 10 02 03 · 80076 München

Landratsamt München
Untere Denkmalschutzbehörde
Mariahilfplatz 17
81541 München



WWA München - Heißstraße 128 - 80797 München

Stadt Garching
Postfach 14 53
85742 Garching

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
2_AL-4622-ML 06-
14833/2020

Bearbeitung +49 (89) 21233-2620

Datum
22.06.2020

Bebauungspläne Garching
BEBAUUNGSPLAN NR. 180 „WOHNGEBIET ZWISCHEN ST 2350 UND
NEUFAHRNER STRASSE“; AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS IM
BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH 5 13A BAUGB;
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLI-
CHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Trä-
ger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Ergänzungen des Bauleitplans aus wasserwirtschaftlicher Sicht

1.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen.

1.2 Grundwasser



Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

1.3 Bodenschutz

Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

1.4 Versiegelung

In Punkt 8.4 der Satzung ist beschrieben, dass Wege für die Feuerwehr aus wasserdurchlässigen Material gebaut werden soll, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu befürworten ist.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

1.5 Starkregenereignisse

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschoßhöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

Das Landratsamt München erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.

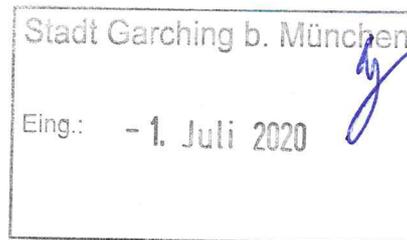
Mit freundlichen Grüßen



 Staatliches Bauamt Freising
Postfach 1942 • 85319 Freising

Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3

85748 Garching b. München



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
26.05.2020

Unser Zeichen
S2300-4622.0

Bearbeiter, Zimmer-Nr.

München, 26.06.2020
☎ 08161 932 - 2230
☎ 08161 932 - 3722

**Bebauungsplan Nr. 180 „Wohngebiet zwischen St2350 und Neufahrner Straße“;
Aufstellung des Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahren nach § 13a
BauGB;
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit oben genanntem Schreiben haben wir den Bebauungsplan Nr. 180 „Wohngebiet zwischen St2350 und Neufahrner Straße“ in der Fassung vom 15.05.2020 mit der Bitte um Stellungnahme erhalten. Aus Sicht der Straßenbauverwaltung kann der geplanten Bauleitplanung nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt werden:

Die Erschließung des Plangebietes soll über die bereits vorhandenen Anbindungen rückwärtig über die Neufahrner Straße und die Freisinger Landstraße (Staatsstraße 2350) erfolgen. Weitere unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstraße von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht zulässig. Im weiteren Verfahren bitten wir, die erforderlichen Anfahrtsichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) zu berücksichtigen (Art. 29 Abs. 2, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RASt06). Die Anfahrtsichtdreiecke müssen von sichtbehindernder Bepflanzung freigehalten werden.

...

Amtssitz
Staatliches Bauamt Freising
Postfach 1942 85319 Freising
Am Staudengarten 2a 85354 Freising
☎ 08161-932-0
☎ 08161-932-3301

Servicestelle
München
Winzererstraße 43
80797 München
☎ 08161-932-0
☎ 08161-932-3730

E-Mail und Internet

poststelle@stbafs.bayern.de
www.stbafs.bayern.de

Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.
Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger
der Staatsstraße übernommen.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Garching b. München

Rathausplatz 3
85748 Garching b. München

**Bebauungsplan Nr. 180 „Wohngebiet zwischen ST 2350 und Neufahrner Straße“; Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § Abs. 1 BauGB**

07. Juli 2020

Sehr geehrte

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Beteiligung an o.g. Vorhaben.

Die Stadt Garching b. München möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung schaffen.

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass sich angrenzend an das Plangebiet im südlichen und nördlichen Bereich gewerbliche Nutzungen sowie Handwerksbetriebe befinden.

Diese dürfen im Zuge der weiteren Planungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht eingeschränkt werden.

Bezüglich der Weiterentwicklungsmöglichkeiten dürfen hinsichtlich der Immissionsrichtwerte (Lärm, etc.) keine Einschränkungen erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner:

Telefon 089 5119-217
Telefax 089 5119-305

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0500 1022 70
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

SWM Infrastruktur Region GmbH / 80287 München

Stadt Garching bei München
Rathausplatz 3
85748 Garching

SWM Infrastruktur Region GmbH
80287 München
www.swm-infrastruktur-region.de

Ansprechpartner

Netzsteuerung
NB-NG-ÖV
Telefon: +49 89 2361-3252
Fax: +49 89 2361-703252

Auskunftsfallnummer: 209155

29. Jun. 2020

Bebauungsplan Nr. 180 „Wohngebiet zwischen Straße 2350 und Neufahrner Straße“; Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Anlage: Bestandsplanauszug Erdgas, Wasser, Strom

Sehr geehrte

vielen Dank für die Zusendung der o.g. Bebauungsplanunterlagen.

Unsere bestehenden **Wasserversorgungsanlagen** sind aus dem Eintrag (blau eingezeichnet) im beiliegenden Bestandsplanauszug zu ersehen.

Die Versorgungsleitung DN 100 liegt in der Neufahrner Straße, zu den Bestandsgebäuden führen Hausanschlussleitungen. Bestandsgebäude auf Flurstück 160/5 wird von Wasserversorgungsleitung in Straße St2350 liegend versorgt.

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

Die Bestandsgebäude Freisinger Landstraße Nr. 41 und 43 werden über die Versorgungsleitung DN 150 aus der Neufahrner Straße über Hausanschlussleitungen in das Versorgungsnetz eingebunden.

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

Unsere bestehenden **Stromversorgungsanlagen** sind aus dem Eintrag (rot eingezeichnet) im beiliegenden Bestandsplanauszug zu ersehen.

Zur elektrischen Erschließung des geplanten Wohngebietes, ist je nach Leistungsbedarf evtl. eine neue Trafostation erforderlich und mit einzuplanen, die bevorzugt im Lastschwerpunkt vorzusehen ist. Diesbezüglich bitten wir den zuständigen Bauträger mit unserem Mitarbeiter Tel.: 089/2361-3640 Kontakt aufzunehmen, um den genauen Standort sowie die Ausführungsart festlegen zu können.

Der Zugang bzw. die Zufahrt zu unseren Stromversorgungsanlagen muss jederzeit und ungehindert möglich sein.

Geschäftsführung

Stefan Dworschak
Franziska Buchard-Seidl

Sitz: München
Emmy-Noether-Straße 2
80992 München
Telefon: +49 89 2361-0
Amtsgericht München HRB 160 281
USt-IdNr.: DE245887064
Gläubiger-ID: DE1014000000030247

Bankverbindung

Postbank München
BIC PBNKDEFFXXX
IBAN DE79 7001 0080 0004 1008 03

Allgemeine Hinweise:

Vor Abbruch der bestehenden Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt bzw. die in geplante Tiefgaragen, Garagen, Anbauten, Wintergärten u.a. zu liegen kommenden Hausanschlussleitungen, zu Lasten des Grundstückseigentümers umgelegt werden.

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

Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabel, Leitungen und Schachtbauwerke der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen.

Wenn die Mindestabstände unterschritten werden sind im Abstandsbereich zwischen 1,5 m und 2,5 m Schutzmaßnahmen zu prüfen und schriftlich zu vereinbaren. Das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle ist zu beachten.

Versorgungsanlagen werden generell nicht über Tiefgaragen verlegt. Bei Verlegung von Erdgas- und Wasserversorgungsleitungen über Tiefgaragen muss eine Mindestdeckung von 1,2 m ab Oberkante Tiefgarage eingehalten werden.

Zwischen unseren Versorgungsanlagen und dem evtl. erforderlichen Baugrubenverbau ist ein lichter Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Im Schadensfall z.B. durch Setzungen unserer Versorgungsleitung sind diese auf Kosten des Maßnahmenträgers zu erneuern.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der Tel.-Nr.: 089/2361-6132 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

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

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

Zurück p. Mail am 25.06.2020 an:

Ihre Referenzen	Schreiben vom 26.05.2020,
Ansprechpartner	T NL Süd, PTI 25, PPB L Projekte/Wegesicherung,
Durchwahl	☎ 089 54550 7371 ✉ Mail:
Datum	25.06.2020
Betrifft	Rückäußerung zum Bebauungsplan Nr. 180 „Wohngebiet zwischen ST 2350 und Neufahrner Straße“; Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und die Beteiligung an dem Verfahren.

Wir bitten um Ihr Verständnis, da aufgrund der aktuellen Coronakrise und daraus folgender Arbeit im Homeoffice, die Stellungnahme zu oben genannten Planverfahren ausschließlich per Mail erfolgt.

Eine Versendung der Stellungnahme per Post ist bis auf weiteres nicht möglich.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Bebauungsplan Nr. 180 nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden.

An der nördlichen Grundstücksgrenze, bei Freisinger Landstraße 43, durchläuft eine Telekommunikationslinie das Flurstück 163.

Für eine provisorische Sicherung / Änderung / Verlegung der TK-Anlagen oder Spartenbesprechungen setzen Sie sich bitte mit unserer Planungsabteilung (Kontaktaufnahme über Fertigungssteuerung, E-Mail: T_NL_Sued_PTI25_FS@telekom.de) in Verbindung.

Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Hausanschrift	Deutsche Telekom Technik GmbH
Telekontakte	Technische Infrastruktur Niederlassung Süd, Dieselstraße 43, 90441 Nürnberg
Konto	Telefon +49 921 18-0, Telefax +49 921 18-1119, Internet www.telekom.de
	Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
	IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat	Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender)
Geschäftsführung	Walter Goldenits (Vorsitzender, Maria Stettner, Dagmar Völckler-Busch)
Handelsregister	Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn USt-IdNr. DE 814645262

Datum 25.06.2020
Empfänger Stadt Garching
Blatt 2

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

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

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

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

so früh wie möglich mindestens 5 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

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

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen: 1 Lageplan, Kabelschutzanweisung

~~Städt. Garching~~

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<kkoordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Mittwoch, 10. Juni 2020 16:35
An: ~~Städt. Garching~~
Betreff: Stellungnahme S00861311, VF und VFKD, Stadt Garching b. München,
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 180 „Wohngebiet zwischen ST 2350
und Neufahrner Straße“

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

Weitergeleitet an
Investor ~~Städt. Garching~~ 15/6/2020

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

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00861311

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Datum: 10.06.2020

Stadt Garching b. München, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 180 „Wohngebiet zwischen ST
2350 und Neufahrner Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.05.2020.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt
eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie
sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung;

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

~~Handwritten signature~~

Von: ~~Willhelm Längger~~ <willlaenger@konstruktion-detail.de>
Gesendet: Mittwoch, 22. Juli 2020 11:03
An: ~~Müller, Carmen~~
Cc: ~~baustrip@pv-muendchen.de; Pütz Franz; Klaus Beemel~~
Betreff: BV Garching , Freisinger Landstr./Neufahrner Str. - Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 180
Anlagen: Keller TGa - Änderungen 22.07.2020.pdf

~~Konstruktion & Detail GmbH
Bismarckstr. 2
80333 München
Telefon 089/95 09 05 - 2 Herr Denzel
Telefon 089/95 09 05 - 3 Herr Längger
Telefon 089/95 09 05 - 1
willlaenger@konstruktion-detail.de
www.konstruktion-detail.de~~

BV Garching , Freisinger Landstr./Neufahrner Str.
Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 180

Sehr geehrte ~~Handwritten name~~,

im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs für die Wohnanlage an der Neufahrner Str. haben sich noch drei Änderungen ergeben:

Um den Fernwärmeanschluss für die Anlage sicherzustellen, wurde ein Anschlussraum in der Tiefgarage im südwestlichen Grundstücksbereich erforderlich. Diesen haben wir im Anschluss an den Behindertenstellplatz vorgesehen.

Durch den Platzbedarf für die Zufahrt zur Tiefgarage unter Haus 7 war es uns nicht möglich, die erforderlichen Kellerabteile unter Haus 7 unterzubringen. Deshalb waren wir gezwungen, diese unterirdisch mit der erforderlichen Überdeckung im Bereich der Rampe unterzubringen. Der Kellerbereich des Haus 7 wird damit um diese Fläche zusätzlich vergrößert.

Aus statischen Gründen muss die Decke über dem 3.OG nun 30 cm und nicht wie ursprünglich geplant 22 cm stark sein. Dementsprechend erhöht sich die Wandhöhe der Attika um 8 cm und beträgt nun 12,08 m ü. OK Rohfußboden EG und nicht wie im B-Plan beschrieben 12,00 m.

Wir hoffen, dass diese Änderungen seitens der Gemeinde angenommen werden, und diese noch in den Bebauungsplan einfließen können und bedanken uns bereits im Voraus für Ihre Unterstützung.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

~~Handwritten signature~~

Anlage: Plan Keller/TGa mit Darstellung der Änderungen

~~XXXXXXXXXX~~

Von: ~~Modern Wohnbau GmbH <info@modern-wohnbau.de>~~
Gesendet: Mittwoch, 12. August 2020 09:31
An: ~~Dieter Dierich~~
Cc: ~~dieter.dierich@pv-muenchen.de~~
Betreff: BV Baudisch - Tiefgaragenerweiterung nach Süden

Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrte ~~Dieter~~

aufgrund einiger Planänderungen (z.B. Anschlussraum für Geothermie, Kellererweiterungen im Haus 2) ergibt sich ein Stellplatzverlust in der Tiefgarage und durch die Änderungen der Wohnungsanzahl ein Stellplatzmehrbedarf. Um beides auszugleichen haben wir die Tiefgarage auf unserem Grundstück dementsprechend Richtung Süden erweitert.

Mit freundlichen Grüßen

Modern Wohnbau GmbH
Emil-Kurz-Str. 2
85737 Ismaning

Tel: 089 / 96201024

Geschäftsführer : Bernhard Nägeli
Amtsgericht München
Sitz Ismaning
HRB 109328 St.-Nr. 143/163/60212

