

Vorlage Nr.: 2-BV/278/2022
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 03.01.2022
Verfasser: Dietrich Carmen

Bebauungsplan Nr. 179 "Neubau Feuerwache westlich der B 471 alt"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und zum Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:
Datum: 08.02.2022 Gremium: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 179 für den Neubau der Feuerwehr gefasst und den Bebauungsplan für die vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 03.02.2021 mit 05.03.2021. In seiner Sitzung am 16.09.2021 hat der Stadtrat den Bebauungsplan für die öffentliche Auslegung freigegeben. Sie erfolgte in der Zeit vom 24.11.2021 mit 30.12.2021.

In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen. In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

A) Stellungnahme von Bürgern

1. Bürger 1, Schreiben vom 21.12.2021 (Anlage 1)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Trennungsgrundsatz / Konfliktbewältigung

Die Stadt Garching erkennt die Notwendigkeit, Nutzungskonflikten vorzubeugen nicht. Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG fordert, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die jeweiligen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen lässt § 50 BImSchG jedoch nicht nur die Trennung von Nutzungen zu, sondern auch die Festlegung von Schutzmaßnahmen, gerade dann, wenn eine räumliche Trennung nicht möglich – wie hier – städtebaulich gar nicht gewollt ist. Im vorliegenden Fall hat die Suche nach einem geeigneten Standort für die Feuerwache den gegenständlichen Standort als am besten geeignet hervorgebracht. Es liegt auf der Hand, dass eine Feuerwache für die Freiwillige Feuerwehr einerseits so gelegen sein muss, dass sie leicht von den ehrenamtlichen Mitgliedern im Alarmierungsfall erreichbar ist und andererseits die Anfahrt zum Einsatzort möglichst einfach und zügig erfolgen kann. Diese Kriterien erfüllt der gewählte Standort in besonders hohem Maße,

aufgrund der zentralen Lage und der guten Verkehrsanbindung, weshalb es auf funktionaler Seite nicht vertretbar gewesen wäre einen peripheren Standort abseits von Wohnnutzungen zu wählen. Daher liegen erhebliche städtebauliche Gründe vor, die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen nach § 50 BImSchG nicht durch Trennung der Nutzung, sondern durch Schutzmaßnahmen zu bewältigen. Konkret berücksichtigt die Stadt das Gebot der Konfliktbewältigung im Sinne eines unbedenklichen Nebeneinanders von Feuerwache und Wohnnutzung durch die Lage und Orientierung von mit Lärm verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen auf dem Grundstück und in dem sie auf einem Lärmschutzgutachten basierende, konkrete Schutzmaßnahmen (Schallschutzmauer) im Bebauungsplan festsetzt.

Bodenrechtliche Spannungen

Bodenrechtliche Spannungen kann die Stadt Garching nicht erkennen. Durch die Bebauung entsteht eine maximale Baudichte von 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ). Gemessen am Orientierungswert von 1,2 GFZ, den die BauNVO als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für reine und allgemeine Wohngebiete festlegt – für Gemeinbedarfsgrundstücke existieren keine Orientierungswerte – liegt die Baudichte im vorliegenden Fall also deutlich unter dem, was selbst in einem Wohngebiet an Baudichte möglich wäre.

Lärmschutzmauer

Das Gebäude auf dem Grundstück der Einwender wurde nah an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet. Es hält lediglich die Mindestabstände der BayBO alt ein (max. 3,06 m zwischen Wintergarten und Grundstücksgrenze). Die im Bebauungsplan vorgesehene Schallschutzmauer mit einer Höhe bis max. 2 m über dem Gelände der Feuerwehr (482,44 NN) entspricht einer bauordnungsrechtlich abstandsflächenfreien Einfriedung nach Art. 6 Abs. 7 BayBO. Die Schallschutzmauer muss laut immissionsschutzrechtlichen Gutachten und den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Höhe von 2m über dem angrenzenden Gelände der Feuerwehr (Fahr- und Parkflächen) aufweisen. Das Gelände der Feuerwehr ist mit einer Höhe von 482,44 NN geplant. Das Gelände auf dem Grundstück des Einwenders erreicht mit 482,31 NN bis 482,41 NN etwa die gleiche Höhe und bleibt nur maximal 13 cm in der Höhenentwicklung zurück. Somit überragt die Lärmschutzwand eine abstandsflächenfreie Einfriedung lediglich um 13 cm. Diese geringfügige Überschreitung wird als hinnehmbar angesehen, da die 45 Grad Linie von der Oberkante der Mauer bis zum Gebäude der Einwender noch deutlich eingehalten ist. Damit sind die Belange an Belichtung, Besonnung und Belüftung eingehalten.

Auch teilt die Stadt Garching die Einschätzung hinsichtlich eines „Einmauerungseffektes“ nicht, da die Mauer nur geringfügig höher ist, als eine abstandsflächenfreie Einfriedung. Dabei verkennt die Stadt auch nicht die Besonderheit des Grundstücks der Einwender, die dadurch geprägt ist, dass das Gebäude ungewöhnlich nahe an die südliche Grundstücksgrenze herangebaut wurde.

Einblick

Das Gebäude auf dem Feuerwehrgrundstück hält zur nördlichen Grundstücksgrenze die Abstandsflächentiefen der BayBO neu ein. Das geplante Gebäude mit einer Wandhöhe von 7,40 m hält sich zwar nicht von der Ausdehnung aber wohl von der absoluten Höhe (bis auf den Turm) in dem Rahmen der angrenzenden Bebauung. Insofern geht die Stadt Garching davon aus, dass durch das Gebäude nachbarliche Belange hinreichend berücksichtigt sind, auch wenn eine Einblickmöglichkeit in Wohnung und Garten der Einwender nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Der vollkommene Ausschluss von Einblickmöglichkeiten kann nicht geltend gemacht werden. Aufgrund des Abstandes von fast 16 m zwischen den Gebäuden und 12,15 m zur Grundstücksgrenze ist ein ausreichender Sozialabstand gegeben. Grundsätzlich muss der Eigentümer mit einer Bebauung auf einem Nachbargrundstück rechnen, insbesondere wenn es im Flächennutzungsplan als

Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt ist.

2. Bürger 2, Schreiben vom 23.12.2021 (Anlage 2)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Bäume

Die Vorschläge für die Baumpflanzungen werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden keine Bäume neu aufgenommen. Wenn die Lage der neuen Wasserleitung final geklärt ist, wird die Stadt Garching vermehrte Baumpflanzungen prüfen und diese neuen Bäume dann in den nachfolgenden Planungsschritten, sprich im Freiflächenplan zum Bauantrag, berücksichtigen.

Schiebetor

Die Lage des Schiebetors für den Müllraum ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Schallschutzmauer

Der Wunsch nach einer Erhöhung der Mauer von 2,0 m auf 2,2 m wird zur Kenntnis genommen. Eine Erhöhung ist aus Gründen des Immissionsschutzes allerdings nicht erforderlich und wird mit Blick auf andere nördliche Nachbarn, die eine niedrigere Mauer wünschen, von der Stadt als nicht zielführend angesehen. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Schallschutzmauer zum Grundstück des Einwenders ohnehin bereits eine effektive Höhe von 2,40 m aufweist, da das Grundstück des Einwenders ca. 40 cm unter dem Gelände der Feuerwehr liegt.

3. Bürger 3, Schreiben vom 23.12.2021 (Anlage 3)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Bodenrechtliche Spannungen

Bodenrechtliche Spannungen kann die Stadt Garching nicht erkennen. Durch die Bebauung entsteht eine maximale Baudichte von 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ). Gemessen am Orientierungswert von 1,2 GFZ, den die BauNVO als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für reine und allgemeine Wohngebiete festlegt – für Gemeinbedarfsgrundstücke existieren keine Orientierungswerte – liegt die Baudichte im vorliegenden Fall also deutlich unter dem, was selbst in einem Wohngebiet an Baudichte möglich wäre.

Unverbauter Blick / Wertminderung / Einblicke in die Wohnung

Die Stadt erkennt nicht, dass für die Einwender durch die Bebauung eine Verschlechterung des bisherigen Zustandes verbunden ist, z.B. im Sinne einer persönlichen Einschränkung, eines schlechteren Ausblicks, eines möglichen Wertverlustes der Wohnung oder einer künftigen Einsehbarkeit in den Wohnbereich. Grundsätzlich muss der Eigentümer/Mieter mit einer Bebauung auf einem Nachbargrundstück rechnen, insbesondere wenn es im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt ist.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Schallschutzmauer mit einer Höhe von 2 m über dem Gelände der Feuerwehr (482,44 NN) ist nur geringfügig höher als eine bauordnungsrechtlich abstandsflächenfreien Einfriedung nach Art. 6 Abs. 7 BayBO. Das Gelände der Feuerwehr ist mit

einer Höhe von 482,44 NN geplant. Das Gelände auf dem Grundstück des Einwenders erreicht mit 482,31 NN bis 482,41 NN etwa die gleiche Höhe und bleibt nur maximal 13 cm in der Höhenentwicklung zurück. Somit überragt die Lärmschutzwand eine abstandsflächenfreie Einfriedung lediglich um 13 cm. Diese geringfügige Überschreitung wird als hinnehmbar angesehen, da die 45 Grad Linie von der Oberkante der Mauer bis zum Gebäude der Einwender noch deutlich eingehalten ist. Damit sind die Belange an Belichtung, Besonnung und Belüftung eingehalten.

Schallschutz

Die Schallschutzmauer in der festgesetzten Höhe fußt auf den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Seidel vom 30.10.2020. Bei entsprechender Ausführung wird damit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen. Das Vorhaben widerspricht daher auch nicht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Eine Erhöhung der Schallschutzmauer ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht erforderlich und wird mit Blick auf andere nördliche Nachbarn, die eine niedrigere Mauer wünschen, von der Stadt als nicht zielführend angesehen.

Trennungsgrundsatz / Konfliktbewältigung

Die Stadt Garching erkennt die Notwendigkeit, Nutzungskonflikten vorzubeugen nicht. Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG fordert, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die jeweiligen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen lässt § 50 BImSchG jedoch nicht nur die Trennung von Nutzungen zu, sondern auch die Festlegung von Schutzmaßnahmen, gerade dann, wenn eine räumliche Trennung nicht möglich – wie hier – städtebaulich gar nicht gewollt ist. Im vorliegenden Fall hat die Suche nach einem geeigneten Standort für die Feuerwache den gegenständlichen Standort als am besten geeignet hervorgebracht. Es liegt auf der Hand, dass eine Feuerwache für die Freiwillige Feuerwehr einerseits so gelegen sein muss, dass sie leicht von den ehrenamtlichen Mitgliedern im Alarmierungsfall erreichbar ist und andererseits die Anfahrt zum Einsatzort möglichst einfach und zügig erfolgen kann. Diese Kriterien erfüllt der gewählte Standort in besonders hohem Maße, aufgrund der zentralen Lage und der guten Verkehrsanbindung, weshalb es auf funktionaler Seite nicht vertretbar gewesen wäre einen peripheren Standort abseits von Wohnnutzungen zu wählen. Daher liegen erhebliche städtebauliche Gründe vor, die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen nach § 50 BImSchG nicht durch Trennung der Nutzung, sondern durch Schutzmaßnahmen zu bewältigen. Konkret berücksichtigt die Stadt das Gebot der Konfliktbewältigung im Sinne eines unbedenklichen Nebeneinanders von Feuerwache und Wohnnutzung durch die Lage und Orientierung von mit Lärm verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen auf dem Grundstück und in dem sie auf einem Lärmschutzgutachten basierende, konkrete Schutzmaßnahmen (Schallschutzmauer) im Bebauungsplan festsetzt.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

4. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 23.12.2021 (Anlage 4)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.
Planänderungen sind nicht veranlasst.

5. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 30.12.2021 (Anlage 5)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Betriebswohnungen

Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die Zweckbestimmung des Gebietes wird klargestellt, dass der Hauptzweck der Nutzung, die Anlagen der Feuerwehr selbst sind. Daraus ergibt sich auch, dass das zugelassene betriebsbezogene Wohnen, wie auch sonst etwa in Gewerbegebieten, der Hauptnutzung gegenüber deutlich untergeordnet sein muss. Die Stadt als Trägerin der Baumaßnahme beabsichtigt auch Wohnungen nur in einem untergeordneten Umfang zu errichten. Gemäß Angaben der ausführenden Architekten beträgt die Nettoraumfläche für die vier geplanten Wohnungen in Summe ca. 628 m². Dies sind 9% der Nettoraumfläche des Gesamtgebäudes. Dies wurde auch in der Begründung entsprechend ausgeführt. Zudem wurde in der Festsetzung ergänzt, dass es sich nur um Wohnungen für Mitglieder der Feuerwehr handeln darf.

Eine Ergänzung der Festsetzung A 2.2, dass das Betriebswohnen gegenüber den Einrichtungen der Feuerwehr in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein muss, hält die Stadt aufgrund der klar beschriebenen Hauptnutzung für nicht erforderlich. Von einer diesbezüglichen Planänderung wird abgesehen.

Zu 2.:

Gebäudeüberhang

Das Planzeichen A 4.2 wird klarer dargestellt (in geänderter Farbe), damit es auf dem farbigen Untergrund deutlicher lesbar wird.

Zu 3.:

Abstandsflächen

Bei der festgesetzten Abstandsflächenregelung handelt es sich um die Klarstellung des planungsrechtlichen Grundsatzes, dass das Bauplanungsrecht dem Bauordnungsrecht vorgeht, welcher in § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zum Ausdruck kommt. Hierauf wird in die Begründung ausdrücklich hingewiesen. Auf die Benennung der Rechtsgrundlage für eine einzelne Festsetzung im Satzungstext wird hingegen verzichtet. Dies ist unüblich und erfolgt auch für die anderen Festsetzungen nicht gesondert, sondern gesamthaft auf der Titelseite des Bebauungsplans. Dort werden alle Rechtsgrundlagen aufgeführt.

Schallschutzwand

Das Gelände der Feuerwehr wird nivelliert. Dadurch ist es möglich, eine Mauer mit einer durchgängigen Höhe bis max. 2,0 m – bezogen auf das feuerwehrseitige Gelände - zu realisieren. Die Festsetzung sieht bereits eine maximale Wandhöhe vor, weshalb eine zusätzliche zur Festsetzung A 9.2, in der die Höhe der Wand mit 2 m festgesetzt ist, ist aus Sicht der Stadt nicht erforderlich ist. Die Regelung wird sprachlich umgefasst um den Inhalt zu verdeutlichen. Ebenso ist eine gesonderte Regelung zu Abstandsflächen nicht erforderlich, da aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplans eine konkrete Wandhöhe festgelegt ist, die nach dem Grundsatz des Vorrangs des Bauplanungsrechts vor dem Bauordnungsrechts unabhängig von den Abstandsflächenvorschriften

der BayBO zulässig ist. Das Schallschutzgutachten hat bezüglich der Höhe der Schallschutzwand eine Höhe bis max. 2m über dem Gelände der Feuerwehr vorgesehen. In dem bereits dem LRA und den Nachbarn vorliegenden Bauantrag wird das Gelände der Feuerwehr mit 428,44 NN angegeben. Zur Klarstellung der Bezugshöhe der Schallschutzwand wird daher die Formulierung „feuerwehrseitigen Gelände“ in der Festsetzung 9.2 um die Angabe der geplanten Geländehöhe auf der nördlichen und südlichen Seite ergänzt.

Zu 4.:

Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung

Zur Klarstellung wird noch das Fassungsdatum der Satzung (26. November 2018) angegeben.

In der Begründung wird durchgängig klargestellt, dass die Wohnungen ausschließlich von Mitgliedern der Feuerwehr belegt werden dürfen.

Zu 5.:

Höhe Erdgeschoss-Fertigfußboden

Festsetzung A 5.8 wurde im Nachgang der Beschlussfassung in Abstimmung mit dem Architekten neu gefasst. Gleiches gilt für die Ergänzung der Festsetzung A 3.6. Die Änderungen waren erforderlich, um eine Kongruenz von Bebauungsplan und Bauantrag herzustellen.

Dem redaktionellen Hinweis, statt „Oberkante Fertig-Fußboden“ den Begriff „Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden“ zu verwenden wird gefolgt. Festsetzung A 5.8 wird diesbezüglich geändert.

Zu 6.:

Überschreitung der Attika für technische Anlagen um 0,2 m

Bei den technischen Anlagen handelt es sich z.B. um Be- und Entlüftungsanlagen o.ä. Die Begründung wird dementsprechend ergänzt.

Zu 7.:

Die Ziffern A 8.4 (Rodung) und A 8.5 (Baubegleitung) werden unter den Hinweisen aufgenommen.

Zu 8.:

Festgesetzte Ausgleichsfläche

Das Planzeichen Nr. 13.1 PlanzV (T-Linie) wird zur Klarstellung in die Festsetzungen (Ziffer A 8.6) aufgenommen.

6. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 12.01.2022 (Anlage 6)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Artenschutz werden wie folgt ergänzt: „Der für die Haselmaus potentiell geeignete Gehölzsaum entlang der Autobahn ist während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen gegen Beeinträchtigung durch Fehlnutzungen zu schützen.“

Die Festsetzung 8.6 und die Begründung werden um das Datum des Beginns der Kompensationsmaßnahme ergänzt.

7. Landratsamt München, Sachgebiet Grünordnung, Schreiben vom 23.12.2021 (Anlage 7)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu C 5 und C 6

Die Stadt Garching hat sich bewusst für die Darstellung der Bäume im öffentlichen Straßenraum als Hinweis und nicht als Festsetzung entschieden. Sie erhält sich damit die erforderliche Flexibilität für die aktuell laufende Umbauplanung für die B 471 alt. Die Lage der zu pflanzenden Bäume lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht genau festlegen.

Zu C 14.2

Die Anregung wird aufgegriffen, der Hinweis C 14.2 wie folgt geändert: „Alle Bäume sind bevorzugt mit heimischen, insektenfreundlichen Kräutern und Gräsern zu unterpflanzen oder die Flächen sind mit autochthonem Saatgut einzusäen.“

8. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, Schreiben vom 10.01.2022 (Anlage 8)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

A) Verkehrslärmimmissionen

Das Landratsamt weist in seiner Stellungnahme vom 10.01.2022 auf die Erweiterung der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Seidel vom 30.10.2020 um die Bewertung des Verkehrslärms hin und empfiehlt Festsetzungen zum baulichen Schallschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dies wird damit begründet, dass in der o.g. schalltechnischen Untersuchung nicht näher auf die Immissionen aus dem Verkehrslärm der in der Nähe verlaufenden hochfrequentierten Straßen (Schleißheimer Straße, BAB 9) eingegangen wird.

Weiterhin empfiehlt das Landratsamt die Festsetzung von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlafräume) der geplanten Betriebswohnungen im Bereich des Planungsgebiets bei Lärmbeurteilungspegeln ≥ 50 dB (A) (Ausschluss natürlicher Fensterlüftung).

In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Seidel vom 30.10.2020 wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen aus dem Betrieb der geplanten Rettungs- und Feuerwache untersucht und beurteilt. Bezüglich der Verkehrslärmsituation liegen bereits umfangreiche Untersuchungen aus dem Planfeststellungsverfahren zum 8-streifigen Ausbau der BAB 9 (Bericht Nr. 300-1191-4 des Büros Möhler + Partner vom Mai 2003 im Auftrag der Autobahndirektion München) vor, die dem Ingenieurbüro Seidel am 11.01.2022 zur Verfügung gestellt wurden. Aus dieser Untersuchung ist zu entnehmen, dass im Bereich des Planungsgebiets in Anlehnung an die

nächstgelegenen untersuchten Immissionsorte mit folgenden max. Beurteilungspegeln aus den Verkehrsemissionen der BAB 9 und umliegenden Hauptverkehrsstraßen zu rechnen ist.

West  Ost	Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel nach der 16. BImSchV tags	Beurteilungspegel nach der 16. BImSchV nachts
	CA006 W (Schleißheimerstraße 35, West OG 1)	61 dB (A)	56 dB (A)
	CA003 W (Schleißheimerstraße 27, West OG 1)	57 dB (A)	52 dB (A)
	AE015 W (Schleißheimerstraße 21, West OG 3)	56 dB (A)	51 dB (A)

Im Vergleich zu den ermittelten Immissionswerten aus der geplanten Nutzung der Feuerwache an den Immissionsorten innerhalb des Planungsgebiets ist festzustellen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel zur Definition der Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1:2018-01 aus dem Verkehrslärm ergibt. Die Lärmimmissionen aus der geplanten Nutzung im Bereich des Planungsgebiets liegen im Regelbetrieb mehr als 10 dB unter dem Verkehrslärm und tragen somit nicht zur Erhöhung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei.

Immissionsort (höchster Pegel je Immissionsort)	Immissionen aus dem Regelbetrieb tags (gem. Gutachten vom 30.10.2020)	Immissionen aus dem Regelbetrieb nachts (gem. Gutachten vom 30.10.2020)
IO 12 (Bereich Betriebswohnungen Ostfassade)	41,6 dB (A)	21,2 dB (A)
IO 13 (Bereich Innenhof vor Vortragsraum) → nur Tagnutzung relevant, keine Schlafräume	45,1 dB (A)	41,9 dB (A)
IO 14 (Bereich Innenhof Einsatzzentrale) → nur Tagnutzung relevant, keine Schlafräume	45,9 dB (A)	43,3 dB (A)

Im westlichen Bereich des Planungsgebiets sind keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vorgesehen. Die geplanten Betriebswohnungen befinden sich ausschließlich im östlichen Planungsgebiet. Die Fenster der schutzbedürftigen Räume sind zudem ausschließlich auf der Ostfassade, also der maßgeblichen Lärmquelle (BAB9) abgewandten Gebäudeseite vorgesehen. Die Festlegung der erforderlichen Schalldämm-Maße erfolgt im Rahmen der Planung des Feuerwehrgebäudes durch das beteiligte Ingenieurbüro Seidel. Weitere Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen sind innerhalb der Baugrenzen nicht vorgesehen. Die festgestellte Geräuschbelastung stellt darüber hinaus keine besonderen Forderungen an die Ausführung der Gebäudehülle, die nur mit besonderen Baustoffen oder Konstruktionen zu erfüllen wären. Eine explizite Festsetzung zur Einhaltung der Schallschutzanforderungen nach DIN 4109-1:2018-01 ist aus Sicht des Ingenieurbüros Seidel daher nicht erforderlich.

Im Bezug zum Hinweis zur Festsetzung von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlafräume) bei Lärmbeurteilungspegeln ≥ 50 dB (A) ist festzuhalten, dass im Bereich der geplanten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume aus dem Verkehrslärm nächtliche Beurteilungspegel von bis zu 51 dB (A) zu erwarten sind. Aufgrund der Abschirmung durch das eigene Gebäude und die nur geringfügige Überschreitung des Orientierungswerts ist festzustellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dennoch gewahrt sind, da unter anderem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, die tagsüber 64 dB (A) und nachts 54 dB (A) betragen, deutlich unterschritten sind. Die Forderung nach fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen führt zu Kostensteigerungen und steht damit dem Bedarf nach möglichst kostengünstigen Wohnungen entgegen. Die nur geringfügige Überschreitung von 1 dB (A) begründet aus Sicht des IB Seidel daher nicht die Festsetzung entsprechender Anforderungen.

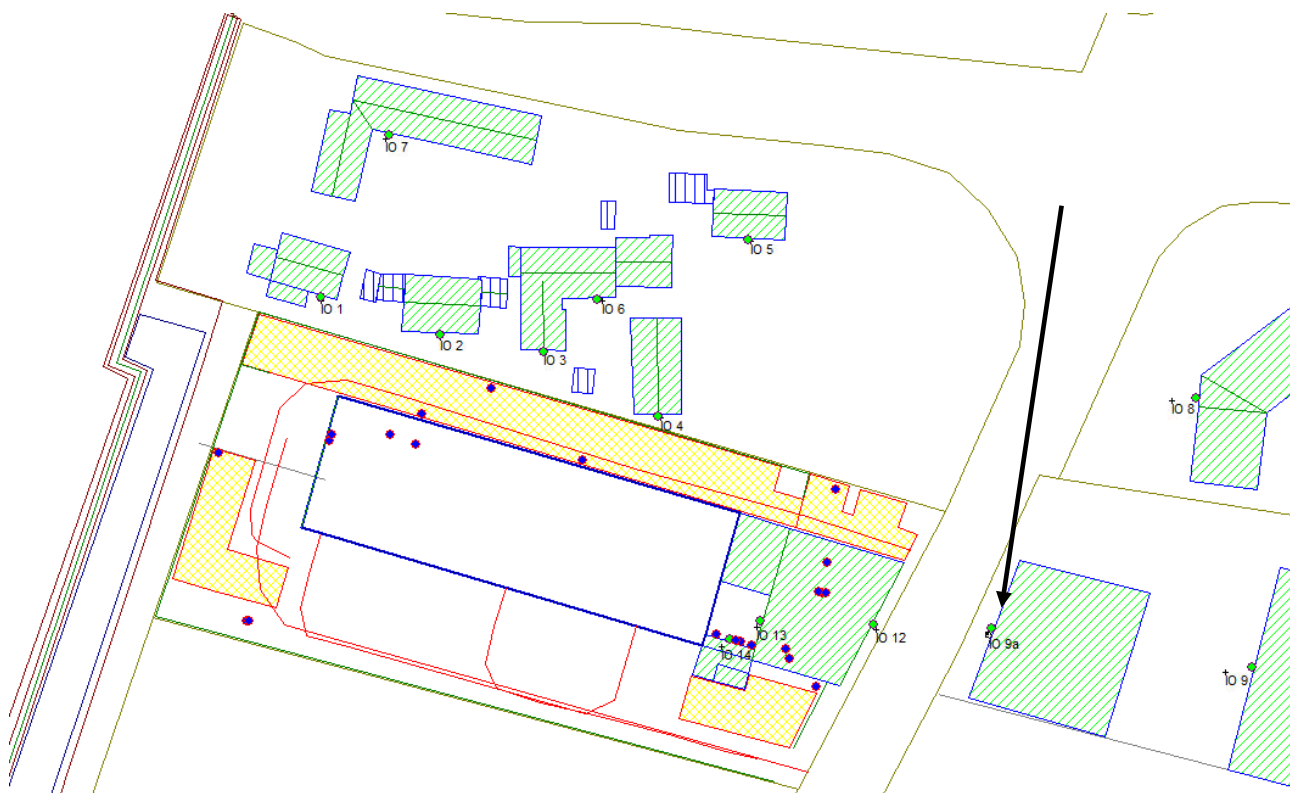
Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

B) Bebauungsplan Nr. 185 „Erweiterung Schule West“

Das Landratsamt fordert in der Stellungnahme vom 10.01.2022 die Berücksichtigung der näher an das Planungsgebiet heranrückenden Bebauung der Erweiterung der Schule West wodurch die Schulerweiterung stärker durch die Lärmemissionen der Feuerwache beeinträchtigt wird.

Nach zur Verfügungstellung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 185 und erster Planungsvarianten für den Erweiterungsbau wurde ergänzend zur schalltechnischen Untersuchung vom 30.10.2020 ein zusätzlicher Immissionsort (IO 9a) berechnet, der das Heranrücken der Schulerweiterung an die Feuerwache berücksichtigt. Es wurde dabei ein maximales Heranrücken des Gebäudes auf bis zu ca. 3 m von der Baugrenze berücksichtigt.

Neuer Immissionsort IO9a für die Schulerweiterung West (fiktiver Gebäudekörper 2-geschossig, die genaue Planung steht noch nicht genau fest)



Durch das Heranrücken an die Feuerwache wird die nächstgelegene Schulfassade aus der Regelnutzung der Feuerwache stärker beaufschlagt. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm enthält keine expliziten Immissionsrichtwerte für Schulen. Orientierend können jedoch die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete und Dorf-, Kern- und Mischgebiete herangezogen werden.

	Immissionsrichtwert nach TA Lärm		Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm	
	Tags (6-22 Uhr)	Nachts (22-6 Uhr)	Tags (6-22 Uhr)	Nachts (22-6 Uhr)
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60 dB (A)	45 dB (A)	90 dB (A)	65 dB (A)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB (A)	40 dB (A)	85 dB (A)	60 dB (A)

Die über Ausbreitungsberechnung ermittelten Beurteilungspegel aus der Regelnutzung der Feuerwache liegen weit unter den genannten Immissionsrichtwerten. Der IO9 an der bisherigen Westfassade der Schule wird- je nach genauer Lage des geplanten Gebäudekörpers - abgeschirmt, die Lärmbeaufschlagung durch die Feuerwehr an dieser Fassade sinkt durch die vorgelagerte neue Bebauung.

Höchster Pegel je IO	Szenario Übung (mit Nachtparkplätzen)		Szenario Wartung		Seltene Ereignisse (z.B. Feuerwehrfest)	
	Lr,T	Lr,N	Lr,T	Lr,N	Lr,T	Lr,N
IO 9a (OG1) Erweiterung W	46,1	28,3	47,3	28,0	49,9	37,9

IO 9 (OG2) Bestand W	38,5	17,5	40,0	15,3	46,4	36,8
-------------------------	------	------	------	------	------	------

Die Lärmbelastung aus dem Regelbetrieb der Feuerwache auf die Schulerweiterung wird damit als unkritisch eingestuft.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Nutzungszeiten im Übungsbetrieb und für Wartungsarbeiten (abends / an Wochenenden) im Regelbetrieb nicht mit den Nutzungszeiten von Schulen zusammenfallen. Auch seltene Ereignisse wie Veranstaltungen (z.B. Feuerwehrfest) finden üblicherweise nicht zu Unterrichtszeiten, sondern an Wochenenden und / oder in den Abendstunden statt.

Somit ist durch den Regelbetrieb der Feuerwache keine maßgebliche Lärmbelastung auf die Erweiterung der Schule zu erwarten.

Eine maßgebliche Änderung der Lärmbelastung aus der Feuerwache auf die übrigen im Gutachten vom 30.10.2020 untersuchten Immissionsorte (z.B. durch Abschirmung / Reflexion des neuen Gebäudekörpers im Bereich des B-Plans Nr. 185) ist nicht zu erwarten.

Eine Neuerstellung des schalltechnischen Gutachtens ist unter Berücksichtigung der o.g. ergänzenden Beurteilung aus Sicht des Ingenieurbüro Seidel nicht erforderlich.

Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

C) Hinweis für den Bauvollzug

Das Landratsamt weist darauf hin, dass die sich aus dem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Seidel vom 30.10.2020 ergebenden Beschränkungen für den Regelbetrieb in die Satzung aufgenommen werden sollen.

Da im vorliegenden Fall außer dem Feuerwehrgebäude auf dem Planungsgebiet keine weitere Bebauung stattfindet und den an der Planung Beteiligten (Architekten, Stadt) das schalltechnische Gutachten vom 30.10.2020 und die darin enthaltenen Beschränkungen bekannt sind, ist eine explizite Aufnahme der Beschränkungen in die Satzung nicht zwingend erforderlich.

Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

9. Die Autobahn GmbH des Bundes, Schreiben vom 21.12.2021 (Anlage 9)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Falle eines die Bauverbotszone teilweise oder vollständig umfassenden Planfeststellungsbeschlusses ersetzt dieser Beschluss innerhalb seines Geltungsbereichs den gegenständlichen Bebauungsplan.

Zu 2.

Die Stadt nimmt die Verpflichtung zur Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Bundesrepublik Deutschland zur Kenntnis.

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

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg-Erding, Schreiben vom 25.11.2021 (Anlage 10)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht erforderlich.

11. Vodafone GmbH, Schreiben vom 27.12.2021 (Anlage 11)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

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

12. SWM, Schreiben vom 27.12.2021 (Anlage 12)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

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

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

Wasserwirtschaftsamt München, schreiben vom 22.12.2021

Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 16.11.2021

Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 23.12.2021

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 29.12.2021

IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 02.12.2021

Gemeinde Eching, Schreiben vom 23.11.2021

Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 16.11.2021
Telefonica, Schreiben 16.12.2021
Bayernnetz GmbH, Schreiben vom 18.11.2021
Bayernwerk Netz GmbH, schreiben vom 16.11.2021
EXA, Schreiben vom 16.11.2021

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den so geänderten Bebauungsplan Nr. 179 „Neubau der Feuerwache westlich B 471 alt“ als Satzung zu beschließen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Stellungnahmen Anlage 1 mit 12