

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 59. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 06.05.2025

SITZUNGSTERMIN: Dienstag, 06.05.2025

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 21:19 Uhr

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

ANWESENHEIT

Anwesend

Vorsitz

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

Mitglieder

Dr. Götz Braun SPD	
Dr. Ulrike Haerendel SPD	
Dr. Joachim Krause SPD	
Jürgen Ascherl CSU	
Albert Biersack CSU	
Salvatore Disanto CSU	Vertretung für: Christian Furchtsam
Manfred Kick CSU	
Walter Kratzl Bündnis 90 / Die Grünen	
Werner Landmann Bündnis 90 / Die Grünen	
Harald Grünwald Unabhängige Garchinger	
Christian Nolte Unabhängige Garchinger	
Bastian Dombret FDP	
Norbert Fröhler Bürger für Garching	

Verwaltung

Insa Krey Verwaltung	zu TOP 1
Annette Knott Verwaltung	

Schriftführung

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

Abwesend

Mitglieder

Christian Furchtsam CSU	entschuldigt
-------------------------	--------------

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Felix Meinhardt
BPU Schriftführung
Schriftführung

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentlicher Teil:

- Eröffnung der Sitzung
- 1 Zwischenbericht Kommunale Wärmeplanung
- 2 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Pergola mit PV-Anlage im Angerlweg 16, Fl.Nr. 1037/43
- 3 Antrag auf Errichtung von 3 KFZ-Stellplätzen im Heideweg 10, Fl.Nr. 1198/8
- 4 Antrag auf Errichtung eines Wintergartens im Prof.-Angermair-Ring 4a, Fl.Nr. 1048/182
- 5 Erlass einer Satzung zur Stellplatzpflicht
- 6 Erlass einer Spielplatzsatzung, Einzelbeschlüsse zu Regelungsinhalten
- 7 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 7.1 Neubau Feuerwache Garching - Beauftragung Glasbausteine
- 7.2 Neues Feuerwehrhaus Garching - Brandmeldeanlage
- 7.3 Zeitlicher Ablauf PV-Anlagen an der Autobahn
- 8 Sonstiges; Anträge und Anfragen

PROTOKOLL:

TOP . Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und heißt alle Anwesenden einschließlich der Zuhörer sowie die Vertreter der örtlichen Presse herzlich willkommen.

Mit der Ladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

TOP 1. Zwischenbericht Kommunale Wärmeplanung

I. SACHVORTRAG:

Am 13.09.2023 hat der Stadtrat die Erstellung eines Kommunalen Wärmeplans für die Stadt Garching b. München beschlossen. Ziel des Wärmeplans ist es, eine zukunftsfähige und treibhausgasneutrale Wärmeversorgung für das gesamte Stadtgebiet zu entwickeln. Um eine fachliche Grundlage für das Vorhaben zu schaffen, hat die Stadtverwaltung im Vorfeld eine erste Bestandsanalyse der bestehenden Wärmeversorgung durchgeführt.

Auf Grundlage der durchgeführten Bestandsanalyse wurde seitens der Stadtverwaltung ein Vergabeverfahren zur Beauftragung eines externen Fachbüros initiiert, das die weiteren Planungsschritte einschließlich der Erstellung des Kommunalen Wärmeplans übernehmen soll. Im Rahmen einer zulässigen Direktvergabe wurde der Zuschlag nach ordnungsgemäßer Prüfung der Unterlagen an das Planungsbüro Tagueri AG erteilt. Der offizielle Auftrag zur Leistungserbringung erfolgte am 26.02.2025.

In der nun folgenden Projektphase wird das beauftragte Planungsbüro in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung Szenarien zur zukünftigen, nachhaltigen Wärmeversorgung in Garching entwickeln. Ergänzend erfolgt eine kontinuierliche Einbindung des eigens eingerichteten Arbeitskreises „Kommunale Wärmeplanung“, der als beratendes Gremium das Projekt fachlich begleiten soll. Dazu fand am 24.03.2025 ein gemeinsamer Auftakttermin mit dem Planungsbüro sowie Vertreterinnen und Vertretern des Arbeitskreises statt. Im Rahmen dieses Treffens wurden die übergeordneten Ziele der kommunalen Wärmeplanung, die geplante methodische Vorgehensweise sowie der zeitliche Ablauf der nächsten Projektschritte vorgestellt und abgestimmt. Darüber hinaus diente der Termin zur Absprache und Validierung der bisher erhobenen Datenbasis.

Zur Finanzierung des Projekts liegt ein Förderbescheid der Zukunft – Umwelt – Gesellschaft (ZUG) gGmbH vor. Der ursprüngliche Bewilligungszeitraum war bis zum 30.06.2025 befristet. Da sich im Zuge der erforderlichen Datenerhebung Verzögerungen im Projektverlauf ergeben hatten, beantragte die Stadtverwaltung fristgerecht eine Verlängerung des Förderzeitraums. Der Antrag wurde durch den Fördermittelgeber bewilligt und bis zum 31.12.2025 verlängert.

II. KENNTNISNAHME (14):

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

TOP 2. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Pergola mit PV-Anlage im Angerweg 16, Fl.Nr. 1037/43

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt eine isolierte Befreiung zur Errichtung einer Pergola mit PV-Anlage im Angerweg 16, Fl.Nr. 1037/43.

Geplant ist, im südwestlichen Grundstückseck eine Pergola mit einer Grundfläche von 6 m x 4 m und Außenwänden an der Süd- und Westseite zu errichten. Die Pergola soll zudem mit einem Holzboden ausgestattet und vollständig mit PV-Anlagen gedeckt werden. Dabei soll das Dach mit einer leichten Neigung errichtet werden und eine Höhe von 2,52 m bzw. 2,84 m aufweisen. Benötigt wird die Anlage laut Antrag zur Unterbringung einer Grundwasserwärmepumpe. Die PV-Anlagen auf der Pergola sollen hierfür den Strom liefern. Dabei sollen die PV-Module nicht aufgeständert, sondern Dachparallel errichtet werden. Eine Ermittlung der Grundflächenzahl für das Grundstück wurde nicht eingereicht.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 „Angerweg / Prof.-Angermaier-Ring / Mühlfeldweg“. Dieser setzt fest, dass pro Grundstück mit Einzelhausbebauung maximal ein Gerätehaus mit 6 m² Grundfläche, einer Wandhöhe von maximal 2 m, sowie einer Firsthöhe von maximal 2,5 m zulässig ist.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der Grundfläche und der Höhe für Nebenanlagen benötigt.

Der Antragsteller begründet den Antrag damit, dass die Grundfläche benötigt wird, um ausreichend PV-Anlagen für die Deckung des Strombedarfs der Wärmepumpe errichten zu können. Zur Höhe hat er sich nicht geäußert. Aus Sicht der Verwaltung sollte den Befreiungen nicht zugestimmt werden. Gemäß § 2 EEG (Erneuerbare-Energie-Gesetz) liegen zwar die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Auch sollen die erneuerbaren Energien, bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Jedoch würde die Durchsetzung des Bebauungsplans aus Verwaltungssicht den Vorgaben des EEG nicht widersprechen, da ein Gartenhaus mit 6 m² Grundfläche errichtet werden und dort die Wärmepumpe eingestellt werden könnte. Die Installation einer PV-Anlage wäre auch hier möglich. Die Erteilung der Befreiungen würde aber ein Vergleichsfall geschaffen werden, der die Festsetzung zu Nebenanlagen obsolet machen würde.

Die Verwaltung weist zudem darauf hin, dass dem Antragsteller bei der ersten Anfrage Angeboten wurde, eine Überschreitung auf 10 m² zu beantragen, welche aus Sicht der Verwaltung noch verträglich wäre und die Grundzüge der Planung nicht berühren würde. Dieses Angebot hat der Bauherr offensichtlich ausgeschlagen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Antrag auf isolierte Befreiung nicht zuzustimmen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Die Zustimmung zur isolierten Befreiung auf Errichtung einer Pergola mit PV-Anlage im Angerweg 16, Fl.Nr. 1037/43 wird nicht erteilt.

TOP 3. Antrag auf Errichtung von 3 KFZ-Stellplätzen im Heideweg 10, Fl.Nr. 1198/8

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung von 3 KFZ-Stellplätzen im Heideweg 10, Fl.Nr. 1198/8.

Geplant ist, im südlichen Grundstücksbereich drei KFZ-Stellplätze mit den Maßen von jeweils 2,7 m x 5 m zu errichten. Die Stellplätze sind laut Antragsteller für Besucher gedacht. Mit welchem Belag die Stellplätze ausgeführt werden, geht aus dem Antrag nicht hervor.

Das betroffene Grundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Hardtweg“ und teilweise im Außenbereich gem. §35 BauGB. Die Stellplätze sollen im Außenbereichsteil realisiert werden, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Stellplätze beurteilt sich nach daher nach § 35 BauGB. Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1 vor, das Vorhaben ist als sog. sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 einzustufen. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht oder Belange des Naturschutzes bzw. Landschaftsschutzes beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als Fläche für Landwirtschaft aus. Es besteht daher ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Dennoch sieht die Verwaltung die öffentlichen Belange nicht berührt, da in diesem Bereich seit Jahrzehnten keine Landwirtschaft stattgefunden hat und auch keine Pläne bestehen, diesen Bereich der Landwirtschaft wieder zur Verfügung zu stellen. Auf Nachfrage hat das Landratsamt München diese Sichtweise bestätigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben daher zugestimmt werden. Die Stellplätze sind gem. Stellplatzsatzung auszuführen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (0:14):

Das Einvernehmen zur Errichtung von 3 KFZ-Stellplätzen im Heideweg 10, Fl.Nr. 1198/8 wird erteilt. Die Stellplätze sind gem. Stellplatzsatzung auszuführen.

Der Beschlussvorschlag wird einstimmig abgelehnt. Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

TOP 4. Antrag auf Errichtung eines Wintergartens im Prof.-Angermair-Ring 4a, Fl.Nr. 1048/182

Der TOP wurde abgesetzt.

TOP 5. Erlass einer Satzung zur Stellplatzpflicht

I. SACHVORTRAG:

Im Rahmen des Modernisierungsgesetzes hat der Freistaat Bayern auch neue Regelungen zur Stellplatzsatzung getroffen. Die bisherigen Satzungen sind bis zum 30.09.2025 zu überarbeiten und in Kraft zu setzen.

Der Bayerische Gemeindetag hat am 14.04. eine Mustersatzung übersendet. Unabhängig davon möchte die Verwaltung den Anpassungsprozess der Satzung beginnen,

da es Ziel ist, die überarbeitete Satzung im Juli vom Stadtrat beschließen zu lassen. Der Zeitraum ermöglicht dem Gremium auch ggf. die Themen in der Fraktion zu besprechen.

Anpassung der Stellplatzsatzung:

Ob Regelungen zu Barrierefreien Stellplätzen bereits derzeit von der bestehenden Ermächtigungsgrundlage umfasst waren, wird rechtlich als sehr fraglich gewertet. Ab dem 01.10.2025 sind Regelungen hierzu nicht mehr zulässig.

Aus Sicht des Gesetzgebers ergeben sich barrierefreie Stellplätze aus der Art des Gebäudes und der Verantwortung des Bauherrn. Auf Grund dessen empfiehlt die Verwaltung § 6 der Satzung zu streichen.

Der zuständige Kollege des Fachbereiches Soziales ist mit Mail vom 22.02.2025 gebeten worden, den Beirat entsprechend zu informieren.

Weiterhin ist die Bezeichnung der Stellplatzsatzung anzupassen und ggf. redaktionelle Änderungen vorzunehmen, damit die Stellplatzsatzung dem 01.10.2025 weiterhin Rechtskraft hat. In die Satzung ist die Bezeichnung zur „Pflicht zur Herstellung“ von Stellplätzen aufzunehmen.

Richtzahlenliste:

Die bisherigen Stellplatzsatzungen haben über den 30.09.2025 Bestand, sofern die Richtzahlenliste nicht die vorgegebene Richtzahlenliste des Freistaates übersteigt. Kommunale Stellplatzsatzungen können eine geringere Anzahl an Stellplätzen festlegen.

Die bayerische Staatsregierung hat festgelegt, dass Wohnungen die der Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz unterliegen nur noch max. 0,5 Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden müssen.

Weiterhin ist festgelegt worden, dass Besucherstellplätze bei Gebäuden mit Wohnungen nicht mehr nachgewiesen werden müssen.

Die neue Richtzahlenliste entspricht in den weiteren Verkehrsquellen der Garchinger Richtzahlenliste bis auf die Angaben zu den Besucherstellplätzen. Nachdem Besucherstellplätze sehr differenziert künftig geregelt sind, schlägt die Verwaltung vor, diese zu übernehmen.

Die Richtzahlenliste des Freistaates umfasst keine Angaben zur Anzahl der Fahrradabstellplätze. Aus Sicht der Verwaltung sollte die „Garchinger Richtzahlenliste“ weiterhin Bestand haben.

Ablösebetrag:

Weiterhin hat der Gesetzgeber die Verwendung von Stellplatzablösebeträge konkretisiert: Im Fall der Stellplatzablöse hat die Gemeinde den Geldbetrag zu verwenden für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen, für den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, für die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen oder für sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Der Ablösebetrag selbst soll angemessen sein. Der in der Satzung geregelte Ablösebetrag beläuft sich auf 12.000 €.

Der Tiefgaragen-Einzelstellplatz bei der Bebauung am Keltenweg kostet ab 34.900,00 € (Quelle Homepage www.bhb-bayern.de/immobilien/futura-garching/preise-wohnungen)

Nachdem in der Vergangenheit der Dachgeschossausbau und die mögliche finanzielle Belastung u. a. die Entscheidung über die Höhe des Ablösebetrags mitgedacht wurde, der Aus-

zug aus der BayBO zur künftigen Regelung ab dem 01.10.2025:

Die Pflicht, Stellplätze oder Fahrradabstellplätze bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, ausgenommen sind, wenn dies zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden.

Alternative Regelung zur Stellplatzablöse:

Auszug aus den Erläuterungen des Bayerischen Gemeindetags zur Mustersatzung:
Die Höhe der Ablösebeträge ist mit den Kosten der Herstellung des Stellplatzes gedeckelt. Um die Höhe der Ablösebeträge der Kostenentwicklung entsprechend ohne Aufwand fortzuschreiben zu können etwa bei der Festlegung lagebezogen gestaffelter Ablösebeträge oder in Marktlagen mit stetig steigender Preisentwicklung, kann es sich auch anbieten, die Höhe der Ablösebeträge nicht in der Satzung zu regeln. In diesem Fall empfiehlt sich eine Festlegung und Fortschreibung ihrer Höhe im Wege einer Beschlussfassung durch den Stadtrat bzw. Gemeinderat. In der Begründung zur Satzung sollte dann entsprechend darauf hingewiesen werden, dass die Höhe der Ablösebeträge vom Stadtrat beschlussmäßig festgelegt und fortgeschrieben werden. Die Satzungsermächtigung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO erlaubt keine Festlegungen zu Beschaffenheit der Stellplätze.
Auszug Ende.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Höhe der Stellplatzablöse durch einen separaten Beschluss geregelt werden. Dies ermöglicht auf Veränderungen reagieren zu können, ohne den administrativen Aufwand der Satzungsänderung und der Bekanntmachung etc. zu haben.

Mobilitätskonzepte:

Die vom Ministerium vorgegebene Richtzahlenliste die nicht überschritten werden darf, sieht im Wohnungsbau keine Errichtung von Besucherstellplätzen mehr vor. Damit müsste künftig der Besuch im öffentlichen Straßenraum parken. Die Verwaltung schlägt vor, bei Mobilitätskonzepten künftig im gleichen Verhältnis von Car-Sharing-Stellplätzen auch Besucherstellplätze zu fordern. Dies wären weniger als bisher, aber aus Sicht der Verwaltung begründbar darzustellen.

Beispiel Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“
Derzeit 8 Besucherstellplätze
2 Car-Sharing-Stellplätze = 2 Besucherstellplätze

Gestaltung von Stellplätzen:

Regelungen zur Gestaltung von Stellplätzen und zur Anzahl der Bäume sind künftig wie in der derzeitigen Satzung nicht mehr möglich. Die Mustersatzung des Gemeindetages (Versand am 14.04.) sieht vor, dies künftig über § 8 Abs. 1 Klimaanpassungsgesetz zu regeln. Auch Art. 81 Abs. 1 BayBO ermöglicht ergänzende Regelungen in der Satzung.

Die Verwaltung schlägt vor, die Regelungen zur Gestaltung und zur Begrünung anzupassen und das sie einen Vorschlag erarbeitet.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Beschluss:

Die Stellplatzsatzung wird im Sinne der Beschlussvorlage überarbeitet und dem Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt.

Beschluss:

Die Richtzahlenliste wird gemäß Anlage 1 zum Beschluss angepasst.

Beschluss:

Der Ablösebetrag für einen Stellplatz wird durch Stadtratsbeschluss festgelegt. Ein entsprechender Verweis wird in die Satzung aufgenommen.

TOP 6. Erlass einer Spielplatzsatzung, Einzelbeschlüsse zu Regelungsinhalten

I. SACHVORTRAG:

Gesetzliche Rahmenbedingungen:

Im Rahmen des ersten und zweiten Modernisierungsgesetz 2024 sind Änderungen im Bauordnungsrecht vorgenommen worden.

Bisherige Regelung:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen.

Alternativ bestand die Möglichkeit, die Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes abzulösen.

Gesetzesänderung - Regelung ab 01.10.2025

Die staatliche Verpflichtung zur Errichtung eines Spielplatzes (Art. 7 Abs.3 BayBO) entfällt ersatzlos.

Handlungsmöglichkeit der Kommune bis 30.09.2025:

Die Kommunen können eine Satzung erlassen. Die Satzungsermächtigung ermöglicht die Regelung von Erforderlichkeit, Modalitäten des Nachweises und Ablöse (Art. 81 Abs.1 Nr. 3 BayBO). Die Spielplatzpflicht besteht nur noch, wenn Gemeinden dies ausdrücklich per Satzung regeln.

Die Kommunen können Satzungen mit folgendem Inhalt erlassen:

- Erst ab Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen
- Regelung zu angemessener Größe und Ausstattung, nicht mehr: Beschaffenheit
- Regelungen zur Art der Erfüllung
 - Regelungen zu Ablöse der Spielplatzpflicht
- Regelungen, ob Spielplatzpflicht auch für Seniorenwohnen und Studentenwohnen gilt, wenn, dann „Recht auf Ablöse“ mit Maximalbetrag von 5.000,00 €
- Verwendungspflicht für örtliche Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Aus Sicht der Verwaltung sollten im Vorfeld zu den Regelungsinhalten Einzelbeschlüsse gefasst werden. Diese Beschlussfassungen bilden die Grundlage für die Erarbeitung der Satzung:

Spielplatzpflicht für Seniorenwohnen und Studentenwohnheim

Der Gesetzgeber hat in Art. 7 Abs. 3 BayBO geregelt, dass der Ablösebetrag für diese Wohnformen 5.000 € nicht übersteigen darf.

Bisher sind beim Studentischem Wohnen keine Spielplätze nachgewiesen worden. Auch Sicht der Verwaltung sollte an dieser Praxis festgehalten werden, zumal in den kleinen Apartements Wohnen für Familien (auch für Alleinerziehende) nicht bzw. wenn überhaupt ausnehmend eingeschränkt möglich ist.

Sofern in Garching auf Grund des demographischen Wandels in Zukunft Bedarf für ein weiteres Betreutes Wohnen entsteht oder der mögliche Erweiterungsbau des Pflegeheims verwirklicht wird, so könnte hierfür eine Spielplatzablöse verlangt werden. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich in Garching um mögliche Einzelfälle. Daher sollte auf eine Regelung in

der Satzung verzichtet werden.

Beschlussvorschlag:

In die Spielplatzsatzung werden keine Regelungen zur Spielplatzablöse für Seniorenwohnen und Studentenwohnheime aufgenommen.

Spielplatzpflicht:

Beschlussfassung zur Fragestellung: Ab wieviel Wohneinheiten soll die Spielplatzpflicht eingeführt werden?

Gesetzlicher Rahmen:

Die Kommunen können Satzungen mit folgenden Inhalt erlassen:

- Erst ab Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen

In den letzten Jahren sind wenige Bauanträge mit 5 – 10 Wohneinheiten eingereicht worden. I. d. R. haben Nachverdichtungsbauten max. 5 Wohneinheiten. Sie müssen nach BayBO keinen Spielplatz errichten.

Der neugestaltete Außenbereich an der Grundschule West erfreut sich einer hohen Beliebtheit. Externe Kinder würden diesen gerne während der Öffnungszeiten des Hortes mitnutzen wollen.

In diesem Wohngebiet sind durch die Nachverdichtung die privaten Freiflächen verkleinert worden, was sukzessive einen Spielplatzbedarf schafft.

In den weiteren Wohngebieten sind die Spielplätze i. d. R. Bestandteil der Baugenehmigung. Erst bei Abriss und Neubau würden Regelungen der Spielplatzsatzung greifen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es eine politische Entscheidung, ab wieviel Wohneinheiten eine Spielplatzpflicht eingeführt wird. Anzumerken ist, dass Spielplatzablöseverträge eine zusätzliche Aufgabe darstellen, die auch mit dem jeweiligen Bauherrn zu besprechen und abzuschließen ist. Um die Mehrarbeit mit den bestehenden Personalressourcen voraussichtlich leisten zu können, schlägt die Verwaltung vor, ab 10 Wohneinheiten eine Spielplatzpflicht einzuführen.

Beschlussvorschlag: Die Spielplatzpflicht gilt bei Gebäuden mit mehr als 10 Wohnungen.

Voraussetzungen für die Spielplatzablöse

Vielen Kommunen regeln als Voraussetzung für eine Ablöse die Entfernung zum nächstmöglichen öffentlichen Spielplatz. Die Basis für die Berechnung der Entfernung ist die fußläufige Wegstrecke.

Die Festsetzungen variieren zwischen 300 – 500 m Wegstrecke.

Die öffentlichen Spielplätze sind in dem beiliegenden Plan dargestellt und mit einem 200 m Radius versehen worden. Damit sollten auch mögliche Wegstrecken von 300 m miterfasst sein. Die Radien überlappen sich in vielen Bereichen, wenige Bereiche liegen außerhalb der Radien.

In Dirnismaning ist kein öffentlicher Spielplatz vorhanden. Dies liegt auch an der mangelnden Grundstücksverfügbarkeit der Stadt.

Beschlussvorschlag: Es wird keine? / eine? Regelung zu einer möglichen Entfernung zum nächsten Spielplatz aufgenommen.

Grundlage der Berechnung der Ablöse:

Einige Kommunen ermitteln die Basis für den Ablösebetrag für die Spielplatzflächen nur von den 3-Zimmer oder mehr Zimmer-Wohnungen. Die Wohnflächen für Appartements und 2-Zimmer-Wohnungen bleiben bei der Ablöseberechnung unberücksichtigt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die gesamte Wohnfläche Grundlage für die Berechnung der Spielplatzablässe sein. Andernfalls könnte es einen weiteren Anreiz für die Bauherren bilden überwiegend / ausschließlich kleinere Wohnungen zu errichten. Die Schaffung von Wohnraum für Familien ist zu fördern.

Beschlussvorschlag:

Als Grundlage für die Berechnung wird die Schaffung der Wohnfläche des gesamten Bauvorhabens herangezogen.

Berechnung der Spielplatzablässe

Die Verwaltung kann dem Bauherrn nicht vorschreiben, in welcher Art er seiner in der Satzung geregelten Verpflichtung zur Errichtung eines Spielplatzes nachkommt. Das Ziel durch die Spielplatzablässe die öffentlichen Spielplätze zu ertüchtigen, kann dadurch nur bedingt erreicht werden. Es ist die Entscheidung des Bauherrn wie er seiner Verpflichtung nachkommt.

Für das Ziel qualitätsvolle attraktive Spielplätze zu erreichen, können nur Anreize gesetzt werden.

Die LHM regelt in ihrer Spielplatzsatzung die Größe. Der Ablösevertrag ist zu verhandeln. Regelungen zur Größe: Bei Spielplätzen sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m² Spielplatzfläche.

Auszug aus der Satzung Fürth:

§ 6 Größe des Spielplatzes

Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes hat je 25 m² Wohnfläche nach DIN 277 Teil 1 2016 (einschließlich Sanitärräume, Windfang und Flure innerhalb der Wohneinheit - NUF1-) mindestens 1,5 m², jedoch mindestens 60 m² zu betragen. Die den Kindern tatsächlich zur Verfügung stehende Fläche (nutzbare Spielfläche) darf 80 % der Bruttofläche nicht unterschreiten und weder durch Bepflanzungen noch durch nicht zum Spielplatz gehörenden Einrichtungen beschränkt werden.

Die Kostenübernahme erfolgt durch einen pauschalierten Ablösebetrag in Höhe von 800 Euro je m² der erforderlichen Kinderspielplatzfläche.

Auszug aus Nürnberg

Größe des Kinderspielplatzes

Die Fläche des Kinderspielplatzes muss mindestens 7 m² je 100 m² Gesamtwohnfläche, jedoch mindestens 60 m² betragen. Davon ist mindestens die Hälfte der Fläche als Spielfläche für Kleinkinder auf dem Baugrundstück herzustellen. Bei der Ermittlung der Gesamtwohnfläche werden Wohnungen nicht angesetzt, für die ein Kinderspielplatz wegen der Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Hierzu zählen insbesondere Microappartements unter 30 m² Wohnfläche, Boardinghäuser, Lehrlings- oder Altenwohnheime oder geförderte Altenwohnungen. Darüber hinaus sind auch die Wohnungen nicht anzusetzen, denen Gartenflächen mit mindestens 30 m² unmittelbar und ausschließlich zugeordnet sind.

Auszug aus Hallbergmoos

Der Ablösebetrag wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$A = (B + KH) \times F$$

A: Ablösebetrag in Euro (Abrundungen auf volle 5 Euro)

B: Anteiliger Wert des Baugrundstückes in Höhe von 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Bodenrichtwertes in Euro pro m²

KH: Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m² in Höhe von 150 Euro

F: erforderliche Spielplatzfläche in m² nach § 4 dieser Satzung

§ 4 Größe des Spielplatzes (1) Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muss je 25 m² Wohnfläche 1,5 m², jedoch mindestens 40 m² betragen. (2) Bei der Ermittlung der Bruttofläche

bleiben Wohnungen außer Ansatz, wenn ein Spielplatz nach Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Darunter fallen vor allem Einzimmerappartements, betreutes Wohnen und Studentenwohnheime.

Diese Vorgehensweise ist aus Sicht der Verwaltung nicht zu verwenden. Die Bodenrichtwerte sind nicht öffentlich einsehbar, der Bauherr kann diese entweder im Rathaus einsehen oder die Auskunft schriftlich gegen Entgelt beim LRA Gutachterausschuss erhalten. Die Bezugsgrößen des Gutachterausschusses beziehen sich auf die wertmäßige Geschoßfläche, d. h. auch Kellerräume fließen hier mit ein.

Ort	1.000 m ² Wohnfläche	Spielplatzfläche	Spielplatzabläse
LHM	1000 : 25 x 1,5=	60 m ²	In der Satzung ist der Vertrag nicht geregelt, ist Bestandteil der Beschlussvorlage 60 x 1000 = 60.000 €
Fürth	1000 : 25 x 1,5 = 60	60	60 x 800 = 48.000 €
Nürnberg	1000 : 100 x 7 = 70 (Ausnahme fließt nicht ein: Gartenwohnungen mit 30m ² Garten)	70	Zone 1 70 x 1800 = 126.000 € Zone 2 70 x 1000 = 70.000 €
Vorschläge	100 WF = 7 m ² Spielplatzfläche		
	1000 : 100 x 7 = 70	70	70 x 1000 = 70.000 €

Alle Angaben in m², sofern nicht separat ausgewiesen

II. BESCHLÜSSE:

1. Mehrheitlicher Beschluss (13:1):

In die Spielplatzsatzung werden keine Regelungen zur Spielplatzabläse für Seniorenwohnen und Studentenwohnheime aufgenommen.

2. Mehrheitlicher Beschluss (13:1):

Die Spielplatzpflicht gilt bei Gebäuden mit mehr als 10 Wohnungen.

3. Einstimmiger Beschluss (14:0):

Es wird eine Regelung zu einer möglichen Entfernung zum nächsten Spielplatz aufgenommen.

4. Einstimmiger Beschluss (14:0):

Als Grundlage für die Berechnung wird die Schaffung der Wohnfläche des gesamten Bauvorhabens herangezogen.

5. Einstimmiger Beschluss (14:0):

Die Berechnung der Spielplatzabläse erfolgt nachfolgender Formel:
100 WF = 7m² Spielplatzfläche

6. Mehrheitlicher Beschluss (9:5):

Die Spielplatzfläche hat mindestens 60 m² zu betragen.

7. Mehrheitlicher Beschluss (12:2):

Der Ablösebetrag je m² Spielplatz beläuft sich auf 1.000 €.

TOP 7. Mitteilungen aus der Verwaltung

TOP 7.1. Neubau Feuerwache Garching - Beauftragung Glasbausteine

I. SACHVORTRAG:

Der Vergabeterminplan mit Stand 21.01.2025 wurde in der Stadtratssitzung am 30.01.2024 freigegeben. Die Kostenberechnung der Glasbausteinarbeiten betrug 323.624,31 € brutto. Nachdem im ersten Verfahren kein wirtschaftliches Angebot eingegangen ist, wurde die Ausschreibung am 03.03.2025 bereits zum zweiten Mal veröffentlicht und am 21.03.2025 submittiert. Hierbei wurden die ursprünglich angedachten Glasbausteine in Abstimmung mit dem Architekten überarbeitet und in Standardfarben geändert.

Insgesamt sind abermals nur zwei Angebote eingegangen. Nach Prüfung durch die Objektüberwachung Hochbau hat die Firma Matthias Bauer GmbH aus Hauzenberg mit einem Auftragswert von 515.663,01 € brutto das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. Das Architektenbüro begründet die Überschreitung damit, dass mutmaßlich in der Entwurfsplanung ein zu geringer Preis vom Hersteller mitgeteilt wurde. Im Vergleich zur ersten Ausschreibung konnte eine Einsparung von rund 43.000 € erzielt werden.

Weitere Einsparungen innerhalb dieses Gewerks können nicht realisiert werden. Ein Wechsel im Material würde eine Umplanung nach sich ziehen, die auch Auswirkungen auf Fachplanungen hätte (Elektroinstallationen an den Innen verbauten Glasbausteinen). Zudem würde die seit dem Wettbewerb ausgearbeitete Idee zur Ausgestaltung und lichtdurchlässigen Schließung des Turms und Innenwand bei der Bürospanne nicht mehr umsetzbar sein. Und ob eine Ausgestaltung mit sonstigen Glasmaterialien wirtschaftlicher umzusetzen wäre, ist fraglich.

Die Kostenüberschreitung in Höhe von 192.038,70 € kann mit den aktuellen Kosteneinsparungen aufgefangen werden (siehe Anlage). Allein in den parallel durchgeführten Ausschreibungen der Gewerke Schlosser 1+2, Estrich- und Betonboden und Stahlblechtüren konnte mit den Ausschreibungsergebnissen eine Einsparung gegenüber der Kostenberechnung von rund 210.000 € erzielt werden. Aufgrund des baulichen Ablaufs und der terminlichen Auswirkungen auf Folgegewerke wurde, trotz Kostenüberschreitung, die Firma Matthias Bauer GmbH per Eilhandlung am 11.04.2025 beauftragt.

TOP 7.2. Neues Feuerwehrhaus Garching - Brandmeldeanlage

Frau Knott beantwortet eine Anfrage aus dem Stadtrat und teilt dabei mit, dass das neue Feuerwehrhaus mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet wird.

TOP 7.3. Zeitlicher Ablauf PV-Anlagen an der Autobahn

Frau Knott berichtet über den zeitlichen Ablauf zur Errichtung der beiden PV-Anlagen an der Autobahn.

TOP 8. Sonstiges; Anträge und Anfragen

Keine Anträge und Anfragen.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:19 Uhr die öffentliche Sitzung.

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Felix Meinhardt
BPU Schriftführung
Schriftführung

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 03.06.2025