

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 23. SITZUNG DES BAU- PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 08.02.2022

SITZUNGSTERMIN:	Dienstag, 08.02.2022
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	20:13 Uhr
ORT, RAUM:	Bürgerhaus, Bürgerplatz 9, 85748 Garching b. München

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, erschienen sind nachfolgende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

VORSITZENDER: Dr. Dietmar Gruchmann

ANWESENHEIT

Herr Dr. Dietmar Gruchmann Erster Bürgermeister - SPD	
Herr Christian Furchtsam - CSU	
Herr Josef Kink - CSU	Vertretung für Herrn Kick, Manfred
Frau Sefika Seymen - CSU	Vertretung für Herrn Ascherl, Jürgen
Herr Dr. Götz Braun - SPD	
Frau Dr. Ulrike Haerendel - SPD	
Herr Dr. Joachim Krause Dritter Bürgermeister - SPD	
Herr Bastian Dombret - FDP	
Herr Harald Grünwald - Unabhängige Garchinger	
Frau Michaela Theis - Unabhängige Garchinger	
Herr Dr. Hans-Peter Adolf - Bündnis 90 / Die Grünen	Vertretung für Frau Kocher, Felicia
Herr Walter Kratzl - Bündnis 90 / die Grünen	
Herr Josef Euringer - Bürger für Garching	
Frau Annette Knott - Verwaltung	
Herr Christoph Marquart - Verwaltung	
Herr Felix Meinhardt - Verwaltung	

Weitere Anwesende: -

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Felix Meinhardt
Schriftführung

TAGESORDNUNGSPUNKTE

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.

ÖFFENTLICHER TEIL:

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Neubau Zaun am Mühlenpark - Fortschreibung der Gesamtkosten
- 3 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
- 4 Stellungnahme der Stadt Garching zur Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- 5 Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses in der Tannenbergstraße, Fl.Nr. 1482/226
- 6 Antrag auf Neubau von zwei Reihenhäusern und Neuerrichtung des Dachgeschosses des bestehenden Rückgebäudes in der Pf.-Seeanner-Str. 6, Fl.Nr. 1130/3
- 7 Energetische Gebäudeuntersuchungen in acht ausgewählten Einrichtungen der Stadt Garching b. München
- 8 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
- 9 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 10 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 10.1 Anfrage Stadtrat Dr. Adolf: Fahrradständer am U-Bahn-Ausgang Maibaumplatz
- 10.2 Anfrage Stadtrat Dr. Krause: Kinderhaus Regenbogenvilla, Parkplätze und Sachstand Beschattungsmaßnahme

PROTOKOLL:

ÖFFENTLICHER TEIL:

TOP 1 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 2 Neubau Zaun am Mühlenpark - Fortschreibung der Gesamtkosten

I. SACHVORTRAG:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 23.03.2021 die Haushaltsmittel in Höhe von 116.000,- Euro brutto zzgl. der anfallenden Ingenieurkosten für die Sanierung des Zaunes am Mühlenpark freigegeben.

In der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.10.2021 wurden die Auftragsvergaben in einer Gesamthöhe von 135.957,24 € brutto freigegeben.

Im Zuge der Baudurchführung kam es zu zwei Nachträgen für das Los 1 Baumeisterarbeiten, welche aufgrund der örtlichen Beschaffenheit notwendig wurden.

Nachtrag 1 in Höhe von 2.681,39 € brutto:

Im Zuge der Baudurchführung wurde festgestellt, dass sich in Teilbereichen Beton unter dem Sand findet. Ein Einbringen der Schraubanker war an diesen Stellen nur möglich nach vorherigem Aufstemmen des Betons. Die Leistung für diese Stemmarbeiten sind in diesem Nachtrag berücksichtigt.

Nachtrag 2 in Höhe von 10.096,70 € brutto:

Nach Fertigstellung des Betonbalkens wurde festgestellt, dass in Teilbereichen die Böschung aufgeschüttet werden muss um den Bereich zwischen Betonbalken und anstehendem Erdreich kindersicher zu machen. Im Wasserbecken ist es erforderlich den Beton über die gesamte Höhe nach unten zu ziehen und für einen Notüberlauf Rohre einzubetonieren. Um den Bereich des Spielplatzes kindersicher zu gestalten, ist es notwendig diesen Nachtrag zu beauftragen.

Die Gesamtauftragshöhe für den Zaun am Mühlenpark ergibt sich somit auf 148.735,33 € brutto.

Die Auftragssumme der Fa. Probat für Los 1 Baumeisterarbeiten erhöht sich damit auf 102.989,48 €.

Auf der Haushaltsstelle 2.69000.95000 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss gibt die zusätzlichen Kosten in Höhe von 12.778,09 € brutto frei und beschließt die Auftragssumme für Los 1 Baumeisterarbeiten der Fa. Probat auf 102.989,48 € zu erhöhen.

TOP 3 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

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 Umwelteinwirkungen 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 (Schallschutzwand) 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 Bauordnungsrecht 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 Ein-satzzentrale) → 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.

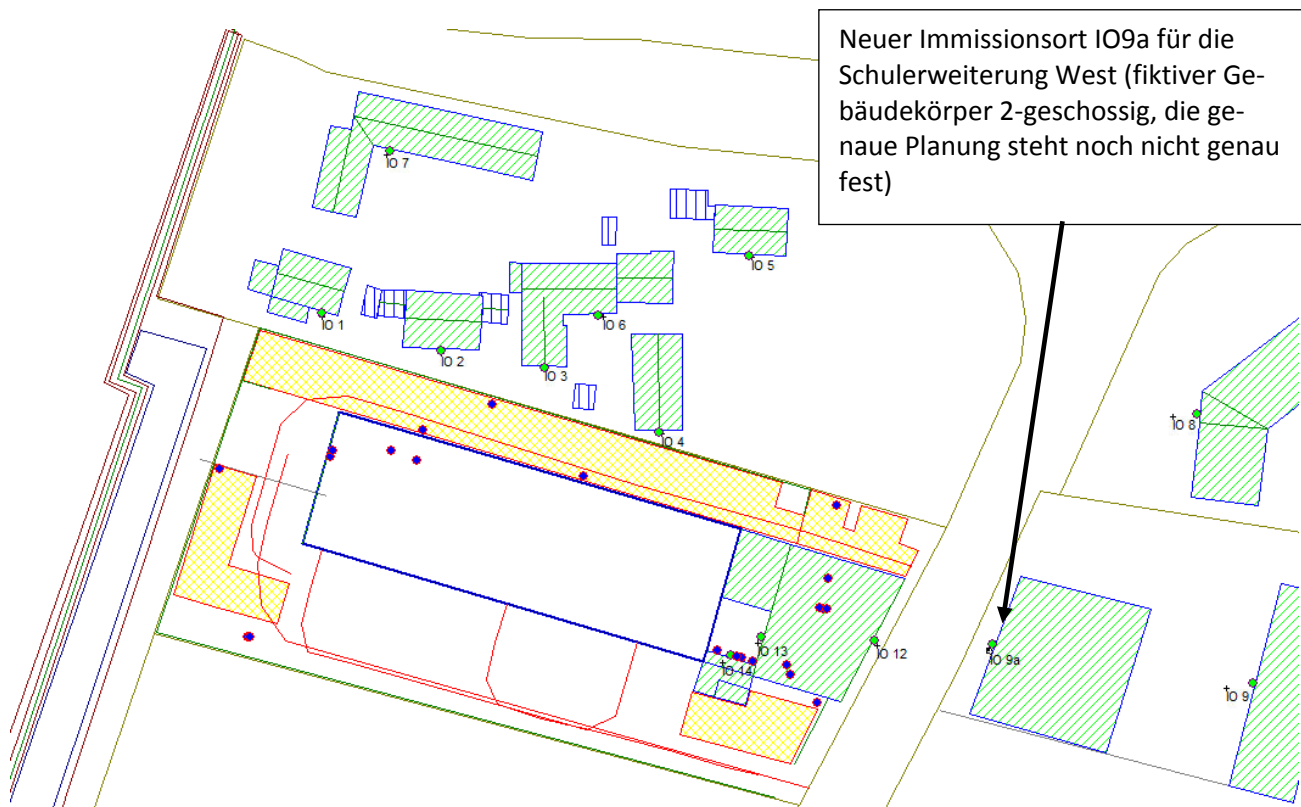
Im Bezug zum Hinweis zur Festsetzung von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlafräume) bei Lärmbeurteilungspegeln ≥ 50 dB (A) ist festzuhalten, dass im Bereich der geplanten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume aus dem Verkehrslärm nächtliche Beurteilungspegel 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.



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. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

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.

TOP 4 Stellungnahme der Stadt Garching zur Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

I. SACHVORTRAG:

Der Bayerische Ministerrat hat am 14.12.2021 den Entwurf zum LEP zustimmend zur Kenntnis genommen. Durch die Teilfortschreibung werden in der Verordnung über das LEP, den Festlegungen im LEP sowie im Leitbild zu folgenden drei Themenfeldern Änderungen vorgenommen:

- Für gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen
- Für nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt
- Für nachhaltige Mobilität.

Dabei sind auch die aktuellen Erfahrungen aus der Corona-Pandemie und der daraus abgeleitete landesplanerische Handlungsbedarf zur Schaffung möglichst krisenfester Raumstrukturen aufgenommen worden.

Die Kommunen haben bis zum 01.04.2022 Zeit, ausschließlich zu den vorgenommenen Änderungen Stellung zu nehmen.

Stellungnahme der Stadt Garching:

Die Förderung der strukturschwächeren Gebiete in den verschiedenen Bereichen wird begrüßt. Dadurch kann sich der Zuzug in die Ballungsräume (bspw. München) verlangsamen und den Druck auf die Kommunen im Wohnungsbau und der Errichtung von sozialer Infrastruktur etwas mindern.

Weiterhin wird begrüßt, dass anstatt Aussagen zum Verkehr im LEP jetzt die Mobilität im gesamten betrachtet wird. Insbesondere die Vernetzung verschiedenster Mobilitätsmöglichkeiten kann zu einer Reduzierung des Individualverkehrs führen.

Neu aufgenommen ist, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden soll.

Das LEP eröffnet die Möglichkeit, dass in den Regionalpläne weitere Planungsziele formuliert werden.

Dies betrifft folgende Themenfelder:

- In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Klimaschutz festgelegt werden.
- In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Anpassung an den Klimawandel festzulegen.

- In den Regionalplänen können Trassen für den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr gesichert werden.
- In den Regionalplänen können Trassen für den überörtlichen Radverkehr gesichert werden.
- In den Regionalplänen können raumbedeutsame Standorte für Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes als Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz festgelegt werden.
- In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt werden.
- In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Standorten für Stauanlagen als Instrument des Niedrigwassermanagements festgelegt werden

Es wird angestrebt, dass Bayern bis spätestens 2040 klimaneutral sein soll.

Auszug aus dem LEP:

Dem Erhalt einer dauerhaft funktionsfähigen Freiraumstruktur (vgl. auch 7.1.4) sowie der Sicherung von Flächen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie zu Erholungszwecken kommt angesichts der hohen baulichen Verdichtung eine besondere Bedeutung zu. Angesichts der Feinstaub- und Wärmebelastung im Verdichtungsraum kommt urbanem Grün, z.B. straßenbegleitend, Fassadenbegrünung, für die Entwicklung und Sicherung eines gesunden und attraktiven Lebens- und Arbeitsraums eine besondere Bedeutung zu. Darauf sollte bei der Siedlungs- und Verkehrsflächenplanung hingewirkt werden. Durch die Vernetzung der innerstädtischen Grün- und Wasserflächen und der freizuhaltenden Außenbereiche, wie regionale Grünzüge, sollen vielfältige Funktionen für den Verdichtungsraum gesichert und aufgewertet werden, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftschneisen, Naherholung, lärm- und lichtmindernde Bereiche. Auch der Auf- und Ausbau von Fernkältenetzen als energiesparende Alternative zu dezentralen Klimaanlageanlagen kann zur Verbesserung der Klimafunktionen beitragen.

Auszug Ende.

Das Ziel wird begrüßt. Wesentlich dabei ist, dass jede Gemeinde für sich auf ihrem Gemarkungsgebiet diese Planungsziele umsetzt. Eine Verlagerung der Planungsanforderungen auf Nachbarkommunen ist auszuschließen.

Auszug aus dem LEP:

Auf eine verstärkte räumliche Zusammenführung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll sowohl bei Planungen der Gemeinden als auch auf interkommunaler und regionaler Ebene hingewirkt werden. Insbesondere die Ausweisung neuer gewerblicher Siedlungsflächen soll in Abstimmung mit dem Bedarf an Wohnsiedlungsflächen erfolgen. Insbesondere in Verdichtungsräumen ist eine interkommunale Abstimmung sinnvoll und zweckmäßig. Der Ausgleich auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte erweitert den Handlungsspielraum der Kommunen insbesondere dann, wenn die Verfügbarkeit von Flächen nicht gegeben ist und lässt so eine Fokussierung auf gut angebundene und städtebaulich geeignete Standorte zu.

Auszug Ende

Die Einführung des sog. Harmonierungsgebotes wird abgelehnt. Die Stadt Garching kann im Rahmen ihrer Planungshoheit die Entwicklung der Arbeitsplätze nur bedingt beeinflussen und steht bisher auch den Zielsetzungen des Freistaates im Rahmen des Ausbaus des Forschungszentrums offen gegenüber. Der Ansiedelung von Arbeitsplätzen auf dem Hochschul- und Forschungszentrum kann nicht die Planungshoheit der Stadt Garching einschränken.

Thema Mobilität und Verkehr

Die Aufnahme der Mobilität als Planungsziel im LEP wird begrüßt. Damit wird die bisher einengende Formulierung Verkehr wesentlich aufgeweitet und ermöglicht die Etablierung neuer Mobilitätskonzepte.

Thema Bildung

Für die Allgemeinbildenden Schulen ist das Ziel der Versorgung mit Ganztagesangeboten aufgenommen worden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt eine Stellungnahme zur Teilfortschreibung des LEP im Sinne des Sachvortrages abzugeben.

TOP 5 Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses in der Tannenbergstraße, Fl.Nr. 1482/226

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses in der Tannenbergstraße, Fl.Nr. 1482/226.

Das aktuell auf dem Grundstück befindliche Nebengebäude soll abgerissen und durch ein Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und einer Zwischendecke als Dachgeschoss ersetzt werden. Die Grundfläche ist mit 12 m x 8 m geplant. Die Traufhöhe (gewachsenes Gelände bis Oberkante Fußpfette) ist mit 5,93 m vorgesehen. Das Dach soll als Satteldach mit einer Dachneigung von 23° ausgebildet werden. Das Gebäude ist als Grenzbau zum südlich gelegenen Grundstück geplant. Dies ist aufgrund einer Abstandsflächenübernahme des Nachbarn möglich. Es soll als Holzbau errichtet werden. Im östlichen, zur Tannenbergstraße gerichteten Grundstücksteil sind die Müllsammelstelle, die beiden nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und die vier nachzuweisenden Fahrradstellplätze vorgesehen. Die GRZ/GFZ ist mit 0,23/0,26. Zum Baumbestand kann aufgrund eines fehlenden Freiflächenplans keine Stellung genommen werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplans Nr. 45 „Heimatstraße“. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den Regelungen des §34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan setzte eine Baulinie im Osten, eine Baugrenze im Westen und eine Dachneigung von 28° fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Errichtung des Einfamilienhauses außerhalb der Baulinie, wegen der Überschreitung der Baugrenze um 1,7 m bis 2 m (Fläche ca. 14,8 m²) und wegen der Errichtung eines Satteldachs mit 23° statt 28° benötigt.

Den Befreiungen wegen der Errichtung des Gebäudes außerhalb der Baulinie und der Baugrenzenüberschreitung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. An die Baulinie könnte nur durch einen Anbau an das auf dem südlich gelegenen Grundstück befindlichen Gebäude gebaut werden. Dies ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht möglich. Zudem macht die Baulinie im nördlichen Verlauf einen Sprung nach Westen, weshalb eine einheitliche Flucht entlang der Tannenbergstraße nicht vorgesehen ist. Für die Baugrenzenüberschreitung gibt es bereits Vergleichsfälle (Tannenbergstraße 7a). Der freizuhaltende Gartenkorridor zwischen den Bebauungen in der Heimatstraße im Westen und der Tannenbergstraße im Osten bleibt weiterhin gewahrt.

Der Befreiung wegen der Unterschreitung der Dachneigung kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da hierdurch die Firsthöhe niedriger wird und damit die Verschattung der benachbarten Grundstücke minimiert wird.

Die GRZ/GFZ liegen weit unter den in der BauNVO festgelegten Orientierungswerten von 0,6/1,2. Daher fügt sich das Neubauvorhaben aus Sicht der Verwaltung in die Umgebungsbebauung ein.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses in der Tannenbergsstraße, Fl.Nr. 1482/226 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen der Errichtung des Einfamilienhauses außerhalb der Baulinie, wegen der Überschreitung der Baugrenze um 1,7 m bis 2 m und wegen der Errichtung eines Satteldachs mit 23° statt 28° wird erteilt. Der Baumbestand ist in einem Freiflächenplan darzustellen. Wegfallender Baumbestand ist nach Möglichkeit zu ersetzen.

TOP 6 Antrag auf Neubau von zwei Reihenhäusern und Neuerrichtung des Dachgeschosses des bestehenden Rückgebäudes in der Pf.-Seeanner-Str. 6, Fl.Nr. 1130/3

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Neubau von zwei Reihenhäusern und die Neuerrichtung des Dachgeschosses des bestehenden Rückgebäudes in der Pf.-Seeanner-Str. 6, Fl.Nr. 1130/3.

Geplant ist, den östlichen Gebäudeteil abzubrechen und durch zwei Reihenhäuser zu ersetzen. In diesem Zuge soll das Dach des Rückgebäudes saniert werden. Um eine bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu erhalten, soll die Dachneigung des hinteren Gebäudeteils von 41° auf 45° angehoben werden. Zudem erhöht sich die Wandhöhe durch den energetisch benötigten, größeren Dachaufbau von 6,09 m auf 6,40 m. Die beiden neuen Reihenhäuser passen sich in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe an den neuen Bestand an. Die Bestandsgarage und Bestandszufahrt bleiben unverändert. Beim Neubau sind zwei Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschoss angedacht. Die Grundfläche der beiden neuen Häuser beträgt ca. 172 m². Die GRZ mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten ist mit 0,609 geplant. Die Gesamtgeschossflächenzahl soll sich auf 0,61 belaufen. Für den Neubau muss ein Baum gefällt werden. Hier ist eine Ersatzpflanzung im westlichen Grundstücksteil geplant. Die 4 nachzuweisenden KFZ-Stellplätze sind im östlichen Vorgarten zur Pf.-Seeanner-Str. geplant. Die insgesamt 8 nachzuweisenden Fahrradstellplätze sollen an der nördlichen Grundstücksgrenze und in der Bestandsgarage errichtet werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplans Nr. 37 „Pfarrer-Seeanner-/Poststraße“. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den Regelungen des §34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan setzt eine Wandhöhe von 6 m, eine Dachneigung von 30°-33°, sowie eine Baulinie im Osten fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der östlichen Baulinie um 7 m durch das Gebäude und durch die KFZ-Stellplätze, sowie wegen der Errichtung eines Satteldachs mit 45° Dachneigung statt 30°-33° Neigung und der Wandhöhenüberschreitung auf 6,4 m benötigt.

Den Befreiungen wegen der Baulinienüberschreitung kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Das Bestandsgebäude hat bereits die Baulinie um 6 m überschritten. Zudem wird die Flucht des südlichen Nachbargebäudes aufgenommen, womit eine einheitliche Flucht entlang der Straße entsteht. Die KFZ-Stellplätze an der Straße, welche mit Rasengittersteinen errichtet werden sollen, sind so angeordnet, dass keine zusätzliche Zufahrt auf dem Grundstück errichtet werden muss. Da diese auch grundsätzlich genehmigungsfrei sind, kann auch hierzu aus Verwaltungssicht die Zustimmung erteilt werden.

Der Errichtung eines Satteldaches mit 45° Neigung statt 30°-33° Neigung kann aus Sicht der Verwaltung auch zugestimmt werden, da bereits das Bestandsgebäude mit 41° ein steileres Dach als die Nachbarbebauungen aufweist (33°-35°) und die Erhöhung städtebaulich nicht ins Gewicht fällt. Zwar erhöht sich die Verschattung auf das nördliche Nachbargrundstück, jedoch haben beide Nachbarn der Planung zugestimmt. Aufgrund dieser Voraussetzungen ist auch die Vergleichswirkung auf das Baugebiet nicht wirklich gegeben.

Der Befreiung wegen der Wandhöhenüberschreitung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da das Bestandsgebäude mit 6,09 m bereits über den im Bebauungsplan festgesetzten Maß liegt und die Erhöhung rein den größeren Dachaufbau für die Energieeinsparung geschuldet ist. Zudem werden die Abstandsflächen eingehalten.

Da in den vorliegenden Unterlagen zu den Nachbargrundstücken keine GRZ-Ermittlung vorliegt, hat die Verwaltung eine eigene Berechnung auf Grundlage der Unterlagen i.V.m. dem Luftbild vorgenommen. Dabei weist das nördliche Nachbargrundstück eine GRZ von ca. 0,55, das südlich gelegene Grundstück eine GRZ von ca. 0,58 auf. Die beiden Grundstücke liegen damit nur minimal unter dem hier beantragten Wert. Der in der aktuellen BauNVO festgeschriebene Orientierungswert von 0,6 (0,4 für das Gebäude plus 50% Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten) wird nur leicht überschritten. Der Orientierungswert zur GFZ (1,2) wird deutlich unterschritten. Daher sieht die Verwaltung den Antrag als zustimmungsfähig an.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Reihenhäusern und zur Neuerrichtung des Dachgeschosses des bestehenden Rückgebäudes in der Pf.-Seeanner-Str. 6, Fl.Nr. 1130/3 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der östlichen Baulinie durch das Gebäude und durch die KFZ-Stellplätze, sowie wegen der Errichtung eines Satteldachs mit 45° Dachneigung statt 30°-33° Neigung und der Wandhöhenüberschreitung auf 6,4 m wird erteilt.

TOP 7 Energetische Gebäudeuntersuchungen in acht ausgewählten Einrichtungen der Stadt Garching b. München

I. SACHVORTRAG:

Die Stadt Garching beabsichtigt, basierend auf dem Ergebnis der CO₂-Bilanz der öffentlichen Einrichtungen der Stadt Garching für das Jahr 2020, für die acht verbrauchsintensivsten Einrichtungen der Stadt Garching energetische Gebäudeuntersuchungen vorzunehmen. Der Energiebericht der öffentlichen Einrichtungen der Stadt Garching für das Jahr 2020 liegt dieser Beschlussvorlage bei.

Nach der CO₂-Bilanzierung 2020 handelt es sich dabei um folgende 8 Einrichtungen/Gebäude:

- Rathaus Garching
- Schule St. Severin
- Dreifach-Sporthalle
- Gesamt Gebäude Los 1
- Römerhof (Mischgebäude)
- Seniorenwohnanlage
- Ortsteilzentrum Hochbrück
- Kläranlage
- Sportzentrum am See

Die zu untersuchenden acht Gebäude/Anlagen sind in drei Lose nach Komplexität und Nutzungsprofil aufgeteilt:

LOS 1: Gebäude mit homogener Nutzung

Rathaus, Schule St. Severin, Dreifachsporthalle

LOS 2: Gebäudeanlagen mit heterogener Nutzung

Römerhof, Seniorenwohnanlage, Ortsteilzentrum Hochbrück

LOS 3: Sportanlagen

Sportzentrum am See

LOS 4: Sonderanlagen

Städtische Kläranlage

Jeder Bewerber kann für ein, zwei, drei oder für alle vier Lose jeweils ein Angebot abgeben. Es erhält derjenige Bewerber den Zuschlag, der für ein jeweiliges Los das günstigste Angebot abgibt. Die Gesamt-Angebotssumme für alle Gebäude/Anlagen ist nicht maßgebend.

Die Untersuchungen sollen gemäß des beigefügten Leistungsverzeichnisses die folgenden Schwerpunkte beinhalten:

1. Ist-Zustands Analyse Darstellung des IST-Zustandes des Gebäudes

Das Gebäude bzw. die Anlage ist einer gründlichen Vor-Ort-Begehung zu unterziehen und darüber eine Fotodokumentation zu erstellen. Die Begutachtung der Gebäudehülle soll eine Schwachstellenanalyse unter Berücksichtigung aller energetisch relevanten Bauteile beinhalten.

2. Soll-Zustandsbeschreibung - Darstellung des Soll Zustandes und eine Darstellung zukünftiger energetischer Einsparpotentiale

Der auszufertigende Maßnahmenkatalog soll die investiven und wenig investiven Maßnahmen in folgenden Bereichen darstellen:

- Sanierung der Gebäudehülle
- Modernisierung der Anlagentechnik
- Analyse des Fuhrparks mit Kosten und Fahrprofilen
- Im Bereich der Kläranlage eine Analyse der vorhandenen Gebäudestruktur, der vorhandenen Technik sowie Simulation der internen Energieflüsse

3. Kennwertbildung

Zum besseren Vergleich mit ähnlichen Gebäuden und zur besseren Darstellung von Energieeinsparungen sollen Kennzahlen gebildet werden. Energieverbrauchskennwerte sollen nach VDI 3807 dargestellt werden, um eine Vergleichskennwertanalyse durchführen zu können. Beim Gebäude soll der Wärmeverbrauch pro m² beheizte Fläche für eine aussagekräftige Kennzahl ermittelt werden. Heizenergieverbrauchskennwerte sind witterungsbereinigt darzustellen.

4. Nutzung der Erneuerbaren Energien - Darstellung der bisherigen oder zukünftigen EE-Energiequellen

Wurden bisher keine erneuerbaren Energien genutzt, ist ein entsprechender Maßnahmenvorschlag erforderlich, selbst wenn das angestrebte Effizienzniveau auch ohne deren Nutzung erreicht wird. Ist dies aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich, ist dies im Konzept zu begründen. Für diese Anforderung ist es unerheblich, welche Technologie zur Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen wird. Der Anschluss an das vorhandene Geothermiewärmenetz ist anzustreben.

5. CO₂-Bilanzierung / Einsparungen Darstellung der CO₂-Emissionen im Ist- und Soll-Zustand

Einsparungen an CO₂-Emissionen sollen auf die eingesparte Endenergie unter Berücksichtigung der spezifischen CO₂-Emissionsfaktoren der eingesetzten Endenergieträger bezogen werden. Für die Berechnung von CO₂-Emissionen ist je nach Energieträger die aktuelle Bafa-Tabelle anzuwenden.

Die Kostenschätzung für die gesamten Gebäudeuntersuchungen beläuft sich insgesamt auf ca. 70.000 € netto. Gemäß Vergabestelle ist dafür eine „Beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb (TNW)“ erforderlich. Es werden insgesamt acht Energieberatungsstellen/ Planungsbüros aufgefordert, ein Angebot abzugeben.

Gemäß Fristenplan der Vergabestelle berechnet sich die Angebotsfrist auf den 14.03.2022. Die Auftragsvergabe kann demnach ab dem 06.04.2022 erfolgen. Es ist vorgesehen, die Gebäudeuntersuchungen aller 8 Objekte bis zum November 2022 abzuschließen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz stimmt dem vorliegenden Leistungsverzeichnis und der Vorgehensweise für die Energetische Gebäudeuntersuchungen an acht ausgewählten Einrichtungen der Stadt Garching zu.

Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, nach Abschluss des Vergabeverfahrens die Verträge mit dem (den) günstigsten Anbieter(n) zu unterzeichnen.

TOP 8 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind

Es liegen keine nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind, vor.

TOP 9 Mitteilungen aus der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen aus der Verwaltung vor.

TOP 10 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 10.1 Anfrage Stadtrat Dr. Adolf: Fahrradständer am U-Bahn-Ausgang Maibaumplatz

Stadtrat Dr. Adolf teilt mit, dass die Fahrradständer am U-Bahn-Ausgang Maibaumplatz sanierungsbedürftig sind (bspw. wegen lockerer Stangen und schwergängiger Schienen). Hier ist ein dringender Handlungsbedarf gegeben. Zudem sollte die Anlage regelmäßig gewartet werden.

TOP 10.2 Kinderhaus Regenbogenvilla, Parkplätze und Sachstand Beschattungsmaßnahme

Stadtrat Dr. Krause berichtet, dass auf den neuen Parkplätzen für die Regenbogenvilla regelmäßig Wohnmobile stehen. Dies sollte verhindert werden. Zudem fragte Frau Theis nach dem aktuellen Sachstand der Beschattungsmaßnahme.

Herr Dr. Gruchmann wird die Themen mitnehmen und entsprechend informieren.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:13 Uhr die öffentliche Sitzung.

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Felix Meinhardt
Schriftführung

Verteiler:

SPD-Fraktion
CSU-Fraktion
BfG-Fraktion
Unabhängige Garchinger
Bündnis 90/Die Grünen
FDP

Dr. Götz Braun
Jürgen Ascherl
Norbert Fröhler
Florian Baierl
Dr. Hans-Peter Adolf
Bastian Dombret

Bürgermeisterbüro
Geschäftsbereich I
Geschäftsbereich II
Geschäftsbereich III

Sylvia May
Thomas Brodschelm
Klaus Zettl
Monika Gschlößl

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 08.03.2022