

# PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 49. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 11.06.2024

---

SITZUNGSTERMIN: Dienstag, 11.06.2024

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 20:14 Uhr

RAUM, ORT: Ratssaal, Rathaus, Rathausplatz 3, 85748 Garching b. München

---

## ANWESENHEIT

### Anwesend

Vorsitz

Dr. Dietmar Gruchmann	
-----------------------	--

Mitglieder

Dr. Götz Braun SPD	
Dr. Ulrike Haerendel SPD	
Dr. Gerlinde Schmolke SPD	Vertretung für: Dr. Joachim Krause
Jürgen Ascherl CSU	
Albert Biersack CSU	
Christian Furchtsam CSU	
Manfred Kick CSU	
Walter Kratzl Bündnis 90 / Die Grünen	
Daniela Rieth Bündnis 90 / Die Grünen	Vertretung für: Werner Landmann
Harald Grünwald Unabhängige Garchinger	
Christian Nolte Unabhängige Garchinger	
Bastian Dombret FDP	

Verwaltung

Felix Meinhardt Verwaltung	
----------------------------	--

Schriftführung

Annette Knott Verwaltung	
--------------------------	--

### Abwesend

Mitglieder

Dr. Joachim Krause SPD	entschuldigt
Werner Landmann Bündnis 90 / Die Grünen	entschuldigt

Josef Euringer Bürger für Garching	entschuldigt
------------------------------------	--------------

---

Dr. Dietmar Gruchmann  
Vorsitz

---

Annette Knott  
Schriftführung

## TAGESORDNUNGSPUNKTE

### Öffentlicher Teil:

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Bürgerpark: Diskussion über weitere Umsetzung des Konzeptes sowie über mögliche Anpassungen - Zukunft des Festzeltbetriebs Bürgerwoche
- 3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten in der Freisinger Landstraße 11, Fl.Nr. 120
- 4 Antrag auf Neu- und Ausbau des Daches eines Einfamilienhauses im Angerweg 17, Fl.Nr. 1021/4
- 5 Stellungnahme der Stadt Garching zur Durchführung der 4. Runde der zentralen Lärmaktionsplanung Bayern - 2. Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung
- 6 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
- 7 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 8 Sonstiges; Anträge und Anfragen
  - 8.1 Bürgerbudget
  - 8.2 Toiletten-Anlage im Bürgerpark

## **PROTOKOLL:**

### **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. Bürgerpark: Diskussion über weitere Umsetzung des Konzeptes sowie über mögliche Anpassungen - Zukunft des Festzeltbetriebs Bürgerwoche**

---

Der TOP entfällt.

### **TOP 3. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten in der Freisinger Landstraße 11, Fl.Nr. 120**

---

#### **I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller stellt einen Vorbescheidantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten in der Freisinger Landstraße 11, Fl.Nr. 120. Die Flurnummer 120 und die benachbarte Flurnummer 120/2 (Freisinger Landstraße 11a) waren früher vereint.

Geplant ist, die bestehende Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit durch ein Zweifamilienhaus zu ersetzen. Dabei werden vom Bauherrn zwei Varianten vorgelegt, die sich nur in der Dachgestaltung unterscheiden. Die Grundfläche des Gebäudes soll in beiden Varianten 131 m<sup>2</sup> erhalten, wobei das Dachgeschoss nach Süden auskragt und dadurch eine überdachte Loggia im Erd- und Obergeschoss entsteht. Das Dachgeschoss ist mit einer Grundfläche von 150m<sup>2</sup> (mit Gauben) bzw. 134 m<sup>2</sup> (mit Dacheinschnitt) geplant. Der Neubau soll in beiden Varianten ein Satteldach mit 44° Neigung (wie Bestand) erhalten. In der Hauptvariante (Variante 1) soll ein überdachter Dacheinschnitt auf der Südseite und zwei Gauben an der Nordseite errichtet werden. Durch den Dacheinschnitt entsteht eine überdachte Dachterrasse. In der Variante 2 sind auf der Nord- und Südseite jeweils 2 Gauben geplant. In beiden Varianten entsteht ein zusätzliches Vollgeschoss ohne Kniestock. Die notwendigen Fahrradstellplätze sollen an der Nordgrenze nachgewiesen werden. Diese sollen durch einen neuen Fußweg an der Ostgrenze erschlossen werden. Weitere Änderungen in den Freiflächen sind nicht vorgesehen. Die Geschossfläche liegt bei Variante 1 bei 786 m<sup>2</sup> und bei Variante 2 bei 802m<sup>2</sup>, jeweils einschließlich des Nachbargebäudes Freisinger Landstr. 11a.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 „Alter Ortskern“. Dieser setzt fest, dass maximal 20 % der Grundstücksflächen für Verkehrsflächen (Stellplätze, Garagen und Zufahrten) verwendet werden dürfen und das Dacheinschnitte unzulässig sind. Zudem wird eine Gesamtgeschossfläche von 700 m<sup>2</sup> für die Flurnummern 120 und 120/2 und eine maximale Geschosshöhe von 2 festgelegt. Ein drittes Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig. Dabei ist auf einen Kniestock zu verzichten. Im Zuge des Vorbescheidantrags werden 6 Fragen gestellt (siehe Anlage). Aufgrund der Fragen werden

andere Festsetzungen des Bebauungsplans nicht geprüft.

Zu den Fragen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

1. Fläche für Garagen, Stellplätze und Zufahrten  
Da hier keine Veränderung ggü. dem Bestand vorgesehen ist, hat die Überschreitung Bestandsschutz. Hier ist aus Verwaltungssicht demnach keine Befreiung notwendig.
2. Geschossflächenüberschreitung  
Aus Sicht der Verwaltung kann der Überschreitung in beiden Varianten zugestimmt werden. Die Überschreitung beträgt insgesamt 12,29 % (Variante 1) bzw. 14,57 % (Variante 2) und liegt damit unter den im Bebauungsplangebiet genehmigten Vergleichsfällen (bspw. Münchener Str. 16, Überschreitung um 36 %). Die Nachverdichtung wird von der Verwaltung begrüßt. Zudem ist die Überschreitung zum größten Teil der Anrechnung der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der Treppenträume im Dachgeschoss auf dem Nachbargrundstück geschuldet.
3. Stellplatzablöse  
Für das bestehende Gebäude wurden bisher zwei Stellplätze nachgewiesen. Durch den Neubau wird grundsätzlich ein Bedarf von zwei Stellplätzen je Wohneinheit, also insgesamt 4 Stellplätzen ausgelöst. Aufgrund der Nähe zur U-Bahn kann dieser Bedarf auf 3 Stellplätze gesenkt werden.  
Sollte nun der zweite zusätzliche Stellplatz auch noch abgelöst werden, würde für die zusätzliche Wohneinheit kein Stellplatz errichtet werden. Gerade in diesem Bereich ohne öffentliche Stellplätze direkt an der Staatsstraße könnte dies zu Problemen führen. Daher sollte aus Sicht der Verwaltung zumindest ein zusätzlicher Stellplatz, am besten östlich der bestehenden Stellplätze, errichtet werden. Die Ablöse sollte abgelehnt werden.
4. Dacheinschnitt Variante 1  
Im Bebauungsplan werden Dacheinschnitte für unzulässig erklärt. Auch stellt diese Variante nur den Versuch dar, ein drittes Vollgeschoss zu vermeiden. Aus Verwaltungssicht sollte dem Dacheinschnitt nicht zugestimmt werden, da die Vergleichswirkung entlang der Freisinger Landstraße/Münchener Straße zu groß wäre.
- 5./6. Drittes Vollgeschoss  
Aus Sicht der Verwaltung sollte aufgrund von Frage 4 die Variante 2 verfolgt werden. Ausnahmsweise ist ein drittes Vollgeschoss zulässig. Die Ausnahme wurde bisher noch nicht oft genutzt und macht in diesem Fall, in dem nur rechnerisch aber nicht optisch ein drittes Vollgeschoss entsteht, Sinn. Durch das rechnerische dritte Vollgeschoss wird die Nutzbarkeit des Dachgeschosses erhöht. Der Ausnahme sollte daher nur im Bezug auf Variante 2 zugestimmt werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorbescheidantrag mit Variante 2 zugestimmt werden.

## **II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (11:2):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten in der Freisinger Landstraße 11, Fl.Nr. 120 in Form der Variante 1 zu erteilen. Die Fragen werden wie im Sachvortrag beschrieben, beantwortet.

#### **TOP 4. Antrag auf Neu- und Ausbau des Daches eines Einfamilienhauses im Angerlweg 17, Fl.Nr. 1021/4**

---

##### **I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt den Neu- und Ausbau des Daches eines Einfamilienhauses im Angerlweg 17, Fl.Nr. 1021/4.

Geplant ist, dass bestehende Dach des Einfamilienhauses abzubrechen und durch ein neues Dach zu ersetzen. Dabei soll das Dachgeschoss aufgestockt werden. Das neue Dachgeschoss soll dabei jeweils 1,50-1,60 m auf der Nord- und Südseite einrücken. Auf der Südseite ist in einem Teilbereich des Rücksprungs eine Dachterrasse vorgesehen. Die Wandhöhe erhöht sich im Bereich nach dem 2. VG auf 6 m. Die Wandhöhe oberhalb des Dachgeschosses soll bei 8,40 m, die Firsthöhe bei 9,5 m liegen. Das zusätzliche Geschoss soll als Hobbyraum genutzt werden. Ein erhöhter Stellplatzbedarf entsteht nicht.

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. Hiervon kann gem. §34 Abs. 3a BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung eine Erweiterung eines Wohngebäudes betrifft, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die umliegende Bebauung weist zwei Vollgeschosse, Wandhöhen von maximal 6,6 m und Firsthöhen von maximal 9,99 m auf. Diese haben jedoch alle kein zurückgesetztes Dachgeschoss. Einzig die Nachbargrundstücke 1021/11, /10, /1 (Angerlweg 15, 15a, 15b) weisen ein solches auf. Hier rückt das Dachgeschoss jedoch um jeweils 2 m ein. Auch ist die Wandhöhe über dem Dachgeschoss mit 8,12 m, sowie die Firsthöhe von 9,22 m niedriger. Durch das Einrücken nimmt das Dachgeschoss weniger als 2/3 des Obergeschosses ein, weshalb hier, bei Errichtung eines fiktiven Satteldaches, kein Vollgeschoss entstehen würde. Anders ist dies bei der hier beantragten Aufstockung. Hier nimmt das neue Dachgeschoss einen größeren Teil als 2/3 ein und wirkt auch wegen des abfallenden Geländes am Gebäude wesentlich größer. Daher fügt sich das neue Dachgeschoss aus Sicht der Verwaltung nicht in die Umgebungsbebauung ein. Eine Abweichung vom Einfügen ist hier aus Verwaltungssicht nicht zulässig. Das Nachbargebäude stellt schon einen Ausnahmefall dar, der in diesem Bereich kein zweites Mal vorkommt. Durch eine erneute Erhöhung dieses Ausnahmefalls würde sich das Gebäude noch weniger in die Umgebung einfügen. Die Abweichung wäre aus Sicht der Verwaltung städtebaulich nicht vertretbar. Das Dachgeschoss müsste niedriger und mit einem größeren Rücksprung errichtet werden, damit die Abweichung städtebaulich vertretbar wird.

Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Bauvorhaben nicht zugestimmt werden.

##### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Neu- und Ausbau des Daches eines Einfamilienhauses im Angerlweg 17, Fl.Nr. 1021/4 nicht zu erteilen.

## **TOP 5. Stellungnahme der Stadt Garching zur Durchführung der 4. Runde der zentralen Lärmaktionsplanung Bayern - 2. Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **I. SACHVORTRAG:**

Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hat im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration sowie dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr auf eine schriftliche Anfrage eines Abgeordneten auszugsweise wie folgt geantwortet:

Auszug:

Im Übrigen sind gesundheitliche Auswirkungen erst ab Schalldruckpegeln von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts zu erwarten.

Die Lärmimmissionen von Straßen werden nach der Umgebungslärmrichtlinie als Lärmindizes LDEN und LNight angegeben und im Rahmen der Lärmkartierung, bezogen auf eine Höhe von vier Meter, dargestellt.

Bei der Ermittlung der Betroffenen muss zwischen Einzelhäusern und Wohnblöcken unterschieden werden. Häuser sind dann von Lärm betroffen, wenn sich mindestens eine vollständige Fassade des Hauses in einem Bereich mit Lärmbelastung befindet.

Als Rechtsgrundlage für straßenverkehrsrechtliche Anordnungen kommt, auch wenn diese dem Grunde nach in einem Lärmaktionsplan enthalten sein können, einzig § 45 StVO in Betracht. Ein Lärmaktionsplan entfaltet nach Auffassung des für straßenverkehrsrechtliche Fragestellungen zuständigen Ressorts – welche auch der Auffassung des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr sowie mehrere Obergerichte entspricht – keine Bindungswirkung gegenüber den Straßenverkehrsbehörden.

Die Straßenverkehrsbehörden haben auch weiterhin eigenständig zu prüfen, ob die bundesweit geltenden Voraussetzungen für streckbezogenen Anordnung von Tempo 30 gegeben sind und unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden.

Auszug Ende

### Stellungnahme zum Lärmaktionsplan Bayern – Runde 4

Die Tabelle zeigt die Auswertungen der Betroffenenanzahl für die Gemeinde Garching, die von Straßenlärmpegeln IDEN ab 55 dB(A) oder Lnight ab 50 dB(A) betroffen sind.

Gemeinde	Lärmart	Pegelart	Ab 55 nis 69 dB (A)	Ab 60 bis 64 dB (A)	Ab 65 bis 69 dB (A)	Ab 70 bis 74 dB (A)	Ab 75 dB(A)
Garching	Hauptverkehrsstraßen außerhalb von Bal- lungsräumen	IDEN	4144	1635	338	150	7

Reduzierung der zugelassenen Höchstgeschwindigkeit von Fahrzeugen:

Eine nicht bauliche Maßnahme stellt eine Verringerung der erlaubten Maximalgeschwindigkeit im Straßenverkehr dar. Beispielsweise kann die Beschränkung der Geschwindigkeit auf Hauptverkehrsstraßen von 50 km/h auf 30 km/h zu einer Reduzierung der Lärmemissionen um bis zu 3 dB führen, wie durch Simulationen in einer vom Umweltbundesamt aufgetragenen Studie gezeigt werden konnte.

Wirkung von Geschwindigkeitssendungen auf bundes- und Landstraßen innerorts:

Maßnahme	Gesamt	Nur Pkw
Von 50 km/h auf 40 km/h	-1,3 dB	-1,9 dB
Von 50 km/h auf 30 km/h	-2,0 dB	-3,9 dB

Elektromobilität

Bei Fahrzeugen mit Elektroantrieb kann es, im Vergleich zu Kraftfahrzeugen mit einem Verbrennungsmotor, bei niedrigen Fahrgeschwindigkeiten zu geringerer Lärmbelastung kom-

men. Dies kann ein geringeres Lärmausmaß im Stadtbereich zur Folge haben und besonders bei großen Fahrzeugen, die beispielsweise der Beförderung von Personen dienen, zum Tragen kommen [35]. Allerdings überwiegen bereits ab Geschwindigkeiten von 30 km/h die Reifen-Fahrbahn-Geräusche gegenüber den Antriebsgeräuschen und dominieren somit die Gesamtemissionen von Kraftfahrzeugen.

Nutzungen	Orientierungswert in dB (A) tags (06 – 22 Uhr)	Orientierungswert in dB (A) nachts (22 – 06 Uhr)
WA	55	45
Dorfgebiete, Mischgebiete	60	50

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich entlang der ST2350 zwischen Hüterweg und Auweg sowie westlich der ST2350 bis zur Wasserturmstraße als Mischgebiet ausgewiesen. Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan ist als Anlage beigefügt.

Betroffenheit:

Nach Aussage des Ministeriums ist es Einzelhaus oder Wohnblock betroffen, wenn mindestens eine Fassade vollständig belastet ist. Der Auszug aus dem Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 180 zeigt, dass die Fassade nur in Teilbereich betroffen ist und somit keine Betroffenheit im Sinne des Lärmaktionsplanes vorliegt.

Der Auszug aus der Umgebungslärmkartierung 2022 zeigt, dass an den Häuserfassaden im Sinne des Lärmaktionsplanes im Bereich des Maibaumplatzes Werte von über 70 dB(A), die dann gesundheitliche Auswirkungen haben können, an den Fassaden zu erwarten sind. Ob die Überschreitung die gesamte Fassade umfasst, ist dem Maßstab nicht zu entnehmen. Nachdem der Lärmaktionsplan keine Bindungswirkung für die Straßenverkehrsbehörde entfaltet, schlägt die Verwaltung folgende Stellungnahme zum Lärmaktionsplan abzugeben: Die Stadt Garching sieht im Bereich der ST2350 im Bereich des Hüterwegs bis zum Auweg die Überschreitung der Grenzwerte, die gesundheitliche Auswirkungen haben können, als gegeben an. Daher ist in diesem besonderen Einzelfall zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Herabsetzung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h im Rahmen der Ermessensausübung als zwingend geboten anzunehmen ist.

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):**

Der Bau-, Planungs und Umweltausschuss beschließt zum Lärmaktionsplan folgende Stellungnahme abzugeben:

Die Stadt Garching sieht im Bereich der ST2350 im Bereich des Hüterwegs bis zum Auweg die Überschreitung der Grenzwerte, die gesundheitliche Auswirkungen haben können, als gegeben an. Daher ist in diesem besonderen Einzelfall zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Herabsetzung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h im Rahmen der Ermessensausübung als zwingend geboten anzunehmen ist.

## **TOP 6. Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind**

---

keine

## **TOP 7. Mitteilungen aus der Verwaltung**

---

keine

## **TOP 8. Sonstiges; Anträge und Anfragen**

---

### **TOP 8.1. Bürgerbudget**

---

Stadtrat Biersack erkundigt sich, ob die ausgewählten Vorschläge für das Bürgerbudget dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden. insbesondere bei der Pumptrack-Anlage sei die Standortfrage, der mögliche Umgang mit Kostensteigerungen und die Unterhaltskosten zu diskutieren.

Erster Bürgermeister Dr. Gruchmann sichert eine Beratung und Beschlussfassung im Gremium zu.

### **TOP 8.2. Toiletten-Anlage im Bürgerpark**

---

Stadtrat Dr. Braun erkundigt sich nach dem Sachstand Umsetzung WC-Anlage im Bürgerpark. Ggf. sei es notwendig, ein Provisorium zur Verfügung zu stellen.

Erster Bürgermeister Dr. Gruchmann informiert darüber, dass die Anlage bestellt sei, er den konkreten Liefertermin nicht nennen könne. Er sichert eine Antwort zu.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:14 Uhr die öffentliche Sitzung.

---

Dr. Dietmar Gruchmann  
Vorsitz

---

Annette Knott  
Schriftführung

### **Genehmigungsvermerk:**

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: \_\_\_\_\_

