

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 Gremium

08.02.2022 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.

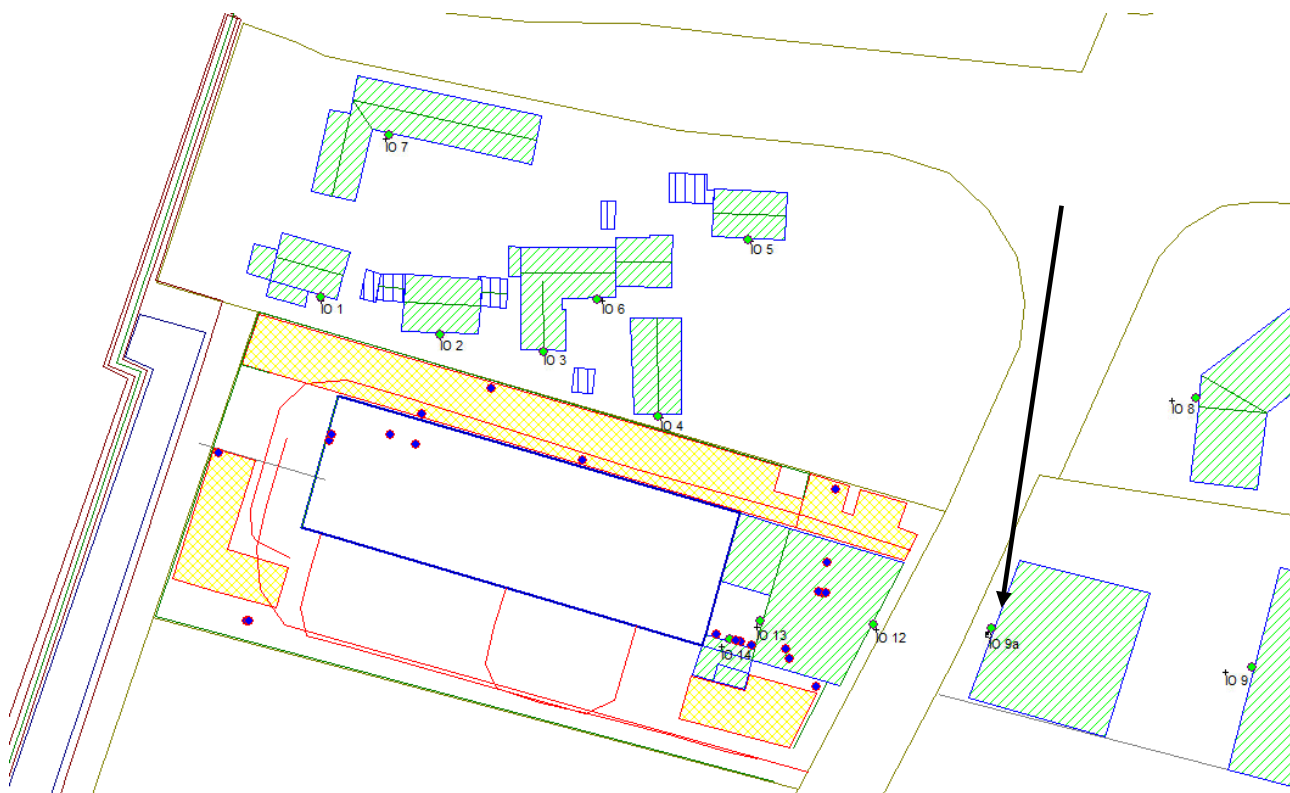
Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

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



AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

E-Mail
Bauleitplanung

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben

Name

Telefon

08092 2699

Ebersberg, 25.11.2021

Bebauungsplan Nr. 179 "Neubau Feuerwache westlich B471 Alt"; Stadt Garching

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft: Im Süden des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Von der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Zudem erinnern wir Sie daran, dass die Ausgleichsfläche nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden ist, damit diese in den Ökoflächenkataster eingetragen werden kann.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Von:
Gesendet: Donnerstag, 23. Dezember 2021 14:11
An:
Cc:
Betreff: Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 179 Neubau Feuerwache;

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind mit dem Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 179 Neubau Feuerwache und den uns im Rahmen der Nachbarbeteiligung zugeleiteten Baugenehmigungsunterlagen nicht einverstanden.

Der Bau einer großen Feuerwache mit 6.200 m² Geschossfläche in direkter Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung führt zur Entstehung massiver bodenrechtlicher Spannungen, die nicht mehr über Auflagen im Baugenehmigungsverfahren kompensiert werden können.

Der Bau würde für uns eine große persönliche Einschränkung und auch erhebliche Wertminderung für unsere Wohnung bedeuten, da unsere Wohnung insbesondere Schlafräume und Terrasse im OG von Fl.Nr. 1163 bislang unverbaut nach Süden ausgerichtet sind.

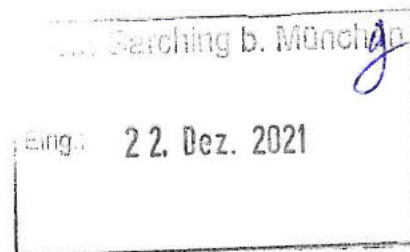
Die geplante Umfriedung in Form einer Mauer bietet unseres Erachtens nur unzureichend Schallschutz. Es ist nicht erkennbar, dass unsere bereits im Jahr 2020 sowohl im Rahmen der Informationsveranstaltung am 1. Juli mündlich formulierten als auch im Nachgang dazu schriftlich eingebrachten Einwendungen in Bezug auf den Schallschutz Berücksichtigung bei der Planung fanden.

Ohne ausreichenden Schallschutz, z.B. in Form eines gutachterlich bestätigten ausreichend hohen und zugleich lichtdurchlässigen Schallschutzes oder durch Installation sog. Schallschutzfenster i.V.m. entsprechender Belüftungstechnik widersprüche das Vorhaben den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Der geplante massive mehrstöckige Bauriegel verstärkt dies und führt zudem in Verbindung mit den Fensterfronten zu Einsichtmöglichkeiten in den Wohnbereich, was Privat- und bisweilen sogar die Intimsphäre stark einschränkt.

Die Planung verstößt somit gegen das Konfliktbewältigungsgebot und den im Zusammenhang mit dem vorbeugenden Immissionsschutz entwickelten Trennungsgrundsatz, da zwischen den sich beeinträchtigenden Nutzungen Feuerwehr und Wohngebiet keine angemessene räumlichen Trennung und kein ausreichender Immissionsschutz besteht.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3
85748 Garching b. München

Garching, den 21.12.2021

**Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 179 Neubau Feuerwache
Stellungnahme im Rahmen der Nachbarteiligung zur Baugenehmigung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir sind mit dem Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 179 Neubau Feuerwache und den uns im Rahmen der Nachbarteiligung zugeleiteten Baugenehmigungsunterlagen nicht einverstanden.

Die Planung verstößt gegen das Konfliktbewältigungsgebot und den im Zusammenhang mit dem vorbeugenden Immissionsschutz entwickelten Trennungsgrundsatz, da zwischen den sich beeinträchtigenden Nutzungen Feuerwehr und Wohngebiet keine angemessene räumlichen Trennung besteht.

Der Bau einer großen Feuerwache mit 6.200 m² Geschossfläche in direkter Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung führt zur Entstehung massiver bodenrechtlicher Spannungen, die nicht mehr über Auflagen im Baugenehmigungsverfahren kompensiert werden können.

Die geplante Lärmschutzmauer würde für uns eine große persönliche Einschränkung und auch erhebliche Wertminderung für unsere Wohnung bedeuten, da unsere Wohnung im EG von Fl.Nr. 1163 nach Süden ausgerichtet ist und ihr nur der östliche Gartenteil als Sondernutzungsrecht zugeordnet ist. Mit der geplanten Mauer verlieren unser Garten und der Wintergarten der Wohnung voraussichtlich vollständig die Besonnung.

Dies führt zu einem „Einmauerungseffekt“ und widerspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Der geplante massive mehrstöckige Bauriegel verstärkt diesen Einmauerungseffekt und führt in Verbindung mit den Fensterfronten zu Einblickmöglichkeiten von oben herab in unsere Wohnung und den gesamten Garten.

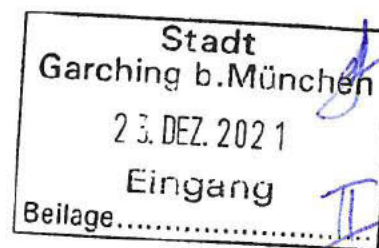
Zudem wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Höhe der Mauer unzutreffend ermittelt. Art. 6 Abs. 7 (bisheriger Art. 6 Abs. 9 BayBO) ermöglicht die Errichtung von Mauern bis zu einer Höhe von 2 m ohne eigene Abstandsflächen.

Diese Regelung hat gleichlautende Voraussetzungen wie Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO, für den entschieden ist, dass die Höhe der Mauer nicht von der Seite des Baugrundstücks aus zu messen ist (d.h. nicht wie vorliegend durch Anpassung der Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück verändert werden kann), sondern weder vom Baugrundstück noch vom Nachbargrundstück aus die Höhe von 2 m überschreiten darf (BayVG, Beschl. v. 14.01.2016, 1 ZB 12.788).

Bitte teilen Sie uns mit, wann die nächste Sitzung des Bauausschusses stattfindet.

Mit freundlichen Grüßen

An die
Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching
Bauverwaltung



Garching, den 23.12.2021

Ihr Schreiben vom 07.12.2021, hier: Beteiligung der Nachbarn gem. Art. 66 BayBo, Neubau Feuerwache Garching

Einspruch gegen vorliegenden Freiflächenplan zum Eingabeplan Neubau Feuerwache Garching und soweit notwendig Widerspruch gegen den dazugehörigen Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch gegen den vorgelegten Freiflächenplan zum oben genannten Bauantrag.

Die Planung sieht bis auf zwei Bäume vor dem Müllhaus keinerlei Bepflanzung auf dem Grundstück vor. Das wäre nach unserem Wissensstand in Garching einmalig. Gerade die Stadt sollte hier eine Vorbildfunktion übernehmen.

Nach unserer Meinung gibt es aber Lösungen, die für uns Nachbarn zu einer befriedigenden Planung führen :

- 1) Nach jedem zweiten und dritten Parkplatz wird eine Baumscheibe vorgesehen.
oder
- 2) Die vorgesehenen Fahrradplätze werden ca. 2 m nach Süden verschoben, so dass von der Vorderkante Fahrrad bis zur Mauer ein Platz mit einer Tiefe von jeweils 2,5 m – 3,0 m entsteht. Das ergäbe dann eine Baumscheibe von 3,0 m x mind. 2,5 m.
oder
- 3) Der Muldenversickerungstreifen von 50 cm wird zu Bepflanzung herangezogen. Die Bäume werden dann axial zwischen die Parkplätze gepflanzt. Der Abstand zur Mauer beträgt 20-30 cm. Nach Garagenverordnung ist die Breite und Tiefe der Parkplätze ausreichend.

Sowohl bei der Lösung 2 als auch der Lösung 3 entbinden wir als Nachbarn die Stadt schriftlich von der Verpflichtung, - wenn nötig durch Dienstbarkeit - , einen 2m-Pflanzenabstand einhalten zu müssen.

Wünschenswerter wäre es generell , mit dem südlichen Nachbarn doch noch eine einvernehmliche Lösung zu erzielen und die Enge im Norden mit absoluten Mindestabständen zu beseitigen.

Weiter bitten wir, das seitliche Schiebetor für den „Raum Mieter Müll“ wie das „Haupttor Müll“ nach Süden zu verlegen. So könnte hier zusätzlich Platz für einen dritten Baum entstehen.

Außerdem entfällt so die Lärm- und Geruchsbelästigung.

Außerdem suchen wir an, dass bei unseren Grundstücken Fl. Nr. 1156, Fl. Nr. 1157, Fl. Nr. 1157/1 und Fl. Nr. 1158 die OK Mauer durchgehend eine Höhe von mindestens 2 m, besser 2,2 m erhält
d.h. OK Mauer = 485,45; besser 485,65.

Mit freundlichen Grüßen



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- i m H a u s e -

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 17.11.2021

Unser Zeichen:
München, 10.01.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 / 6221
Fax: 089 / 6221

Zimmer-Nr.:

1. Stadt Garching

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 179 i.d.F. vom 16.09.2021
für den Bereich Neubau Feuerwache westlich B 471 alt

☐ mit Grünordnungsplan
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme: 23.12.2021 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)
☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange Sachgebiet Immissionsschutz

2.1 ☐ keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen
☐ Rechtsgrundlagen



Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Dienstgebäude / Erreichbarkeit
Frankenthaler Str. 5-9
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7
Straßenbahn Linie 17
Bus Linien 54, 139, 144, 147
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Wir bitten die, aufgrund von Personalengpässen, verzögerte Abgabe der Stellungnahme zu entschuldigen. <u>1. Allgemein:</u> Innerhalb des Bebauungsplangebietes soll eine Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr Garching mit zugehörigen Betriebswohnungen entstehen. Direkt angrenzend befindet sich im westlichen Bereich die BAB 9. Im östlichen Bereich befindet sich ein Schulkomplex. Im Norden grenzt Wohnbebauung an. Das südliche Grundstück ist landwirtschaftlich genutzt. <u>2. Verkehrslärmimmissionen</u> Durch die in der Nähe verlaufenden, hochfrequentierten Straßen (BAB 9, Schleißheimer Str. etc.) ist davon auszugehen, dass z.T. starke Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Dies wurde im Zuge des Schallgutachtens des Ingenieurbüros Seidel vom 30.10.2020 (Projekt-Nr. P19 031) nicht berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes soll schutzwürdige Nutzung (Betriebswohnungen) entstehen, weshalb ebenso die Verkehrslärmimmissionen zu ermitteln sind. Die Aussage auf S. 20 des beigefügten Umweltberichts, dass durch den vorhanden baulichen Lärmschutz der Autobahn, sowie die in der Umgebung bereits vorhandene Wohnnutzung, keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind, ist aus fachtechnischer Sicht nicht ausreichend, dies müsste, soweit zutreffend, durch ein Lärmschutzgutachten nachgewiesen werden. Das Schallschutzgutachten ist diesbezüglich zu erweitern. Es wird vorgeschlagen folgende Ausführungen unter <i>Punkt A Festsetzungen Nr. 9 Immissionsschutz</i> der Satzung mitaufzunehmen: In Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels sind innerhalb des gesamten Plangebietes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 sind einzuhalten. An Fassaden schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind bei einem Lärmbeurteilungspegel ≥ 50 dB (A) Fenster zum Lüften nicht zulässig. Diese Räume sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung (z.B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen, zentrale Be- und Entlüftungseinrichtungen oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen) auszustatten. Die Lüftungseinrichtung darf das erforderliche Fassadenschalldämmmaß nach DIN 4109-1:2018-01 nicht verschlechtern. <u>3. Bebauungsplan Nr. 185 „Erweiterung Schule West“</u> Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 185 „Erweiterung Schule West“ östlich des Plangebietes ist ein Erweiterungsbau geplant. Dadurch würde der Immissionsort 9 (neun) näher an die Feuerwache heranrücken. Dies gilt es im oben genannten Schallgutachten zu berücksichtigen.

4. Hinweis für den Bauvollzug:

Durch die zugrunde gelegten Annahmen der schalltechnischen Beurteilung des Ingenieurbüros Seidel vom 30.10.2020 (Projekt-Nr. P19 031) ergeben sich Beschränkungen für den Regelbetrieb (u.a. keine Nutzung der nördlichen Parkplätze nach 22:00 Uhr, maximaler Schallleistungspegel für die haustechnischen Anlagen) der Feuerwache, sowie für die geplanten Veranstaltungen der Feuerwehr (u.a. Verlegung des Festbetriebs in die Fahrzeughalle nach 22:00 Uhr, sowie geschlossene Tore und Oberlichter). Die im o.g. schalltechnischen Gutachten genannten Rahmenbedingungen gilt es im Bauvollzug zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist unter *Punkt C Nr. 16 Immissionsschutz* der Satzung aufzunehmen.

Anlagen:



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten**

**Sachgebiet 4.1.1.3
im Hause**

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 17.11.2021

Unser Zeichen:
München, 12.01.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 / 6221
Fax: 089 / 6221

Zimmer-Nr.:

1. Stadt Garching

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 179
für das Gebiet Neubau Feuerwache westlich B 471 alt

☐ mit Grünordnungsplan

☐ Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 23.12.2021

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 ☐ Keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) ☒ Einwendungen Es kann ein Normenkonflikt des Bebauungsplanes mit § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren ergibt sich aus dem Umstand, dass bei der Realisierung von Vorhaben nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzes verstoßen werden darf. In Form einer Prognose ist es notwendig, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde. ☒ Rechtsgrundlagen § 44 Abs. 1 BNatSchG ☒ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Die Stadt hat 2021 die erforderliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchführen lassen. Danach sind bei Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen (Schutz der Vogelbrut nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG, ökologische Baubegleitung) keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. <u>Wir bitten die Hinweise zum Artenschutz um folgenden Punkt zu ergänzen:</u> Der für die Haselmaus potentiell geeignete Gehölzsaum entlang der Autobahn ist während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen gegen Beeinträchtigungen durch Fehlnutzungen zu schützen.
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die Kompensationsfläche, die aus dem Ökokonto „Naturerbeflächen“ dem Bebauungsplan auf der Fl.Nr. 1762 zugeordnet werden soll, ist im vorliegenden Entwurf konkret dargestellt und das Entwicklungsziel festgelegt. Zu ergänzen wäre, bis wann die Kompensationsmaßnahme seitens der Stadt Garching umgesetzt wird.
<u>Anlagen</u>	



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching bei München

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 15.11.2021
Unser Zeichen:
München, Garching b. München
30.12.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 6221-
Fax: 089 6221-

Zimmer-Nr.:

Vollzug der Baugesetze; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Bebauungsplan Nr. 179

für das Gebiet Neubau Feuerwache westlich B 471 alt

in der Fassung vom 16.09.2021

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 30.12.2021

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

- 2.1 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.2 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

- 2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
- ☐ Einwendungen
- ☐ Rechtsgrundlagen
- ☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
- 2.4 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
1. Nach der Formulierung der Festsetzung A 2.2 sind in der Gemeinbedarfsfläche Gebäude und Einrichtungen für die Feuerwehr und Betriebswohnungen für Mitglieder der Feuerwehr gleichermaßen zulässig. Nach dieser Formulierung könnte grundsätzlich auch die Wohnnutzung überwiegen. In unserer letzten Stellungnahme haben wir bereits darauf hingewiesen, dass die Wohnungen im Verhältnis zu den Einrichtungen für die Feuerwehr nur eine untergeordnete Rolle einnehmen dürfen. Um dies zu gewährleisten, empfehlen wir der Stadt analog der Regelung für Betriebswohnungen für Gewerbegebiete (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) in der Festsetzung klarer zum Ausdruck zu bringen, dass die Betriebswohnungen gegenüber den Einrichtungen für die Feuerwehr in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen.
 2. Das Planzeichen A 4.2 ist aus der Planzeichnung nicht eindeutig erkennbar; aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlen wir der Stadt das Planzeichen klarer darzustellen.
 3. Im vorliegenden Fall soll der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen, abweichend von der neuen BayBO, durch die vermaßten Baugrenzen und die max. zulässige Wandhöhe regeln. Hierbei handelt es sich um eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB. Aus Gründen der Rechtsklarheit empfehlen wir der Stadt das noch bei Ziffer A 4.3 zu ergänzen.
Nach der Festsetzung A 9.2 muss die Schallschutzwand 2m über dem feuerwehrseitigen Gelände liegen. Aus den in die Planzeichnung aufgenommenen Höhenkoten ist erkennbar, dass entlang der nördlichen Grundstücksgrenze Höhendifferenzen bis ca. 0,40 m vorhanden sind. Nach unserer Auffassung ist es daher wohl nicht möglich, die Schallschutzwand mit einer einheitlichen durchlaufenden Oberkante und einer Wandhöhe von 2m über dem feuerwehrseitigen Gelände zu errichten. Für die Schallschutzwand sollte zusätzlich eine max. Wandhöhe festgesetzt und eine Regelung zu den Abstandsflächen aufgenommen werden, falls die Wand an einigen Stellen höher als 2 m zur Ausführung kommen sollte. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Abstandsflächenübernahme der Flurnummer 1158, da auch hier eine einheitliche Höhe von 2,0 m entlang der Grundstücksgrenze wohl nicht eingehalten werden kann.
 4. Bei Ziffer A 5.4 sollte noch das Fassungsdatum der Garagen, Fahrrad- und Stellplatzsatzung angegeben werden.
Ferner empfehlen wir der Stadt die Aussagen in der Begründung (Seite 12) nochmals zu überprüfen und anzupassen. Die Wohnungen dürfen ausschließlich nur durch Angehörige der Feuerwehr belegt werden.

5. Die Festsetzung A 5.8 wurde nicht wie in der Beschlussfassung vorgesehen geändert; abweichend hiervon wurde aber die Festsetzung A 3.6 ergänzt. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit empfehlen wir der Stadt noch bei Ziffer A 5.8 statt „Oberkante Fertig-Fußboden“ besser zu schreiben „Oberkante Erdschoss-Fertigfußboden“ (wie in Ziffer A 3.4, A 3.5 bzw. A 3.6).
6. Nach u. A. ist eine Überschreitung von 0,2 m für technische Anlagen (außer Solaranlagen) über Attika möglicherweise zu gering (Ziffer A 6.5). Nachdem aus den uns vorliegenden Unterlagen aber nicht erkennbar ist, an welche technischen Anlagen über Oberkante der Attika in Ziffer A 6.5 gedacht ist, empfehlen wir der Stadt die Festsetzung nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls in die Begründung hierzu, zum besseren Verständnis der Festsetzung, Erläuterungen aufzunehmen.
7. Für die Ziffern A 8.4 (Rodung) und A 8.5 (Baubegleitung) gibt es nach unserer Auffassung im Bauplanungsrecht keine Rechtsgrundlage. Die Ziffern können daher nur unter den Hinweisen aufgeführt werden.
8. Die in Ziffer A 8.6 festgesetzte Ausgleichsfläche wurde in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 13.1. PlanzV umrandet. Um Widersprüchlichkeiten in den Festsetzungen zu vermeiden, empfehlen wir der Stadt das Planzeichen auch bei Ziffer A 8.6 zu ergänzen.

- 2.5 Zur Grünordnung wird auf die beiliegende Stellungnahme Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist.
Die Stellungnahmen aus der Sicht des Naturschutzes und des Immissionsschutzes liegen uns leider noch nicht vor und müssen daher nachgereicht werden.

Anlagen:

1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4 Grünordnung vom 23.12.2021



Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0003/2021/BL
Garching b. München
Ihr Schreiben vom: 17.11.2021
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 23.12.2021

Auskunft erteilt:
Frau Friedinger

E-Mail:
friedingert@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-1601
Fax: 089 6221-441601

Zimmer-Nr.:
F 1.62

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Bebauungsplan Nr. 179

für das Gebiet Neubau Feuerwache westlich B 471 alt

in der Fassung vom 16.09.2021

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: Im Amt 23.12.2021 bei der Gemeinde 30.12.2021

2. Stellungnahme

Zu C 5 und C6

Üblicherweise werden diese Bäume festgesetzt und nicht unter Hinweise geführt. So lässt sich auch ein Baumschutz dann öffentlich rechtlich durchsetzen.

Zu C 14.2

„unterpflanzen mit Saatgut“ ist unglücklich formuliert, da man Saatgut nicht pflanzt, sondern sät.

Es könnte wie folgt geändert werden:

Alle Bäume sind bevorzugt mit heimischen, insektenfreundlichen Kräutern und Gräsern zu unterpflanzen oder die Flächen sind mit autochthonem Saatgut einzusäen.

gez. Friedinger



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Garching b.München
Postfach 1453
85742 Garching b.München

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 15.11.2021	Unser Geschäftszeichen	München, 23.12.2021

**Stadt Garching bei München, Landkreis München;
Bebauungsplan Nr. 179 „Neubau Feuerwache westlich B471 ALT“;
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu o.g. Bauleitplanung mit dem Schreiben vom 03.03.2021 bereits eine grundsätzlich positive Stellungnahme abgegeben. Gemäß der Niederschrift über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 16.09.2021 finden unsere damaligen Hinweise Berücksichtigung. Darüber hinaus sind im aktuellen Bebauungsplanentwurf keine Änderungen enthalten, die Anlass geben, von unserem landesplanerischen Bewertungsergebnis abzurücken.

Die o.g. Bauleitplanung steht mit den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin in Einklang.

Mit freundlichen Grüßen



SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG / 80287 München

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
80287 München
www.swm-infrastruktur.de

Ansprechpartner

Telefon: +49 89 2361
Fax: +49 89 2361-

Stadt Garching

Rathausplatz 3
85748 Garching

27. Dez. 2021

**Bebauungsplan Nr. 179 „Neubau Feuerwache Westlich der B 471 alt“
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.
2 BauGB**

Sehr geehrte

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 15.11.2021 zu dem wir wie folgt Stellung nehmen.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme 225100, die auch weiterhin Gültigkeit hat.

Unsere Versorgungsanlagen werden unter Punkt 3.11 und 3.12 im Bebauungsplanentwurf entsprechend unserer Stellungnahme berücksichtigt.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München Tel.-Nr. 089/2361- begonnen werden.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte jederzeit an uns unter der Telefonnummer 089/2361- .

Mit freundlichen Grüßen
Öffentlich-rechtliche Verfahren

Sitz: München
Emmy-Noether-Straße 2
80992 München
Telefon: +49 89 2361-0
Amtsgericht München HRA 105 947
UST-IdNr.: DE813865922
Gläubiger-ID: DE531300000030249

Persönlich haftende Gesellschafterin:
SWM Infrastruktur Verwaltungs GmbH
Sitz: München
Amtsgericht München HRB 227 822
Geschäftsführung:
Stefan Dworschak
Franziska Buchard-Seidl

Bankverbindung
Postbank München
BIC PBNKDEFFXXX
IBAN DE78 7001 0080 0888 0008 08





Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Montag, 27. Dezember 2021 14:18
An:
Betreff: Stellungnahme S01110576, VF und VFKD, Stadt Garching b. München,
Bebauungsplan Nr. 179 "Neubau Feuerwache westlich B 471 alt"
Anlagen: Garching b. München, Bebauungsplan Nr. 179_VDG.zip

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

Stadt Garching b. München - Carmen Dietrich
Rathausplatz 3
85748 Garching b. München

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01110576

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Datum: 27.12.2021

Stadt Garching b. München, Bebauungsplan Nr. 179 "Neubau Feuerwache westlich B 471 alt"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.11.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

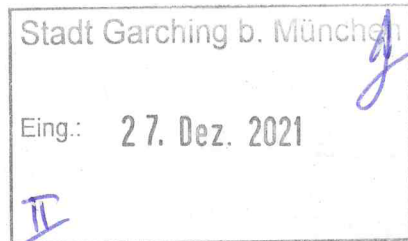
Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Anlage 9
**Die
Autobahn**
Südbayern

**Die Autobahn GmbH
des Bundes**

Niederlassung Südbayern
Seidlstraße 7 - 11
80335 München

T: +
E:
<https://www.autobahn.de>

Die Autobahn GmbH des Bundes · Postfach 20 01 31 · 80001 München

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
GZ ---, 15.11.2021

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Name, Durchwahl, E-Mail

Datum
21.12.2021

**Autobahn A9, München-Nürnberg
Stadt Garching bei München, Bebauungsplan Nr. 179
Neubau Feuerwache westlich B471 Alt
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf den Bebauungsplan Nr. 179 „Neubau Feuerwache westlich B471 Alt“ in C – Hinweis Nr. 20 ist der Hinweis auf die erforderliche Ausnahmegenehmigung nunmehr aufgenommen. Es sind darüber hinaus noch folgende Forderungen bzw. Bedingungen aufzunehmen (vgl. unser Schreiben vom 22.02.2021):

Ergänzende Festsetzungen:

1. Gemäß §9 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 BauGB werden die in der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG befindlichen baulichen Anlagen mit Eintritt der Bestandskraft oder Vollziehbarkeit eines Planfeststellungsbeschlusses für den Ausbau der Bundesautobahn A 9, der für diese Flächen eine anderweitige Nutzung vorsieht, unzulässig und müssen somit beseitigt werden. Als Folgennutzung i.S.d. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist eine öffentliche Verkehrsfläche i.S.d. § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB festzusetzen.
2. Der Bauherr und Eigentümer ist im Baugenehmigungsverfahren verpflichtet, eine Dienstbarkeit zugunsten der Bundesrepublik Deutschland auf dem Baugrundstück eintragen zu lassen, mit dem Inhalt, dass auf sämtliche Entschädigungsansprüche gegen die Bundesrepublik Deutschland wegen der von ihm im Falle des Eintritts der o.g. auflösenden Bedingung zu veranlassenden Beseitigung der auf Grund der Baugenehmigung errichteten Gebäude verzichtet wird.

Geschäftsführung
Stephan Krenz (Vorsitzender)
Gunther Adler
Anne Rethmann
Aufsichtsratsvorsitz
Dr. Michael Güntner
Sitz
Berlin
AG Charlottenburg
HRB 200131 B
Steuernummer
30/260/50246
Bankverbindung
UniCredit Bank
IBAN
DE10 1002 0890 0028 7048 95
BIC HYVEDEMM488

Wir bitten diesen Passus zu ergänzen und uns die geänderten Unterlagen nochmals zukommen zulassen.

Mit freundlichen Grüßen

Teamleiter

Sachbearbeiter

Anlage

-
-
-