

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 19. SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 12.10.2021

SITZUNGSTERMIN:	Dienstag, 12.10.2021
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	20:40 Uhr
ORT, RAUM:	Ratssaal des Rathauses, Rathausplatz 3, 85748 Garching b. München

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

VORSITZENDER: Dr. Dietmar Gruchmann

ANWESENHEIT

Herr Dr. Dietmar Gruchmann Erster Bürgermeister - SPD	
Herr Albert Biersack - CSU	
Herr Christian Furchtsam - CSU	
Herr Manfred Kick - CSU	
Frau Sefika Seymen - CSU	Vertretung für: Herrn Ascherl, Jürgen
Herr Dr. Götz Braun - SPD	
Frau Dr. Ulrike Haerendel - SPD	
Herr Dr. Joachim Krause Dritter Bürgermeister - SPD	
Herr Bastian Dombret - FDP	
Herr Florian Baierl - Unabhängige Garchinger	Vertretung für: Frau Theis, Michaela
Herr Harald Grünwald - Unabhängige Garchinger	
Frau Felicia Kocher - Bündnis 90 / Die Grünen	
Herr Walter Kratzl - Bündnis 90 / die Grünen	
Herr Josef Euringer - Bürger für Garching	
Herr Felix Meinhardt - Verwaltung	
Frau Barbara Spitzweck - Verwaltung	
Sabina Brosch - Presse	
Irmengard Gnau - Presse	

Weitere Anwesende: -

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Felix Meinhardt
Schriftführung

TAGESORDNUNGSPUNKTE

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

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

ÖFFENTLICHER TEIL:

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Bebauungsplan Nr. 178 "Solarpark Garching, westlich der BAB A 9 an der BAB-Anschlussstelle Garching Nord"; Vorstellung einer Alternative, Empfehlungsbeschluss zur 4. Änderung des FNP sowie Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und Freigabe für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
- 3 Bebauungsplan Nr. 190 "Naturkindergarten"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren
- 4 3. Flächennutzungsplanänderung "Naturkindergarten"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren
- 5 Antrag auf Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus im Feldmochinger Weg 6, Fl.Nr. 1017/127
- 6 Vorbescheidsantrag auf Errichtung von zwei Wohngebäuden in der Schleißheimer Str. 25, Fl.Nr. 1156
- 7 Zaun am Mühlenpark - Auftragsvergabe
- 8 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
- 9 Mitteilungen aus der Verwaltung
 - 9.1 Umbauarbeiten Bushaltestellen
 - 9.2 Treffen mit Energieagentur Ebersberg
- 10 Sonstiges; Anträge und Anfragen
 - 10.1 Anfrage Stadtrat Grünwald: Workshop Radschnellweg

PROTOKOLL:

ÖFFENTLICHER TEIL:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

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

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

TOP 2 Bebauungsplan Nr. 178 "Solarpark Garching, westlich der BAB A 9 an der BAB-Anschlussstelle Garching Nord"; Vorstellung einer Alternative, Empfehlungsbeschluss zur 4. Änderung des FNP sowie Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und Freigabe für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

I. SACHVORTRAG:

Am 31.01.2019 fasste der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung einer PV-Anlage mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 178 „Solarpark Garching, westlich der BAB A 9 an der BAB-Anschlussstelle Garching Nord“.

Die BürgerEnergie Garching eG trat an die Verwaltung heran, um weitere Alternativen vorzustellen. Diese Alternativen entsprechen nicht dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan und sehen eine Vergrößerung des Geltungsbereichs vor. Diese wurden bereits dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 27.07.2021 vorgelegt und zur Kenntnis genommen. Der Antrag wurde ursprünglich in die Septembersitzung verwiesen.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich die Alternativen überprüft, da sowohl Teile der künftigen Bau- und Wertstoffhofflächen als auch Teilflächen des zukünftigen Sportgeländes von Seiten der BürgerEnergie Garching eG überplant wurden. Nun hat die Verwaltung eine weitere Alternative geprüft, die die Mindestanforderungen an den hier vorgesehenen Bau- und Wertstoffhof zuzüglich einer zusätzlichen Entwicklungsfläche erfüllen (siehe Anlage). Die östlich des Sportgelände gelegene Fläche könnte mit entsprechender Rückbauverpflichtung der PV-Anlage zugeschlagen werden. Es ergibt sich eine Rückbauverpflichtung, da diese Fläche für eine künftige Nutzung (Sportplatz oder auch Bau- und Wertstoffhoferweiterung) von Seiten der Stadt vorgehalten werden soll.

Am 27.09.2021 fand ein Gespräch zwischen der Verwaltung und den Geschäftsführern der BürgerEnergie Garching eG statt. In diesem wurde verdeutlicht, dass die östlich des Sportplatz gelegene Fläche, wie sie in der Variante dargestellt ist, temporär zur Verfügung gestellt werden kann. Die BürgerEnergie Garching eG ist verpflichtet, jene Fläche auf eigene Kosten zurückzubauen, sobald die Stadt diese Fläche für ihre eigenen Nutzungen benötigt. Weitere Flächen (Entwicklungsfläche Bauhof/Wertstoffhof) sind für die Stadt selbst vorbehalten und können auch nicht von Seiten der BürgerEnergie Garching eG temporär genutzt werden.

Der 10m-Streifen, der sich in der Anbauverbotszone der Autobahn befindet, wird im Geltungsbereich mitaufgenommen. Dieser könnte gegebenenfalls als Ausgleich herangezogen werden, da die westlich gelegene Fläche ebenso als Ausgleichsfläche von Seiten der Bundesstraßenverwaltung verbucht wurde. Daraus ergibt sich der Bebauungsplanumgriff, der als Anlage 2 der Beschlussvorlage beiliegt. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 23.000 m².

Da die von der Verwaltung vorgeschlagene Variante dem Flächennutzungsplan nicht entspricht, müsste dieser im Parallelverfahren ebenso geändert werden, um somit auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des SO Photovoltaik zu schaffen. Dies ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans "Solarpark Garching, westlich der BAB A 9 an der BAB-Anschlussstelle Garching Nord".

Aus Sicht der Verwaltung kann der oben genannten Variante zugestimmt werden. Die vorliegende Alternative sollte als Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 178 herangezogen werden. Des Weiteren sollte das Bauleitverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben werden und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Hier sollte der Aufstellungsbeschluss gefasst werden und das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben werden.

Im ergänzenden städtebaulichen Vertrag werden u.a. eine Rückbauverpflichtung für die östlich des Sportplatz gelegene Fläche, Ausgleichsflächen und CEF-Flächen, die Herstellung eigener Wege innerhalb der PV-Anlage geregelt. Der Vertrag muss vor der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat genehmigt werden.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (13:1; Vorsitzender Dr. Gruchmann):

Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Gespräche mit der BürgerEnergie Garching eG bzgl. der Entwicklungsfläche des Bauhofes zu führen. Für die Stadtratsitzung wird ein Beschlussvorschlag für den Geltungsbereich vorbereitet.

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 190 "Naturkindergarten"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 einstimmig beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 190 "Naturkindergarten" zu fassen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Voraussetzungen für die Ausweisung einer Baufläche für den Gemeinbedarf „Naturkindergarten“ und damit zum dauerhaften Betrieb eines Naturkindergartens zu schaffen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 einstimmig beschlossen, den Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 190 "Naturkindergarten" für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freizugeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 28.07.2021 mit 03.09.2021.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.06.2021 lag in der Zeit vom 28.07.2021 mit 03.09.2021 öffentlich aus.

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 02.09.2021 (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 03.09.2021 (Anlage 2)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1. In der Begründung und im Umweltbericht wird ergänzt, dass die befristete Genehmigung des Naturkindergartens verlängert wurde.

Zu 2. Die Aussage zum Grundwasserspiegel in der Begründung wird gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 19.08.2021 auf 2 m unter GOK geändert.

Zu 3. Die Anregung wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Rücksprache mit dem Träger hat ergeben, dass die Aussagen im pädagogischen Konzept, das dem Planentwurf beigelegt war, nicht mehr zutreffend sind. Das Konzept wurde dementsprechend geändert. Für die öffentliche Auslegung wird der Begründung die aktuelle pädagogische Konzeption, Stand 21.09.2020, beigegeben.

Gemäß Aussage der aktuellen Konzeption sind drei staatl. anerkannte Erzieherinnen in Teilzeit und ein Praktikant (FSJ) in Vollzeit tätig. Mit dieser Anzahl von Betreuern kann die in der Betriebserlaubnis enthaltene Zahl von 20 Kindern betreut werden.

Im Normalfall sind alle vier Betreuer und Betreuerinnen gleichzeitig anwesend, so dass ein Stellplatzbedarf von max. 4 Stellplätzen entsteht. Diese Stellplätze werden auf dem Gelände der Kindertagesstätte Regenbogenvilla an der Kreuzeckstraße vorgehalten. Dort wurden insgesamt 18 Stellplätze hergestellt, von denen seitens der Stadt Garching nur 10 Stellplätze für die Regenbogenvilla nachzuweisen waren (siehe Genehmigungsbescheid des Landratsamts vom 16.08.2010). Vier der übrigen acht Stellplätze können daher vom Naturkindergarten in Anspruch genommen werden. Eine entsprechende Beschilderung, dass die Parkplätze für die Regenbogenvilla und den Naturkindergarten reserviert sind, ist bereits vorhanden.

Die Begründung wird entsprechend geändert.

Zu 4. Ein Wenden der Rettungsfahrzeuge ist nicht erforderlich. Sie können über die landwirtschaftlichen Wege nach Norden fahren und über den Hüterweg auf das gemeindliche Straßennetz gelangen. Die Begründung wird um diese Ausführungen ergänzt.

Zu 5. Maßstab und Nordpfeil werden ergänzt.

Zu 6. Der Anregung wird gefolgt. Festsetzung 3.2 wird wie folgt ergänzt: „Für Außentreppen wird eine zusätzliche Grundfläche von max. 10 qm, für Tipis von max. 25 qm und für **Nebenanlagen von max. 5 qm** festgesetzt.“

Zu 7. Die Festsetzung 5.2 wird aus dem Plan herausgenommen. Der Stellplatznachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen. Er erfolgt, wie unter Pkt. 3 beschrieben, auf dem Grundstück der Regenbogenvilla.

Zu 8. Ziffer A 5.3 wird wie folgt ergänzt: Als Nebenanlagen sind nur Biokomposttoiletten und ein Standplatz für Mülltonnen zulässig.

Zu 9. Das bestehende Nebengebäude wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen und als abzubrechen gekennzeichnet.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten, Schreiben vom 09.08.2021 (Anlage 3)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der immissionsschutzfachliche Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird dementsprechend ergänzt.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 12.08.2021 (Anlage 4)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Ausgleichsbilanzierung

Die Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend der Anregung geändert, es wird der Faktor von 0,2 angesetzt. Aufgrund der umfangreichen Minimierungsmaßnahmen wird aber die Ausgleichsmaßnahme - Pflanzung von 3 Obstbäumen - beibehalten. Um deutlich zu machen, dass es sich bei der Pflanzung der Obstbäume um eine Ausgleichsmaßnahme handelt, wird Festsetzung 8.2 nun als neue Festsetzung 9.1 unter dem neuen Festsetzungspunkt „9. Naturschutzfachlicher Ausgleich“ geführt. Eine zeichnerische Darstellung im Plan ist nicht erforderlich, die Baumstandortwahl verbleibt beim Kindergartenträger.

Änderung Punkt 5.3 der Hinweise

Hinweis 5.3 wird entsprechend der Anregung des Landratsamts geändert.

5. Amt für Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 11.8.2021 (Anlage 5)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu Bereich Landwirtschaft:

Dass die Fläche im Planungsgebiet im Westen an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzt und davon Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden sind, wird zur Kenntnis genommen.

Zu Bereich Forsten:

Hier bestehen keine Einwände. Dies wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

6. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern, Schreiben vom 05.08.2021 (Anlage 6)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen bestehen, mit Hinweis, dass sich die Geothermiebohrung in ca. 150 m Entfernung befindet, aber das Vorhaben jedoch dadurch nicht beeinträchtigt wird, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.08.2021 (Anlage 7)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Da am Rande des Planungsgebietes bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden ist, die ausschließlich der überregionalen Versorgung dient und Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen nicht vorgesehen sind, wird dies zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

Der gegebene Hinweis, falls ein Anschluss gewünscht wird, dass dieser kostenpflichtig ist und die Telekom nicht der Universaldienstleistungsverpflichtung unterliegt sowie die Anzeigeverpflichtung wird zur Kenntnis genommen und ebenso als Zustimmung zur Planung gewertet.

Die gewünschte Festsetzung, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen vermieden werden und der ungehinderte Zugang jederzeit möglich ist, sowie hinsichtlich geplanter Baumplantungen das genannte Merkblatt und die Sicherstellung, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden, werden befolgt, an den Vorhabenträger weitergereicht und finden bei der Bauausführung Beachtung. Sie werden nicht im Bebauungsplan gesondert festgesetzt.

8. SWM, Schreiben vom 02.08.2021 (Anlage 8)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans ohne Einwände Kenntnis genommen wurde, wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

Der gegebene Hinweis auf den sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindlichen Wasserzählerschacht und dass die Planung davon nicht betroffen ist, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

9. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 19.08.2021 (Anlage 9)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1 Grundwasser: Nach Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamts liegt der Grundwasserabstand lediglich bei ca. 2m unter GOK, statt zwischen 5 und 8 Metern. Dies wird zur Kenntnis genommen und entsprechend im Bebauungsplan geändert.

Zu 2. Oberflächenwasserbeseitigung: Da die zu beachtenden Regeln zur Niederschlagswasserbeseitigung unter 2 Punkt 5.6.3 der Begründung korrekt aufgezeigt wird, wird dies zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

Die Empfehlung, die wichtigsten Punkte in die Satzung mitaufzunehmen, wird nachgekommen.

Zu 3. Bodenschutz: Die Empfehlung den Hinweis zu ergänzen wird nachgekommen. Der Hinweis wird um folgenden Absatz ergänzt:

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

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- bayernets, Schreiben vom 27.07.2021
- Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 28.07.2021
- Gemeinde Eching, Schreiben vom 26.07.2021
- Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 03.08.2021
- GTT GmbH, Schreiben vom 20.07.2021
- Landesfischereiverband Bayern, Schreiben vom 05.08.2021
- Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Schreiben vom 30.07.2021
- Landratsamt Freising – SG 43 Bauamt, Schreiben vom 27.07.2021
- Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd, Schreiben vom 20.07.2021
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 02.09.2021

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

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. 190 „Naturkindergarten“ entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

TOP 4 3. Flächennutzungsplanänderung "Naturkindergarten"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 einstimmig beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für die 3. Flächennutzungsplanänderung "Naturkindergarten" zu fassen.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die Voraussetzungen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 190 "Naturkindergarten" zu schaffen, um die Ausweisung einer Baufläche für den Gemeinbedarf "Naturkindergarten" zu ermöglichen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 einstimmig beschlossen, den Planentwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung "Naturkindergarten" für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freizugeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 28.07.2021 mit 03.09.2021.

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

Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 02.09.2021 (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 03.09.2021 (Anlage 2)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.: Die 3. Flächennutzungsplanänderung wird im „normalen“ Verfahren durchgeführt. Die Begründung wird entsprechend geändert.

Zu 2.: Die Verlängerung der befristeten Genehmigung des Naturkindergartens wird in den Planunterlagen ergänzt.

Zu 3.: In den Verfahrensvermerken wird die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten, Schreiben vom 09.08.2021 (Anlage 3)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der immissionsschutzfachliche Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird dementsprechend ergänzt.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 12.08.2021 (Anlage 4)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Ausgleichsbilanzierung

Die Ausgleichsbilanzierung wird im Bebauungsplan Nr. 190 entsprechend der Anregung geändert, es wird der Faktor von 0,2 angesetzt. Aufgrund der umfangreichen Minimierungsmaßnahmen wird aber die Ausgleichsmaßnahme - Pflanzung von 3 Obstbäumen - beibehalten. Diese Ausgleichsmaßnahme wird als solche im Bebauungsplan Nr. 190 festgesetzt. Für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen.

5. Amt für Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 11.8.2021 (Anlage 5)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu Bereich Landwirtschaft:

Da es sich um eine rechtliche Sicherung eines bereits bestehenden Naturkindergartens handelt und nur mobile Bauwagen platziert werden, wird der Einfluss auf den Boden minimiert. Damit findet keine dauerhafte Schädigung des Bodens statt und somit ist eine Rückumwandlung in eine landwirtschaftliche Fläche möglich. Es bestehen aus diesem Grund keine Einwände. Dies wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

Dass die Fläche im Planungsgebiet an landwirtschaftliche genutzte Flächen angrenzt und davon Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden sind, wird zur Kenntnis genommen.

Zu Bereich Forsten:

Hier bestehen keine Einwände. Dies wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

6. Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern, Schreiben vom 05.08.2021 (Anlage 6)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen bestehen, mit Hinweis, dass sich die Geothermiebohrung in ca. 150 m Entfernung befindet, aber das Vorhaben jedoch dadurch nicht beeinträchtigt wird, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 09.08.2021 (Anlage 7)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Da am Rande des Planungsgebietes bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden ist, die ausschließlich der überregionalen Versorgung dient und Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen nicht vorgesehen sind, wird dies zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

8. SWM, Schreiben vom 02.08.2021 (Anlage 8)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Dass gegen die Aufstellung der 3. Flächennutzungsplanänderung ohne Einwände Kenntnis genommen wurde, wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

Der gegebene Hinweis auf den sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindlichen Wasserzählerschacht und dass die Planung davon nicht betroffen ist, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 28.07.2021 und 11.08.2021
- Bundesnetzagentur, Schreiben vom 21.07.2021
- Gemeinde Eching, Schreiben vom 26.07.2021
- GTT GmbH, Schreiben vom 21.07.2021
- Landesfischereiverband Bayern, Schreiben vom 05.08.2021
- Landeshauptstadt München - Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Schreiben vom 05.08.2021
- Landratsamt Freising – SG 43 Bauamt, Schreiben vom 27.07.2021
- Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 19.08.2021
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 02.09.2021

C) Änderungen in der Planung:

Die pädagogische Konzeption wurde zwischenzeitlich vom Träger des Naturkindergartens überarbeitet bzw. fortgeschrieben. Diese, Stand 21.09.2020, ersetzt somit die vorherige Fassung und ist als Anlage dem Bebauungsplan hinzugefügt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zur 3. Flächennutzungsplanänderung entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Flächennutzungsplan für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

TOP 5 Antrag auf Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus im Feldmochinger Weg 6, Fl.Nr. 1017/127

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus im Feldmochinger Weg 6, Fl.Nr. 1017/127.

Das Reihenhaus soll künftig als Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Hierzu soll im Erdgeschoss eine getrennte Wohneinheit entstehen. Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich die zweite Wohneinheit. Das Dachgeschoss war bisher nicht als Aufenthaltsraum genehmigt. Aufgrund der Nutzung des Dachgeschosses als Aufenthaltsräume erhöht sich die Geschossfläche von 167,52 m² (GFZ 0,81) auf 206 m² (GFZ 1,07). Um eine bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu erhalten, plant der Bauherr an der Nord und Südseite jeweils eine Schleppgaube mit einer Höhe von 1,6 m und einer Breite von 2,32 m. Auf dem Hauptdach sollen auf der Südseite Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen aufgebaut werden. Die Gaubendächer sollen mit PV-Anlagen versehen werden. Durch die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit sind ein zusätzlicher KFZ-Stellplatz und insgesamt 6 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Die Fahrradstellplätze sollen im nördlichen Vorgarten in einer Fahrradbox (3x3 m) nachgewiesen werden. Der zusätzliche Stellplatz ist aufgrund fehlender Alternativen und der Lage des Grundstücks an einem beschränkt öffentlichen Wegs nicht nachweisbar und müsste abgelöst werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 „Garching Ost III“ und der dazugehörigen Änderung. Die Bebauungspläne setzen eine GF von maximal 187 m² (GFZ 0,8), eine nördliche Baulinie und dass bei ausgebauten Dachgeschossen zwei Standgauben je Dachseite mit einer Breite von 1,10 m und einer Höhe von 1,2 m zulässig sind fest. Die Dächer der Gauben sind als abgewalmte Satteldächer mit einer Neigung von 30° und mit derselben Deckung wie das Hauptdach zu errichten.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der GF von 167,52 auf 206 m², der Überschreitung der Baulinie durch die Fahrradbox, wegen der Errichtung von liegenden Schleppgauben statt stehenden Satteldachgauben und wegen der Überschreitung der Maße für Gauben von 1,1 m x 1,2 m auf 1,6 m x 2,32 m benötigt.

Der Befreiung wegen der Überschreitung der Geschossfläche kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da diese nur durch die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen nötig ist und aus diesem Grund in einem anderen Fall (Feldmochinger Weg 14) bereits die selbe Befreiung erteilt wurde.

Der Befreiung wegen der Baulinienüberschreitung durch die Fahrradbox kann aus Verwaltungssicht auch zugestimmt werden, da die Fahrradstellplätze an keiner anderen Stelle auf dem Grundstück untergebracht werden können und die Errichtung grundsätzlich genehmigungsfrei wäre. Hier fehlen jedoch noch Ansichten und Schnitte der Fahrradbox. Diese sollten nachgereicht werden.

Den Befreiungen hinsichtlich der Gauben kann aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich zugestimmt werden. In der Vergangenheit wurden bereits mehrmals liegende Schleppgauben mit größeren Maßen errichtet (Freimanner Weg 14 und Feldmochinger Weg 9). Die Breite wurde in der Vergangenheit jedoch immer auf maximal 2,20 m beschränkt. Auch die Höhe ist bei den anderen beiden Fällen mit 1,4 m niedriger als hier beantragt. Die Beschränkung sollte aus Verwaltungssicht aufrechterhalten werden. Der Befreiung wegen der unterschiedlichen Dachdeckung zum Hauptdach kann aufgrund der Nutzung durch PV-Anlagen aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden, wenn die Gaubenmaße entsprechend der genehmigten Fälle angepasst werden.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (13:1; StR Dr. Krause):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus im Feldmochinger Weg 6, Fl.Nr. 1017/127 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der GF-Überschreitung, der Baulinienüberschreitung durch die Fahrradbox, der Errichtung liegender Schleppgauben und der unterschiedlichen Dachdeckung der Gauben zum Haupthaus wird erteilt. Das Einvernehmen zu den größeren Gaubenmaßen wird nur erteilt, wenn die Höchstmaße von 2,2 m x 1,4 m nicht überschritten werden. Der zusätzliche KFZ-Stellplatz ist abzulösen. Die Ansichten und Schnitte der Fahrradbox sind nachzureichen.

**TOP 6 Vorbescheidsantrag auf Errichtung von zwei Wohngebäuden in der Schleißheimer Str. 25,
Fl.Nr. 1156**

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt per Vorbescheid die Errichtung von 2 Wohngebäuden in der Schleißheimer Str. 25, Fl.Nr. 1156.

Geplant ist, das bisher unbebaute Grundstück mit zwei Wohngebäuden zu bebauen. Das nördliche Gebäude soll vier Geschosse und einen nach Süden gerichteten dreigeschossigen Anbau erhalten. Die Wandhöhe des viergeschossigen Gebäudes soll 12 m, die des dreigeschossigen Anbaus 9 m betragen. Südlich davon soll ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Wandhöhe von 6 m errichtet werden. Die Gesamtgeschossfläche soll 2480,62 m² betragen. Durch die Verschiebung der westlichen Grundstücksgrenze nach Osten verkleinert sich das bestehende Grundstück. Zudem ist aktuell ein Flächentausch geplant, weshalb über die aktuelle nordöstliche Grundstücksgrenze hinaus geplant wurde. Die GFZ, bezogen auf die neue Grundstücksfläche soll 1,201 betragen.

Das betroffene Grundstück liegt im Innenbereich gem. §34 BauGB. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Der Antragsteller stellt im Zuge des Vorbescheids die Frage, ob die dargestellte Bebauung des neuen Grundstückes mit zwei Gebäuden und einer Geschossfläche von 2480,62 m² möglich ist (GFZ 1,2). Aus Sicht der Verwaltung lässt sich die Frage nicht isoliert beantworten. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens hängt, wie beschrieben, von mehr Faktoren als nur die Geschossfläche ab. Bei der Beurteilung muss als erstes der Umgriff des zu betrachtenden Innenbereichs festgelegt werden. Dann werden die Maßzahlen (z.B. Höhe, Geschosszahl, GRZ, GFZ) der bestehenden Bebauungen verglichen. Eine solche Aufstellung für die Grundstücke, die aus Sicht der Verwaltung den Innenbereich für das betroffene Grundstück definieren, liegt als Anlage bei. Die Bebauung in diesem Bereich ist von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und Wandhöhen von maximal 5,85 m geprägt. Der Bauherr ist jedoch der Auffassung, dass aufgrund der örtlichen Nähe auch die Bebauung GLC (Schleißheimer Str. 30 a-c) im Norden, sowie die sog. Ariadne (Schleißheimer Str. 11-23) im Osten und die künftige Feuerwehr im Süden zu betrachten sind. Aufgrund dieser unterschiedlichen Meinungen hat die Verwaltung das Landratsamt vorab um Stellungnahme gebeten. Das Landratsamt ist der Auffassung, dass die Verwaltung den Umgriff des Innenbereichs zum jetzigen Zeitpunkt richtig gewählt hat, da das GLC und die Ariadne eine anderer Charakteristik der Bebauung aufweist und die Feuerwehr noch nicht errichtet ist. Sobald die Feuerwehr errichtet wird, müsste diese jedoch zur Beurteilung herangezogen werden. Dann wäre auch die Realisierung eines höheren Baurechts auf dem Grundstück möglich. Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes sieht die Verwaltung im Hinblick auf die Höhenentwicklung, der Baudichte und der Geschossigkeit die planungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 34 BauGB zum aktuellen Zeitpunkt als nicht gegeben an.

Im Hinblick auf den neuen Feuerwehrstandort kann sich die Verwaltung eine Nachverdichtung - wie geplant - an dieser Stelle vorstellen. Hierbei ist sicher zu stellen, dass durch die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen, vor allem im Hinblick auf dem Lärmschutz für die Feuerwehr entstehen.

Unabhängig davon, ist der Bauherr bereit, auch im Falle einer Genehmigung nach § 34 BauGB durch das Landratsamt, die Sobonquote und die InFol-Kosten gem. der Richtlinien der Stadt Garching zu erbringen. Eine entsprechende Erklärung des Bauherrn liegt vor. In welcher Form die Sobonquote erfüllt wird, muss im weiteren Verfahren geklärt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag auf Errichtung von zwei Wohngebäuden in der Schleißheimer Str. 25, Fl.Nr. 1156 nicht zu erteilen, da es sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht in die umliegende Bebauung gem. § 34 BauGB einfügt. Die Stadt Garching stellt fest, dass sich der Vorbescheidsantrag einfügt, sobald der Rohbau der Feuerwehr Garching im Wesentlichen fertiggestellt ist.

TOP 7 Zaun am Mühlenpark - Auftragsvergabe

I. SACHVORTRAG:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 23.03.2021 die Haushaltsmittel in Höhe von 116.000,- Euro brutto zzgl. der anfallenden Ingenieurkosten für die Sanierung des Zauns am Mühlenpark freigegeben.

Die Erneuerung des Zauns am Mühlenparks wurde in drei Losen am 11.08.2021 öffentlich ausgeschrieben. Zur Angebotseröffnung am 21.09.2021 lagen für die Lose 1 und 3 lediglich ein Angebot vor, für das Los 2 wurden zwei Angebote abgegeben.

Die eingegangenen Angebote wurden rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Ingenieurbüro „s2-Planer“ aus 85748 Garching geprüft und gewertet.

Nach Abschluss der Prüfung und Wertung der Angebote

- Erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
- Erfüllt der wirtschaftlichste Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
- Sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich erkennbar.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote haben folgende Firmen für die einzelnen Lose das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Für das Los 1 „Rohbauarbeiten“ hat die Fa. „Probat Bau AG“ aus 85622 Feldkirchen bei München mit einer Brutto-Angebotssumme von 90.211,39 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. In der Kostenberechnung war dieses Los mit 71.459,50 € brutto kalkuliert. Das Angebot der Fa. „Probat Bau AG“ aus 85622 Feldkirchen bei München in Höhe von 90.211,39 € überschreitet die kalkulierten Kosten 18.751,89 € (26,2 %).

Für das Los 2 „Holzarbeiten“ hat die Fa. „Schreier Zäune GmbH“ aus 83301 Traunreut mit einer Brutto-Angebotssumme von 20.951,14 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. In der Kostenberechnung war dieses Los mit 19.385,10 € brutto kalkuliert. Das Angebot der Fa. „Schreier Zäune GmbH“ aus 83301 Traunreut in Höhe von 17.060,00 € überschreitet die kalkulierten Kosten 916,30 € (5,0 %).

Für das Los 3 „Erdarbeiten“ hat die Fa. „Probat Bau AG“ aus 85622 Feldkirchen bei München mit einer Brutto-Angebotssumme von 24.794,71 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. In der Kostenberechnung war dieses Los mit 26.656,00 € brutto kalkuliert. Das Angebot der Fa. „Probat Bau AG“ aus 85622 Feldkirchen bei München in Höhe von 24.794,71 € unterschreitet die kalkulierten Kosten 1.770,29 € (-7,0 %).

Die Gesamtauftragssumme beläuft sich somit auf 135.957,24 € brutto. In der Kostenberechnung waren die Gesamtkosten zu einem Wert von 117.500,60 € brutto kalkuliert. Damit kommt es zu einer Kostenüberschreitung um 18.456,64 € (15,7 %).

Die notwendigen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 1.69000.5110 in ausreichender Höhe vorhanden

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt die Fa. „Probat Bau AG“ aus 85622 Feldkirchen bei München mit den Losen 1 und 3 mit einer Gesamtauftragssumme von 115.006,10 € brutto und die Fa. „Schreier Zäune GmbH“ aus 83301 Traunreut für das Los 2 mit einer Auftragssumme von 20.301,40 € brutto zu beauftragen.

TOP 8 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind

Es liegen keine nicht-öffentlichen Beschlüssen vor, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind.

TOP 9 Mitteilungen aus der Verwaltung

TOP 9.1 Umbauarbeiten Bushaltestellen

Herr Meinhardt teilt mit, dass die Umbauarbeiten an den Bushaltestellen Maibaumplatz und Hochbrück am 25.10.21 beginnen. Die Bauzeit beträgt ca. 5-6 Wochen und ist insbesondere im Bereich Maibaumplatz mit Einschränkungen für den Fußgängerverkehr verbunden. Dieser wird umgeleitet. Die Umleitung wird beschildert. Herr Dr. Gruchmann ergänzt, dass in dieser Zeit der Mittwochsmarkt auf den Rathausplatz verlegt wird.

TOP 9.2 Treffen mit Energieagentur Ebersberg

Herr Dr. Gruchmann berichtet von einem Treffen mit der Energieagentur Ebersberg bezüglich des Klimaschutzkonzepts der Stadt Garching. Er teilt mit, dass aufgrund der bereits stattgefundenen Förderung des Klimaschutzkonzeptes durch den Bund keine Förderung mehr für den Klimaschutzmanager gewährt werden kann. Das Konzept wird nun angepasst und mit konkreten Maßnahmen ergänzt. Wenn das Konzept bis Ende des Jahres geändert wurde, ist auch wieder eine Förderung für den Klimaschutzmanager möglich. Die Stelle soll im nächsten Haushalt angemeldet werden.

TOP 10 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 10.1 Anfrage Stadtrat Grünwald: Workshop Radschnellweg

Herr Grünwald bittet um Übersendung eines Übersichtsplans noch vor dem anstehenden Workshop, auf dem die Tangentialverbindung des Radschnellweges dargestellt wird.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:40 Uhr die öffentliche Sitzung.

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Felix Meinhardt
Schriftführung

Verteiler:

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

Dr. Götz Braun
Jürgen Ascherl
Norbert Fröhler
Florian Baierl
Dr. Hans-Peter Adolf
Bastian Dombret

Bürgermeisterbüro
Geschäftsbereich I
Geschäftsbereich II
Geschäftsbereich III

Sylvia May
Thomas Brodschelm
Klaus Zettl
Monika Gschlößl

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 09.11.2021