

Vorlage Nr.: 2-BV/273/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 15.12.2021
Verfasser: Balzer Oliver

BPl. 172 - MI und WA Keltenweg/Hardtweg, Anpassung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich Stellplätze und Dachbegrünung.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

13.01.2022 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Am 16.09.2021 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss die im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen gewürdigt und beschlossen die überarbeitete Planung für die Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB freizugeben. Im Rahmen der Fortschreibung ist die Verwaltung der Auffassung, dass BPl. 172 hinsichtlich der Umsetzung der klimapolitischen Ziele der Stadt Garching und der Festsetzungen zum Nachweis der Stellplätze präzisiert werden sollte.

A) Nachweis der Stellplätze

Unter Ziff. 8.12, 8.13 der textlichen Festsetzungen wurden die Kfz- und Fahrrad-Stellplätze im Bebauungsplan selbst geregelt, wobei Richtzahlen und Festsetzungstext aus der Stellplatzsatzung abgeleitet wurden. Die Stellplatzsatzung der Stadt Garching (GAFSTS) wurde kürzlich aktualisiert und u.a. an die Vorgaben des GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) angepasst. Zudem haben sich die Zahl der Stellplätze gem. Richtzahlenliste und die Bemessung nach der Zahl der Aufenthaltsräume mit maximalen Wohnungsgrößen in der bauordnungsrechtlichen Praxis bewährt. Auch kann die Stellplatzsatzung einfacher an eine sich künftig verändernde Mobilität, oder an neue rechtliche Rahmenbedingungen angepasst werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, *im Bebauungsplan Nr. 172 keine eigenen Regelungen zum Nachweis der Kfz- und Fahrrad-Stellplätze zu treffen, sondern auf die GAFSTS in der jeweils aktuellsten Fassung abzustellen.*

B) Dachbegrünung

Zur Dachbegrünung wird bisher folgendes geregelt

- a) Ziff. 5.2, Nebenanlagen und TG-Rampen: Die nicht als Dachterrassen genutzten Flächen sind zu begrünen
- b) Ziff. 5.3, Dächer: Nach Abzug der Dachaufbauten sind mind. 50% der Restfläche zu begrünen

Aus Sicht der Verwaltung sind die Festsetzungen quantitativ angemessen, sollten jedoch qualitativ nochmals überdacht werden. Das Rückhaltepotential der Dächer kann bei extensiver Begrünung von mind. 0,12 m und einem Retentionsvolumen von mind. 50 l/m² deutlich erhöht werden. Damit würde die Wirkungsweise eines sog. Retentionsdaches erzielt und der Nachweis zur Versickerung des Regenwassers durch mehr Rückhalt auf den Dächern optimiert. Zusätzlich trägt dies zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas durch Kühlung, Verdunstung von Wasserdampf, Feinstaubbindung und Regenwasserrückhaltung bei.

Es wird daher empfohlen, die Dicke der extensiven Dachbegrünung auf mind. 0,12 m bei einem Retentionsvolumen von mind. 50 l/m² Dachfläche festzusetzen.

C) Photovoltaik

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO sind Solarenergieanlagen in, auf und an Dachflächen ohnehin ohne Größenbegrenzung genehmigungsfrei zulässig. Im Bebauungsplan war daher keine weitergehende Verpflichtung zur Errichtung solcher Anlagen enthalten. Um den klimapolitischen Zielen der Stadt verstärkt nachzukommen, die Möglichkeiten zur lokalen Erzeugung regenerativen Stroms z.B. für den Gebäudebedarf, Elektroladestationen bzw. die Elektromobilität nachhaltig zu fördern, wäre die Festsetzung eines Flächenkontingents für Photovoltaikanlagen auf den Dächern ein geeignetes Mittel.

Es sollte aber zwischen den Dächern der Nebenanlagen und den Dächern der Gebäude differenziert werden. Bei den Dachflächen der eingeschossigen Nebenanlagen gem. Ziff. 5.2 (z.B. Fahrrad- und Müllhäuser „F M“ im WA) sollte, um keine Blendwirkung zu riskieren, auf Photovoltaik verzichtet werden. Gleiches sollte für das Dach über dem III. Vollgeschoss des Turmbaukörpers im MI1 gelten.

Daher wird empfohlen festzusetzen, dass die gem. Ziff. 5.3 festgesetzten Dachflächen nicht nur zu begrünen, sondern auch ergänzend mit Photovoltaikanlagen zu versehen sind.

D) Sonstiges

Weiter sollten unter Ziff. 5. Gestaltungsfestsetzungen zum Schutz von Vögeln und Insekten folgende Festsetzungen ergänzt werden:

- Im Fall des Anbringens von Außenbeleuchtung ist auf insektenfreundliche Beleuchtung gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs?“ zu achten.
https://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf
- Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 3 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von <10% aufweisen. Es wird hierzu auf die Studien des LfU „Vogelschlag an Glasflächen“ und der Schweizer Vogelwarte verwiesen.
https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf

Da es sich hier um mehr als redaktionelle Anpassungen handelt, ist ein Beschluss des Gremiums erforderlich. Die Zuständigkeit des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 8 Abs. 3 Nr. 2 Buchst. a) der Geschäftsordnung.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt die vorstehend ausgeführten Änderungen gemäß den Empfehlungen der Verwaltung in die Planung von BPl. 172 aufzunehmen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Anlage 1 Planzeichnung

Anlage 2 Auszug Textliche Festsetzungen

Anlage 3 GAFSTS Richtzahlen