

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 21. SITZUNG DES BAU- PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 02.12.2021

SITZUNGSTERMIN:	Donnerstag, 02.12.2021
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	21:01 Uhr
ORT, RAUM:	Bürgerhaus, Bürgerplatz 9, 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 Harald Grünwald - Unabhängige Garchinger	
Frau Michaela Theis - Unabhängige Garchinger	
Frau Felicia Kocher - Bündnis 90 / Die Grünen	
Herr Walter Kratzl - Bündnis 90 / die Grünen	
Herr Norbert Fröhler - Bürger für Garching	Vertretung für: Herrn Euringer, Josef
Frau Annette Knott - Verwaltung	
Herr Felix Meinhardt - Verwaltung	
Sabina Brosch - 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 Straßenunterhalt 2022 - Ermächtigung zur Ausschreibung
- 3 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; Einsatztrainingszentrum (ETZ) des Zolls am Standort Garching Hochbrück, Ingolstädter Landstraße 100. Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 4 Antrag der ZBI auf Nachverdichtung Römerhofweg; Konzeptvorstellung
- 5 4. Flächennutzungsplanänderung "Wohnen am Schleißheimer Kanal"; Empfehlungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss
- 6 Bebauungsplan Nr. 188 "Wohnen am Schleißheimer Kanal"; Empfehlungsbeschluss zur Anpassung des Geltungsbereiches.
- 7 1. Flächennutzungsplanänderung "Photovoltaikanlage ehemalige Kiesgrube"; Beschluss, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu Würdigung und den Feststellungsbeschluss für den so geänderten Plan (Stand 14.12.2021) zu fassen
- 8 Anpassung der Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung der Stadt Garching auf Grund des Gebäude- und Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes
- 9 Antrag Bündnis 90 / Die Grünen: Organisches Wachstum sichern"; Datengrundlage für die politische Diskussion
- 10 Antrag auf Neubau einer Wärmeversorgung mit Blockheizkraftwerk in der Ingolstädter Landstr. 102, Fl.Nr. 1595/1
- 11 Antrag auf Ausbau von Speicherräumen im Ober- und Dachgeschoss zu einer zusätzlichen Wohneinheit im Römerhofweg 10, Fl.Nr. 19
- 12 Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses in der Tannenbergsstraße 2, Fl.Nr. 1482/11
- 13 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
- 14 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 15 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 15.1 Anfrage Stadtrat Grünwald: Beschilderung der neuen Ladesäulen entlang der Telschowstraße
- 15.2 Anfrage Stadträtin Theis: Ausgefallene Straßenbeleuchtung

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 Straßenunterhalt 2022 - Ermächtigung zur Ausschreibung

I. SACHVORTRAG:

Die im Jahr 2022 vorgesehenen Straßenunterhaltsmaßnahmen liegen aufgrund der zahlreichen Frostaufbrüche, des schlechten Straßenzustands und Wurzelaufwürfen an oberster Priorität.

Folgende Maßnahmen sollen an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet durchgeführt werden:

- Ausbessern von bituminösen Trag- und Deckschichten (z.B. Brunnenweg, Breslauer Straße, Prof.-Angermair-Ring, Pfarrer-Seeanner-Straße, Auweg)
- Bankette herrichten
- Sanierung von Parkplätzen (z.B. Parkplätze beim Friedhof)
- Bordsteinerneuerungen (z.B. Mühlfeldweg)
- Sanierung von Entwässerungsanlagen (z.B. Gutenbergstraße)
- Angleichen von überstehender und Austausch von beschädigten Schachtabdeckungen (z.B. Auweg, Brunnenweg, Schleißheimer Straße)
- Austausch vorhandener Schachtdeckel der Tragfähigkeit B25to im Fahrbahnbereich gegen Klasse D40to

Die Grundlage für die Erkenntnisse über die zu sanierenden Stellen beziehen sich auf die Priorisierung der Schadensbewertung aus der Straßenkontrolle sowie der Straßenzustandsbewertung.

Der Kostenrahmen der auszuschreibenden Straßenunterhaltsmaßnahmen beträgt 500.000,- € brutto zzgl. Honorar für Ingenieurleistungen in Höhe von ca. 40.000,- € jährlich. Die Ingenieurleistungen sollen als Rahmenvertrag über eine Vertragslaufzeit von min. drei Jahren (optionale Erweiterung um 2 mal 1 Jahr) zeitnah ausgeschrieben werden, sodass die Ausschreibung der Baumaßnahmen Anfang 2022 erfolgen kann und im Frühjahr 2022 mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt von dem vorstehenden Sachvortrag Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Vergabeverfahren für die Straßenunterhaltsmaßnahmen 2022 und der Ingenieurleistung für den Straßenunterhalt für mind. drei Jahre. Gleichzeitig wird der Erste Bürgermeister zum Abschluss sämtlicher mit diesen Ausschreibungen in Verbindung stehenden Verträgen ermächtigt. Die hierfür erforderlichen Mittel in Höhe von 500.000,- Euro zzgl. Ingenieurkosten sind im Haushalt 2022 bereitzustellen.

TOP 3 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; Einsatztrainingszentrum (ETZ) des Zolls am Standort Garching Hochbrück, Ingolstädter Landstraße 100. Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

I. SACHVORTRAG:

Über das Vorhaben wurde zuletzt in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 25.02.2021 beraten. Wie beauftragt, hat die Verwaltung mit der BImA, der Generalzolldirektion und der beteiligten Fachberatung weitere Gespräche zur Umsetzung und zum städtebaulichen Vertrag geführt. Im Ergebnis soll nun zunächst das Baurecht für das Einsatztrainingszentrum Zoll (ETZ) im nördlichen Teil der Fläche des ehemaligen MOB-Stützpunktes geschaffen werden. Begründet wird dies mit dem dringenden Bedarf von Seiten des Zolls und einer erforderlichen geplanten Errichtung bis spätestens 2025. Von der BImA wurde ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das ETZ am 16.11.2021 eingereicht.

Die weiteren städtebaulichen Ziele werden für das BPl-Verfahren zunächst ausgenommen:

- gewerbliche Nutzung auf dem ehemaligen Sportplatz mit Ergänzung des Radwegenetzes nach Hochbrück
- Erschließung des südlich des ETZ gelegenen Übungsgeländes der Rettungshundestaffel
- Weiterer Flächenbedarf für hoheitliche Aufgaben des Bundes und der Länder im südlichen Bereich des ehemaligen BW-Lagers mit ca. 23.000 m²
- Entfall der FNP-Darstellung „Kleingartenanlage“ zugunsten einer Waldfläche

Für die gewerbliche Nutzung auf der Sportplatzfläche mit Radweganbindung nach Garching soll ein eigenes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum ETZ sollen bereits konkrete Vereinbarungen z.B. zum notwendigen Flächenerwerb formuliert werden.

Eine Erschließung der BRH-Rettungshundestaffel von Norden wird durch naturschutzfachliche Forderungen aufgrund des bestehenden Bannwalds beinahe unmöglich und von der BImA kritisch gesehen. Es fanden bereits Gespräche mit allen Beteiligten zu möglichen Alternativen statt. Von der BRH würde ein eigener befestigter Weg parallel zur Panzerstraße befürwortet. Zu einer temporären Mitnutzung der Panzerstraße durch die Rettungshundestaffel besteht von BW, BImA Einverständnis.

Die ETZ-Fläche befindet sich im nördlichen Teil des Grundstücks, Fl.Nr. 1596, Ingolstädter Landstraße 100, der Flächenbedarf wird mit ca. 25.000 m² angegeben. Realisiert werden sollen eine Sporthalle mit Büro- und Schulungsräumen, ein Einsatztrainingsgebäude, eine Außentrainingsfläche, eine Raumschießanlage, sowie die notwendigen Stellplätze. Die Baukörper benötigen eine Brutto-Grundfläche von ca. 9.600 m² und werden Wandhöhen von max. 12,50 m bei max. 2 Vollgeschossen aufweisen. Gesichert bzw. umgeben wird das Grundstück von einem Sicherheitszaun von 2,20 m Höhe mit Übersteigenschutz. Bei einer überbauten Fläche von insgesamt ca. 15.900 m² ergibt sich eine GRZ von ca. 0,63. Es wird mit einem Stammpersonal von 55 Mitarbeitern geplant, maximal sollen sich 199 Personen gleichzeitig aufhalten.

Die Verwaltung empfiehlt den angemeldeten Flächenbedarf des Bundes für das ETZ nachzukommen und dem Stadtrat die Aufstellung des *Bebauungsplanes Nr. 191 „Sondergebiet für den hoheitlichen Bedarf des Bundes“* gem. Anlage „Geltungsbereich BPl. 191“ zu empfehlen. Ziel des Bebauungsplans sind die geordnete städtebauliche Entwicklung mit Abstimmung naturschutzfachlicher und verkehrlicher Belange in Form eines Flächenpotentials zur Aufweitung des Schnell-Radwegs entlang der Ingolstädter Landstraße.

Parallel zum Bauleitplanverfahren sind folgende Darstellungen des Flächennutzungsplans gem. Anlage 1 zu ändern:

- 1) Darstellung von BPl. 191 Sondergebiet ETZ
- 2) Darstellung einer Gewerbefläche auf dem ehemaligen Sportplatz mit Radwegeverbindung von der B13 in Richtung Garching
- 3) Darstellung des Sondergebiets - Flächen für hoheitliche Aufgaben des Bundes und der Länder südlich des ETZ
- 4) Entfall Kleingartenanlage zugunsten von Waldfläche

Die Verwaltung empfiehlt dem Bundesbedarf für das ETZ im Rahmen der *2. Änderung des Flächennutzungsplanes* nachzukommen und auch die weiteren, vorstehenden Planungsabsichten durch Änderung der Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorzubereiten.

Alle mit der Baurechtschaffung und der Änderung des Flächennutzungsplanes entstehenden Kosten sind vom Vorhabensträger (= BlmA) zu tragen. Hierfür wird von der Verwaltung ein städtebaulicher Vertrag mit der BlmA erstellt und dem Gremium zur Genehmigung vorgelegt.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (13:1; StR Kratzl):

Der Bau-, Planungs und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zu Kenntnis zu beschließt dem Stadtrat folgendes zu empfehlen:

- 1) Für den Flächenbedarf des Bundes wird die Aufstellung des „*Bebauungsplanes Nr. 191 Sondergebiet für den hoheitlichen Bedarf des Bundes*“ gemäß den vorstehend genannten Planungszielen und dem Umgriff der Anlage 2 beschlossen.
- 2) Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an vorstehenden Darstellungen gem. Anlage 1 wird die *2. FNP-Änderung* beschlossen.
- 3) Die Verwaltung wird mit der Vorlage eines städtebaulichen Vertrags beauftragt. Der Vertrag ist vor der Durchführung der öffentlichen Beteiligung gem. §§ 3(2), 4(2) BauGB vom Stadtrat zu genehmigen.

TOP 4 Antrag der ZBI auf Nachverdichtung Römerhofweg; Konzeptvorstellung

I. SACHVORTRAG:

Bereits im August 2020 traten die ZBI (Zentral Boden Immobilien Gruppe) und die von der ZBI beauftragten Architekten an die Verwaltung der Stadt Garching heran.

Mit Schreiben vom 21.05.2021 wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. (Anlage 1)

Die Eigentümer beabsichtigen das Areal am Römerhofweg (Fl. Nr. 1882, 124/1, 124/2 und 124/8) mit Mietwohnungsbau nachzuverdichten. Es soll eine Bebauung der grünen Innenhöfe mit Stadthäusern erfolgen sowie Geschosswohnungsbauten entlang der ST2350 und des Römerhofwegs entstehen. Des Weiteren soll der südlich angrenzende Parkplatz zum Friedhof mit Mikroappartements überbaut werden (Fl. Nr. 1882/8). Die Unterlagen wurden nochmals überarbeitet bzw. weiter konkretisiert. Die Machbarkeitsstudie (Anlage 2), die Besonnungs- und Verschattungsanalyse (Anlage 3) sowie die Konzeptstrategie zur Machbarkeitsstudie (Anlage 1) sind als Anlagen der Beschlussvorlage zu entnehmen. Zudem hat die ZBI ein Modell zur Machbarkeitsstudie erstellen lassen, dieses findet sich als Foto ebenfalls in der Anlage (Anlage 4).

Zur weiteren Beurteilung wurde noch um ergänzende Unterlagen gebeten:

- Aussage, wie die Wohnungen genutzt werden sollen (Miete, Eigentum, Sozialwohnungen etc.) (Anlage 1)
- Detaillierte Gegenüberstellung der GRZ/GFZ des Bestandes und des Bestandes mit Neubauten nach aktuell gültiger BauNVO (Anlage 5)
- Darstellung des Baumbestandes, der durch die Maßnahme gefällt werden muss (Anlage 6)
- Abstandsflächenplan nach aktuell gültigem Recht (0,4 H) (Anlage 7)
- Berechnung und detaillierte Darstellung der Fahrradstellplätze (Anlage 8)

Die Ergänzungen von Seiten der ZBI sind im November nachgereicht worden und sind den Anlagen (1 und 5-8) zu entnehmen.

Die bestehende Bebauung umfasst 318 Wohnungen und liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Römerhofweg".

Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 22.11.2018 und am 26.11.2018 in Kraft getretene Satzung „Römerhofweg“ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Art 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB (Erhaltungssatzung „Römerhofweg“) darf durch die Neuplanung nicht berührt werden.

Die Satzung gilt für die Dauer von fünf Jahren. Zu diesem Zeitpunkt sind die Voraussetzungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung erneut zu überprüfen.

Bei der geplanten Bebauung würden ca. 200 neue Wohnungen entstehen. Für das nördliche Grundstück sind kleine Appartements (85 Mikroappartements) und für die südlichen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Insgesamt ist eine Wohnfläche von 11.100m² geplant. Nach Aussagen der Planer ergibt dies einen Wohnraum für ca. 280 Einwohner. Nach Berechnungen der Verwaltung sind mit ca. 449 Einwohner zu rechnen. Der Wohnungsmix wäre im Weiteren mit dem Investor zu diskutieren, da die Quote der 1-Zimmer und 1,5 Zimmerwohnungen bei 58,8 % liegt.

Die Mietstruktur als auch der Mietpreis der Bestandswohnungen sollen von der geplanten Maßnahme unberührt bleiben. (Anlage 1)

Aus Sicht der Verwaltung ist denkbar, dass bei den nördlich gelegenen kleinen Wohneinheiten neben dem langen massiven Baukörper (V- bzw. IV-geschossig (Wandhöhen 15,2m bzw. 12,3m)), der das Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung nachhaltig prägen wird, Konflikte zum angrenzenden Friedhof zu befürchten sind. Die Wirkung des Baumbestandes des Friedhofes in die Umgebung erfährt eine deutliche Begrenzung.

Die am Römerhofweg gelegenen Punkthäuser weisen eine Wandhöhe von 17,9m bis zu 26,2m (VI- bis VIII-geschossig) auf, für die in den Innenhöfen gelegene Bebauung wird eine Wandhöhe von bis zu 12,3m angegeben (III- bzw.- IV geschossig). Die geplante Bebauung entlang der ST2350 weist eine Wandhöhe von 15,0m bzw. 17,9m (V- bzw. VI-geschossig) auf. (Anlage 9)

Die derzeitige GRZ liegt aufgrund der Stellplätze im nördlichen Teilbereich bei 0,66 und würde sich durch die geplante Bebauung auf 0,68 erhöhen. Im südlichen Bereich liegt sie derzeit bei 0,4 und erhöht sich auf 0,44. Ähnlich sieht es bei der Betrachtung der GFZ aus. Im nördlichen Bereich würde sich die GFZ auf 0,96 und im südlichen Bereich von 1,04 auf 1,39 erhöhen. Die Obergrenzen liegen gem. § 17 BauNVO in WR bzw. WA bei 0,4 (GRZ) bzw. 1,2 (GFZ). Nur aus städtebaulichen Gründen können diese überschritten werden. Des Weiteren müsste auch sichergestellt sein, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. (Anlage 5)

Die ZBI lieferte eine Darstellung des derzeitigen Baumbestandes sowie welche vorhandenen Bäume durch die Maßnahme gefällt werden müssten. Die in der Anlage markierten Bäume müssten aufgrund der Baumaßnahme gerodet werden. Zudem befinden sich einige Bäume in der Feuerwehrezufahrt, so dass diese ebenfalls gefällt werden müssten. Der zu fällende Baumbestand befindet sich im Wesentlichen in zwei Innenhöfen und im nördlichen Bereich (Studentenwohnheim). Dabei handelt es sich häufig um einen Bestand, der mit einer Vitalität von 1 oder 2 bewertet wurde. D.h., dass diese bereits in ihrer Vitalität durch bspw. fehlende Leittriebe, Totholz u.ä. beeinträchtigt sind. Der westlich der Bebauung, zur Straße hin gelegene Bestand bleibt weitgehend erhalten. (Anlage 6)

Ein Abstandsflächenplan nach aktuell gültigem Recht (0,4 H) ist der Anlage 7 zu entnehmen.

Die Fahrradabstellplätze/-flächen werden in Anlage 8 dargestellt. Es werden insgesamt 362 Stellplätze für Fahrräder nachgewiesen, die detaillierte Berechnung findet sich in der Anlage. Dies ist nach überschlägiger Berechnung (Ableitung der Berechnung aus Wohnungsmix) die Anzahl, die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt heranzuziehen ist.

Zudem ist in der Anlage auch die geplante Freiflächengestaltung dargestellt.

Bei der Durchsicht der Unterlagen ist der Verwaltung aufgefallen, dass es eine Diskrepanz bei den Stellplatzzahlen zwischen genehmigtem Bestand und dem von der ZBI dargestellten Bestand gibt (laut Baugenehmigung: 368, laut Antrag: 285).

Die ZBI schreibt hierzu folgendes:

*Als Grundlage dient die Baugenehmigung vom 10.09.1971, mit der Nummer A/1 c-2005/71, worin der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze geführt wurde. Dieser liegt diesem Schreiben als **Anlage 10** bei. Hier wurden handschriftliche Korrekturen, hinsichtlich der Kfz-Stellplätze, durchgeführt, wonach 368 Stellplätze genehmigt wurden. Nach Durchsicht aller Bauunterlagen konnten von unserer Seite jedoch nur 344 Stellplätze feststellen. (Anlage 10)*

*Tiefgaragenstellplätze: Bereits während des Genehmigungsverfahrens wurden die in der Tiefgarage geplanten 140 Kfz-Stellplätze auf 137 Stellplätze reduziert. Zudem wurden durch bauliche Änderungen innerhalb der Tiefgarage nochmals 4 Stellplätze entfernt. Demnach befinden sich aktuell **133 Stellplätze** in der Tiefgarage*

Auf der Tiefgarage wurden gegenüber der ursprünglich geplanten 48 Stellplätze, nach handschriftlicher Korrektur, 62 Stellplätze genehmigt. Tatsächlich hergestellt wurden jedoch 61 Stellplätze.

Die im Nordosten geplanten und genehmigten 49 Kfz-Stellplätze wurden nicht umgesetzt. Warum dies nicht geschah, entzieht sich unserer Kenntnis.

*Auf der Parkplatzfläche am Friedhof wurden 102 Stellplätze geplant, genehmigt und wahrscheinlich auch hergestellt. Im Nachgang wurden jedoch Stellplätze, zu Gunsten der Buswendeschleife zurückgebaut, so dass aktuell 92 Stellplätze vorhanden sind, wobei ein Stellplatz nicht mehr nutzbar ist, da ein Baum den Platz hierfür eingenommen hat. Deshalb wurden hier nur **91 Stellplätze** im Nachweis geführt.*

*Somit stehen aktuell **285 Kfz-Stellplätze** zur Verfügung.*

II. KENNTNISNAHME (14):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und verweist den Antrag zur Beratung in die Fraktionen.

TOP 5 4. Flächennutzungsplanänderung "Wohnen am Schleißheimer Kanal"; Empfehlungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 beschlossen, für das Baugebiet am Schleißheimer Kanal in Hochbrück einen Einladungswettbewerb durchzuführen und am 25.11.2020 einstimmig beschlossen, auf Grundlage des vorgestellten Wettbewerbsergebnisses den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 188 "Wohnen am Schleißheimer Kanal" zu fassen. Der Umgriff des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung am 02.12.2021 angepasst.

Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes war noch nicht bekannt, dass durch das Baugebiet eine einzügige Grundschule ausgelöst wird. Gleichzeitig soll die neue Grundschule auch nicht wie ursprünglich angedacht im Baugebiet selbst sondern auf einer Teilfläche des extra hierfür erworbenen Nachbargrundstücks (Teilfläche Fl. Nr. 1231) entstehen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Garching sieht in diesem Bereich Landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche vor (vgl. beiliegenden Auszug). Die Fläche soll künftig als „Gemeinbedarfsfläche Grundschule und Kinderbetreuungseinrichtungen“ ausgewiesen werden.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung ist auf dem beiliegenden Plan dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 188 „Wohnen am Schleißheimer Kanal“ und soll deshalb auch vom Büro Dragomir mit übernommen werden. Die Beauftragung erfolgt durch den Investor des Baugebietes.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, den Aufstellungsbeschluss für die 4. Flächennutzungsplanänderung „Grundschule und Kinderbetreuungseinrichtungen am Schleißheimer Kanal“ für die im Lageplan dargestellte Teilfläche Fl. Nr. 1231 zu fassen.

**TOP 6 Bebauungsplan Nr. 188 "Wohnen am Schleißheimer Kanal"; Empfehlungsbeschluss zur
Anpassung des Geltungsbereiches.**

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 beschlossen, für das Baugebiet am Schleißheimer Kanal in Hochbrück einen Einladungswettbewerb durchzuführen und am 25.11.2020 einstimmig beschlossen, auf Grundlage des vorgestellten Wettbewerbsergebnisses den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 188 „Wohnen am Schleißheimer Kanal“ zu fassen.

Ziel des Aufstellungsbeschlusses war, eine Grundlage für den Investor zur Beauftragung des Planungsbüros zu schaffen. Zu diesem Zeitpunkt waren noch nicht alle für dieses neue Baugebiet erforderlichen Grundstücksangelegenheiten geklärt, sodass auch der Umgriff des Bebauungsplanes noch nicht konkret beschlossen werden konnte.

Der Grunderwerb der für das Plangebiet erforderlichen Straßen (Richtung Norden, Osten und Westen) und für den durch das Baugebiet ausgelösten Bedarf einer einzügigen Grundschule ist mittlerweile gesichert. Die Aufnahme der Grundstücke in den Umgriff des Bebauungsplanes ist erforderlich, um Abwägungsfehler in der Planung zu vermeiden.

Der Umgriff des Bebauungsplanes ist in dem beiliegenden Plan dargestellt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, den Umgriff des Bebauungsplanes um die erforderlichen Zufahrtsstraßen Richtung Norden, Osten und Westen und Aufnahme des Grundstückes für die Grundschule entsprechend dem beiliegenden Umgriffsplan zu erweitern.

TOP 7 1. Flächennutzungsplanänderung "Photovoltaikanlage ehemalige Kiesgrube"; Beschluss, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu Würdigung und den Feststellungsbeschluss für den so geänderten Plan (Stand 14.12.2021) zu fassen

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 den Aufstellungsbeschluss die 1. Flächennutzungsplanänderung "Sondergebiet Photovoltaikanlage ehemalige Kiesgrube" gefasst.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung eines Sondergebietes Photovoltaikanlage. Die Freiflächenmodule werden auf der verfüllten und abschließend rekultivierten Kiesgrube aufgeständert errichtet.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.05.2021 einstimmig beschlossen, die Flächennutzungsplanänderung 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 sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom Mittwoch, den 03.03.2021 bis Montag, den 12.04.2021.

Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange nahm der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 16.09.2021 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Diese fand in der Zeit vom 29.09.2021 mit 05.11.2021 statt.

In dieser Zeit sind einige Anregungen eingegangen.

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

A) Stellungnahmen von Bürgern

Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Regierung von Oberbayern, 80534 München (Anlage 1)

Stellungnahme: siehe Anlage

Würdigung: Die landschaftliche Einbindung und die Belange des Artenschutzes sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Im Norden wird auf eine Eingrünung verzichtet, um keine stromerzeugende Fläche zu verlieren. Auch kommt man dem Belang der Landwirtschaft nach, die eine Verschattung der nördlich angrenzenden Landwirtschaftlichen Fläche als Thema ansieht. Der Standort ist bis auf die nördliche Grenze eingegrünt. Gleichzeitig befindet er sich in einem durch das angrenzende Gewerbegebiet optisch vorbelasteten Bereich. Die Module sind inkl. Aufständigung bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,5 m über natürlicher Geländehöhe hoch. In die Abwägung hat auch die Zielerreichung der gesetzten Klimaschutzziele des Landkreises München mit 29 ++ als auch der Stadt Garching einzufließen. Auch um diesem Ziel Rechnung zu tragen, wird eine durch max. 3,5 m hohe Module mögliche optische Beeinträchtigung hinzunehmen sein.

Weiterhin kommt es durch den Verzicht auf das Anpflanzen einer Hecke und Sträuchern zu keinem zusätzlichen Verdrängungseffekt. Stattdessen wird durch eine andere mit der UNB abgestimmte Maßnahme der Eingriff minimiert und kompensiert.

Weiterhin ist im Osten des Vorhabenbereiches ein ausgebildeter Grünbereich vorgesehen, der einer Einbindung in die flache Landschaft Rechnung trägt.

Die Bewertung, dass das Vorhaben landesplanerisch als grundsätzlich raumverträglich bewertet wird, wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die naturschutzfachlichen Belange, die landschaftliche Einbindung und der Artenschutz werden mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vertiefend abgestimmt.

Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5, 81539 München, Abteilung Bauen (Anlage 2)
Das Landratsamt München, Abteilung Bauen, hat keine Stellungnahme abgegeben.

Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5, 81539 München, Abteilung Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

Stellungnahme: siehe Anlage

Dem Hinweis wird nachgekommen und die Klärung der Altlastenfrage erfolgt mit dem Wasserwirtschaftsamt.

Beschluss: Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5, 81539 München, Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Stellungnahme: siehe Anlage

Zu Einwendungen:

Die benannten Themen werden nicht in Frage gestellt und abschließend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet und gelöst. Erst mit der Planreife des Bebauungsplanes besteht Baurecht, welches den Ausgleich erforderlich macht. Die benannten Themen werden abschließend als lösbar und umsetzbar im Sinne der Stellungnahme gesehen und bewertet. Daher hält die Stadt Garching an der Flächennutzungsplanänderung zum jetzigen Zeitpunkt fest, um die Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren Nr. 186 "SO Photovoltaik-Anlage ehemalige Kiesgrube" zu schaffen.

Zu sonstige fachliche Informationen:

Im Norden erfolgt keine Eingrünung, um keine stromerzeugenden Flächen zu verlieren. Durch den Verzicht auf das Anpflanzen einer Hecke oder von Sträuchern komme es auch zu keinem zusätzlichen Verdrängungseffekt. Stattdessen wird durch eine andere mit der UNB abgestimmte Maßnahme der Eingriff minimiert und kompensiert. Die optische Einwirkung in die Landschaft mit max. 3,5 m hohen Modulen stellt in Zeiten des Klimawandels und den daraus resultierenden Herausforderungen in einem durch das angrenzende Gewerbegebiet bereits optisch vorbelasteten Bereich keine weitere Beeinträchtigung dar.

Beschluss: Es erfolgt keine Anpassung der Planunterlagen.

Geäußert, aber keine Einwände gegen die Planung haben folgende Träger öffentlicher Belange mitgeteilt:

Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 11.11.2021

Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 05.10.2021

Gemeine Eching, Schreiben vom 19.10.2021

Landeshauptstadt München, Schreiben vom 05.10.2021

Landratsamt Freising, Schreiben vom 27.10.2021

IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 19.10.2021

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 04.11.2021

Bayernets GmbH, Schreiben vom 30.09.2021

Stadtwerke München, Schreiben vom 04.10.2021

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 06.10.2021

Telefonica Germany GmbH, Schreiben vom 25.10.2021

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den Feststellungsbeschluss für die 1. Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet Photovoltaikanlage ehemalige Kiesgrube“ (Stand 14.12.2021) zu fassen.

TOP 8 Anpassung der Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung der Stadt Garching auf Grund des Gebäude- und Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes

I. SACHVORTRAG:

Der Bundestag hat im März das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade -und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität beschlossen (Gebäude- Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG).

In der Stellplatzsatzung der Stadt Garching ist zur Beschaffenheit der Stellplätze in § 4 Abs. 1 folgendes geregelt:

Ab einer Anzahl von 20 notwendigen Stellplätzen sind bei jedem Stellplatz die baulichen Voraussetzungen für eine jederzeitige Ausstattung mit einer Elektroladestation zu versehen, die mindestens die Anforderungen als Normalladepunkt für Elektroautos gem. § 3 der Ladesäulenverordnung erfüllt.

Die Satzung ist am 27.11.2018 in Kraft getreten.

Der Bundesgesetzgeber hat im GEIG weitergehende Regelungen getroffen. Das GEIG ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Wesentliche Inhalte:

1. Dieses Gesetz ist nicht anzuwenden auf Nichtwohngebäude, die sich im Eigentum von kleinen und mittleren Unternehmen befinden und überwiegend von diesen selbst genutzt werden. (Definition nach Empfehlung 2003/361/EG der Kommission)
2. Gesetz findet Anwendung bei zu errichtenden Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen
3. Gesetz findet bei Nichtwohngebäude Anwendung, wenn mehr als sechs Stellplätze errichtet werden
4. Gesetz findet Anwendung bei "größeren Renovierungen", wenn mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden.
5. Gesetz findet bei größeren Renovierungen Anwendung, wenn das Wohngebäude oder das Nichtwohngebäude über mehr als zehn Stellplätze hat
6. Bei bestehenden Nichtwohngebäuden mit mehr als 20 Stellplätzen hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass nach dem 01.01.2025 ein Ladepunkt errichtet wird. Diese Regelung greift auch ohne bauliche Veränderung an seinem Objekt.
7. Bauherren oder Eigentümer, deren Gebäude in räumlichem Zusammenhang stehen, können Vereinbarungen über eine gemeinsame Ausstattung von Stellplätzen mit Leitungsinfrastruktur oder Ladepunkten treffen.

Die Regelungen des Bundesgesetzgebers gehen damit bei den Anforderungen für Neubau oder Änderung incl. Nutzungsänderung einer baulichen Anlage über folgenden Regelungsinhalt der Garchinger Stellplatzsatzung hinaus:

"Ab einer Anzahl von 20 notwendigen Stellplätzen sind bei jedem Stellplatz die baulichen Voraussetzungen für eine jederzeitige Ausstattung mit einer Elektroladestation zu versehen, die mindestens die Anforderungen als Normalladepunkt für Elektroautos gemäß § 3 der Ladesäulenverordnung erfüllt".

Nach der Garchinger Satzung musste bislang ab 20 notwendigen Stellplätzen die bauliche Infrastruktur für Ladevorrichtungen geschaffen werden. Die Neufassung der Satzung fordert übereinstimmend mit dem GEIG bei Wohngebäuden die bauliche Infrastruktur bereits ab 5 und bei Nichtwohngebäuden ab 6 Stellplätzen.

Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden musste bislang ab 20 notwendigen Stellplätzen die bauliche Infrastruktur für Ladevorrichtungen geschaffen werden. Nach der Neufassung der Satzung wird bei Wohngebäuden die bauliche Infrastruktur bereits ab 5 und bei Nichtwohngebäuden ab 6 Stellplätze erforderlich. Im Unterschied zum GEIG, welches bei der Renovierung eines Gebäudes erst bei 10 Stellplätzen ansetzt, wird nach der Satzung die bauliche Infrastruktur nur für die zusätzlichen Stellplätze gefordert, jedoch im höheren Verhältnis. Im Bezug auf die Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden kann nach der Stellplatzsatzung nur die Anforderungen an die zusätzlichen Stellplätze geregelt werden und nicht an das gesamte Gebäude, da die BayBO als Rechtsgrundlage der Stellplatzsatzung nur die Anforderung für notwendige Stellplätze regeln kann. Daher wurden auch die Bezugsgrößen unterschiedlich zum GEIG gewählt.

Für die Ladpunkte ist im GEIG geregelt, dass bei Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt errichtet werden muss sobald mehr als 20 Stellplätze vorhanden sind. Bei Ladepunkten fehlt im GEIG offensichtlich bewusst - eine Regelung für die Bezugsgröße zur Anzahl der zu errichteten Stellplätze. Das bedeute, dass es egal, ob 20 Stellplätzen oder z.B. 155 Stellplätze errichtet werden immer nur ein Ladepunkt zu errichten wäre.

Die Verwaltung schlägt in ihrem Entwurf für die Errichtung von Ladepunkten daher eine Bezugsgröße von einem Ladepunkt pro 25 Stellplätzen vor. Somit wären im Beispiel bei 20 Stellplätzen ein Ladepunkt (einer nach GEIG und 0 nach Satzung) und bei 155 sechs Ladepunkte (einer nach GEIG und 6 nach Satzung). Dabei ist zu berücksichtigen, dass GEIG und die Stellplatzsatzung nicht miteinander konkurrieren, sondern nebeneinanderstehen und beide erfüllt werden müssen, soweit deren Anwendungsbereich eröffnet ist.

Insoweit ist auch zu festzuhalten, dass das GEIG einen weiteren Anwendungsbereich als die Stellplatzsatzung, auch die Anforderungen an die Ladeinfrastruktur bei nicht baugenehmigungspflichtigen Renovierungen fordert oder die anlassunabhängige Nachrüstung von Infrastruktur bei großen Nichtwohngebäuden. Diese Fälle könnte die Stellplatzsatzung mangels Rechtsgrundlage nicht regeln.

Vorschlag zur Neufassung:

§ 4 BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE

- (1) Die Mindestgröße eines Quer-Stellplatzes beträgt 2,5 m Breite und 5,0 m Länge. Die Mindestgröße eines Längs-Stellplatzes beträgt 2,0 m Breite und 6,0 m Länge.
- (2) Bei der Errichtung von Wohngebäuden, sind, soweit mehr als fünf Stellplätze innerhalb oder außerhalb des Gebäudes errichtet werden, jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur i.S.d. § 2 Nr. 10 GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)) für die Elektromobilität auszustatten.
- (3) Bei der Errichtung von Nichtwohngebäuden, sind, soweit mehr als sechs Stellplätze innerhalb oder außerhalb des Gebäudes errichtet werden, jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur i.S.d. § 2 Nr. 10 GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)) für die Elektromobilität auszustatten und mindestens ein Ladepunkt i.S.d. § 2 Nr. 9 GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)) für 25 Stellplätze zu errichten (Vorschlag der Verwaltung).
- (4) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Wohngebäuden, ist, soweit nach der Änderung oder Nutzungsänderung mehr als fünf (GEIG-Gesetz 10) Stellplätze innerhalb oder außerhalb des Gebäudes vorhanden sind, jeder, aufgrund der Änderung oder Nutzungsänderung notwendige Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur i.S.d. § 2 Nr. 10 GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)) für die Elektromobilität auszustatten; maximal jedoch die Anzahl, die bei der Errichtung eines Gebäudes nach Abs. 2 erforderlich gewesen wären.
- (5) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Nichtwohngebäuden, ist, soweit nach der Änderung oder Nutzungsänderung mehr als sechs (GEIG-Gesetz 10) Stellplätze innerhalb oder außerhalb des Gebäudes vorhanden sind, jeder zweite (GEIG-Gesetz 5) aufgrund der Änderung oder Nutzungsänderung notwendige Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur i.S.d. § 2 Nr. 10 GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)) für die Elektromobilität auszustatten und mindestens ein Ladepunkt i.S.d. § 2 Nr. 9 GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)) für 25 Stellplätze zu errichten (Vorschlag der Verwaltung); maximal jedoch jeweils die Anzahl, die bei der Errichtung eines Gebäudes nach Abs. 3 erforderlich gewesen wären.

Weitere Anpassung:

Im Rahmen der Anwendung ergaben sich immer wieder Rückfragen zu § 7 "Reduzierung der notwendigen Stellplätze".

Zur Klarheit schlägt die Verwaltung vor, folgenden Absatz einzufügen:

Die nach der Anlage 1, Nr. 3 (gewerblichen Anlagen) notwendigen Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge reduziert sich auf bis zu 75 % der Richtzahlenliste nach Anlage 1, wenn sich die Anlage in einer radialen Entfernung von bis zu 600 m Meter zu einem U-Bahnausgang befindet.

Richtzahlenliste:

Die Richtzahlenliste soll im Bereich der Wohnnutzung klarer gefasst werden. Im Rahmen der Umsetzung und Anwendung der Satzung kam es zu Rückfragen. Daher wird empfohlen, die Richtzahlenliste in dem Bereich Mehrfamilienhäuser analog zum Bebauungsplan Nr. 171 "Kommunikationszone" zu regeln.

Bei den Einfamilienhaus-/Reihenhaus-/Doppelhausbebauung wird die Einliegerwohnung definiert.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

1. Beschluss Der Bau-, Planungs_ und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Neufassung des § 4 der Stellplatzsatzung zu beschließen.

2. Beschluss

Ergänzung des § 7 Reduzierung der notwendigen Stellplätze:

Die nach der Anlage 1, Nr. 3 (gewerblichen Anlagen) notwendigen Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge reduziert sich auf bis zu 75 % der Richtzahlenliste nach Anlage 1, wenn sich die Anlage in einer radialen Entfernung von bis zu 600 m Meter zu einem U-Bahnausgang befindet.

3. Beschluss: Der Richtzahlenliste wird zu Punkt 1.1. und Punkt 1.2. im Sinne der Beschlussvorlage angepasst.

Der Stadtrat beschließt die Änderung der Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Garagen-, Fahrrad und Stellplatzsatzung - GaFStS) mit ihren Anlagen. Die Stellplatzsatzung und die Richtzahlenliste sind Bestandteil des Beschlusses.

Weiterführender Antrag:

Stadträtin Kocher beantragt die Erhöhung der zur errichtenden Ladepunkte auf 1 Ladepunkt je 15 Stellplätze.

(MEHRHEILCHER BESCHLUSS (8:6; StRin Seymen, StR Kick, StR Furchtsam, StR Biersack, StR Dr. Krause, StR Fröhler)

TOP 9 Antrag Bündnis 90 / Die Grünen: Organisches Wachstum sichern"; Datengrundlage für die politische Diskussion

I. SACHVORTRAG:

Mit Schreiben vom 30.06.2021 stellten Bündnis 90 / Die Grünen den Antrag: Organisches Wachstum sichern!. Der Antrag ist der Beschlussvorlage beigelegt.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Der beigelegten Tabelle können die für Wohngebietsausweisungen in Arbeit bzw. im Bauleitplanverfahren befindlichen Bereiche entnommen werden.

Die Tabelle umfasst nicht die weiteren Verfahren bspw. gewerbliche Verfahren, die aber auch zu einer Änderung der Ortsentwicklung und unter Umständen zu mehr Verkehr führen.

Informationen zur Tabelle:

Annahme: je Wohneinheit = 2,2 Einwohner

Diese Annahme ist im Rahmen der Anpassung der Infol sowie für die Bedarfsplanung der Kinderbetreuungseinrichtungen und der Schulbedarfsplanung anhand von zahlreichen Wohngebieten basierend auf dem Ist-Stand der Bevölkerung ermittelt worden.

Einwohnerdaten zum 30.06.2021

Die Einwohnerzahl Garchings ist im Vergleich zu der in der Broschüre zur Bürgerversammlung 2019 veröffentlichten Zahl rückläufig.

Begründung:

Grundsätzlich erfolgt im Rahmen jeder Kommunalwahl auch eine Bereinigung der Einwohnerdaten. Personen, die sich beim Wegzug nicht abgemeldet haben, werden in diesem Kontext alle 6 Jahre „abgemeldet“.

Antrag auf Nachverdichtung „Bebauung Römerhofweg“

Der Antrag mit seinem Bebauungskonzept wird im PUA am 02.12.2021 dem Ausschuss erstmalig vorgestellt. Das Nachverdichtungskonzept sieht die Bebauung mit ca. 204 Wohneinheiten vor. Dies führt zu einem Einwohnerzuwachs von ca. 449 Einwohnern.

Die Verwaltung wollte dem Gremium die Möglichkeit eröffnen, den Antrag in Kenntnis der Planung „Bebauung Römerhofweg“ zu diskutieren.

Der beiliegenden Tabelle kann entnommen werden, dass die im Verfahren befindlichen oder bereits abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren ca. 1% der Wohnbevölkerung entspricht. Hierbei ist das Vorhaben der Forschungshäuser mit seinen 197 Wohnungen zu 100 % eingeflossen.

Weiterhin wird bspw. das Bebauungsplangebiet „Mischgebiet Keltenweg / Hardtweg“ in 2. Bauabschnitten realisiert.

Zeitpläne zu Bauleitplanungen können sich auf Grund verschiedenster Themen verschieben. In Planungsprozesse treten bspw. neue Erkenntnisse auf, die zu einer Verzögerung von Vorhaben führen. Ein abschließender Beschluss im Sinne des Antrages würde die Entwicklung Garchings verzögern, da die Flexibilität fehlt, auf aktuelle Situationen reagieren zu können.

Unabhängig davon, kann der Stadtrat durch seine Beschlussfassungen im Rahmen der Planungshoheit im Einzelfall auf die Entwicklung Garchings Einfluss nehmen.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (12:0; StR Kratzl, StRin Kocher):

Der Antrag von Bündnis 90 / Die Grünen wird abgelehnt.

TOP 10 Antrag auf Neubau einer Wärmeversorgung mit Blockheizkraftwerk in der Ingolstädter Landstr. 102, Fl.Nr. 1595/1

I. SACHVORTRAG:

Das Staatliche Bauamt Freising beantragt im Kenntnissgabeverfahren nach Art. 73 Abs. 4 BayBO den Neubau einer Wärmeversorgung mit Blockheizkraftwerk für das Zentrale Institut des Sanitätsdienstes in der Chrostoph-Probst-Kaserne Garching in der Ingolstädter Landstraße 102, Fl.Nr. 1595/, Gem. Garching. Im Kenntnissgabeverfahren nach Art. 73 Abs. 4 BayBO wird eine Baugenehmigung nicht benötigt, da diese Bauvorhaben der Landesverteidigung, dem dienstlichen Zweck der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen. Ein solches Vorhaben ist der Regierung vor Baubeginn lediglich zur Kenntnis zu geben, d.h. mitzuteilen. Die städtebauliche Zustimmung der Regierung ist entbehrlich, wenn die Gemeinde dem Vorhaben nach Prüfung der städtebaulichen Zulässigkeit gemäß §§ 31, 33, 34, 35 BauGB nicht widerspricht (Art. 73 Abs. 4 BayBO i. V. m Abs. 1 Satz 3 BayBO).

Geplant ist, auf dem genannten Grundstück ein erdgeschossiges Gebäude mit einer Heizzentrale, sowie Räume für das technische Gebäudemanagement (Werkstatt, Büro, Lager und Sanitärräume) zu errichten. Das geplante Gebäude mit den Außenmaßen 20 m x 14,75 m soll als Massivbau mit extensiv begrüntem Flachdach an das bestehende Gebäude angebaut werden. Die Höhe soll 5,5, m betragen und an das Bestandsgebäude angeglichen werden. Ein Stellplatznachweis wurde nicht mit eingebracht. In den Freiflächen finden keine relevanten Änderungen statt.

Das Vorhaben soll im Außenbereich realisiert werden, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt kein „privilegiertes Vorhaben“ nach Abs. 1 vor, somit ist das Vorhaben als „sonstiges Vorhaben“ nach Abs. 2 einzustufen. Ein solches sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Sondergebiet „Bundeswehr“ aus. Ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan besteht daher nicht. Die Erschließung des Gebäudes ist über die B13, Abzweig Ingolstädter Landstraße 102 und die weitere interne Wegeführung gesichert. Eine Beeinträchtigung von sonstigen öffentlichen Belange ist nicht erkennbar.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Der Stellplatznachweis ist nachzureichen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Neubau einer Wärmeversorgung mit Blockheizkraftwerk in der Ingolstädter Landstr. 102, Fl.Nr. 1595/1 im Rahmen des Kenntnissgabeverfahrens zuzustimmen.

TOP 11 Antrag auf Ausbau von Speicherräumen im Ober- und Dachgeschoss zu einer zusätzlichen Wohneinheit im Römerhofweg 10, Fl.Nr. 19

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Ausbau von Speicherräumen im Ober- und Dachgeschoss zu einer zusätzlichen Wohneinheit im Römerhofweg 10, Fl.Nr. 19.

Geplant ist, dass die aktuell als Speicherräume genehmigten Flächen im Ober- und Dachgeschoss des bestehenden Einfamilienhauses auszubauen und eine zusätzliche Wohneinheit zu errichten. Diese wird durch eine bereits bestehende Außentreppe an der Ostfassade erschlossen. Im Anschluss an die Außentreppe soll für den Stellplatznachweis ein Doppelcarport (5,5 m x 7 m) gebaut werden. Die Zufahrt zu diesem ist bereits im Bestand vorhanden. Das Flachdach der Garage soll teilweise als Dachterrasse genutzt werden. Im Norden und Süden sind jeweils 1 m – Streifen mit extensiver Dachbegrünung geplant. Zudem soll die Ostfassade der Garage begrünt werden. Der bestehende Ausstieg auf die Dachterrasse muss für den Austritt auf die Dachterrasse verlängert werden. Im Carport sind auch die nachzuweisenden Fahrradstellplätze sowie eine Fläche für die Mülltonnen der neuen Wohneinheit angedacht. Im Zuge der Baumaßnahme soll der nördliche Grünstreifen ab dem Carportbereich nach Osten mit Strauchpflanzungen aufgewertet werden. Die GFZ erhöht sich durch den Ausbau auf 0,43 (nach BauNVO 1977).

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 „Alter Ortskern“. Dieser setzt für freistehende Garagen als Dachform ein Satteldach mit 25° fest. Zudem ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein von jeglicher Bebauung freizuhaltender Grünstreifen mit einer Breite von durchgehend mindestens 3 m, im Mittel jedoch 5 m festgesetzt. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Errichtung des Carports mit einem Flachdach im von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Grünstreifen benötigt. Zudem wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wegen der Errichtung einer Dachterrasse auf einem Flachdach benötigt.

Der Befreiung wegen der Errichtung eines Carports mit Flachdach und der Abweichung wegen der Errichtung einer Dachterrasse auf dem Flachdach kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da eine Dachbegrünung zumindest teilweise angedacht ist und als Kompensation für die fehlende Restdachbegrünung die Ostfassade begrünt werden soll.

Der Befreiung wegen der Errichtung des Carports innerhalb des von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Grünstreifens kann aus Sicht der Verwaltung auch zugestimmt werden, da noch immer ein Grünstreifen mit einer Breite von 4,30 m übrig bleibt und dieser im Zuge der Maßnahme mit Sträuchern gem. der Artenliste im Bebauungsplan aufgewertet wird. Die Mindestbreite von 3 m bleibt auch erhalten. Die Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau von Speicherräumen im Ober- und Dachgeschoss zu einer zusätzlichen Wohneinheit im Römerhofweg 10, Fl.Nr. 19 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen der Errichtung des Carports mit einem Flachdach im von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Grünstreifen, sowie zur Abweichung wegen der Errichtung einer Dachterrasse auf dem Flachdach eines Carports wird erteilt.

TOP 12 Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses in der Tannenbergsstraße 2, Fl.Nr. 1482/11

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Einfamilienhauses in der Tannenbergsstraße 2, Fl.Nr. 1482/11.

Geplant ist, im südlichen Teil des Grundstücks ein 2-geschossiges Gebäude mit nicht-ausgebauten Dachgeschoss zu errichten. Das Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 66,75 m² soll ein Satteldach mit einer Neigung von 28° und eine Wandhöhe (gemessen von der natürlichen GOK) von 6,36 m erhalten. Östlich angrenzend an das Wohnhaus soll eine Grenzgarage mit Flachdach errichtet werden. Eine Begrünung des Flachdachs geht aus den Unterlagen nicht hervor. Mit dem vor der Garage geplanten offenen Stellplatz ist der Stellplatznachweis für KFZ erfüllt. Die 4 nachzuweisenden Fahrradstellplätze werden östlich der Garagenzufahrt nachgewiesen. Es sollen 2 neue Bäume gepflanzt werden. Die GRZ/GFZ (nach BauNVO 1968) soll mit dem Bestand zusammen 0,33/0,66 betragen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 48 „Tannenbergsstraße Ost“. Dieser setzte eine GRZ/GFZ von 0,3/0,6 (nach BauNVO 1968) fest. Zudem legt er Baugrenzen und eine maximale Höhe von 6 m fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GRZ/GFZ auf 0,33/0,66, der Überschreitung des Bauraums durch das Wohnhaus nach Westen um 1,52 m, durch den offenen KFZ-Stellplatz nach Süden um ca. 60 cm, durch die Fahrradstellplätze nach Süden, sowie wegen der Überschreitung der Höhe auf 6,36 m beantragt.

Der Befreiung wegen der GRZ/GFZ-Überschreitung kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da es sich hier um geringfügige Überschreitungen handelt und die Nachverdichtung im Innenbereich befürwortet wird.

Den Befreiungen wegen der Bauraumüberschreitungen nach Westen und Süden kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da nur mit der Überschreitung die Abstandsfläche auf der Giebelseite nach Osten eingehalten werden kann und die Stellplätze grundsätzlich genehmigungsfrei sind. Zudem fügt sich das Gebäude trotz der Überschreitung durch den Straßenverlauf in diesem Bereich städtebaulich ein.

Der Befreiung wegen der Überschreitung der maximalen Höhe kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da das Gelände von den Grundstücksgrenzen zum Gebäude hin abfällt und die heute geltende Energieeinsparverordnung einen wesentlich höheren Dachaufbau als zur Zeit des Bebauungsplans erforderlich macht. Aufgrund des abfallenden Geländes fügt sich das Gebäude in Bezug auf die Höhe auch städtebaulich ein.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Die Dachbegrünung der Garage ist in der Planung zu ergänzen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses in der Tannenbergsstraße 2, Fl.Nr. 1482/11 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GRZ/GFZ auf 0,33/0,66, der Überschreitung des Bauraums durch das Wohnhaus nach Westen um 1,52 m, durch die Stellplätze nach Süden, sowie wegen der Überschreitung der Höhe auf 6,36 m wird erteilt. Die Dachbegrünung der Garage ist in der Planung zu ergänzen.

TOP 13 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind

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

TOP 14 Mitteilungen aus der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen aus der Verwaltung vor.

TOP 15 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 15.1 Anfrage Stadtrat Grünwald: Beschilderung der neuen Ladesäulen entlang der Telschowstraße

Stadtrat Grünwald fragt an, wie die neuen Ladesäulen beschildert werden sollen und warum die Beschilderung noch fehlt.

Herr Dr. Gruchmann antwortet, dass die Ladesäulen analog zum U-Bahnhof mit einer maximalen Parkdauer versehen werden. Die Beschilderung wurde aufgrund der Auslastung des Bauhofs noch nicht angebracht und wird baldmöglichst nachgeholt.

TOP 15.2 Anfrage Stadträtin Theis: Ausgefallene Straßenbeleuchtung

Stadträtin Theis merkt an, dass am Wendehammer Brauneckweg, sowie im Angerlweg Straßenlaternen ausgefallen sind.

Herr Dr. Gruchmann teilt mit, dass die Verwaltung sich die beiden Standorte ansieht.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:01 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: 13.01.2022