

Vorlage Nr.: 2-BV/240/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 09.08.2021
Verfasser: Dietrich Carmen

Bebauungsplan Nr. 179 "Neubau Feuerwache westlich der B 471 alt"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für die öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

Datum Gremium

16.09.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 179 für den Neubau der Feuerwehr gefasst und den Bebauungsplan für die vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB freigegeben.

Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 03.02.2021 mit 05.03.2021.

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

1. Bürger 1, Schreiben vom 28.02.2021 (Anlage 1)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu A) Pflanzung

Rechtliche Würdigung:

a. Unmittelbar südlich an das Feuerwehrgrundstück angrenzend ist im Flächennutzungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sporthallen / Sportanlagen‘ dargestellt. Diese Flächen bilden eine Reserve für Erweiterungen der Sportanlagen der östlich der Umgehungsstraße liegenden Grund- und Mittelschule. Ausgleichsflächen in diesem Bereich würden der Darstellung des Flächennutzungsplans widersprechen. Zudem stehen die Flächen als Ausgleichsflächen nicht zur Verfügung, da sie sich nicht im Eigentum der Stadt befinden.

Beschlussvorschlag:

Von der Festsetzung von Ausgleichsflächen auf dem Grundstück südlich des Feuerwehrgeländes wird

abgesehen.

Rechtliche Würdigung:

b. Die Schallschutzmauer erhält als Grenzmauer im Bereich der Versickerungsmulden, also feuerwehrseitig, eine wintergrüne Bepflanzung.

Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der Freiflächenplanung wird eine feuerwehrseitige Bepflanzung der Schallschutzmauer vorgesehen, von einer diesbezüglichen Festsetzung im Bebauungsplan wird abgesehen.

Rechtliche Würdigung:

c. Eine Begrünung der wenigen fensterarmen Gebäudefassaden würde Pflanzgräben erfordern, die an diesen Stellen nicht möglich sind. Darüber hinaus sprechen städtebauliche und architektonisch-gestalterische Gründe dagegen.

Beschlussvorschlag:

Von der Festsetzung einer zwingenden Begrünung fensterarmer Gebäudefassaden wird abgesehen.

Rechtliche Würdigung:

d. Einer extensiven Dachbegrünung wurde gegenüber einer intensiven der Vorzug gegeben. Eine gärtnerische oder sonstige Nutzung der Dachfläche ist bei einer Freiwilligenwache nicht darzustellen. Es sprechen Sicherheitsaspekte und ein hoher Pflegeaufwand dagegen. Auch der Budgetrahmen lässt eine – teurere – intensive Dachbegrünung nicht zu. Eine Änderung der Dachneigung, die vor allem im östlichen Gebäudeteil notwendig wäre, kommt aus städtebaulichen sowie architektonisch-gestalterischen Gründen nicht in Betracht.

Beschlussvorschlag:

Von der Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung und einer Änderung der Dachneigung wird abgesehen.

Rechtliche Würdigung:

e. Mit Ausnahme der PKW-Stellflächen sind alle Verkehrsflächen auf die Befahrung durch Feuerwehrfahrzeuge, also Schwerlastverkehr, auszulegen. Dies gilt auch für die nördliche Zufahrt zum FW-Grundstück, die als Notaus- bzw. Notzufahrt dienen muss.

Die sonstigen Flächen, die aus betrieblichen Gründen nicht vollständig versiegelt werden müssen, werden im Rahmen des Freiflächenplans, der dem Bauantrag beigelegt wird, abschließend festgelegt. Die Stadt hält den Bebauungsplan sowohl von der Maßstabebene als auch von den Festsetzungsmöglichkeiten, für die § 9 BauGB die Rechtsgrundlage bildet, für nicht geeignet, um eine Differenzierung unterschiedlicher Oberflächenmaterialien bzw. Versiegelungsgrade innerhalb des Baugrundstücks vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Von einer über die jetzige Festsetzung hinausgehenden differenzierten Festsetzung von Flächen unterschiedlichen Versiegelungsgrads wird abgesehen.

Rechtliche Würdigung:

f. Eine Pflicht zur Darstellung entfallender Bäume im Bebauungsplan besteht nicht. Mit Blick auf die Übersichtlichkeit und Lesbarkeit ist dies aus Sicht der Stadt auch nicht angeraten. An geeigneter Stelle - im Umweltbericht - wird auf den Baumbestand bzw. die Notwendigkeit, dass diese gefällt werden, eingegangen. Eine Berücksichtigung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist in dem Sinne erfolgt, dass die Bestandsbäume eine höhere Wertigkeit der Eingriffsfläche begründen. Ein zahlgleicher Ausgleich gefällter Bäume sieht der Bayerische Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nicht vor. Auch die untere Naturschutzbehörde als Fachbehörde hat die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gebilligt.

Beschlussvorschlag:

Von einer Darstellung der zu fällenden Bäume in der Planzeichnung wird abgesehen. Änderungen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind nicht veranlasst.

Rechtliche Würdigung:

g. Auch für den nördlichen Teil der Umgehungsstraße werden geplante Bäume in den Planentwurf aufgenommen. Um die notwendige Flexibilität in der Ausführungsplanung zu behalten, hat sich die Stadt allerdings entschlossen, auf die Festsetzung von Flächenaufteilungen und Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche künftig generell zu verzichten. Diese Inhalte werden künftig als Hinweise im Planentwurf dargestellt. Die Stadt dokumentiert damit die beabsichtigte Aufteilung des Straßenraums und dessen Begrünung, legt sich aber noch nicht flächenscharf fest.

Beschlussvorschlag:

Im nördlichen Teil der Straße werden zu pflanzende Bäume ergänzt. Sie werden, wie alle Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche, als Hinweis im Plan dargestellt.

Rechtliche Würdigung:

h. Als Ausgleichspflanzungen sind Bäume beider Größen (1 und 2) üblich. Auf dem Grundstück der Wache wurde die Größe 2 gewählt um das für Großfahrzeuge freizuhaltende Lichtraumprofil im Bereich der nördlichen Notausfahrt zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag:

Von einer Planänderung wird abgesehen.

Rechtliche Würdigung:

i. Die Stadt sieht einen Bedarf für Stellplätze im öffentlichen Straßenraum u.a. für den gegenüberliegenden Schulcampus. Insbesondere zu Zeiten des Schulbeginns führt Bringverkehr zu Störungen im Verkehrsablauf auf der Umgehungsstraße. Die Stadt selbst sieht den Bringverkehr kritisch, hat jedoch auf die Elternentscheidung keinen unmittelbaren Einfluss. In der Frage der Verkehrssicherheit von Schulwegen und des Schulumfeldes ist die Stadt aber sehr wohl zuständig. Um diese Sicherheit zu verbessern, hält sie an den Stellplätzen im Straßenraum fest. Wie die Bepflanzungen werden jedoch auch die Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche künftig nur noch als Hinweis im Plan dargestellt.

Beschlussvorschlag:

An den Stellplätzen wird grundsätzlich festgehalten. Sie werden als Hinweis im Plan dargestellt.

B) Energie**Rechtliche Würdigung:**

Eine Pflicht, Photovoltaik- oder solarthermische Anlagen zu errichten, kann wie in der Stellungnahme richtig dargestellt, im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Grundsätzlich sieht die Stadt das Energiemanagement in den kommunalen Liegenschaften der Stadt Garching als ein zentrales Element des Bereiches „Klimaschutz und Energie“.

PV-Anlagen auf dem Dach sind vorgesehen, sie werden nach dem zu erwartenden Bedarf bemessen. Wegen des günstigen Einflusses auf Mikroklima und Regenwasserrückhaltung wird bei der Gestaltung der übrigen Dachflächen jedoch einer Dachbegrünung der Vorzug gegeben.

Windenergieanlagen kommen auf dem Grundstück wegen der angrenzenden Wohnbebauung, zu der gesetzliche Abstände von mindestens 10 H einzuhalten sind, also mindestens dem Zehnfachen seiner Höhe, nicht in Frage.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung wird entsprechend um Ausführungen einer CO₂-sparenden Energieversorgung der Feuerwache ergänzt. Von einer Festsetzung zu energetischen Anlagen wird abgesehen.

C) Ressourceneinsparung**Rechtliche Würdigung:**

a. + b. Eine Pflicht zur Sammlung von Regenwasser und Nutzung als Brauchwasser kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser - auch dem der Starkregenereignisse - wurde beurteilt und hat Eingang in die Planung gefunden. Eine Nutzung des Regenwassers in größeren Mengen (Übungen der Feuerwehr und Tankbefüllungen) scheidet wegen der Hygieneanforderungen aus. Die bekannt unkritische Wasserversorgung im Großraum München (Schotterebene) macht einen Einsatz lediglich im Bereich der Toilettenspülung bei der Nutzung als freiwilliger Feuerwehr wirtschaftlich nicht vertretbar. Einer vollständigen Versickerung allen Niederschlagswassers auf dem hochversiegeltem Grundstück wird daher der Vorzug gegeben. Dazu sind neben der fast durchgehenden Dachbegrünung an der nördlichen und südlichen Einfriedung Versickerungsmulden geplant, die auch große Regenmengen zeitverzögert dem Grundwasserstrom zuführen können.

Beschlussvorschlag:

Von einer Planänderung wird abgesehen.

D) Verkehr**Rechtliche Würdigung:**

a. Die Stadt ist der Auffassung, dass Fußwege nicht nur dort sinnvoll sind, wo Wohnbebauung angrenzt. Im Sinne einer Fußgängerförderung im Allgemeinen und der Schulwegsicherheit im Besonderen hält sie daher beidseitige Fußwege an der Umgehungsstraße bis zum Schulcampus bzw. der neuen Feuerwache für sinnvoll und aus Sicht des Fußgängerverkehrs für geboten.

Beschlussvorschlag:

Aus vorstehenden Gründen wird von einer Planänderung abgesehen.

Rechtliche Würdigung:

b. Die Fortführung des Radweges südlich der Feuerwache steht hinsichtlich der Frage, ob er auf der Ost- oder Westseite der Umgehungsstraße geführt wird, noch nicht fest. Konkrete Planungen liegen noch nicht vor. Unabhängig davon, ist ein Radweg bis zum Schulcampus bzw. der neuen Feuerwache sinnvoll, um die Sicherheit des Schülerverkehrs zu erhöhen. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans nach Süden kommt wegen der noch ungeklärten Führung nicht in Betracht. Dies ist für die Erschließung der Feuerwache auch nicht erforderlich. Die Stadt wird die erforderliche Bauleitplanung zu gegebener Zeit durchführen.

Beschlussvorschlag:

Von einer Planänderung wird abgesehen.

Rechtliche Würdigung:

c) Die Breite des derzeit im Zweirichtungsverkehr befahrenen Radweges auf der Ostseite der Umgehungsstraße (2,9 m) liegt unter dem Regelmaß der Richtlinien für Radverkehrsanlagen 2010 (3,0 m). Mit Blick auf die Radverkehrsförderung und die Schulwegsicherheit hält die Stadt daher einen beidseitigen Radweg bis zum Schulcampus bzw. der neuen Feuerwache für geboten.

Beschlussvorschlag:

Von einer Planänderung wird abgesehen.

2. Bürger 2, Schreiben vom 04.03.2021 (Anlage 2)**Sachvortrag:**

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:**Breite der Umgehungsstraße**

Die Breite der Umgehungsstraße für den Begegnungsverkehr der Feuerwehr sehen auch die Stadt und das Ingenieurbüro Renner, das die Tiefbauplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen durchführt, kritisch.

Die Asphaltbreite beträgt im Regelfall ca. 5,0 m (zzgl. der Rasengitterstreifen), so dass die angegebene Breite mit Rasengitter von 5,70 m sicherlich realistisch und auf weite Strecken der B471 alt zwischen Münchner und Schleißheimer Straße zutrifft, zudem liegt sie über weite Strecken im Kurvenbereich. Für den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw reichen die 5,0 m bei „verminderter Geschwindigkeit“ (= bis max 40 km/h) wohl aus, darüber dann nicht mehr und auch bei Lkw/Lkw (bzw. Bus) reichen die 5,0 m nicht aus und die Feuerwehr wird sicher schneller als 40 km/h fahren wollen.

Das Lichtraumprofil der angrenzenden Bäume wird dauerhaft überwacht und so hergestellt, dass die Feuerwehr nicht behindert wird.

Sobald eine Entscheidung für die weitere Radwegeplanung /-konzepte getroffen ist, wird die Fahrbahn für die Belange der Feuerwehr angepasst. Die bestehenden Rasengittersteine werden andererseits aber sicher nicht postwendend kaputt gehen, da der Unterbau der B471 absolut fest ist

(war früher Bundesstraße = viel Kies und Asphalt im Bestand und „liegt“ auch schon seit Jahrzehnten).

Zudem sind die An- und Abfahrtswege um die Feuerwehr im Hüterweg in keiner Richtung besser:

- Entlang Augustiner ist die Fahrbahn nicht breiter
- Brunnenweg und Riemerfeldring sind zwar breiter, aber nur ohne parkende Fahrzeuge

Beschlussvorschlag:

Nach Vorliegen einer Entscheidung zur Radverkehrsführung wird die Tiefbauplanung in Richtung Anpassung der Fahrbahn für die Belange der Feuerwehr überarbeitet.

Rechtliche Würdigung:

Innerörtliche Zu- und Abfahrt / Kreuzung „Umgehungsstraße / Maier-Leibnitz-Straße/ Schleißheimer Straße

Der genannte Kreuzungsbereich ist durch das Ingenieurbüro Renner vor 2-3 Jahren genau zu dieser Fragestellung bereits untersucht worden und im Nachgang zur Verlegung der Fernwärmerohre an die zukünftigen Bedürfnisse der Feuerwehr angepasst worden (Verkehrsinselform kleiner wieder aufgebaut). Die Freiwillige Feuerwehr Garching weist darauf hin, dass das Wechselladerfahrzeug im Gegensatz zu einem Linienbus eine gelenkte Hinterachse hat, was die Kurvenfahrt signifikant verbessert und einen adäquaten Wenderadius bietet. Im Zuge der Neugestaltung der Kreuzung Umgehungsstraße/Maier-Leibnitz-Straße/Schleißheimer Straße wurden vor einigen Jahren Testfahrten mit z.B. der Drehleiter vorgenommen. Die Verkehrsinselformen wurden vorausschauend so gestaltet, dass die Fahrzeuge in alle Richtungen abbiegen können.

Kreuzung Neuwirt

Die Freiwillige Feuerwehr Garching weist darauf hin, dass sie diesen Verkehrsbereich bereits heute nutzt bei der Anfahrt in den Süden z.B. nach Hochbrück oder auf die Bundesautobahn und in den Westen Garchings z.B. zum Business Campus. Bisher gab es an dieser Stelle auch bei Stoßverkehr nur geringfügige Probleme. Langfristig sind das Verkehrskonzept und die Verkehrsentwicklung an der Kreuzung zu beobachten.

Poststraße / südliche Umgehungsstraße

Die Poststraße ist so wie diese derzeit gestaltet ist als verkehrsberuhigter Bereich mit dem Zebrastreifen inkl. den Pollern zur Grund- und Mittelschule, der Fahrbahnbreite und der Parksituation keine Option für große Feuerwehrfahrzeuge für eine regelmäßige und direkte Wegstrecke in Richtung Nord Münchner Straße. Der Hauptanfahrweg und Abfahrtsweg zum neuen Feuerwehrgerätehaus ist die Umgehungsstraße in westlicher und östlicher Richtung. Die Stadt wird sicherstellen, dass die Straße für die Belange der Feuerwehr ausgebaut wird.

Beschlussvorschlag:

Nach Vorliegen einer Entscheidung zur Radverkehrsführung wird die Stadt eine Tiefbauplanung für den Bereich der Umgehungsstraße südlich der Feuerwache beauftragen. Die Belange der Feuerwehr werden dabei berücksichtigt.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

3.Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 03.03.2021 (Anlage

3)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine fachbehördliche Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde findet statt. Planänderungen sind nicht veranlasst.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 25.01.2021 (Anlage 4)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Abstandsflächen

Der Anregung wird gefolgt. Zur Klarstellung wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung aufgenommen:

„ Die sich durch

- Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume und Wandhöhen und
- Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Wandhöhen ergebenden Abstandsflächentiefen gehen den gesetzlichen Abstandsflächentiefen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vor.

Höhenkoten zum Gelände im Bereich der Schallschutzmauer

Der Anregung wird gefolgt. Die Höhenkoten werden im Plan ergänzt.

Grenzanbau der Schallschutzwand und Vermaßung nach Westen

Die Schallschutzwand weicht vom tatsächlichen Grenzverlauf stellenweise ab, weil die Konstruktion nicht den minimalen Verschwenkungen folgen kann/will. An den Flurpunkten werden Bemaßungen ergänzt, damit der Abstand der Mauer von der Grundstücksgrenze klar erkennbar wird.

Auch im Westen wird eine Bemaßung der Mauer von der Grundstücksgrenze ergänzt.

Abstandsflächenbernahme auf Fl. Nr. 1158

Die Abstandsflächenbernahme von der Fl. Nr. 1158 wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Da die Schallschutzmauer max. 2,0 m über dem feuerwehrseitigen Gelände liegt, handelt es sich um eine Anlage nach Art. 6 Abs. 7 BayBO neu.

Einschränkungen oder Beeinträchtigungen durch die Schallschutzwand sind beim Gebäude auf der Fl. Nr. 1158 nicht zu befürchten. Die notwendigen Fenster zur Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen liegen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss auf der West- bzw. der Ostseite des Gebäudes und werden durch die Schallschutzwand nicht beeintrtigt. Dies wird, zusammen mit einem Gebäudegrundriss, in der Begründung noch ausgeführt.

Zu 2.:

Auf eine farbige Umgrenzung der Gemeinbedarfsfläche wird mit Blick auf die bessere Lesbarkeit der Planzeichnung verzichtet. Da durch die Straßenbegrenzungslinie das Bauland eindeutig abgegrenzt ist und das Bauland ausschließlich aus der Gemeinbedarfsfläche besteht, wird durch die bestehende Festsetzung 2.1 hinreichend klar, welcher Teil des Plangebiets Gemeinbedarfsfläche ist. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Zu 3.:

Gemäß Angaben der ausführenden Architekten beträgt die Nettoraumfläche für die vier geplanten Wohnungen in Summe ca. 628 m². Dies sind 9% der Nettoraumfläche des Gesamtgebäudes. Aus Sicht der Stadt handelt es sich somit hierbei um eine untergeordnete Nutzung. Die Begründung wird entsprechend um diese Ausführungen ergänzt. In der Festsetzung wird ergänzt, dass es sich nur um Wohnungen für Mitglieder der Feuerwehr handelt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Zu 4.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist der Auffassung, dass eine Festsetzung von GR (für den Hauptbaukörper) und GRZ (für die Gesamtversiegelung) in der gewählten Form auch in Kenntnis der Rechtsprechung zulässig ist, da die Festsetzungen widerspruchsfrei ineinandergreifen. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Zu 5.:

Der für das Gebäude ermittelte Bedarf an Stellplätzen und Fahrradstellplätzen wird konkret festgesetzt. Es wird folgende Festsetzung ergänzt:

„Gemäß §2 Abs. 4 und 5 Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung der Stadt Garching sind

- für die Wohnungen 7 Stellplätze und 10 Fahrradstellplätze und
- für die Feuerwehr 32 Stellplätze und 14 Fahrradstellplätze nachzuweisen.“

Zu 6.:

Der Anregung wird gefolgt und bei Ziffer A 5.7 wird noch ein Bezug zu Ziffer A 3.6 hergestellt. Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt. Sie lautet dann wie folgt:

„Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit maximal 4,6 m beim Nebengebäude mit der Zweckbestimmung Containerstandplatz und im Übrigen mit maximal 3,5 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante des Fertig-Fußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf maximal zwischen 482,53 m ü. NN und 482,70 m ü. NN liegen.“

Zu 7.:

Die festgesetzte Firstrichtung wurde mit dem Architekten abgestimmt. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Zu 8.:

Stellplätze und Straßenbegleitgrün werden künftig nur noch als Hinweis im Plan dargestellt. Unabhängig davon werden, um Widersprüche zu vermeiden, die Stellplätze nicht in der Farbe des Straßenbegleitgrüns dargestellt. Der Plan wird entsprechend geändert.

Zu 9.:

Die Ausgleichsfläche in einer Größe von 8.588 m² wird in die Planzeichnung aufgenommen und mit dem Planzeichen „Geltungsbereichsgrenze“ umrandet. Die auf der Ausgleichsfläche notwendigen Maßnahmen werden als textliche Festsetzung ergänzt. Die Begründung wird entsprechend

angepasst.

Zu 10.:

Auf eine durchgehende Bemaßung des Grundstücks wird mit Blick auf die Vermeidung von Fehlerquellen verzichtet.

Ergänzt werden allerdings noch

- der Abstand der Baugrenze des Bauteils mit 27 m Höhe zur Straßenbegrenzungslinie,
- die Abstände von hochbaulichen Nebenanlagen zur abstandsflächenrelevanten Grundstücksgrenze bzw. Geltungsbereichsgrenze sowie die Nebenanlagen selbst,
- der Abstand der östlichen, westlichen und nördlichen Schallschutzwand zur Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie, sofern nicht deckungsgleich.

Darüber hinaus ist die gewählte Bemaßung aus städtischer Sicht ausreichend. Die Lage der Baukörper ist hinreichend konkret bestimmbar. Dort, wo Bemaßungen fehlen, können die tatsächlichen Abstände aus vorhandenen Bemaßungen rückgerechnet werden.

Zu 11.:

Eine Beteiligung der Autobahn GmbH (ADB) und des Fernstraßenbundesamtes ist erfolgt. Deren Belange werden berücksichtigt.

Zu 12.:

Der Anregung wird gefolgt. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie die vorgesehene Umfahrung des Gebäudes werden als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

Zu 13.:

Der Anregung wird gefolgt. In Ziffer 4.2 der Begründung wird auf § 19 Abs. 4 BauNVO Bezug genommen.

Zu 14.:

Der Anregung wird gefolgt. Die Flächenangaben werden in Übereinstimmung gebracht.

Zu 15.:

Ziffer 3 Abs. 2 des Umweltberichtes wird entsprechend der Anregung korrigiert.

5. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 25.02.2021 (Anlage 5)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Worst-Case Betrachtung

Für das Vorhaben ist eine SaP mit detaillierter Bestandserfassung nach den anerkannten methodischen Standards in Arbeit. Die Bestandserfassung wurde 2021 durchgeführt. Somit ist eine

Worst-Case Betrachtung nicht mehr erforderlich. Der abschließende Bericht wird im September / Oktober 2021 vorgelegt. Es gibt jedoch eine erste Übersicht der Kartierung, aufgrund der bereits auf die Anregungen der UNB eingegangen werden kann.

Zauneidechse, Amphibien

Es konnten weder Eidechsen, noch Amphibien oder Nachtkerzenschwärmer nachgewiesen werden. Da kein großer Wiesenknopf vorhanden ist, kann ein Vorkommen der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge ausgeschlossen werden.

Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bei Umsetzung des Bebauungsplans können diesbezüglich somit ausgeschlossen werden. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Fledermäuse

In den betroffenen Bäumen sind keine geeigneten Baumhöhlen/Quartiere für Anhang IV Arten vorhanden.

Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bei Umsetzung des Bebauungsplans können diesbezüglich somit ausgeschlossen werden. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Avifauna

Die Vogelkartierung ergab Nachweise verschiedener Arten vor allem im Außenbereich des Untersuchungsgebiets. Bis auf zwei Arten (Star, Haussperling) sind alle als ungefährdet eingestuft. Innerhalb der Brachfläche konnte der Jagdfasan und der Stieglitz (Vorwarnliste Bayern) nachgewiesen werden.

Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bei Umsetzung des Bebauungsplans können diesbezüglich somit nicht ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der nachzureichenden bzw. zu überarbeitenden Grundlagen gilt:

1. Die aktuelle SaP wird der Begründung als Anlage beigegeben.
2. Die in der SaP benannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden in geeigneter Form als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
3. Die in der SaP benannten erforderlichen CEF- und FCS-Maßnahmen werden in geeigneter Form als Festsetzung (mit Angabe des Standortes und der geplanten Maßnahmen) in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

Der Anregung wird gefolgt. Der Ausgangszustand des nord-westlichen Bereichs der Fläche wird als Brache (älter als 5 Jahre) der Kategorie 2 zugeordnet. Es werden künftig die Ausgleichsfaktoren von 1,0 bzw. 0,6 (für den östlichen rein kiesigen Bereich) zur Ausgleichsflächenermittlung herangezogen.

Hinsichtlich der nachzureichenden bzw. zu überarbeitenden Grundlagen gilt:

1. Die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs wird überarbeitet.
2. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt. In der Begründung erfolgen weitere Ausführungen zur Ökokontofläche und zur abzubuchenden Fläche.
3. In den Baugenehmigungsunterlagen werden die Ökokontofläche und die abzubuchende Fläche ebenfalls flächenscharf dargestellt.

Der Hinweis zum Schutz von Vögeln bei Glasflächen wird unter C Hinweise neu aufgenommen.

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die dingliche Sicherung im Grundbuch ist entbehrlich, da sich die Grundstücke für die Ausgleichsmaßnahmen im Eigentum der Stadt befinden. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgt die Meldung an das LFU.

Der abschließende Hinweis zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Da eine Kartierung durchgeführt wurde, ist eine worst-case Betrachtung nicht mehr erforderlich.

6. Landratsamt München, Sachgebiet Grünordnung, Schreiben vom 03.02.2021 (Anlage 6)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Erhaltung der Bestandsbäume in der nördlichen Grünfläche

Bäume, Grünflächen, Stellplätze etc. innerhalb der Verkehrsflächen werden künftig lediglich als Hinweis dargestellt. Dies gilt auch für die Bestandsbäume in der nördlichen Verkehrsgrünfläche. Festsetzungen zu deren Erhalt sind damit nicht zielführend. Die Stadt wird sich aber nichtsdestotrotz um den weitest möglichen Erhalt der Bäume bemühen. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Spartenfreier Wurzelraum

Die Anregung hinsichtlich der Mindestvolumina für durchwurzelbare Räume bei Baumneupflanzungen wird unter C Hinweise aufgenommen.

Hinweis 7.2

Die Anregung wird im Hinweis ergänzt.

7. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 01.03.2021 (Anlage 7)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1. Niederschlagswasserbeseitigung

Der Hinweis 11.1 wird noch um die Anregungen ergänzt.

Es liegt ein Entwässerungseingabeplan im Entwurf vor. Dieser wird zur Veranschaulichung in die Begründung mit aufgenommen. Der vollständige und ausführliche Versickerungsnachweis erfolgt im Rahmen des Bauantrags.

Zu 2 Wassergefährdende Stoffe

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauantrags werden die genannten Richtlinien beachtet. Die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamts München wird

beteiligt. Planänderungen sind nicht veranlasst. Die Begründung wird jedoch noch um das Thema Wassergefährdende Stoffe ergänzt.

Zu 3. Grundwasser

Die Hinweise zum Grundwasserstand werden zur Kenntnis genommen. Begründung und Umweltbericht werden entsprechend geändert.

8. Die Autobahn GmbH des Bundes, Schreiben vom 22.02.2021 (Anlage 8)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt wird sich zum Rückbau von Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone verpflichten und die erforderliche Dienstbarkeit zum Verzicht auf sämtliche Entschädigungsansprüche eintragen lassen. Das Funktionskonzept der Feuerwehr wird nach einem eventuell erforderlichen Rückbau innerhalb der Anbauverbotszone so angepasst, dass die Genehmigungsfähigkeit des rückgebauten Zustandes der Feuerwache in seiner Gesamtheit unberührt bleibt.

9. Fernstraßenbundesamt, Schreiben vom 12.02.2021 (Anlage 9)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen, wird und C Hinweise aufgenommen.

Ebenso wird dort der Hinweis aufgenommen, dass Werbeanlagen die Verkehrssicherheit der BAB nicht beeinträchtigen dürfen und dass die Errichtung von Werbeanlagen ebenso der Genehmigung oder Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedarf.

10. Heimatpfleger, Schreiben vom 05.03.2021 (Anlage 10)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Ortsentwicklung

Für den Standort der Feuerwehr wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. Die Feuerwehr

war in die Standortsuche eng einbezogen. Der aktuelle Standort hat sich als derjenige mit der besten Eignung herausgestellt. Durch die der Wohnbebauung abgewandte Anordnung lärmintensiverer Nutzungen auf dem Grundstück und aufgrund der vorgesehenen Schallschutzmauer wird der Immissionsschutz für die nördlich angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt. Südlich der Feuerwehr ist Wohnbebauung nicht vorgesehen (siehe rechtswirksamer FNP aus dem Jahr 2019). An der Planung wird daher festgehalten.

Bauliche Gestaltung

Mit der Planung setzt die Stadt den 1. Preis eines Architektenwettbewerbs um. Die Gesamtkonzeption und Anordnung von Wohnungen und Einrichtungen der Feuerwehr wurde in der vorliegenden Form sowohl hinsichtlich der Architektur als auch des Städtebaus als gelungen angesehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungen der Feuerwehnutzung deutlich untergeordnet sind, und dass die Betriebsabläufe der Feuerwehr eine bestimmte Anordnung von Einrichtungen und Anlagen erfordern.

Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

Energieversorgung

Ein Anschluss der Feuerwehr an die Geothermie ist Bestandteil der Planung.

11. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 27.01.2021 (Anlage 11)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis der Bayernwerk Netz GmbH zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen für Straßenbeleuchtung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

12. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Schreiben vom 04.02.2021 (Anlage 12)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis der Telekom zur vorhandenen Telekommunikationsstruktur wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

13. Vodafone GmbH, Schreiben vom 02.03.2021 (Anlage 13)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zu den im Planungsgebiet befindlichen Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

14. SWM, Schreiben vom 18.02.2021 (Anlage 14)**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Gasleitung sowie die Wasserleitung der SWM sind nachrichtlich im Plan dargestellt. Der Hinweis wird zu den im Planungsgebiet befindlichen Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

C) Sonstiger Änderungsbedarf**1. Schreiben des Architekten der Baumaßnahme (Anlage 15)****Zur Satzung**

5.7 - Der Anregung wird entsprochen. In Festsetzung 5.7 wird der Bezug auf die Höhenkote gemäß Festsetzung 3.6 hergestellt, so dass diese auch für die Nebenanlagen gilt. Die Festsetzung lautet dann wie folgt:

„Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit maximal 4,6 m beim Nebengebäude mit der Zweckbestimmung Containerstandplatz und im Übrigen mit maximal 3,5 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante des Fertig-Fußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf maximal zwischen 482,53 m ü. NN und 482,70 m ü. NN liegen.“

Die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen über OK Erdgeschossfertigfußboden (z.B. 4,6 m) und gleichzeitig in Höhe über NN (z.B. 486,53 m ü. NN) ist unüblich und nicht erforderlich. Der Lesbarkeit wegen wird daher im Plan nur ein Maß verwendet: die maximalen Wand- und Firsthöhen über OK Erdgeschossfertigfußboden (z.B. 4,6 m).

6.5 - Festsetzung 6.5 wird wie folgt geändert: Die Flächen von Flachdächern von Hauptgebäuden sind zu mind. 70 % extensiv zu begrünen. Dabei sind mind. 10 cm durchwurzelbares Bodensubstrat vorzusehen.

Zur Begründung

Die Begründung wird entsprechend der Anregungen geändert. Im Falle der Kap. 4.5, 4.6.1 und 4.6.3 ist ggf. auch der Umweltbericht anzupassen.

Zum Umweltbericht

Der Umweltbericht wird entsprechend der Anregungen geändert.

2. Anregungen der Verwaltung

1)

Es wird folgender Text und C Hinweise aufgenommen:

„Gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG ist dafür zu sorgen, dass

1. mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität

ausgestattet wird und

2. zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet wird.“

2)

Festsetzung A 9.2 wird wie folgt geändert:

„Auf den im Bebauungsplan gem. Festsetzung A 9.1 als Schallschutzwand festgesetzten Flächen ist eine Schallschutzwand zu errichten. Der obere Abschluss der Wand muss 2 m über dem feuerwehrseitigen Gelände liegen.

3)

Nach Festsetzung 6.4 wird eine neue Festsetzung 6.5 eingefügt. Die alte Festsetzung 6.5 wird zu Festsetzung 6.6

„Die Oberkante technischer Anlagen wird auf max. 0,2 m über Oberkante der nächstliegenden Attika der Gebäudelängsseiten beschränkt“.

4)

Gemäß Bericht „Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen, Neubau Feuerwehr und Neugestaltung Umgehungsstraße, Garching b. München“ der MuN Ortung GmbH vom 16.08.2021 ist eine technische Erkundung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln erforderlich.

Im Bericht heißt es:

„Die Planungsfläche liegt innerhalb eines Gebietes, in dem Bodenkämpfe mit Artilleriegranaten stattfanden. Daher ist ein Vorhandensein von Blindgängern von Granaten sowie Vergrabungen von Infanteriemunition in den Trichtern nicht auszuschließen. Gemäß Flächenkategorisierung der Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR)² ist die Fläche der Kategorie 2 zuzuordnen (vgl. Tabelle 1, Seite 7) – es besteht weiterer Handlungsbedarf.

Eine technische Erkundung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher aus unserer Sicht erforderlich. Blindgegangene Artilleriegranaten sind in den anstehenden Kiesen in keinen großen Tiefen zu erwarten. Unterhalb der bestehenden, nach dem Zweiten Weltkrieg gebauten Straße mit ausgetauschtem Unterbau sind daher keine Blindgänger zu vermuten, die Straßen müssen nach unserer Einschätzung nicht technisch erkundet werden.

Der Grünstreifen westlich der Umgehungsstraße und die Fläche Neubau Feuerwehr sollten hingegen auf Kampfmittel untersucht werden (vgl. Anlage 6).“

Die technische Erkundung wird beauftragt. Die Ergebnisse des Berichts vom 16.08.2021 werden in die Begründung aufgenommen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird die Stadt die Beseitigung sicherstellen.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 08.02.2021

Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 04.03.2021

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 03.03.2021

IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 16.02.2021

Gemeinde Eching, Schreiben vom 01.03.2021

Gemeinde Ismaning, Schreiben vom 01.03.2021

Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 26.11.2021

Telefonica, Schreiben 19.02.2021

Bayernnetz GmbH, Schreiben vom 26.01.2021
GTT GmbH, Schreiben vom 26.02.2021

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den so geänderten Bebauungsplan Nr. 179 „Neubau der Feuerwache westlich B 471 alt“ für die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Stellungnahmen Anlage 1 mit 15