

**PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE
60. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses
DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN
AM 03.06.2025**

SITZUNGSTERMIN: Dienstag, 03.06.2025

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 20:05 Uhr

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

ANWESENHEIT

Anwesend

Vorsitz

Jürgen Ascherl CSU	Vertretung für: Dr. Dietmar Gruchmann
--------------------	---------------------------------------

Mitglieder

Dr. Gerlinde Schmolke SPD	Vertretung für: Dr. Ulrike Haerendel
Dr. Joachim Krause SPD	
Albert Biersack CSU	
Christian Furchtsam CSU	
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	
Simone Schmidt Bürger für Garching	Vertretung für: Norbert Fröhler

Verwaltung

Oliver Balzer Verwaltung	
--------------------------	--

Schriftführung

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

Abwesend

Vorsitz

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

Mitglieder

Dr. Götz Braun SPD	entschuldigt
Dr. Ulrike Haerendel SPD	entschuldigt
Norbert Fröhler Bürger für Garching	entschuldigt

Jürgen Ascherl
Vorsitz

BPU Schriftführung
Felix Meinhardt
Schriftführung

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentlicher Teil:

- Eröffnung der Sitzung
- 1 Stellungnahme der Stadt Garching zur 25. FNP-Änderung „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ der Gemeinde Ismaning im Bereich der BR-Sendeanlage; Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 2 5. Änderung des Flächennutzungsplanes "Erweiterung Angerweg Süd/Ost", Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB; Billigungsbeschluss.
- 3 BPI. 196 "Erweiterung Angerweg Süd/Ost"; Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB; Billigungsbeschluss.
- 4 Antrag auf Aufstockung eines Einfamilienhauses mit Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit in der Breslauer Str. 22, Fl.Nr. 1052/51
- 5 Antrag auf Errichtung eines Hotels in der Zeppelinstraße 19a, 19b, Fl.Nr. 1784
- 6 Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in der Rosenstraße 20, Fl.Nr. 1053/10
- 7 Antrag auf Errichtung einer Balkonüberdachung mit Solaranlage in der Pf.-Seeanner-Str. 26c, Fl.Nr. 1119/2
- 8 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 8.1 Sachstand Stellplätze Heideweg 10
- 9 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 9.1 Toilettenanlage Bürgerpark
- 9.2 Treppen an der Egernfeldbrücke
- 9.3 Grünschnitt Telschowstraße
- 9.4 Pump-Track-Anlage

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.

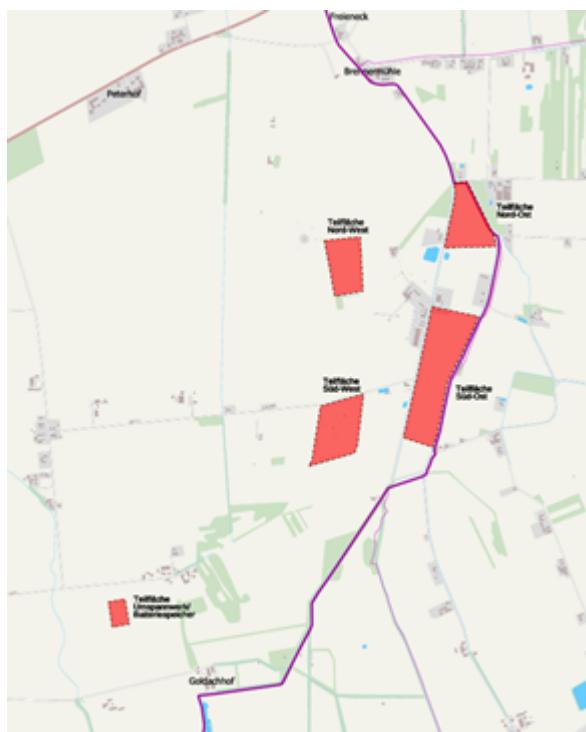
Mit der Ladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

TOP 1. Stellungnahme der Stadt Garching zur 25. FNP-Änderung „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ der Gemeinde Ismaning im Bereich der BR-Sendeanlage; Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

I. SACHVORTRAG:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat am 11.07.2024 bzw. 12.03.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 25. Änderung des Flächennutzungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ gefasst.

In der Gemeinde Ismaning sollen im Bereich um die Sendeanlage des Bayerischen Rundfunks im Nordosten des Gemeindegebiets auf derzeit weitestgehend intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Flächen vier Freiflächen-Photovoltaikanlagen errichtet werden. Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Ausweisung von vier Sondergebieten für „Freiflächen-Photovoltaik“ sowie das Sondergebiet „Umspannwerk mit Batteriespeicher“ geschaffen.



Zur Optimierung der Energieverwertung wird südwestlich der geplanten Photovoltaikanlagen ein Batteriespeicher errichtet. Dieser ermöglicht die Zwischenspeicherung und

bedarfsgerechte Einspeisung der erzeugten Energie in das Stromnetz. Direkt angrenzend entsteht ein Umspannwerk, das den gespeicherten Strom in die erforderliche Netzspannung umwandelt und so einen reibungslosen Netzanschluss gewährleistet.

Die Fläche des künftigen räumlichen Geltungsbereichs der 25. Änderung des Flächennutzungsplans beträgt ca. 44,08 ha.

Die Belange der Stadt Garching werden durch die Planung der Gemeinde Ismaning nicht berührt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Es wird keine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung abgegeben. Sofern sich an den Grundzügen der Planung nichts ändert, wird auch im Rahmen der weiteren Beteiligung am Verfahren keine Stellungnahme abgegeben.

TOP 2. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes "Erweiterung Angerweg Süd/Ost", Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB; Billigungsbeschluss.

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat mit Sitzung vom 26.10.2023 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Angerweg Süd/Ost“ beschlossen. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am Angerweg, im südöstlichen Bereich Garchings, in der Nähe von Grundschule Ost und Werner-Heisenberg-Gymnasium.

Das Konzept der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Sitzung des Stadtrates am 26.10.2023 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 06.02.2025 liegt mit Begründung, Umweltbericht in der Zeit vom 26.02.2025 bis 31.03.2025 öffentlich aus. Während der Auslegung sind folgende Stellungnahme eingegangen:

A1.1 LRA München, FB Bauen
Sachvortrag siehe Stellungnahme A1.1

Stellungnahme Verwaltung:

Zu 1. In der Begründung, Nr. 3.1, wird auf die Darstellungen des Regionalplan verwiesen, die Planung entspricht diesen. Eine weitere Erörterung des LEP wird daher als entbehrlich angesehen.

Zu 2. Gemeint ist wohl Fl.Nr. 1021/9T, die Angabe wird im Umweltbericht, S4. letzter Absatz, ergänzt.

Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme des FB Immissionsschutz (siehe Ziff. A1.2) und dem dortigen Beschlussvorschlag verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die redaktionelle Ergänzung unter Nr. 2 wird vorgenommen.

A1.2 LRA, FB Immissionsschutz
Sachvortrag siehe Anlage A1.2

Stellungnahme Verwaltung:

In der Begründung, Ziff. 2.3, werden die naheliegenden Schulen aufgenommen und mögliche Konfliktpotentiale dargelegt. Da die stärker im außerschulischen Zeitraum genutzte Sporthalle des Gymnasiums ca. 100 m von der südlichen Grenze des Planbereichs entfernt liegt, und deren Parkplätze noch weiter entfernt sind, wird ein möglicher Konflikt als unwahrscheinlich angesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Information wird zur Kenntnis genommen, die Begründung entsprechend ergänzt.

A1.3 LRA, FB Wasserrecht
Es erfolgt keine Äußerung.

A1.4 LRA, FB Naturschutz
Sachvortrag s. Anlage A1.4

Stellungnahme Verwaltung:

Der Hinweis auf die Darstellung oder eine Erläuterung zum naturschutzfachlichen Ausgleich wird zur Kenntnis genommen. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Wertpunkten und die flächenmäßige Verortung liegt mittlerweile vor, die Ausgleichsflächen werden aus dem gemeindlichen Ökokonto 1 zu Verfügung gestellt. Eine Erläuterung/Darstellung wird ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Eine Erläuterung/Darstellung der Ausgleichs-maßnahmen wird ergänzt.

A2) Reg. v. Oberbayern
Sachvortrag s. Anlage A2

Stellungnahme Verwaltung:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen und berücksichtigt die Ziele von LEP, RP 14. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird die gewählte Baudichte abgewogen und ein gebietsverträgliches Nutzungsmaß festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

A3) SWM
Sachvortrag s. Anlage A3

Stellungnahme Verwaltung:

Die im bzw. nahe dem Geltungsbereich liegenden Versorgungsleitungen für Gas, Strom, Wasser sind bekannt. Die östlich des Plangebiets liegende Wasserleitung wird in BPI. 196 nachrichtlich in den Plan übernommen.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- A4) Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege
Sachvortrag s. Anlage A4

Stellungnahme Verwaltung:

Im Rahmen des westlich an den Angerweg angrenzenden BPI. 129 wurden archäologische Untersuchungen erstellt, es wurden überwiegend Pfostengruben - vereinzelt Hausgrundrisse - mittlerer Befunddichte verzeichnet. In der Begründung wird ergänzt: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die Begründung entsprechend ergänzt.

- A5) WWA München
Sachvortrag s. Anlage A5

Stellungnahme Verwaltung:

Das Einverständnis wird zur Kenntnis genommen, Regelungen zum Schutz vor Überflutungen werden im Parallelverfahren zu BPI 196 aufgenommen.

Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen/keine Äußerung vorgebracht haben Reg. PV München, Vodafone, Staatl. Bauamt Freising, EXA Infrastruktur, Bundesnetzagentur, IHK, Handwerkskammer. Von der Öffentlichkeit sind ebenfalls keine Äußerungen eingegangen.

Von der Verwaltung wird empfohlen, den vorstehenden Beschlussempfehlungen zuzustimmen und die so geänderte Planung (Stand 03.06.2025) für die Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. BauGB freizugeben.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen, den einzelnen Beschlussvorschlägen der Verwaltung wird wie vorstehend ausgeführt zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt auf Grundlage der so geänderten Planung die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

TOP 3. BPI. 196 "Erweiterung Angerweg Süd/Ost"; Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB; Billigungsbeschluss.

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat mit Sitzung vom 26.10.2023 beschlossen einen Aufstellungsbeschluss zu Bebauungsplan Nr. 196 "Erweiterung Angerweg Süd-Ost" zu fassen. Der Geltungsbereich liegt am Angerweg, im südöstlichen Bereich Garchings, in der Nähe von Grundschule Ost und Werner-Heisenberg-Gymnasium. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Abrundung des bisherigen Siedlungsbereichs. Das Plankonzept für Bebauungsplan Nr. 196 wurde in der Stadtratssitzung am 26.10.2023 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 26.02.2025 bis 31.03.2025 öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen:

A1.1 LRA München, FB Bauen
Sachvortrag s. Anlage A 1.1

Stellungnahme Verwaltung:

- zu 1. Die Knödellinie wird unter den Festsetzungen durch Planzeichen ergänzt.
- zu 2. Mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wird die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, dass sich das Plangebiet in die umliegende Bebauung östlich des Angerwegs mit ausschließlich lockerer Einfamilien- und Reihenhausbebauung einfügt. Zudem soll verhindert werden, dass sich durch die Zulassung mehrerer Wohneinheiten je Gebäude die Struktur schrittweise in Richtung einer dichteren Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ändert. Die Erschließung im Plangebiet ist zudem nur für die geplante Bebauung ausgelegt. Die Erschließungsfunktion kann nur für eine gewisse Zahl an Stellplätzen, wie in der Planung derzeit festgesetzt, dargestellt werden.
- zu 3. Die Formulierung in Ziff. A 3.1.1 wird redaktionell zu „...Grundflächenzahl...“ angepasst.
- zu 4. Klargestellt wird, dass die in der Planzeichnung dargestellten Höhenkoten für den jeweils angrenzenden Bereich, d.h. nördlich bzw. südlich, Gültigkeit haben.
- zu 5. Die in Ziff. A 3.3, 3.4 enthaltene Formulierung „z.B.“ wird gestrichen.
- zu 6. In Ziff. A 3.5 wird redaktionell klargestellt, dass es sich um die „Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden“ handelt.
- zu 7. In den textlichen Festsetzungen wird die offene Bauweise ergänzt.
- zu 8. Der Hinweis zur Vermaßung der Bauräume zur Straßenbegrenzung wird aufgenommen. Die bisher nicht enthaltenen Maße werden ergänzt.
- zu 9. Die Festsetzung A 5.1 zu den Müllsammelstellen wird dahingehend ergänzt, dass diese ausschließlich als Abstellfläche für den Abholtag dienen, und dass es sich wie vorgeschlagen um Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB handelt. Die südliche Müllsammelstelle dient den auf Fl.Nr. 1021/7 vorhandenen Nutzungen (GS Ost, südliche Doppelhäuser). Die nördliche Müllsammelstelle dient den auf Fl.Nrn. 1021/17 und -/18 festgesetzten Nutzungen (nördl. Doppelhaus und 3-Spänner).

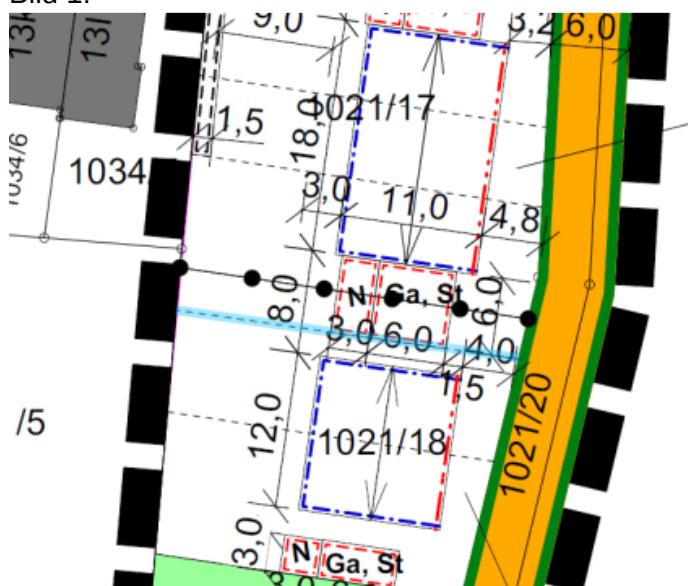
zu 10. Aus Sicht der Stadt erscheint dies nicht angezeigt.

zu 11. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gem. den Ausführungen zu Nr. A7 in der Planung noch ergänzt. Hierfür wird das gegenständliche Planzeichen verwendet.

zu 12. Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

zu 13. Gemeint ist die im nachfolgenden Bild 1 hellblau dargestellte, gestrichelte Linie. Diese müsste, wie die Knödelline, in der Mitte der Garagen verlaufen und somit nach Norden verschoben werden.

Bild 1:



zu 14 a) Die Änderung der Rechtslage zum 01.10.2025 ist bekannt. Es werden Anforderungen für Kfz- und Fahrrad-Stellplätze in die Satzung aufgenommen:

Gebäude	Kfz-Stellplätze	Fahrrad-Stellplätze
Einfamilienhäuser (auch Doppel- und Reihenhäuser)	2 Stpl.	4 FStpl.

b) Der Hinweis auf die Abstandsflächensatzung wird gestrichen.

zu 15. Ziel ist es, eine Verbindung für Fußgänger/Radfahrer von der Lindenallee in Richtung der GS Ost zu schaffen. Diese dient hauptsächlich als direkter - möglichst ohne Kreuzung von Wohnstraßen - Schulweg der Grundschulkinder aus den nördlichen Wohngebieten. In der Begründung wird dies unter Ziff. 4.6.1 ergänzt.

zu 16. Der Hinweis wird aufgenommen, in der Begründung wird unter Ziff. 4.2 Abs. 2 ergänzt, dass es sich um Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO handelt.

zu 17. Die Flächenbilanz in der Begründung, Ziff. 4.11 wird ergänzt.

zu 18. Die Angaben in der Tabelle auf S. 5 des Umweltberichts werden überprüft und ggf. berichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie vorstehend ausgeführt berichtet bzw. ergänzt.

A1.2 LRA, Fachstelle für Grünordnung
Sachvortrag s. Anlage A 1.2

Stellungnahme Verwaltung:

zu A 7.4 Der Hinweis wird aufgenommen und die Formulierung gemäß dem Vorschlag angepasst.

zu A8 Da die Planung lediglich Doppelhäuser, Hausgruppen zulässt und keine Tiefgaragen geplant sind, erscheint die Empfehlung, den Wurzelraum für die einzelnen Wuchsklassen genau festzusetzen, nicht erforderlich.

zu A 8.4 Aus Sicht der Verwaltung wird mit der bisherigen Formulierung der gleiche Regelungsinhalt ausgedrückt. Eine weitere Präzisierung erscheint nicht notwendig.

zu B 7.2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen in den Antragsunterlagen, Plänen prüfbar enthalten sein. Das Erfordernis zum Hinweis auf einen qualifizierten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan wird nicht gesehen.

Mit der hinweislichen Nennung der DIN 18920 wird die einschlägige Norm, aus Sicht der Verwaltung, in ausreichender Form benannt. Um evtl. Unklarheiten nicht entstehen zu lassen wird die redaktionelle Klarstellung aufgenommen.

zu B 7.3 Die Anregung zu den möglicherweise unverträglichen oder schlecht angenommenen Gehölzen wird aufgenommen. Für die genannten Baumarten wird eine Alternative aus der zu Verfügung gestellten Liste gewählt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnisgenommen und gemäß vorstehender Ausführungen aufgenommen.

A 1.3 LRA, FB Immissionsschutz
Sachvortrag s. Anlage A 1.3

Stellungnahme Verwaltung:

Die bestehenden Schulen (GS Ost, WHG) wurden bislang in die Betrachtung nicht einbezogen, da - wie vom LRA angeführt - der von Schulen ausgelöste Lärm als sozialadäquat einzustufen ist. Eine außerschulische Nutzung in den Sporthallen der Schulen findet in schutzwürdigen Zeiten (z.B. nachts ab 22 Uhr) gar nicht (WHG) bzw. nur in Ausnahmefällen statt. In die Begründung wird eine Auseinandersetzung mit der Lärmbelastung durch die Schulen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Dem Hinweis wird nachgekommen, die Lärmbelastung durch die benachbarten Schulen wird in der Begründung thematisiert.

A 1.4 LRA, FB Naturschutz
Sachvortrag s. Anlage A 1.4

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen zu A7 verwiesen, die Eingriffskompensation wird in den Unterlagen ergänzt und erfolgt aus dem Ökokonto 1 der Stadt Garching.

Zum Artenschutz werden die in der saP, Ziff. 3, S. 14, genannten CEF-Maßnahmen ebenfalls in der Satzung ergänzt. An den Gebäuden der GS Ost sind keine Maßnahmen geplant.

Beschlussvorschlag:

Die Eingriffskompensation und die in der saP festgelegten CEF-Maßnahmen werden in den Planunterlagen ergänzt.

A2) WWA München
Sachvortrag siehe Anlage A2

Stellungnahme Verwaltung:

zu 1. In der Satzung wird als Festsetzung ergänzt, dass bauliche Vorsorgemaßnahme zu ergreifen sind, damit Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregenereignissen verhindert werden. Die Kellergeschosse sind wasserdicht auszuführen.

zu 2. Es ist geplant, nutzbare Böden in der Nähe auf bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen wieder aufzubringen.

zu 3. In der Satzung wird hinweislich ergänzt:

„Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Entsprechende Versickerungsanlagen wie Rigolen und Sickerschächte sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen.“

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die vorstehenden Ergänzungen hinweislich bzw. als Festsetzung aufgenommen.

A3) Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege
Sachvortrag siehe Anlage A3

Stellungnahme Verwaltung

Im Rahmen des westlich an den Angerweg angrenzenden BPl. 129 wurden archäologische Untersuchungen erstellt, es wurden überwiegend Pfostengruben - vereinzelt Hausgrundrisse - mittlerer Befunddichte verzeichnet. In der Begründung wird ergänzt: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die Begründung entsprechend ergänzt.

- A4) WHG
Sachvortrag siehe Anlage A4

Stellungnahme Verwaltung:

Geschildert werden Bedenken zur Verkehrssicherheit während bzw. nach der Bauphase und zu einer möglichen Lärmbelästigung während der Bauphase. Es handelt sich um keinen Belang der Bauleitplanung, sondern ist vielmehr anschließend zwischen dem Bauherrn, der beauftragten Baufirma, dem Ordnungsamt und der Schulleitung zu klären.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- A5) Energieagentur Ebersberg
Sachvortrag siehe Anlage A5

Stellungnahme Verwaltung:

Bei den mit Planzeichen 8.2, 8.3 festgesetzten Flächen handelt es sich um bestehende, aus Sicht der Stadt erhaltenswerte Heckenstrukturen die erweitern werden sollen. Diese sind auf den nördlichen Grundstücken nicht vorhanden. Die Festsetzungen zur Begrünung unbebauter Grundstücksteile richten sich nach Ziff. 8.4 ff.

zu 8.4 Es wird auf die Ausführungen unter A2) zu 3. verwiesen, es wird ein Hinweis ergänzt, dass das anfallende Oberflächenwassers vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist.

Durch Ziff. 6.2 der Festsetzungen wird der gewünschten Rückhaltefunktion z. B. durch zu begrünende Flachdächer Rechnung getragen. Aufgrund der relativ klein parzellierten Grundstücke werden Anlagen für die Sammlung von Regenwasser nicht festgesetzt, sondern nur als Hinweis empfohlen.

zu 8.5 Es wird in Ziff. 8.5 ergänzt, dass 1 Strauch je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche zu pflanzen ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und Ziff. 8.5, wie vorstehend ausgeführt, ergänzt. Es wird ein Hinweis zur Sammlung von Regenwasser in z. B. Zisternen ergänzt.

- A6) SWM
Sachvortrag siehe Anlage A6

Stellungnahme Verwaltung:

Die im bzw. nahe dem Geltungsbereich liegenden Versorgungsleitungen für Gas, Strom, Wasser sind bekannt. Die östlich des Plangebiets naheliegende Wasserleitung

wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Die Leitung liegt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist die Leitung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Wasserleitung in der Planzeichnung als Hinweis ergänzt.

- A7) FB Natur- und Umwelt
Sachvortrag siehe Anlage A7

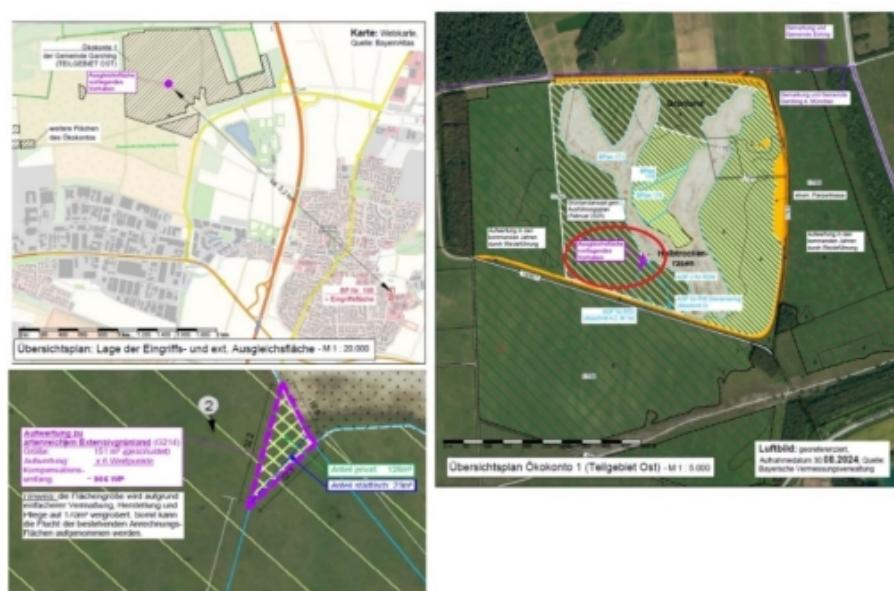
Stellungnahme Verwaltung:

zu 8.2 Es wird präzisiert, dass sich die Festsetzung nur auf Sträucher bezieht.

zu 8.6 Die Festsetzung bezieht sich auf Flächen gemäß Ziff. 8.2

zu 9.1 Die Flächenbilanzierung des Ausgleichs durch die Bauleitplanung war bei Erstellung der Unterlagen für die vorgezogene Beteiligung noch nicht abgeschlossen. Inzwischen liegt diese vor, es sind insgesamt 906 WP erforderlich, diese werden aus dem Kontingent des Ökokonto 1 abgebucht.

Bild 2:



zu Hinweise 7.2 Die Aktualisierung der „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen – R SBB“ wird redaktionell korrigiert.

zu Hinweis 8. In der durchgeführten saP wurden die möglichen Beeinträchtigungen ermittelt und dokumentiert.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Ausgleichsbilanzierung und die vorstehenden Präzisierungen werden in den Unterlagen ergänzt.

- A8) Bayernwerk
Sachvortrag s. Anlage A8

Stellungnahme Verwaltung:

Der Hinweis auf die im Angerweg liegende Spartenleitung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- A 9) Reg. v. Oberbayern
Sachvortrag siehe Anlage A9

Stellungnahme Verwaltung:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen und berücksichtigt die Ziele von LEP, RP 14. Aufgrund der umliegend vorherrschenden Bebauung mit hauptsächlich Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und der Ortsrandlage mit Übergang zum Außenbereich wurde einer kleinteiligeren Planung, die sich hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung besser einfügt und einen städtebaulich harmonischen Ortsrand bildet, der Vorzug gegeben.

Beschlussvorschlag:
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- A 10) bayernets
Sachvortrag s. Anlage A10

Stellungnahme Verwaltung:

Die Hinweise, dass keine Anlage bzw. Planung berührt werden, werden zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Ausgleichsfläche (s. Ziff. A7, Bild 1) wird in die Unterlagen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen vorgebracht haben das Staatl. Bauamt Freising, die Bundesnetzagentur, Vodafone, Reg. v. Oberbayern, Handwerkskammer, IHK. Von der Öffentlichkeit sind ebenfalls keine Stellungnahmen, Anregungen eingegangen.

Von der Verwaltung wird empfohlen, den vorstehenden Beschlussempfehlungen zuzustimmen und die so geänderte Planung (Stand 03.06.2025) für die Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen, den einzelnen Beschlussvorschlägen wird wie vorstehend ausgeführt zugestimmt- Die Verwaltung wird ermächtigt auf Grundlage der so geänderten Planung die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

TOP 4. Antrag auf Aufstockung eines Einfamilienhauses mit Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit in der Breslauer Str. 22, Fl.Nr. 1052/51

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Aufstockung eines Einfamilienhauses mit Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit in der Breslauer Str. 22, Fl.Nr. 1052/51.

Geplant ist, das bestehende Dach abzubrechen und durch ein Satteldach mit einer Neigung von 30° zu ersetzen. Auf der Westseite des Daches sind zwei Dachflächenfenster und ein Quergiebel, auf der Ostseite sind zwei Dachflächenfenster vorgesehen. Im dadurch neu geschaffenen Wohnraum soll eine zusätzliche Wohneinheit eingerichtet werden. Diese soll über eine neue Außentreppe an der Südfassade erschlossen werden. Der Einstieg in die Wohnung soll über einen neu geschaffenen Balkon (1,5 m x 4 m), auf dem die Außentreppe anschließt, erfolgen. Für die zusätzliche Wohneinheit soll ein KFZ-Stellplatz mit Ladesäule, sowie ein Fahrradstellplatz errichtet werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Garching Ost I Neuaufstellung“. Dieser setzt Baugrenzen fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt. Es werden Befreiungen wegen der Errichtung der Außentreppe und des Balkons außerhalb der Baugrenzen benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen zugestimmt werden. Die Abstandsflächen sind eingehalten. Auch ist die Außentreppe von den Hauptverkehrsflächen kaum einsehbar, weshalb die Überschreitung städtebaulich kaum ins Gewicht fällt. Zudem gibt es mehrere Fälle von Bauraumüberschreitungen durch Außentreppen und Balkonen im Bebauungsplangebiet (bspw. Königsberger Str. 2, Königsberger Str. 48).

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Das Einvernehmen zum Antrag auf Aufstockung eines Einfamilienhauses mit Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit in der Breslauer Str. 22, Fl.Nr. 1052/51 mit den Befreiungen wegen der Überschreitung der Baugrenzen durch die Außentreppe und dem Balkon wird erteilt.

TOP 5. Antrag auf Errichtung eines Hotels in der Zeppelinstraße 19a, 19b, Fl.Nr. 1784

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Hotels in der Zeppelinstraße 19a, 19b, Fl.Nr. 1784.

Geplant ist der Neubau eines dreiseitigen Hotelgebäudes mit nach Süden ausgerichteten Innenhof. Das Hotel soll eine Grundfläche 1091,5 m² und 195 Zimmer erhalten. Zudem ist im EG noch ein Gastraum (ca. 90 m²) mit angrenzender Küche vorgesehen. Dieser soll ausschließlich für das Hotel genutzt werden. An der Ostgrenze ist des Weiteren ein Müllbereich geplant. Das Gebäude soll 4 Geschosse und eine Technikfläche auf dem Dach erhalten, welche durch einen Lamellenzaun abgeschirmt werden soll. Die Höhe (gemessen von Oberkante Gelände) ist oberhalb des 4. Geschosses mit 14,54 m, über der Technikzentrale mit 17 m vorgesehen. Das Dach ist als Flachdach geplant und soll mit Ausnahme der Technikflächen begrünt werden. Im nördlichen Grundstücksteil sind 36 KFZ-Stellplätze und 7 Fahrradstellplätze geplant. An den Grundstücksgrenzen sind Grünstreifen vorgesehen, welche an der Südgrenze eine Breite von 4 m, an der Ostgrenze eine Breite von 4 m (südlicher Bereich) bzw. 2,5 m (Parkplatzbereich, an der Westgrenze von 4 m (südlicher Bereich) bzw. 2,42 m (Parkplatzbereich) und an der Nordgrenze von 2,68 m aufweisen. An der Ostgrenze wird der Grünstreifen durch den Müllbereich unterbrochen. Insgesamt soll ich der Grünflächenanteil auf dem Grundstück auf 30 % belaufen. Es sollen 36 neue Bäume gepflanzt werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 Teil D „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt Grünstreifen an den Grundstücksgrenzen mit einer Breite von mind. 4 m und einen Grünflächenanteil von 25 % fest. Zudem ist nach jedem 4. Stellplatz ein Pflanzstreifen mit einem Baum und einer Breite von mind. 2,5 m Breite anzulegen.

Es werden Befreiungen wegen der Unterschreitung der Grünstreifenbreiten, sowie wegen der fehlenden Stellplatzgliederung benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen zugestimmt werden, da der Grünflächenanteil auf dem Grundstück mit 30 % mehr als erfüllt ist. Zudem werden mit 36 Bäumen mehr Bäume gepflanzt, als gem. Bebauungsplan notwendig wären (20). Insgesamt ist die Grüngestaltung stimmig. Weiterhin stellt die Neubebauung eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Bestand dar.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Gebäudehöhe anhand der Geländeoberkante gemessen wurde. Gem. Bebauungsplan ist diese jedoch anhand der Straßenmitte der Erschließungsstraße zu ermitteln. Der Plan sollte korrigiert werden. Auch fehlt eine Angabe zur Elektromobilität.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (9:3):

Das Einvernehmen zur Errichtung eines Hotels in der Zeppelinstraße 19a, 19b, Fl.Nr. 1784 mit den Befreiungen wegen der Unterschreitung der Grünstreifenbreiten, sowie wegen der fehlenden Stellplatzgliederung wird erteilt. Der Plan ist im Bezug auf die Höhe anzupassen. Ein Nachweis zur Elektromobilität ist nachzureichen.

TOP 6. Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in der Rosenstraße 20, Fl.Nr. 1053/10

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Einfamilienhauses in der Rosenstraße 20, Fl.Nr. 1053/10.

Das Einfamilienhaus ist mit einem zweigeschossigen Hauptbaukörper (7,65m x 10,85m im EG und 9,06m x 12,455m im OG), einem eingeschossigen Anbau im Osten (6,455m x 7,50m) sowie einer Garage im Westen (4,475m x 7,50m) geplant. Das Obergeschoss kragt nach Norden und Süden über das Erdgeschoss hinaus. Das Haupthaus ist mit einem Satteldach von 23° und einer mittigen Firstrichtung in Nord-Süd-Richtung geplant. Der Anbau soll ein begrüntes Flachdach erhalten, die Garage ist mit einem begrünten Flachdach mit PV-Anlage vorgesehen. Auf der östlichen Dachfläche soll ein Dachflächenfenster eingebaut werden. Die Zufahrt vom Gießenweg soll 5 m breit sein. Das Grundstück soll durch einen 1,80 m hohen Holzstaketenzaun eingefriedet werden, welcher an der Südseite mit einer Hecke hinterpflanzt werden soll. Die westliche Mauer zum Nachbarn soll erhalten bleiben und auf der Südgrenze auf einer Länge von 4,56 m weitergezogen werden (Höhe = 1,80 m). Mit dem KFZ-Stellplätzen in und vor der Garage ist der Bedarf gedeckt. Die 4 notwendigen Fahrradstellplätze sind östlich der Zufahrt vorgesehen. Die GRZ (ohne Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten) soll 0,24, die GFZ soll 0,42 betragen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 „Gießenweg“. Dieser setzt Baugrenzen und eine GFZ von 0,4 fest. Zudem wird festgelegt, dass die Dachneigung von Anbauten, die senkrecht zur Hauptfirstrichtung errichtet werden, max. 10 % niedriger als die Dachneigung des Hauptgebäudes sein sollte. Dächer von Garagen dürfen eine Neigung von 22° nicht unterschreiten. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine maximale Zufahrtsbreite von 3 m und eine maximale Einfriedungshöhe von 0,8 m fest. Mauern sind dabei als Einfriedungen unzulässig. Außerdem sind Dachflächenfenster unzulässig, wenn sie nicht als notwendige Ausstiegsfenster genutzt werden.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der Baugrenze durch das OG nach Norden, wegen der Überschreitung der GFZ um 0,02, wegen der Errichtung von Flachdächern auf dem Anbau und der Garage, wegen der Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite von 3 m auf 5 m, wegen der Überschreitung der Einfriedungshöhe auf 1,8 m, wegen der Errichtung einer Mauer als Einfriedung und wegen der Errichtung eines Dachflächenfensters benötigt.

Den Befreiungen wegen der GFZ-Überschreitung und der Bauraumüberschreitung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese geringfügig sind und in anderen Fällen bereits höhere Überschreitungen zugestimmt wurde (bspw. Gießenweg 4,8 und Rosenstraße 18).

Auch den Befreiungen wegen der Errichtung von Flachdächern auf dem Anbau und der Garage kann zugestimmt werden, da diese begrünt und teilweise mit PV-Anlagen versehen werden. Zudem wurden auch hier bereits in anderen Fällen Befreiungen erteilt (bspw. Rosenstraße 18, Ismaninger Str. 3).

Selbiges gilt für die Zufahrtsbreite, die Einfriedungshöhe und das Dachflächenfenster. Diese Anlagen sind gem. Art. 57 BayBO verfahrensfrei und wurden Befreiungen im selben Maß wurden hierzu bereits erteilt (bspw. Rosenstraße 18, Ismaninger Str. 3).

Der Befreiung wegen der Errichtung einer Mauer kann aus Verwaltungssicht zugestimmt

werden. Die Mauer ist verfahrensfrei und wird wegen der geplanten Außendusche in diesem Bereich benötigt. Da sie in Verbindung mit einer bestandsgeschützen Mauer errichtet wird und nur ein Teil der Südgrenze mit einer Mauer versehen wird, welcher auch nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar ist, hält die Verwaltung die Befreiung für städtebaulich vertretbar. Zudem ist die Vergleichswirkung aufgrund der besonderen Begebenheiten mit der bestandsgeschützen Mauer gering.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Das Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses in der Rosenstraße 20, Fl.Nr. 1053/10 wird erteilt. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen der Überschreitung der Baugrenze durch das OG nach Norden, wegen der Überschreitung der GFZ um 0,02, wegen der Errichtung von Flachdächern auf dem Anbau und der Garage, wegen der Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite von 3 m auf 5 m, wegen der Überschreitung der Einfriedungshöhe auf 1,8 m, wegen der Errichtung einer Mauer als Einfriedung und wegen der Errichtung eines Dachflächenfensters wird erteilt.

TOP 7. Antrag auf Errichtung einer Balkonüberdachung mit Solaranlage in der Pf.-Seeanner-Str. 26c, Fl.Nr. 1119/2

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Balkonüberdachung mit Solaranlage in der Pf.-Seeanner-Str. 26c, Fl.Nr. 1119/2.

Geplant ist, die über dem genehmigten Balkon auf dem Wintergarten eine Solarüberdachung zu installieren. Diese soll die im Bestand genehmigte Holzpergola ersetzen. Mit einer Tiefe von 2 m und einer Breite von 5,90 m entspricht die Überdachung den Maßen des darunterliegenden Balkons. Die Überdachung soll wie die Pergola an der Fassade und an zwei Stützen am Geländer befestigt werden.

Die GRZ/GFZ verändert sich durch die Maßnahme nicht.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 „Pfarrer-Stain-Straße/ Pfarrer-Seeanner-Straße“. Dieser setzt Baugrenzen fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es wird eine Befreiung wegen der Errichtung der Balkonüberdachung außerhalb des Bau- raums benötigt. Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden, da bereits im Bestand der Bauraum überschritten wird und die Überschreitung durch die Maßnahme nicht größer wird. Auch war bereits eine offene Überdachung über dem Balkon genehmigt. Die Befreiung ist damit städtebaulich vertretbar.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Das Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung einer Balkonüberdachung mit Solaranlage in der Pf.-Seeanner-Str. 26c, Fl.Nr. 1119/2 mit der Befreiung wegen der Überschreitung der

Baugrenzen wird erteilt.

TOP 8. Mitteilungen aus der Verwaltung

TOP 8.1. Sachstand Stellplätze Heideweg 10

Herr Meinhardt erklärt, dass der Bauherr nun die Planung geändert hat. Es sind jetzt nur noch 2 Stellplätze mit einer Breite von 2,50 m geplant. Zudem wurden diese etwas verschoben, weshalb nun kein Bauantrag mehr notwendig ist. Bezuglich der öffentlichen Stellplätze ist das Ordnungsamt in der Prüfung.

TOP 9. Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 9.1. Toilettenanlage Bürgerpark

Stadträtin Dr. Schmolke merkt an, dass die neue Toilettenanlage im Bürgerpark zwar fertig aussieht, jedoch noch nicht benutzbar ist. Sie bittet um Mitteilung des Sachstands

TOP 9.2. Treppen an der Egernfeldbrücke

Stadträtin Dr. Schmolke teilt mit, dass nach dem Rückbau von zwei Treppenanlagen zur Egernfeldbrücke nun die letzte Treppe abgebrochen werden soll. Bei der Bürgerbefragung zum Bürgerbudget hat der Rückbau der Treppe jedoch nur 5 Stimmen erhalten, weshalb sie keine Notwendigkeit des Abrisses sieht. Stadtrat Grünwald geht davon aus, dass bereits ein Beschluss dazu gefasst wurde. Stadträtin Dr. Schmolke bittet um Klärung der Angelegenheit.

TOP 9.3. Grünschnitt Telschowstraße

Stadtrat Grünwald berichtet, dass in den letzten Wochen die Grüninseln in der Telschowstraße von den Fachfirmen gemäht wurden. Leider wurde der Grünschnitt nicht entsorgt, sondern auf den Grüninseln zurückgelassen. Er bittet darum, dass der Grünschnitt künftig mitgenommen wird.

TOP 9.4. Pump-Track-Anlage

Stadträtin Schmidt bittet um Mitteilung des Sachstands zur Pump-Track-Anlage.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:05 Uhr die öffentliche Sitzung.

Jürgen Ascherl
Vorsitz

BPU Schriftführung
Felix Meinhardt
Schriftführung

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 15.07.2025
