BESCHLUSSVORLAGE

UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING.

Vorlage Nr.:	2-BV/189/2020
Status:	öffentlich
Geschäftsbereich:	Bauverwaltung
Datum:	28.12.2020
Verfasser:	Dietrich Carmen

Bebauungsplan Nr. 182 "Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
19.01.2021	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.02.2020 mehrheitlich beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 182 "südliches Büro -und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM" zu fassen.

Ziel des Bebauungsplanes ist, dass für die Realisierung des geplanten Lehr- und Forschungsgebäude von SAP in Kooperation mit der TUM notwendige Baurecht zu schaffen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 mehrheitlich beschlossen, den auf Grundlage der vorgelegten Planungsüberlegungen erstellten Bebauungsplanentwurf Nr. 182 "südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM" 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 04.11.2020 mit 07.12.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 27.10.2020 mit 07.12.2020.

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 07.10.2020 (Anlage 1)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme.

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme, dass das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten ist, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 07.11.2020 (Anlage 2a)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Zu 1.:
Die Anregungen werden aufgenommen und die Pläne geprüft, entsprechend korrigiert, so dass die Vorhaben- und Erschließungspläne und der Bebauungsplan widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sind. Auch werden zur Herstellung eines Bezuges zum Bebauungsplan der Bauraum sowie die Straßenbegrenzungslinie im Lageplan und Grundriss EG dargestellt. Ebenso wird der geplante Baukörper nachrichtlich als Hinweis in die Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Die Baugrenzen werden an das geplante Gebäude angepasst.

Zu 2.:
Die Anregung wird aufgenommen und die Präambel von Seite 3. der Begrünung vor „B. Festsetzung durch Planzeichen und Text“ auf die Planzeichnung verschoben. Die hingewiesenen Korrekturen werden vorgenommen.

Zu 3.:
Die Anregungen werden aufgenommen und der Zusatz „hier z.B.“ unter B.2.1 gestrichen. Auch wird eine Festsetzung zu dem für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche dienenden Bauland mit einem eigenen Planzeichen und Größenangabe im Bebauungsplan getroffen.

Zu 4.:
Die unter B.2.1 mit 0,8 festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,78 auch mit den gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Flächen eingehalten. Die Begründung wird um eine entsprechende Erläuterung ergänzt.

Zu 5.:
Die Anregung wird aufgenommen und anstelle der Hinterkante des noch zu erstellenden Fußweges an der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße die Höhe 476,30 m NHN als Bezugspunkt für die Höhenlage festgesetzt. Diese Höhe entspricht der geplante OK FFB im Erdgeschoss und liegt ca. 25 cm über der geplanten Straße zur Gewährleistung der Rückstauebene zum Kanal in der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße.

Zu 6.:
Die Anregung wird aufgenommen und die Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt. Das ursprünglich mit der im Masterplan dargestellten sog. Kontourpräsenzlinie“ intendierte Ziel einer Gebäudeflucht nördlich des Baufeldes G 1 kann auch so rechtssicher umgesetzt werden.

Zu 7.:
Die Anregung wird aufgenommen und die Formulierung unter B.3.3 wird in „Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandflächen 0,4 H, mindestens 3 m“ geändert.

Zu 8.:

Die Anregung wird aufgenommen und die bisherigen Festsetzungen unter B.6 (6.1 und 6.2) zur Niederschlagswasserbeseitigung werden als Hinweis unter C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen verschoben.

Zu 9.:
Die Anregung wird aufgenommen und unter den Festsetzungen ergänzt, dass die Vorhaben- und Erschließungspläne Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind. Die Pläne werden um die notwendigen Angaben ergänzt.

Zu 10.:
Die Anregung wird aufgenommen und bei den Verfahrensvermerken zwischen e) und f) noch ein Unterschriftsfeld mit Datumsangabe für die Ausfertigung vorgesehen.

Zu 11.:
Es ist richtig, dass die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans in der Begründung falsch angeben wurde. Das Datum wird auf den 05.05.2020 korrigiert.

Zu 12.:
Die Anregung wurde überprüft und die Angaben in Begründung und Anlage werden aufeinander abgestimmt. Die Größe der Baufläche beträgt 15.499 m², der Ausgleichsflächenbedarf 6.975 m². Die als Vermeidungsmaßnahme genannte Dachbegrünung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Zu 13.:
Die Anregung wird aufgenommen und ein Hinweis auf die orientierende Altlastenuntersuchung und deren Ergebnis unter C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aufgenommen.

Zur Sicherstellung der Kontaminationsfreiheit werden im Zuge des derzeit im Rahmen der archäologischen Untersuchungen durchgeführten Oberbodenabtrags auch die vorhandenen Belastungen mit Schwermetallen weiter untersucht. Die Arbeiten werden entsprechend den unter 1.3 genannten Hinweisen durch ein fachkundiges Büro begleitet. Das Material wird dabei gemäß den vorliegenden Vorkenntnisse und entsprechend ihrer organoleptischen Merkmalen haufwerksweise separiert und entsprechend den Vorgaben der LAGA beprobt und analysiert. Entsprechen den Ergebnissen wird das Material gemäß den geltenden Regeln eingestuft und verwertet. Dabei werden nach Beendigung der Maßnahme Beweissicherungsproben an der Aushubsohle und der Böschung genommen und der Erfolg angezeigt und in einem Erläuterungsbericht dargestellt.

Zu 14.:
Die Anregung wird aufgenommen und den Unterlagen ein Stellplatznachweis beigefügt.

Zu 15.:
Die Anregung wird aufgenommen, der Umweltbericht wird überprüft und um fehlende Angaben ergänzt.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Fachstelle Grünordnung, Schreiben vom 27.11.2020 (Anlage 2b)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden aufgenommen und die genannten Empfehlungen für die durchwurzelbaren Räume, die Schutzvorkehrungen sowie die Maßgaben zu Erhalt, Pflege und Ausfall der Bäume als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft, Schreiben vom 12.11.2020 (Anlage 2c)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Der Bereich, in dem die Kaulquappen der Wechselkröte nachgewiesen wurden, befindet sich außerhalb des Planbereichs im Abstand von ca. 200 m weiter östlich angrenzend an die geplante Hans-Piloty-Straße. Hier wurden entsprechend der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme V2 der Aktualisierung der naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung von PAN - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH vom 11.05.2020 die neu entstandenen Pfützen im Bereich der Oberbodenmieten durch Lehmabdichtung erweitert und als Zwischenlösung erhalten. Zudem ist als CEF-Maßnahme die Anlage von insgesamt drei Laichgewässer für Wechselkröten durch die TUM geplant. Eines in der Nähe der vorgefundenen Pfützen östlich der künftigen Hans-Piloty-Straße im Bereich der Wiesäckerbachauen und zwei nördlich der Kläranlage im Bereich einer bereits hergestellten Ausgleichsfläche. Hierzu wurden bereits konkrete Planungen vom 07.10.2020 durch das Büro PAN erstellt. Sie sollen zur nächsten Laichperiode umgesetzt werden.

Ein Normenkonflikt des vorliegenden Bebauungsplans mit § 44 BNatschG ist daher nicht zu befürchten.

Bezüglich der Wiesenbrüter - zwei Feldlerchen Brutpaare und ein Rebhuhn Brutpaar - konnte mittlerweile eine Fläche durch die TUM gesichert werden, so dass die CEF-Maßnahme auf einer 30.000 m² großen Teilfläche der Grundstücke FL.-Nrn. 2020 und 2021, Gemarkung Garching, im Bereich des Ausgleichflächenpools der TUM umgesetzt werden können.

Auch konnten mittlerweile Ausgleichsflächen durch die TUM gesichert werden. Die Ausgleichsflächen sollen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, im Ausgleichsflächenpool der TUM umgesetzt werden. Die konkreten Maßnahmen werden derzeit durch das Büro PAN erarbeitet und mit dem Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft abgestimmt. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit der TUM.

5. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, staatliche Abfallrecht und Altlasten, Schreiben vom 06.12.2020 (Anlage 2d)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Einschätzung, dass vom über 300 m entfernten Heizkraftwerk keine unzulässigen Lärmeinwirkungen zu befürchten sind, wird zur Kenntnis genommen und geteilt. Der Hinweis auf die Emissionen der 20 m entfernt verlaufenden Freisinger Landstraße und der Verweis auf die Einhaltung der Maßgaben der allgemein geltenden DIN 4109 wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 07.12.2020 (Anlage 3)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten Ausführungen zu dem durch die Planung verursachten Verlust landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsflächen als Existenzgrundlage von landwirtschaftlichen Betrieben, der Hinweis auf die Einführung von Ökowertpunkten sowie die Aufforderung zur frühzeitigen Abstimmung mit dem Ortsobmann werden zur Kenntnis genommen.

Mittlerweile konnten Ausgleichsflächen durch die TUM gesichert werden. Die Ausgleichsflächen sollen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, im Ausgleichsflächenpool der TUM umgesetzt werden. Die konkreten Maßnahmen werden derzeit durch das Büro PAN erarbeitet und mit dem Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft abgestimmt. Im Zuge der Bearbeitung haben sich die Flächen verändert. Die Größe der Baufläche beträgt 15.499 m², der Ausgleichsflächenbedarf 6.975 m².

7. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 25.11.2020 (Anlage 4)
Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Zu 1.1.:
Die vorgebrachten Ausführungen zur Niederschlagsbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Mittlerweile sind erste Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt, die ergeben haben, dass unter Beachtung der einschlägigen Maßgaben eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser in den Freiflächen im Bereich zwischen Grünstreifen entlang der Freisinger Landstraße und westlich des Gebäudes in einer Kombination aus Muldenversickerung und Rigole zur Versickerung zu bringen. Im Außenanlagenplan sind diese Flächen dargestellt. Das auf den Stellplätzen entlang der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße anfallende Niederschlagswasser wird in den angrenzenden Freiflächen über Mulden bzw. Rigolen versickert.

Zur Sicherstellung der Kontaminationsfreiheit werden im Zuge des derzeit im Rahmen der archäologischen Untersuchungen durchgeführten Oberbodenabtrags auch die vorhandenen Belastungen mit Schwermetallen weiter untersucht. Die Arbeiten werden entsprechend den unter 1.3 genannten Hinweisen durch ein fachkundiges Büro begleitet. Das Material wird dabei gemäß den vorliegenden Vorkenntnissen und entsprechend ihrer organoleptischen Merkmalen haufwerksweise separiert und entsprechend den Vorgaben der LAGA beprobt und analysiert. Entsprechend den Ergebnissen wird das Material gemäß den geltenden Regeln eingestuft und verwertet. Dabei wird nach Beendigung der Maßnahme Beweissicherungsproben an der Aushubsohle und der Böschung genommen, der Erfolg angezeigt und in einem Erläuterungsbericht dargestellt.

Zu 1.2.:
Die Hinweise zu Grund- und Schichtwasser, zu Vorkehrungen zum Schutz vor eindringendem Grundwasser, zur Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie zur Bauwasserhaltung werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Zu 1.3.:
Im Zuge des derzeit im Rahmen der archäologischen Untersuchungen durchgeführten Oberbodenabtrags werden auch die vorhandenen Belastungen mit Schwermetallen weiter untersucht. Die Arbeiten werden entsprechend den unter 1.3 genannten Hinweisen durch ein fachkundiges Büro begleitet. Das Material wird dabei gemäß den vorliegenden Vorkenntnissen und entsprechend ihrer organoleptischen Merkmale haufwerksweise separiert und entsprechend den Vorgaben der LAGA beprobt und analysiert. Entsprechen den Ergebnissen wird das Material gemäß den geltenden Regeln eingestuft und verwertet. Dabei werden nach Beendigung der Maßnahme Beweissicherungsproben an der Aushubsohle und der Böschung genommen, der Erfolg wird angezeigt und in einem Erläuterungsbericht dargestellt.

Dennoch wird vorsichtshalber ein entsprechender Hinweis auf die vorhandenen Altlasten und den Umgang mit diesen unter die Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 1.4.:
Der Hinweis auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die entsprechende Verordnung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der geplanten Lehr- und Büroähnlichen Nutzung im IT Bereich des Gebäudes ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht geplant.

Zu 1.5.:
Der Hinweis auf Starkregenereignisse wird zur Kenntnis genommen. Die Oberkante des Erdgeschossbodens wurde ca. 25 cm über dem Niveau der geplanten Friedrich-Ludwig-Bauer Straße gewählt. Bei der Planung des Kellers wurden potentielle Starkregenereignisse beachtet. Es ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Beeinträchtigung Dritter bei wild abfließendem Wasser kommt.

8. Staatliches Bauamt München 2, Schreiben vom 04.12.2020 (Anlage 5)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Zu 1.:
Die vorgeschlagene Abstandflächensicherung erscheint zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele des Masterplans und im Sinne eines wirtschaftlichen und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll, kann aber rechtlich nicht im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans umgesetzt werden, sondern wäre privatrechtlich zwischen Grundstückseigentümer und Vorhabenträger zu regeln.

Zu 2.:
Die gegebenen Hinweise auf bestehende Medienleitungen, die Anlage von Suchgräben, die Notwendigkeit eines Aufmaßes neu verlegter Medien im Standard nach BRF `99 und deren Übergabe an die TUM sowie die Notwendigkeit der durchgängigen Aufrechterhaltung des Betriebs der benötigten Sparten werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergereicht.

Ebenso werden die Maßgaben für zukünftige Versorgungsleitungen des Freistaates Bayern, der TUM sowie der Stadtwerke München auf den Freiflächen der Erbpachtflächen zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergereicht.

Die Hinweise und Maßgaben sind vertraglich zwischen Vorhabenträger und Freistaat, TUM und Stadtwerke München zu regeln.

Zu 3.:
Der Hinweis zur rechtlichen Sicherung von Fuß- und Radwegeverbindungen mit Verweis auf den Masterplan erscheinen zur Umsetzung der Ziele des Masterplans sinnvoll. Eine Sicherung kann aber rechtlich nicht im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans umgesetzt werden, sondern wäre privatrechtlich zwischen Grundstückseigentümer und Vorhabenträger zu regeln.

Zu 4.:
Der Hinweis zur Übergabe eines aktuellen Lageplans nach Fertigstellung des Bauvorhabens an die TUM wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Information weitergegeben.

9. BUND Naturschutz, Ortsgruppe Garching, Schreiben vom 30.11.2020 (Anlage 6)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Zu ruhender Verkehr:
Der überwiegende Teil der notwendigen Pkw-Stellplätze, 194 Stellplätze von 248 Stellplätzen und damit etwas mehr als 72 % wird im Parkhaus, das sich über zwei Etagen im südlichen niedrigeren Gebäudeteil erstreckt, untergebracht. Der die restlichen 54 Pkw-Stellplätze werden oberirdisch südlich und westlich des geplanten Gebäudekomplexes untergebracht.

Mit 140 geplanten Fahrradstellplätzen im Parkhaus, davon ca. 66 Fahrradstellplätze mit Ladestation für Elektrofahrräder, werden deutlich mehr Fahrradstellplätze geschaffen als dies gemäß geltender Stellplatzsatzung der Stadt Garching (110 notwendige Stellplätze) notwendig wäre. Auch werden direkt nach dem Eingang Umkleiden mit Duschen und knapp 150 Spinten für Mitarbeiter, die sich nach dem Fahrradfahren bzw. nach dem Sport duschen möchten, hergestellt.

Es ist geplant, den Planbereich über eine im Campus West zentral gelegene Haltestelle für die im Hochschul- und Forschungsgelände verkehrenden Buslinien an die U-Bahnhaltestelle Garching – Forschungszentrum mit Ihrer Haltestelle an der Boltzmannstraße anzubinden. Die genaue Lage der Bushaltestelle wird derzeit mit der MVV abgestimmt. Ein potentieller Standort ist der Bereich südlich des Vorhabens an der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße. Als Alternativstandort wird eine Haltestelle auf selber Höhe ca. 200 m weiter östlich an der Hans-Piloty-Straße geprüft.

Zudem ist ein Ausbau des Fahrradstationsnetzes der MVV geplant. Neben den Erdgeschossbereichen des nördlich geplanten Parkhauses D 3 und des östlich geplanten Parkhauses EI bieten sich hierzu dezentrale Standorte über den Campus West verstreut nahe den Eingängen der geplanten Gebäude an. Diese Lösungen werden im Zuge des Ausbaus des Campus West geprüft und weiterverfolgt.

Zur Verbesserung der Anbindung des Planbereichs für Radfahrer und Fußgänger werden im Zuge des Ausbaus des Campus West in Richtung Garching neben der Errichtung der östlich am Vorhaben vorbeiführenden Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße mit von der Fahrbahn durch Grün- und Versickerungsstreifen getrennten Fußwegen zusätzlich entlang der Freisinger Landstraße ein mindestens 2,5 m breiter Fuß- und Radweg errichtet werden. Zusätzlich werden hier Flächen für den Ausbau als Fahrradschnellweg mit einer Breite von 6 m vorgesehen. Im 20 breiten Grünstreifen zwischen Freisinger Landstraße und Campus West ist die Errichtung eines in den Grünstreifen eingebundenen Fußweges von der Nordgrenze des zukünftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 171 "Kommunikationszone" bis zur Lichtenbergstraße geplant.Von diesen Fuß- und Radwegverbindungen führt die südlich am Vorhaben vorbeiführende Promenade, eine zentrale Grünachse mit Fuß- und Radweg, von der Freisinger Landstraße über die Wiesäckerbachauen bis zum zentralen Bereich des Hochschul- und Forschungsgeländes mit U-Bahnstation an der Boltzmannstraße.

Zu den Ausgleichsflächen:
Die Anregung wird aufgenommen. Die Ausgleichsflächen sollen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, zwischen Garchinger Mühlbach und Giesen im Ausgleichsflächenpool der TUM umgesetzt werden. Die konkreten Maßnahmen werden derzeit durch das Büro PAN erarbeitet und mit dem Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft abgestimmt. Ziel ist es einen Biotopverbund im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen herzustellen. Die Sicherung der Flächen und die Umsetzung der Maßnahmen werden durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu Klimafolgenanpassung und Energieversorgung:
Zur Klimafolgenanpassung und Energieversorgung sind von Seiten des Vorhabenträgers folgende Maßnahmen geplant:

Zertifizierung

Das Gebäude wird nach LEED (internationaler Standard für nachhaltiges Bauen) zertifiziert. Ursprünglich hat der Vorhabensträger LEED Silber anvisiert, inzwischen wird durch verschiedene Maßnahmen eine LEED Gold-Zertifizierung erreicht.

Energiebilanz
Es wird eine Energiebilanz für die Errichtung und den Betrieb des Gebäudes durch einen unabhängigen Prüfer erstellt

Wärmeversorgung/Energierückgewinnung
Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz der Energiewende Garching. Die Wärme wird fast ausschließlich aus Erdwärme (75 °C) aus einer Tiefenbohrung erzeugt. Die Energierückgewinnung wird in Form von Wärmetauschern in den Lüftungsanlagen realisiert. Die Heiz- und Kühlsysteme werden über Niedertemperatursysteme betrieben.

Stromversorgung/Stromerzeugung
Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Netz der Stadtwerke München, der Stromeinkauf erfolgt über den SAP-Stromlieferanten Uniper. Der eingekaufte Strom ist zu 100% zertifizierter Grünstrom. Weiterhin wird das Energiesystem durch nachhaltige, regenerative Energiequellen wie z.B. einer Photovoltaikanlage unterstützt und trägt somit zum nachhaltigen Bauen bei. Am SAP-Standort Garching wird die PV-Anlage (Rooftop-PV-Anlage) auf den Dachflächen installiert. Die Anlagengröße wird derzeit geplant, angestrebt werden mindestens ca. 100 kWp Solarleistung. Der selbsterzeugte Strom wird zu 100% selbst verbraucht und muss nicht in das öffentliche Netz rückgespeist werden.

Gebäudeautomation
Das gesamte Gebäude wird über die Gebäudeautomation gesteuert, geregelt und überwacht. Dabei werden für Raum- und Anlagenautomation die jeweils höchsten Energieeffizienzklassen angesetzt. Die Beleuchtung wird komplett in LED und DALI dimmbar ausgeführt. In den Büro- und Besprechungsflächen kommt eine bedarfsgerechte Automation für Beleuchtung, Sonnenschutz sowie Heizung/Kälte/Lüftung zum Einsatz. Darüber hinaus erfolgt ein Monitoring, um nach Einzug Optimierungen bei der Energieversorgung zu lokalisieren bzw. zu optimieren.

Niederschlagswasserversickerung
Das Niederschlagswasser wird großflächig über die belebte Oberbodenzone in einer Mulde westlich des Gebäudes zur Versickerung gebracht.

10. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 11.11.2020 (Anlage 7)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die gegebenen Hinweise auf das sich außerhalb des Planbereichs befindliche Leerrohr für Fernmeldekabel, die notwendige Beteiligung bei Arbeiten oder Pflanzungen im Nahbereich von 2,5 m, die erneute Beteiligung im Zuge der Festlegung der Ausgleichsflächen sowie die Bitte zur Übersendung einer Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden zur Kenntnis genommen, im Weiteren befolgt und als Zustimmung zur Planung gewertet.

11. SWM Infrastruktur, Schreiben vom 12.11.2020 (Anlage 8)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Aussage, dass sich innerhalb des Planungsgebietes keine Versorgungsleitungen der Stadtwerke München, aber außerhalb des Planungsgebietes Erdgas- und Stromversorgungsanlagen der Stadtwerke München befinden, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

12. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd, Schreiben vom 26.11.2020 (Anlage 9)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände erhoben werden, das Plangebiet mit Hinweis auf die geschlossene Zweckvereinbarung vom 20.09.2016 und den durch Satzung bestehenden Anschlusszwang, durch eine noch zu verlegende Hauptwasserleitung wasserversorgungsmäßig erschlossen werden kann, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

13. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 28.10.2020 (Anlage 10)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Anbauverbotszone wird im Bebauungsplan dargestellt.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Staatstraße von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht vorgesehen.

Es wird der Hinweis aufgenommen, dass evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für von der Staatsstraße ausgehende Emissionen von Baulastträger der Staatsstraße nicht übernommen werden.

Sämtliche bauliche Maßnahmen an der Staatsstraße werden mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt und werden im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Straßenbauverwaltung und der Stadt Garching rechtsgestalterisch geregelt.

14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 26.11.2020 (Anlage 11)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Es wird folgender Hinweis aufgenommen:
„Für jegliche Bodeneingriffe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, die über den Umgriff der archäologischen Untersuchungen Az. M-2017-1454-2_0 sowie den Geltungsbereich des Bescheides Az. 4.1-0043/17/D vom 03.07.2017 hinausreichen, ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist."

C.) Sonstiges

Werbeanlagen
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden noch Werbeanlagen im Bebauungsplan geregelt. Unter Achtung der Interessen des Vorhabenträgers auf Wahrnehmbarkeit, dem „TUM Corporate Design – Styleguide Technische Universität München“ sowie der Maßstäblichkeit der geplanten Werbeanlage in Bezug auf das geplante Gebäude soll die Variante B (Anlage 12) als Grundlage für die Festsetzungen für Werbeanlagen im Bebauungsplan herangezogen werden. Die übrigen Webeanlagen richten sich nach dem "TUM Corporate Design - Styleguide Technische Universität München". In den Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen und der "TUM Corporate Design - Styleguide Technische Universität München" als Anlage zum Bebauungsplan aufgenommen.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- Gemeinde Ismaning, Schreiben vom 26.11.2020
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 19.11.2020
- GTT GmbH, Schreiben vom 26.11.2020
- bayernets , Schreiben vom 28.10.2020
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 04.12.2020
- Telefonica, Schreiben vom 30.11.2020
- Schreiben Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 07.12.2020

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. 182 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ 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:
- als Tischvorlage ☐

ANLAGE(N):
- als Tischvorlage ☐

Anlagen:
Stellungnahmen (Anlage 1 mit 11)
Werbeanlage Variante B (Anlage 12)

Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Garching bei München
Rathausplatz 3
85748 Garching

per E-Mail: [redacted]

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
[redacted]	[redacted]	4415	[redacted]
Ihr Zeichen	**Ihre Nachricht vom**	**Unser Geschäftszeichen**	**München,**
	27.10.2020	24.2-8291-ML	07.12.2020

Stadt Garching bei München, Landkreis München;
Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 182 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Sachverhalt
Die Stadt Garching beabsichtigt mit o.g. Bauleitplanung, für den weiteren Ausbau des Hochschul-und Forschungsbereichs der TUM die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines SAP-Forschungszentrums mit Schwerpunkt Software-Engineering zu schaffen. Das Plangebiet ist ca. 1,7 ha groß und im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschulbereich“ dargestellt.

Bewertung
Das Planareal liegt gemäß Karte 2 des Regionalplans der Region München (RP 14) in einem Hauptsiedlungsbereich, der nach Grundsatz B II 2.1 des RP 14 für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Ergebnis
Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
[redacted]
Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

From: 008962212639 Page: 1/10 Date: 07.12.2020 14:29:48

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

Landratsamt München

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

Bauen

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching bei München

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 27.10.2020
Unser Zeichen: [redacted]
München, 07.12.2020

Auskunft erteilt: [redacted] E-Mail: [redacted] Tel.: 089 6221-[redacted] Fax: 089 6221-[redacted] Zimmer-Nr.: F 1.02

Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Plan Nr. 182

für das Gebiet südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM

in der Fassung vom 24.09.2020

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 07.12.2020

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

This fax was received by GFI FaxMaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

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. In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Straßenbegrenzungslinie mit einem Abstand von 8,5 m zur Baugrenze vermaßt. Im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Straßenaußenkante (=Straßenbegrenzungslinie) jedoch mit einem Abstand von ca. 4,5 m zum geplanten Gebäude dargestellt; wir bitten daher um Überprüfung und Anpassung dieser Darstellung. Auch die im Plan „Grundriss EG" eingetragene „Baugrenze" sollte überprüft werden. Hierbei handelt es sich u.E. eher um die Straßenbegrenzungslinie. Die Festsetzungen in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen sind widerspruchsfrei aufeinander abzustimmen.
   Um einen Bezug zur Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans herzustellen, empfehlen wir den Bauraum sowie die Straßenbegrenzungslinien in den Vorhaben- und Erschließungsplänen Lageplan und Grundriss EG darzustellen. Zur Verdeutlichung der Planung könnte zusätzlich der geplante Baukörper als Hinweis in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen werden.

2. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist vor „B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text" noch eine Präambel aufzunehmen (jetzt unter der Überschrift „Ermächtigungsgrundlage" auf Seite 3 der Begründung abgedruckt). Innerhalb der Formulierung müsste bei der Angabe „81 BayBO" noch „Art." ergänzt und der zweimal verwendete Teil „jeweils zum ... geltenden Fassung" gestrichen werden.

3. Unter B.2.1 wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt (der Zusatz „hier z.B." kann u.E. entfallen, da im Plangebiet nur diese GRZ festgesetzt wird). Der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Bauraum erstreckt sich über zwei Buchgrundstücke (Fl.Nrn 1885 und 1886). Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Baugrundstück grundsätzlich mit dem Buchgrundstück gleichzusetzen (BVerwG v. 30.11.2000, Az.: 4 BN 57/00), somit müsste die zulässige GRZ auf jedem Buchgrundstück eingehalten werden. Wir empfehlen daher das Bauland, das als Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche dient, mit einem eigenen Planzeichen festzusetzen und in seiner Größe zu bestimmen.

limited demonstrational version Please visit http://www.te-systems.de for further information regarding this product. XCAPI voiceoverIP XCAP voiceover

This fax was received by GFI FaxMaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

4. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in B.2.1 mit 0,8 (=Höchstgrenze gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) festgesetzt. Da der Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnenden Anlagen keine abweichende Bestimmung trifft (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), ist davon auszugehen, dass diese Anlagen in der GRZ von 0,8 enthalten sind. Zur Klarstellung sollte dies noch in der Begründung erläutert werden.

5. In Festsetzung B.2.3 wird die Hinterkante des Fußweges an der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. In Punkt E.2.1 der Begründung wird ausgeführt, dass sich die Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße in Planung befindet (derzeit Baustraße). Somit ist die Hinterkante des Fußweges noch nicht vorhanden. Auf eine Verkehrsfläche kann nach dem OVG Münster Urt. v. 15. 2. 2012 – 10 D 46/10.NE, nicht Bezug genommen werden, wenn sie im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder fertiggestellt ist, noch der Bebauungsplan die Höhenlage dieser Verkehrsfläche festsetzt oder die Ausbauplanung noch nicht abgeschlossen ist. Um den unteren Bezugspunkt eindeutig zu bestimmen, empfehlen wir, diesen als NHN Höhe in „m über NHN" festzusetzen.

6. Mit dem Planzeichen B.3.1 ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Norden des Bauraums eine Baulinie festgesetzt. Aus dem Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans geht hervor, dass der geplante Baukörper in Teilen nicht auf der Baulinie steht, sondern zurück versetzt ist. Weiterhin springt die Eingangsfassade im Erdgeschoss zurück. Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO muss jedoch auf der festgesetzten Baulinie gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen kann gem. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Wir weisen daher darauf hin, dass die geplante Bebauung aufgrund der festgesetzten Baulinie nicht umgesetzt werden kann. Da die Lage des Baukörpers im Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan) vorgegeben wird (entsprechend den Vorgaben des Masterplans, der hier eine Konturpräsenzlinie vorsieht, die mit 80 % des Bauvolumens zu besetzen ist, vgl. Begründung Punkt E.4.4), empfehlen wir anstelle der Baulinie an der Nordseite des Bauraums eine Baugrenze festzusetzen.

7. In Festsetzung B.3.3 sollte die Formulierung entsprechend der Abstandsflächensatzung lauten „Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3 m".

8. Die unter B.6 (6.1 und 6.2) aufgeführten Formulierungen können mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden; dies kann lediglich unter den Hinweisen aufgenommen werden.

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

This fax was received by GFI FaxMaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

From: 008962212639 Page: 4/10 Date: 07.12.2020 14:29:48

9. Unter den Festsetzungen ist noch zu ergänzen, dass die Vorhaben- und Erschließungspläne Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind (§ 12 Abs. 3 BauGB). Die einzelnen Pläne müssten, mit Angabe der Bezeichnung und des Fassungsdatums, aufgeführt und ggfs. durchnummeriert werden, um diese eindeutig dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zuordnen zu können. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplänen wären dann noch jeweils die Nummern anzugeben. Wenn die Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungspläne) diesem eindeutig zugeordnet werden können, kann auf die Ausfertigung der einzelnen Vorhaben- und Erschließungspläne verzichtet werden (Vgl. VGH München, Urt. v. 28.04.2017, Az. 15 N 15.967: „Sind die Regelungen eines Bebauungsplans nicht auf einem Blatt zusammengefasst, sondern finden sich diese auf mehreren, untereinander nicht hinreichend fest verbundenen Einzelblättern, genügt der mit Unterschrift des Bürgermeisters versehene Ausfertigungsvermerk auf lediglich einem Einzelblatt – hier auf der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen – grundsätzlich nur dann den Anforderungen des Art. 26 II 1 GO für eine wirksame Ausfertigung, wenn alle Einzelblätter des Bebauungsplans mit Regelungsinhalt zusammen – hier also unter Einschluss des nicht gesondert ausgefertigten Vorhaben- und Erschließungsplans – mit dem ausgefertigten Blatt des Bebauungsplans durch eine Art „gedanklicher Schnur" untereinander derart verknüpft sind, dass jeder Zweifel an der Zugehörigkeit der nicht gesondert ausgefertigten Teile zur Gesamtsatzung ausgeschlossen ist. Für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht aus einem einzigen Satzungsteil besteht bzw. dass nicht alle Einzelteile resp. Einzelblätter ausgefertigt sind, müssen alle regelnden Teile/Seiten des Bebauungsplans mithin entweder fest miteinander verbunden sein oder es muss auf den ausgefertigten Teilen/Seiten in einer Weise auf die nicht ausgefertigten Bestandteile der Satzung Bezug genommen werden, die jeden Zweifel an der Identität bzw. Zusammengehörigkeit ausschließt").

10. Bei den Verfahrensvermerken ist zwischen e) und f) noch ein Unterschriftsfeld mit Datumsangabe für die Ausfertigung vorsehen (vgl. Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, p18/19, Seite 205).

11. In Punkt E.3.1 der Begründung wird auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom „30.04.2020" Bezug genommen. Nach unseren Unterlagen wurde der jedoch der Flächennutzungsplan i.d.F. vom 25.07.2019 am 05.05.2020 rechtswirksam. Wir bitten um Überprüfung.

12. In Punkt E.7.2 der Begründung wird eine Baufläche von 16.715 m² und eine auszugleichende Fläche von 7.522 m² angegeben. Im Umweltbericht, Seite 17, sowie in der Anlage G.4 ist die Ausgleichsbedarfsfläche ebenfalls mit 7.522 m² angegeben. In der den Unterlagen beigelegten Tabelle zur Ermittlung des Kompensationsumfangs (Stand 30.06.2020) sind jedoch eine Baufläche von 15.512 m² und ein Ausgleichsbedarf von 6.989 m² genannt. Um Widersprüche zu vermeiden, sind die Angaben aufeinander abzustimmen. Die Tabelle und das Blatt mit den Darstellungen der Kategorien sollten entweder in die Begründung integriert oder als Anlagen zur Begründung bezeichnet werden.
In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass in Punkt E.7.2 als Vermeidungsmaßnahme die Festsetzung von begrünten Dächern genannt wird. Wir bitten um Überprüfung, ob eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll bzw. Anpassung der Begründung.

limited demonstrational version Please visit http://www.te-systems.de for further information regarding this product. voiceoverIP XCAPI XCAP voiceover

This fax was received by GFI FaxMaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

13. In Punkt E.10 der Begründung wird auf die Altlastenuntersuchung vom 04.06.2019 Bezug genommen. Aus der Anlage 1.2 dieser Untersuchung „Übersichtslageplan" ist erkennbar, dass lediglich der Bereich des Bebauungsplans Nr. 183 (nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude) untersucht wurde. Wir bitten daher um Überprüfung, ob auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 182 ein Altlastenverdacht besteht. Ggfs. wäre dann für diesen Bereich eine Altlastenuntersuchung durchzuführen und ein entsprechender Hinweis unter „C." der Satzung aufzunehmen. Die Aussagen in der Begrünung müssten geprüft und angepasst werden.

14. Wir bitten, den Unterlagen noch einen Stellplatznachweis beizufügen.

15. Für den Umweltbericht ist die Anlage 1 zum BauGB maßgebend. Die Anlage 1 wurde mit Gesetz vom 04.05.2017 neu gefasst. Der Umweltbericht sollte von der Gemeinde diesbezüglich überprüft und ggfs. die noch fehlenden Angaben (z.B. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung, vgl. Nr. 2 dd. der Anlage 1) ergänzt werden.

2.5 Zum Immissionsschutz und Naturschutz sowie zur Grünordnung wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

gez.

[redacted]

Telefon-Durchwahl: [redacted]

Roth

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:
1 Stellungnahme des Sachgebiet 4.1.2.4 - Grünordnung vom 27.11.2020
1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.1 – Immissionsschutz vom 06.11.2020
1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.3 – Naturschutz vom 12.11.2020

limited demonstrational version Please visit http://www.te-systems.de for further information regarding this product. XCAPI voiceoverIP XCAP voiceover

This fax was received by GFI FaxMaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

From: 008962212639 Page: 6/10 Date: 07.12.2020 14:29:48

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

Landratsamt München

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

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0007/20/VE
Garching b. München
Ihr Schreiben vom: 29.10.2020
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 27.11.2020

Auskunft erteilt: [redacted]
E-Mail: [redacted]
Tel.: 089 6221-[redacted]
Fax: 089 6221-[redacted]
Zimmer-Nr.: 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

Plan Nr. 182

für das Gebiet südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM

in der Fassung vom 24.09.2020

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: im Amt 30.11.2020 bei der Gemeinde 07.12.2020

2. Stellungnahme

Anregungen zur Grünordnung:

In den beiliegenden Plänen sind viele Bäume zwischen Stellplätzen in extrem schmalen Streifen dargestellt. Wir bitten um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen.

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

This fax was received by GFI FaxMaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

- 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 Mindesttiefe 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 Vor-schriften 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.

Zusätzlich könnte wie folgt ergänzt werden:
Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen.

Die Neupflanzungen sollten zudem als zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig hinsichtlich der Wuchsklasse innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode zu ersetzen festgesetzt werden.

gez. [redacted]

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

From: 008962212639 Page: 8/10 Date: 07.12.2020 14:29:48

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

Landratsamt München

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

Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- i m H a u s e -

Ihr Zeichen: 4.1-0007/20/VE
Ihr Schreiben vom: 29.10.2020
Unser Zeichen: 4.4.1-0007/20/VE
München, 06.11.2020

Auskunft erteilt: [redacted] E-Mail: [redacted] Tel.: 089 / 6221-[redacted] Fax: 089 / 6221 4[redacted] Zimmer-Nr.: F 2.54

1. **Stadt Garching b. München**

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 182 i.d.F. vom 24.09.2020 für das Gebiet „südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"

☐ mit Grünordnungsplan
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme: 30.11.2020 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)
☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange
Sachgebiet Immissionsschutz

2.1 ☐ keine Äußerung

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

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
☐ Einwendungen
☐ Rechtsgrundlagen
☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Das über 300 m entfernte Heizkraftwerk führt zu keiner unzulässigen Lärmeinwirkung. Büroräume in Richtung Freisinger Landstraße (B 11) die in westlicher Richtung im Abstand von 20 m verläuft sind mit Lärmschutzfenster (entsprechend der Vorgaben der DIN 4109) mit Schalldämmlüfter zu versehen.

[redacted]

Anlagen:

Zertifikat seit 2008 audit berufundfamilie

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

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

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

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

EMAS

This fax was received by GFI FaxMaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

From: 008962212639 Page: 9/10 Date: 07.12.2020 14:29:48

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: 4.1-0007/20/VE
Ihr Schreiben vom: 29.10.2020
Unser Zeichen: 4.4.3-BL/StS
München, 12.11.2020

Auskunft erteilt: [redacted] E-Mail: [redacted] Tel.: 089 / 6221-[redacted] Fax: 089 / 6221 [redacted] Zimmer-Nr.: F 2.24

1. Stadt Garching

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 182

für das Gebiet südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM

☐ mit Grünordnungsplan

☐ Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 30.11.2020

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 ☐ Keine Äußerung

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

This fax was received by GFI FaxMaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

☒ Einwendungen

In den Unterlagen zur Aktualisierung der saP wird beschrieben, dass auch im Jahr 2020 Kaulquappen der Wechselkröte nachgewiesen wurden. Das belegt, dass Vorkommen dieser Art bei Vorhandensein geeigneter Habitate weiterhin im Geltungsbereich zu erwarten sind.

Es besteht möglicher Weise ein Normenkonflikt des Bebauungsplanes mit § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren ergibt sich aus dem Umstand, dass bei der Realisierung von Vorhaben nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzrechts verstoßen werden darf.

In Form einer Prognose ist es notwendig, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde

☒ Rechtsgrundlagen

§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

☒ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Eine entsprechende CEF-Maßnahme aus dem Jahr 2017 wurde bisher noch nicht umgesetzt, würde aber dazu beitragen, einem Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Tötungs- und Störungsverbot vorzubeugen. Dementsprechend sollte diese Maßnahme umgehend - noch vor Beginn der nächsten Laichzeit der Wechselkröte - umgesetzt werden.

Bezüglich der Wiesenbrüter sollte mittels Kartierung oder Habitatpotentialanalyse zusätzlich ermittelt werden, ob durch die künftige Bebauung (Bebauungspläne 182 und 183) ein Verdrängungseffekt auf die wiesenbrütenden Vogelarten westlich der Freisinger Landstraße (ST 2350) zu erwarten ist.

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Berechnung des Kompensationsumfanges und der verwendete Kompensationsfaktor sind nachvollziehbar. Die Umsetzung und Ausgestaltung der Ausgleichsflächen sollte im Voraus mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen zu vermeiden.

[redacted]

Anlagen

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

This fax was received by GFI FaxMaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

This fax was received by GFI FaxMaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

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

Bayerischer BauernVerband

Kreisverband München

Bayerischer Bauernverband · Karolinenplatz 2 · 80333 München

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

vorab per fax: 089-320 89 9131

Ansprechpartner: Beauftragte für Ehrenamt und Politik
Telefon: [redacted]
Telefax:
E-Mail:

Datum: 07. Dezember 2020

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
DW

Bebauungsplan Nr. 182 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM";
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Beteiligung am o.g. Planungsverfahren und geben hiermit als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Die Planung für die o.g. Baumaßnahme führt zu erheblichen Umweltauswirkungen und hat gravierende Einfluss auf die Agrarstruktur in der Region. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan gehen knapp 17 ha Ackerfläche der Bewirtschaftung für immer verloren.

Wir bitten um Berücksichtigung, dass die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen **die Existenzgrundlage** von landwirtschaftlichen Betrieben ist. Dies muss bereits bei **Planungsbeginn** in den Betrachtungen m aufgenommen werden. Grundsätzlich haben unsere landwirtschaftlichen Betriebe ein berechtigtes Interesse an der **Wahrung ihrer Eigentums- und Bewirtschaftungsrechte**.

Der Flächenverbrauch, durch die Ausweisung von Bebauungs- bzw. Ausgleichsflächen, ist im Ballungsraum München besonders groß. Täglich gehen in Oberbayern **7 ha landwirtschaftliche Fläche** den Landwirten unwiderruflich **verloren**.

Bereits bei **vorbereitenden Planungen** muss daher ein **ressourcenschonender Umgang** mit der Kulturlandschaft das erste Ziel sein.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im vorliegenden Bebauungsplan, dank Einbezlehen von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen direkt im vorliegenden Planungsgebiet, auf insgesamt 7.522 qm beziffert. Bedauerlicherweise werden die angedachten Ausgleichsmaßnahmen nicht näher bestimmt. Nur ein Verweis auf eine räumliche Entkoppelung und

.../

From: 0047O Page: 1/2 Date: 07.12.2020 17:26:05

This fax was received by GFI FaxMaker fax server. For more information, visit: http://www.gfi.com

dass diese Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen des Freistaates Bayern erfolgen werden, sind dem vor liegenden Plan zu entnehmen.

Wir fordern, dass Sie als Stadt Garching grundsätzlich beim Thema Ausgleichsmaßnahmen auf den regionalen Vertreter, Ortsobmann Albert Biersack, zukommen und das Gespräch suchen. Zum Teil können Ihre geplanten Maßnahmen, z.B. die Anlage und Pflege von Blühstreifen auch von ortsansässigen Landwirtinnen und Landwirten zuverlässig durchgeführt werden. Bitte suchen Sie hier frühzeitig da Gespräch.

Zudem fordern wir, dass bereits in der Bauleitplanung die Verwendung von Ökowertpunkten zugelassen wird. Die Flächen im Landkreis München und im Freistaat Bayern sind endlich und daher müssen alle Alternativen zum „Flächensparen" herangezogen werden. Ökopunkte sind eine geeignete Alternative, bei der auch die regionale Landwirtschaft direkt einbezogen werden kann. Interessierte Betriebe setzen in ihrer Bewirtschaftung vertraglich und langfristig gesichert produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen um. So kann die Ausgleichsmaßnahme und eine weitere landwirtschaftliche Nutzung der Flächen gleichzeitig ermöglicht werden. Gerne stehen wir Ihnen für Ihre weitere Informationen und Unterstützung jederzeit zur Verfügung.

Für Ihre Bemühungen danken wir Ihnen recht herzlich.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

onal version
ems.de for further
duct.
XCAPI voiceoverIP
limited demonstrational version
Please visit http://www.te-systems.de for further
information regarding this product.

XCAPI voiceoverIP
limited demonstrational version
Please visit http://www.te-systems.de for further
information regarding this product.
XCAP voiceover

From: 0047O Page: 2/2 Date: 07.12.2020 17:26:05

Staatliches Bauamt
München 2

Staatliches Bauamt München 2
Postfach 22 14 64 • 80504 München

Hochbau
Hochschulbau

Stadt Garching
Bauleitplanung
Rathausplatz 3
85748 Garching b. München

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	München, **04.12.2020**
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Bebauungsplan Nr. 182 südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §3 (1) i.V.m. §4 (1) BauGB

hier: Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes München 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Städtebau und Masterplan

Aufgrund der im VEP 182 dargestellten Baugrenzen im Süden der Grundstücksfläche für [redacted] können die zukünftigen Baukörper auf dem Baufeld G6 nicht gemäß Masterplan realisiert werden. (im Plan Cyan dargestellt)

Der Abstand des geplanten [redacted] zur südlichen Grundstücksgrenze beträgt 17,15 m.

Die komplette Ausschöpfung der gemäß Masterplan vorgesehenen und gemäß Bebauungsplan festgesetzten Abstandsflächen von H = 0,4 und einer zulässigen Höhe von max. 25,0 m, ergibt eine max. Abstandstiefe von 10,0 m.
Es verbleibt somit ein 7,15 m breiter Bereich parallel zur südlichen Grundstücksbreite, die für Abstandflächen von künftigen im Bereich der TUM geplanten Gebäuden zur Verfügung stehen kann, deshalb sollte hier eine Abstandflächenübernahme gesichert werden.

Deshalb empfehlen wir aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen, am südlichen Grundstück einen 7,0 m breiten Bereich für eine Abstandflächenübernahme zu sichern, um

hier für zukünftige Gebäude der TUM maximale Bebaubarkeit zu ermöglichen.
(im Plan: Orange dargestellt)

Die ursprünglich geplante und im Masterplan festgesetzte städtebauliche Struktur ist damit wieder gewährleistet. Wir bitten daher, die derzeit festgelegte Baugrenze im südlichen Grundstücksbereich um 7,0 m nach Norden zu verschieben.

Die Änderungen haben keinen Einfluss auf die von [redacted] vorgestellten Endausbauziele der Baumassen, jedoch wird wertvolles Baurecht für die TUM und die Umsetzung der im Masterplan dargestellten Baudichte gesichert.

2. Bestehende und neue Medien/Sparten

Seit 2004 wurden alle bekannten Medien eingemessen.
Gleichwohl ist nicht völlig auszuschließen, dass weitere, bisher unbekannte Leitungen vorhanden sind. Vor Baubeginn sind daher Suchgrabungen in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer durchzuführen. [redacted]
Von den außerhalb der Gebäude neu verlegten Medien sind Aufmaße im Standard nach BFR '99 gefordert und an die TUM zu übergeben.
Aufgrund der angeschlossenen Forschungseinrichtungen einschl. der Forschungsneutronenquelle FRM ist die Funktion benötigter Sparten zu jedem Zeitpunkt, auch in der Bauphase, aufrecht zu erhalten und die Rückwirkungsfreiheit muss gewährleistet sein.

Infrastruktur / Versorgungsleitungen

[redacted] verpflichtet sich, zukünftige Versorgungsleitungen des Freistaats Bayern bzw. der Technischen Universität München, Körperschaft des öffentlichen Rechts mit dem Sitz in München, auf den Flächen außerhalb der Grenzen der Erbbaurechtsgebäude unentgeltlich zu dulden, einschließlich erforderlicher Maßnahmen in diesem Zusammenhang wie insbesondere Herstellung, Erhaltung oder Rückbau, und diese Rechte auf Wunsch und auf Kosten des Freistaats Bayern mittels Dienstbarkeiten am Erbbaurecht dinglich zu sichern.

GAS SWM

[redacted] verpflichtet sich, ein Leitungsrecht (Gas) zugunsten der Stadtwerke München GmbH, München, am Erbbaurecht zu bestellen und zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Bereits eingetragene Gasleitungsrechte müssen im Gegenzug im Grundbuch gelöscht werden.

Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd

[redacted] verpflichtet sich, auf Wunsch des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd unentgeltlich eine Dienstbarkeit am Erbbaurecht zugunsten des Zweckverbands

Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd zur dinglichen Absicherung der Trinkwasserleitung zu bestellen.

3 .Geh- und Fahrtrecht

Lage der Fuß- und Radwegeverbindungen sollen gemäß Masterplan Seiten 68/69 gesichert werden.

4. Übergabe aktueller Pläne

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist ein Lageplan an die TUM zu übergeben.

Mit freundlichen Grüßen

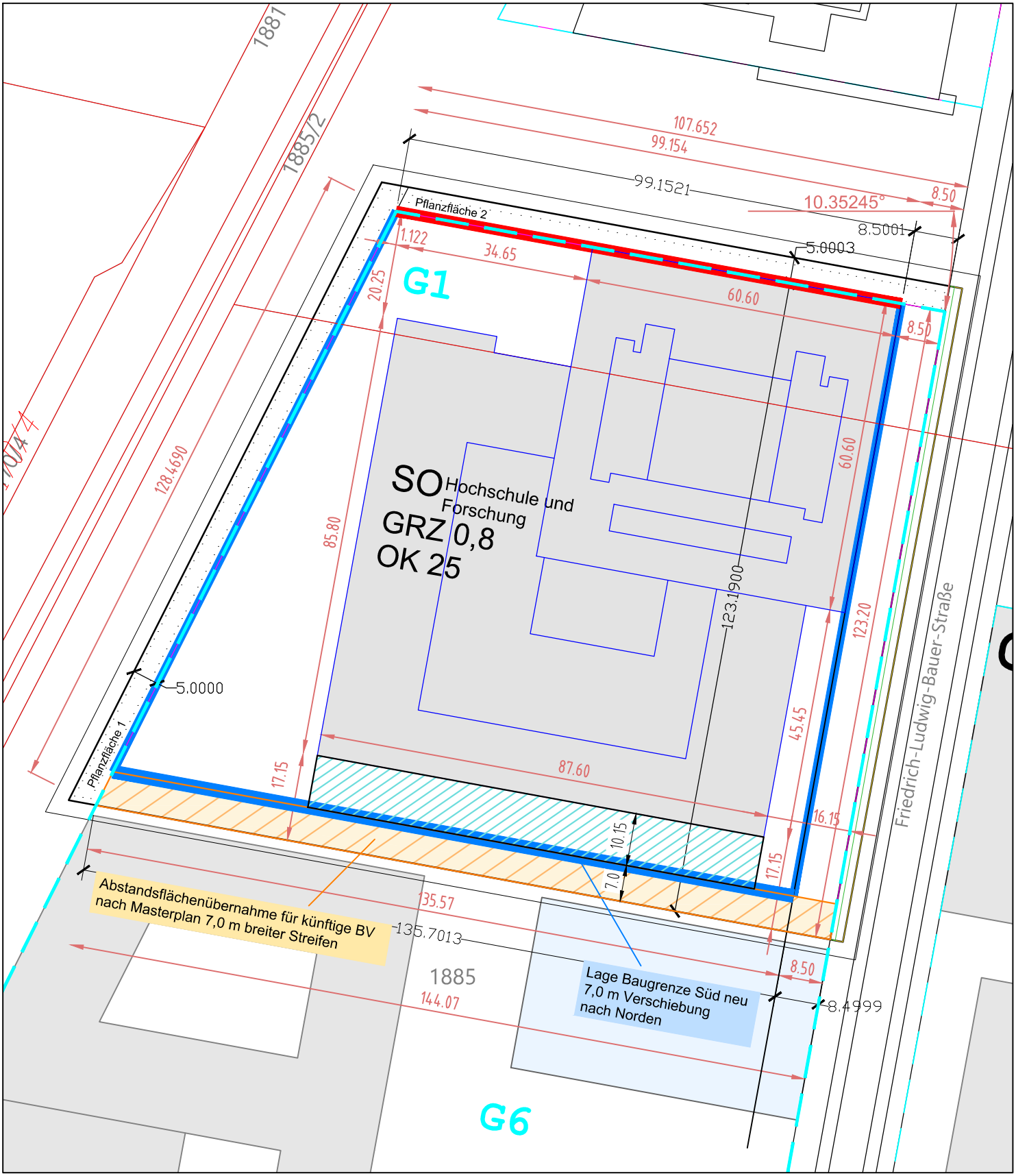
[redacted]

Anlage: Lageplan

per E-Mail

Technische Universität München

[redacted]



FREISTAAT BAYERN STAATLICHES BAUAMT MÜNCHEN 2
LUDWIGSTRASSE 18, 80539 MÜNCHEN, TEL. 089/21811-0, FAX: 089/21811-1[redacted] E-MAIL:[redacted]

VEP Nr. 182

Stellungnahme: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182 "südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"

M 1:1000

MASSN.-NR	KAP./TITEL	GEZ_VON/AM	STAND	PLOTDATUM	PLANSTATUS	DATEI	INDEX
	1512	RS	02.12.2020	02.12.20		VEP 182 SAP Stellungnahme STBAM2	

Wasserwirtschaftsamt
München

WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

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

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
[redacted]	[redacted]	+49 (89) 21233[redacted]	25.11.2020

Bebauungsplan Nr. 182 "südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM";
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß $ 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. In den folgenden Punkten führen wir die aus wasserwirtschaftlicher Sicht relevanten Festsetzungen auf. Wir bitten, Ihre Planunterlagen entsprechend zu ergänzen.

1. Festsetzungen des Bauleitplans aus wasserwirtschaftlicher Sicht

1.1 Niederschlagswasserbeseitigung

In Abschnitt 6 der Planunterlagen stellen Sie Anforderungen an die Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers dar. Diese sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht erheblich zu ergänzen und teilweise abzuändern.

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

Standort
Heßstraße 128
80797 München

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

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

Ein großer Teil der zur Verfügung stehenden Fläche wird gemäß der Planung überbaut. Dadurch ergibt sich ein sehr eingeschränkter Bereich, in dem eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.
Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans muss die Ver- und Entsorgung des beplanten Gebiets gesichert sein. Dazu zählt auch die Niederschlagswasserbeseitigung.
Zur Sicherstellung der Entsorgung empfehlen wir daher im vorliegenden Fall aufgrund der beengten Platzverhältnisse, bereits im Bebauungsplan konzeptionell aufzuzeigen, wie anfallendes Niederschlagswasser beseitigt werden kann. Dafür sind die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen und geeigneten Flächen zumindest konzeptionell einzuzeichnen.
Im vorliegenden Fall können wir aufgrund der fehlenden Kennzeichnung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung die Entsorgung des Plangebiets aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht als gesichert ansehen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.
Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Vorhabensträger ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.

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.
Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist darüber hinaus nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

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

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 Altlasten

Dem Plan liegt eine orientierende Altlastenuntersuchung der Kraft Dohmann Czeslik Ingenieursgesellschaft für Geotechnik MbH vom 04.06.2019 bei. Darin bestätigt der Gutachter das Vorhandensein von Schwermetallen in der Oberbodenschicht. Insbesondere sind dies Belastungen durch Schwermetalle, vor allem Blei und Cadmium. Diese wurden in Konzentrationen bis zum Zuordnungswert Z.2 ermittelt. Die Belastungen sind auf die Oberbodenschicht begrenzt. Aufgrund dieser Kenntnisse empfehlen wir die Übernahme der folgenden Anforderungen:

Alle Aushubarbeiten sind von einem fachkundigen Büro zu begleiten. Der Gutachter hat dabei alle Materialien gemäß den vorliegenden Vorkenntnissen und entsprechend ihrer organoleptischen Merkmale haufwerksweise zu separieren. Diese Haufwerke sind gemäß den Vorgaben der LAGA PN 98 zu beproben und zu analysieren.

Je nach Art und Konzentration der ermittelten stofflichen Belastungen sowie der geplanten Art der Verwertung sind die angefallenen Materialien gemäß den geltenden technischen Regeln einzustufen und zu verwerten. Diese sind, je nach Verwertungsart die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA M 20), der Leitfaden zu den Eckpunkten zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) oder die Deponieverordnung.

Der Sanierungserfolg, also der Nachweis, dass durch das verbleibende Material keine erhebliche Gefährdung des Grundwassers ausgeht, ist durch einen Sachverständigen begründet auf Basis des LfU Merkblatts 3.8/1 darzulegen. Insbesondere sind hierfür in der Regel Beweissicherungsproben an der Aushubsohle und an der Böschung der Baugrube durchzuführen und der Erfolg sowie möglicherweise darüber hinaus erforderliche Maßnahmen in einem Erläuterungsbericht darzustellen.

1.4 Wassergefährdende Stoffe

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

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

[redacted]

SWM Infrastruktur
Ein Unternehmen
der Stadtwerke München / SW//M

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

Ansprechpartner
[redacted]

Auskunftsfallnummer: [redacted]

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG / 80287 München

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

12. Nov. 2020

Bebauungsplan Nr. 182 "südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"

Sehr geehrte Frau [redacted],

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

Den Bebauungsplan Nr. 182 haben wir ohne Einwand zur Kenntnis genommen.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Versorgungsanlagen der Stadtwerke München.

Wir weisen jedoch auf unsere Erdgas- und Stromversorgungsanlagen hin, die sich im Straßenbereich der Freisinger Landstraße, außerhalb des Planungsumgriffs befinden.

Wir wollen weitestgehend auf Papier verzichten und digitalisieren unseren Posteinlauf.
Bitte senden Sie die Anfrageunterlagen (z.B. Flächennutzungs-. Bebauungspläne) direkt an das Postfach [redacted] senden. (Bitte verzichten Sie auf zusätzlichen Papierversand)

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der Tel.-Nr.: 0[redacted] zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Sitz: München
Emmy-Noether-Straße 2
80992 München
Telefon: +49 89 2361-0
Amtsgericht München HRA 105 947
USt-IdNr.: DE813865922
Gläubiger-ID: DE5313000000030249

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

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

ZWECKVERBAND
WASSERVERSORGUNGSGRUPPE
FREISING-SÜD
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

ZWECKVERBAND WASSERVERSORGUNGSGRUPPE FREISING-SÜD
DIETERSHEIMER STRASSE 56 · 85375 NEUFAHRN

Stadt Garching
Bauamt
Rathausplatz 3
85748 Garching

Stadt Garching b. München
Eing.: 26 Nov. 2020

Sitz: Neufahrn b. Freising
Servicetelefon:
08165/9542-0
Störungsnummer:
08165/9542-98
Telefax:
08165/9542-12
Geschäftszeiten:
Montag – Freitag 8:00 – 12:00 Uhr
Montag – Donnerstag 13:00 – 16:00 Uhr
Internet:
www.wasserzv.de

IHR ZEICHEN	IHR SCHREIBEN	UNSER ZEICHEN	DURCHWAHL-NR.	FAX-NR.	DATUM
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	26.11.2020

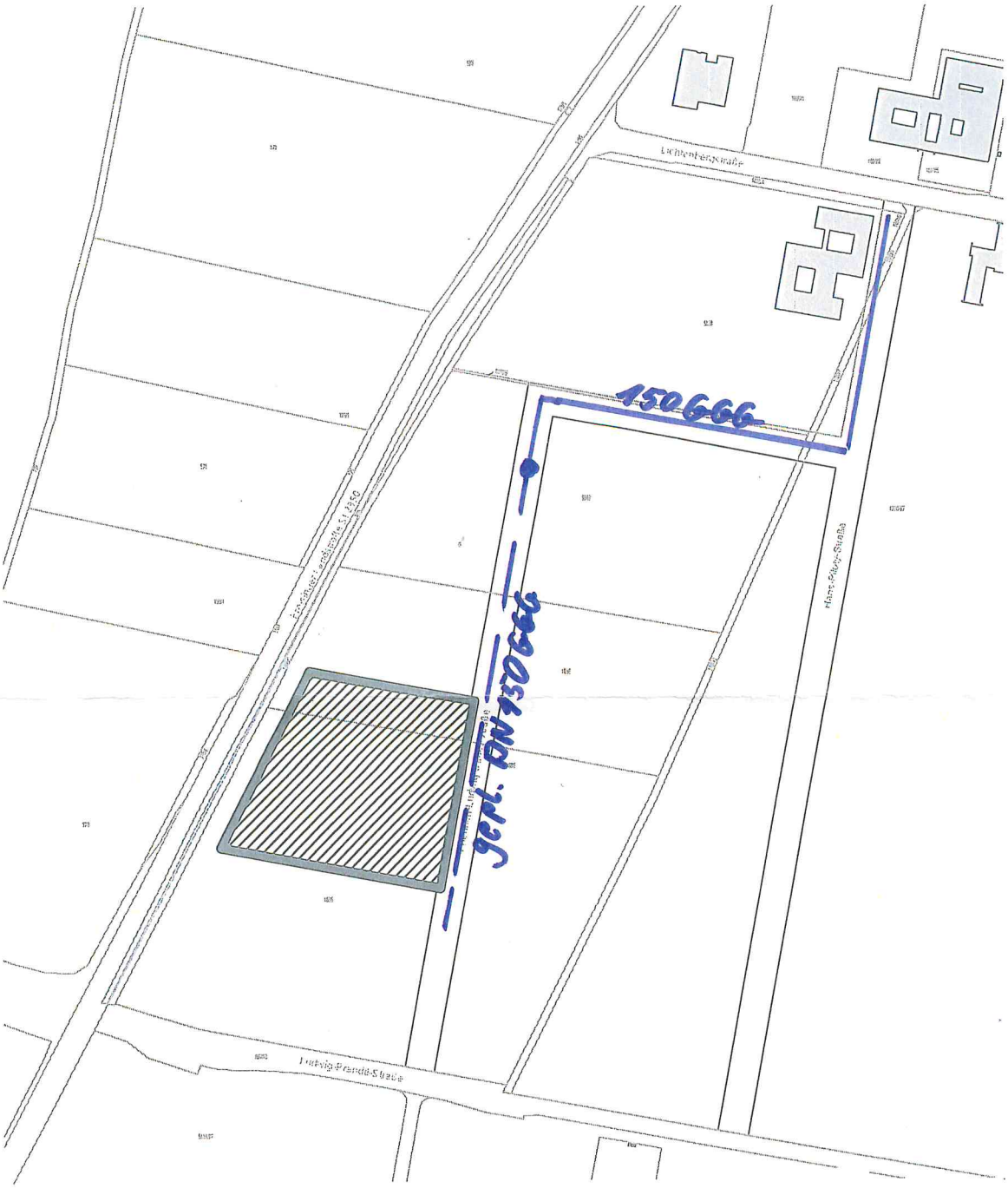
Aufstellung Bebauungsplan Nr. 182
„Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 erheben wir keine Einwände.
Das geplante Baugebiet kann durch eine noch zu verlegende Hauptwasserleitung wasserversorgungsmäßig erschlossen werden (siehe Planausschnitt).
Hierzu verweisen wir auf die zwischen der Stadt Garching und uns geschlossene Zweckvereinbarung vom 20.09.2016.
Wir bitten Sie, uns zu den anstehende Spartengesprächen einzuladen.
Die zu erstellenden Gebäude sind, gemäß unseren Satzungen, an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Freundliche Grüße

[redacted]



Lageplan zum VEP Nr. 182 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“

Zweckverband
Wasserversorgungsgruppe
Freising - Süd
Dietersheimer Straße 56
85375 Neufahrn
Tel. 0 81 65 / 95 42-0 · Fax 0 81 65 / 95 42 12

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

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

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

[redacted]

Stadt Garching b. München
Stadtverwaltung
[redacted]
Rathausplatz 3
85748 Garching b. München

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
[redacted]	27.10.2020	[redacted]	26.11.2020

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Garching, Lkr München: Bebauungsplan Nr. 182 "Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"

<u>Zuständiger Gebietsreferent</u>:
Bodendenkmalpflege: [redacted]

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:

<u>Bodendenkmalpflegerische Belange</u>:

Direkt nördlich des o.g. Planungsraums befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- ***D-1-7735-0162*** *– „Siedlung der Hallstattzeit.“*

Bei derzeit laufenden archäologischen Untersuchungen im Südteil des Planungsraums wurden außerdem Siedlungsspuren vorgeschichtlicher Zeitstellung dokumentiert.
Daher sind innerhalb des gesamten Planungsraums mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit weitere Siedlungsbefunde vorgeschichtlicher Zeitstellung zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für jegliche Bodeneingriffe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, die über den Umgriff der archäologischen Untersuchungen Az. M-2017-1454-2_0 sowie den Geltungsbereich des Bescheides Az. 4.1-0043/17/D vom 03.07.2017 hinausreichen, ist eine denkmalschutzrechtliche 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 gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (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).

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/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf**,** 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.

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)

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 dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.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

[redacted]

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

Landratsamt München
Untere Denkmalschutzbehörde
Mariahilfplatz 17
81541 München

Staatliches Bauamt
Freising

Hochbau
Straßenbau
Hochschulbau

Staatliches Bauamt Freising
Postfach 1942 • 85319 Freising

Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3

85748 Garching b. München

Stadt Garching b. München
Eing.: 29. Okt. 2020

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter, Zimmer-Nr.	München, **28.10.2020**
27.10.2020	[redacted]	[redacted]	☎ 08161 932 - [redacted] 🖷 08161 932 - [redacted]

Bebauungsplan Nr. 182 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“;
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. 182 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ in der Fassung vom 24.09.2020 mit der Bitte um Stellungnahme erhalten. Aus Sicht der Straßenbauverwaltung kann der geplanten Bauleitplanung nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt werden:

Außerhalb des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt gilt gemäß Art. 23 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan darzustellen.

Die Erschließung des Plangebietes soll rückwärtig über bereits vorhandene oder noch zu schaffende Gemeindestraßen erfolgen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstraße von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht zulässig.

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

...

Sämtliche baulichen Maßnahmen an der Staatsstraße, wie zum Beispiel der geplante Geh- und Radweg zwischen der Ludwig-Prantl-Straße und der Lichtenbergstraße, sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen und im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Stadt Garching und der Straßenbauverwaltung rechtsgestalterisch zu regeln.

Mit freundlichen Grüßen

bayernwerk

Bayernwerk Netz GmbH · Lise-Meitner-Straße 2 · 85716 Unterschleißheim

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching

Bayernwerk Netz GmbH
Netzbau Unterschleißheim
Kundencenter Unterschleißheim
Lise-Meitner-Straße 2
85716 Unterschleißheim

Ihr Ansprechpartner
[redacted]

www.bayernwerk-netz.de

Datum
16. November 2020

Stellungnahme zu den Bebauungsplänen 182 und 183,
Büro- und Verwaltungsgebäude für Kooperationspartner der TUM

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer benachbarten Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zu Ihrer Information haben wir einen Plan beigefügt.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Anfragen für Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an [redacted] oder an die obenstehende Postadresse.

Im Planungsbereich selbst befinden sich keine von uns betriebene Anlagen.
Die Bayernwerk Netz GmbH hat das Stromnetz in der Region Aschheim, Feldkirchen, Garching und Kirchheim zum 01.01.2020 an die SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG übertragen. Bitte richten Sie Ihre Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange künftig zusätzlich auch an die Stadtwerke München.

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

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße

[redacted]
Digital unterschrieben
[redacted]
Datum: 2020.11.16 07:50:36 +01'00'

Sitz Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476
Lilienthalstraße 7
93049 Regensburg
USt-IdNr. DE814365771

Geschäftsführer:
Robert Pflügl
Peter Thomas

F311186W24CD

Von: [redacted]
An: [redacted]
Betreff: Stellungnahme des Bund Naturschutz zum Bebauungsplan Nr. 182 "südliches Büro..."
Datum: Montag, 30. November 2020 22:43:50

Sehr geehrte [redacted],

wir bedanken uns für die Gelegenheit zum o.g. Bebauungsplanentwurf Stellung nehmen zu können.

zu E.6.2. Ruhender Verkehr: Die Herstellung oberirdischer Stellplätze führt zu einem hohen Flächenverbrauch. Alle notwendigen Stellplätze sind in Parkhäusern oder Tiefgaragen nachzuweisen. Zu allen Stellplätzen ist ein Parkplatzbewirtschaftungkonzept nachzuweisen, mit dem Ziel, dem Umweltverbund (ÖPNV, Fahrrad, Fußgänger) Priorität einzuräumen.

zu E.7.2 Ausgleichsmaßnahmen: Die Festsetzung soll so präzisiert werden, dass sie eindeutige standortbezogen ist und der Vernetzung bestehender Biotope im weiteren Umgriff des Forschungsgeländes dient.

zu Klimafolgenanpassung: Es werden im Entwurf bisher keine Festsetzung bezüglich der Wirkung auf das Mikroklima, inbesondere den Wärmeeintrag getroffen. Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung sind vorzusehen, wenn sie mit der Nutzung von Fotovoltaik kompatibel sind.

zu Energieversorgung: Es ist die Nutzung von Dachflächen durch Fotovoltaikanlagen festzusetzen. Für das Bürogebäude wurde der Standort bewusst wegen der Nähe zu den Forschungsseinrichtungen gewählt, die einen enorm hohen Stromverbrauch haben. Es ist nur konsequent, dass alle Nutznießer sich auch an den ökologischen Folgekosten beteiligen. Soweit uns bekannt, haben sich die Antragsteller den Zielen der Agenda 2030 verpflichtet.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

_____
[redacted]
BUND Naturschutz, Ortsgruppe Garching
[redacted]
85748 Garching
Tel. 089-[redacted]
mobil [redacted]
Email [redacted]

X13

X12

2,28

0,76

4,60

2,27

0,76

4,31

0,35

2,27

1,75

0,52

0,76

4,60

0,18

1,45

0,65

0,76

4,31

0,35

SAP
TUM