

Vorlage Nr.: 2-BV/252/2021-1-1
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 14.02.2022
Verfasser: Spitzweck Barbara

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 "Südlich des Silberdistelrings"; Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum Gremium

24.03.2022 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 27.10.2021 wurde eine formlose Bauvoranfrage zum Neubau von 5 Einfamilienhäusern und 3 Doppelhäusern mit Garagen im Römerhofweg 55 (Fl. Nr. 1883) behandelt. Diese liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 155 „Südlich des Silberdistelrings“. Es wurde in der Sitzung beschlossen, der formlosen Bauvoranfrage zum Neubau von 5 Einfamilienhäusern und 3 Doppelhäusern mit Garagen im Römerhofweg 55, Fl.Nr. 1883 zuzustimmen. Den Befreiungen von der Dachneigung der Hauptdächer wurde zugestimmt. Die Befreiung wegen der Anordnung von begrünten Flachdächern über den Garagen wurde in Aussicht gestellt. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung war seinerzeit ablehnend. Der Begründung zum Bebauungsplan kann entnommen werden, dass die Dachform seinerzeit auf Grund der Nachbarschaft zum Friedhof bewusst gewählt worden ist.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird keine Möglichkeit gesehen, eine Befreiung von der Dachneigung zu erteilen, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Auch im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung und Förderung von Wohnungsbau können keine Befreiungen erteilt werden, da in Bayern bislang keine Gebiete als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt durch Verordnung festgesetzt wurden.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes beantragt der Bauherr die Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Südlich des Silberdistelrings“. Dabei wird das ursprüngliche Schutzziel der Festlegungen berücksichtigt. Es wird nicht für alle Gebäude eine Änderung beantragt:

„Die Reihenhäuser 6-8 befinden sich in deutlichem Abstand zu den Grabanlagen des Friedhofs. Zudem wird der Blick auf den Friedhof durch die südliche Bebauungsreihe der Einfamilienhäuser und durch den zu erhaltenden Baum- und Heckenbestand stark vermindert. Aus unserer Sicht lässt sich somit die Erhöhung der Dachneigung und die Belichtung des Dachraums über Dachflächenfenster, mit dem Ziel der formalen Zurückhaltung und dem respektvollen Umgang mit dem angrenzenden Friedhof, vereinbaren.

Die Einfamilienhäuser 1 und 2 grenzen an den rückwärtigen Wirtschaftsbereich des Friedhofs sowie an die Rückseite des Friedhofsgebäudes. Entsprechend beiliegenden Fotos dient dieser Bereich als Lagerplatz für Streugut, Schnittgut, Geräte etc.“

Für die o.g. Häuser wird eine Änderung des B-Plans beantragt.

„Die Südseite des Einfamilienhauses 3 ist direkt zu den angrenzenden Gräbern des Friedhofes ausgerichtet.“ Für dieses Gebäude wird aus städtebaulichen Gründen ebenfalls die Dachneigung von 38° beantragt.

„Die Einfamilienhäuser 4 und 5 grenzen direkt an den Gräberbereich des Friedhofs an. Um dem Grundgedanken des Bebauungsplanes Pkt. 4.4 der „formalen Zurückhaltung“ und des respektvollen Umgangs mit dem Friedhofsgelände zu entsprechen,“ wird für diese Gebäude keine Änderung des B-Plans beantragt.

(siehe Anlage)

Das Verfahren kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Zudem wird ein städtebaulicher Vertrag erforderlich sein.

Bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Südlich des Silberdistelrings“ werden keine Sobon-Quote und keine InFol erhoben, da sich durch die Änderung keine Baurechtsmehrung mit mehr als 500m² Zuwachs ergibt. Durch die Bebauungsplanänderung wird mehr Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen.

Die Verwaltung sieht die Änderung des Bebauungsplanes kritisch. Der Bebauungsplan ist 20.05.2014 in Kraft getreten. Das städtebauliche Ziel der Dachneigung ist seinerzeit thematisiert worden und auch in die Begründung eingeflossen. Weiterhin stellt auch ein sog. beschleunigtes Verfahren für die Verwaltung einen Arbeitsaufwand dar. Dieser Aufwand ist in diesem Fall kritisch zu hinterfragen, da die Wohnfläche der Häuser größer werden, aber keine zusätzlichen Wohneinheiten entstehen.

Der Bau-, Planung- und Umweltausschuss hat beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, den Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Südlich des Silberdistelrings“ nicht abzulehnen.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat beschließt, den Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Südlich des Silberdistelrings“ zuzustimmen. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 155 "Südlich des Silberdistelrings" zu ändern und den Aufstellungsbeschluss zu fassen. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Verwaltung wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- Antrag auf Bebauungsplanänderung
- Luftbild – Lageplan
- Modell – Ansichten
- Stellungnahme zu Baumfällungen

Von:
Gesendet:
An:
Cc:

[REDACTED]
Mittwoch, 22. Dezember 2021 08:27

Betreff:
Anlagen:

[REDACTED]
Römerhofweg 55 Garching - Antrag auf Änderung des B-Plans
[REDACTED]

sehr geehrter [REDACTED],

leider haben wir die Auskunft vom LRA erhalten, dass der Beschluss des Stadtrats über eine Befreiung nicht umsetzbar ist .

Nachdem der Stadtrat der Gemeinde Garching bereits der gewünschten Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoß zugestimmt hat,
möchten wir hiermit eine dem Stadtratsbeschluss entsprechende Änderung des Bebauungsplanes beantragen.

Diese Änderung trägt auch dazu bei, vorhandenen Ressourcen zu schonen und vorhandenen Baugrund adäquat zu nutzen.

Eine zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt durch die beantragte Änderung nicht, da auch keine weiteren Stellplätze erforderlich werden.

Dabei möchten wir auch das ursprüngliche Schutzziel der Festlegungen berücksichtigen und würden nicht für alle Gebäude eine Änderung beantragen.

Als nachvollziehbare Begründung für diese Änderung , haben wir ein einfaches Baukörpermodell der geplanten Bebauung in Verbindung mit dem angrenzenden Friedhofsgelände erstellt und noch Fotos zu den örtlichen Gegebenheiten angefügt.

Aus diesen Darstellungen wird sichtbar, dass die Wirkung der geplanten Bebauung auf den Friedhof differenziert betrachtet werden muss.

Die Reihenhäuser 6-8 befinden sich in deutlichem Abstand zu den Grabanlagen des Friedhofs.

Zudem wird der Blick auf den Friedhof durch die südliche Bebauungsreihe der Einfamilienhäuser und durch den zu erhaltenden Baum- und Heckenbestand stark vermindert.

Aus unserer Sicht lässt sich somit die Erhöhung der Dachneigung und die Belichtung des Dachraums über Dachflächenfenster,

mit dem Ziel der formalen Zurückhaltung und dem respektvollem Umgang mit dem angrenzenden Friedhof, vereinbaren.

Die Einfamilienhäuser 1 und 2 grenzen an den rückwärtigen Wirtschaftsbereich des Friedhofs sowie an die Rückseite des Friedhofsgebäudes.

Entsprechend beiliegenden Fotos dient dieser Bereich als Lagerplatz für Streugut, Schnittgut, Geräte etc.

Demnach ist für diese Häuser eine Änderung des B-Plans nachvollziehbar.

Die Südseite des Einfamilienhauses 3 ist direkt zu den angrenzenden Gräbern des Friedhofs ausgerichtet.

Für dieses Gebäude würden wir aus städtebaulichen Gründen ebenfalls die Dachneigung von 38° beantragen.

Die Einfamilienhäuser 4 und 5 grenzen direkt an den Gräberbereich des Friedhofs an. Um dem Grundgedanken des Bebauungsplanes Pkt. 4.4 der „formalen Zurückhaltung“ und des respektvollen Umgangs mit dem Friedhofsgelände zu entsprechen, würden wir für diese Gebäude keine Änderung des B-Plans beantragen.

Entsprechend beiliegendem Baukörpermodell denken wir, dass der Unterschied zwischen Dachneigungen vertretbar ist, da sich durch die 90 Grad Drehung der Gebäude und der Randlage eine andere Situation dieser beiden Baukörperarten ergibt.

Zur Veranschaulichung der Situation finde Sie im Anhang ein Baukörpermodell.

Zusammenfassend würden wir folgende Änderungen beantragen und haben als Vorschlag das wie folgt formuliert. (geänderte Passagen in roter Schrift)

A. Festsetzung durch Planzeichen

4.1 Sattel oder Walmdach mit Angabe des Neigungsbereiches z.B. 18 -38° für die Häuser 1,2,3 sowie 6,7,8

Für die Häuser 4 und 5 wir die Dachneigung auf 18-24 °festgelegt.

Die Dächer der Garagen sind als extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 1-5 ° auszuführen

B. Festsetzungen durch Text

4.1.2 Dacheinschitte und Dachaufbauten sind unzulässig.
Zulässig sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

4.1.3 Dachflächenfenster sind bis zu einer lichten Glasfläche von 1,2 m² zulässig.
Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind bis zu 3 Dachflächenfenster je Dachseite zulässig

[REDACTED]

Ich würde Sie um Rückmeldung bitten, ob dieses Schreiben so als Antrag ausreichend ist und würde gerne mit Ihnen die weitere Vorgehensweise abstimmen.

Bis dahin möchte Ich Ihnen noch schöne Feiertage und einen guten Start ins neue Jahr wünschen !

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]



Blick nach Norden entlang der westlichen Grundstücksgrenze



Blick von Südwesten auf das Baugrundstück



LUFTBILD LAGEPLAN

Haus 1, 2, 6, 7 und 8
Abweichung BPlan zu Dachneigung DN 38° mit Dachflächenfenstern

Haus 3
Abweichung BPlan zu Dachneigung DN 38° ohne Dachflächenfenster nach Süden

Haus 4 und 5
ohne Abweichung zum BPlan



Blick auf das Baugrundstück zum Bestandsgebäude



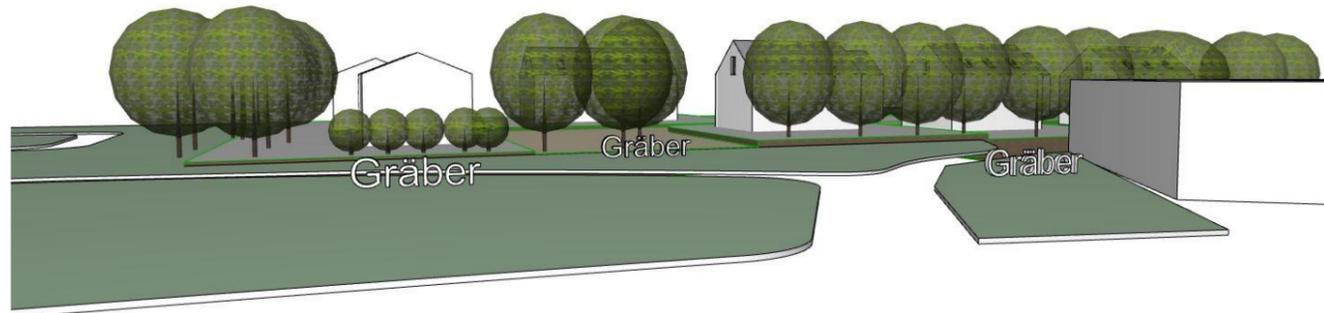
Blick nach Osten auf die Zufahrt zum Wirtschaftshof und Friedhofsgebäude



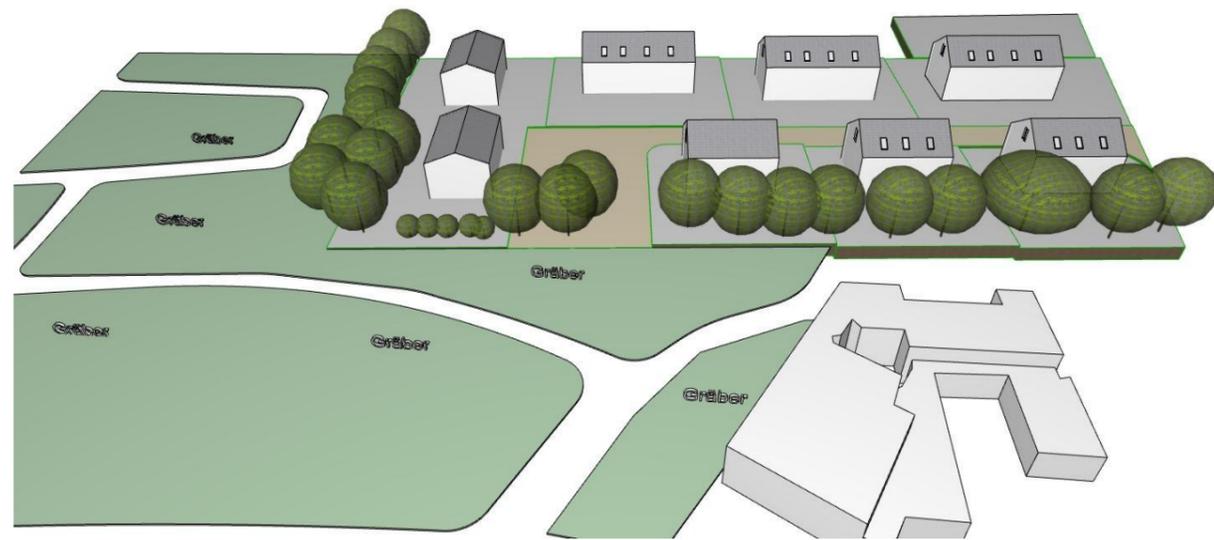
Blick aus dem Wirtschaftshof nach Norden Richtung Baugrundstück



Blick aus dem Wirtschaftshof nach Westen Richtung Baugrundstück



MODELL ANSICHT VON SÜDEN

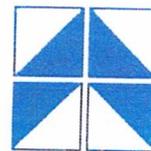


MODELL LUFTBILD VON SÜDEN



MODELL DRAUFSICHT

W & N 2. ImmoInvest Bayern GmbH



W & N 2. ImmoInvest Bayern GmbH, Newtonstraße 3, 85221 Dachau

Stadt Garching b. München

Bauamt

Rathausplatz 3

85748 Garching b. München

z.H. Herr Meinhardt

Projektentwicklung
Ankauf, Verkauf und
Verwertung von
Grundstücken aller Art

Newtonstr. 3
85221 Dachau
Tel: 08131 / 25858
Fax: 08131 / 10446
info@w-n-v.de

Stellungnahme zur Baumfällung nach vor Ort Termin am 24.02.2022

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
MA

Datum
24. Februar 2022

Sehr geehrter Herr Meinhardt,

zunächst möchte ich für Ihre Zeit zum heutigen Termin vor Ort bedanken. Zu der Baumfällung auf dem Grundstück am Römerhofweg 55 in 85748 Garching bei München nehmen wir wie folgt Stellung.

Ich war am 09.11.2021 bei der Gemeinderatssitzung anwesend und mir war bewusst wie Heikel die Thematik Baumfällung ist. Herr Özel (Mitarbeiter der W&N) hatte telefonischen Kontakt mit dem Umweltamt Garching. Herr Özel bat um einen Termin, um die zu verbleibenden Bäume gemäß Bebauungsplan zu markieren. Er bekam die Auskunft, dass diese bereits im B-Plan festgelegt sind und wir uns an diesen halten sollen.

Am 26.01.2022 fand eine Begehung mit mir, Herrn Özel und Herrn Hoti (Geschäftsführer Fa. Hoti Entsorgung) statt. Bei der Begehung haben wir Herrn Hoti den Bebauungsplan in Papierform überreicht und den Arbeitsumfang, d.h. die zu fällenden Bäume, festgelegt. Auch haben wir später der Fa. Hoti den B-Plan per E-Mail zugesandt (s. Anlage E-Mail vom 07.02.2022).

NL Dachau
Newtonstr. 3
85221 Dachau
Tel: 08131 / 25858
Fax: 08131 / 10446

info@w-n-v.de
www.w-n-v.de
www.w-n-v.com

Bankverbindungen:
Sparkasse Fürstenfeldbruck
Kto: 317 257 16, BLZ: 700 530 70
IBAN: DE87 7005 3070 0031 7257 16
SWIFT (BIC): BYLADEM1FFB

Aufgrund dessen wurde uns ein Angebot für die Baumfällung unterbreitet. Die Fa. Hoti wurde mit der Baumfällung am 04.02.2022 beauftragt.

Am 09.02.2022 war Herr Özel mit dem Vorarbeiter der Fa. Hoti vor Ort und hat den B-Plan nochmals in Papierform überreicht. Auch bei diesem Termin wurde der Mitarbeiter ausführlich über die Baumfällung unterrichtet und nochmal klargestellt, dass der Gehölzbestand zu den Friedhofseiten (Süd- und Westseite des Grundstücks) zu erhalten ist.

Am nächsten Tag waren Herr Özel und Herr Hoti erneut vor Ort um die Bäume, welche nach B-Plan einen Bestandschutz genießen und sich im Baufeld befinden, zu markieren. Bei diesem Ortstermin wurde nochmals ausdrücklich auf den Erhalt der Gehölzbestände zu den Friedhofseiten hingewiesen. Am Nachmittag fand eine Ortsbegehung mit Herrn Özel und mir statt. Bei dieser Begehung haben wir den Fortschritt begutachtet. Auch hier wurden die Mitarbeiter der Fa. Hoti über die Gehölzbestände unterrichtet.

Am 11.02.2022 rief ein Nachbar beim Bauamt an und teilte mit, dass die Bäume zur Friedhofseite gefällt werden. Sie (Herr Meinhardt) riefen bei Herrn Rabl (Architekt des Bauvorhabens) an und gaben diese Information weiter. Herr Rabl leitete mir die Auskunft sofort weiter. Anschließend war ich vor Ort und habe nochmals die Fa. Hoti um die Einhaltung der Vorgaben des B-Plan hingewiesen. Zu diesem Zeitpunkt wurden einige wenige Hecken zur Südseite geschnitten. **Ich habe die Fa. Hoti angewiesen keine weiteren Hecken oder gar Bäume zur Süd- und Westseite zu schneiden bzw. zu fällen.** Auch hat Herr Özel den Mitarbeitern der Fa. Hoti nochmals den B-Plan per E-Mail verschickt (s. Anlage E-Mail vom 11.02.2022).

Sie riefen mich am Dienstag den 15.02.2022 nochmals an und teilten mir mit, dass sich mehrere Nachbarn bzgl. der Baumfällung zur West- bzw. Südseite bei Ihnen gemeldet haben. Ich habe umgehend die Fa. Hoti angewiesen die Arbeiten sofort zu stoppen. Dies habe ich Ihnen auch schriftlich bestätigt. Leider kam die Info zu spät, da einige Bäume bereits gefällt waren. Seit diesem Zeitpunkt wurden keine weiteren Arbeiten durchgeführt. Die Fa. Hoti wird wie heute vereinbart alle Gerätschaften und Container aus dem Grundstück entfernen, bis Sie uns mitteilen, wie wir weiter vorgehen sollen.

Auf Nachfrage bei der Fa. Hoti, wie es trotz mehrmaligen Hinweisen (den Gehölzbestand zu erhalten) zur Fällung der Bäume kommen konnte, teilte Herr Hoti Ihnen und uns mit, dass in seiner Abwesenheit die Mitarbeiter ein Truppwechsel (ohne sein Einverständnis) am Dienstag den 15.02.2022 durchgeführt haben. Ein Kommunikationsfehler zwischen den zwei Trupps führte zur Fällung des Gehölzbestands. Die verantwortlichen Mitarbeiter schieben sich nun den schwarzen Peter zu und wurden nun gemäß Aussage von Herrn Hoti freigestellt.

Selbstverständlich wissen wir, dass die W&N als Grundstückseigentümerin in der Pflicht sind, den B-Plan in allen Teilen einzuhalten. Bitte seien Sie versichert, dass die Einhaltung der Sorgfaltspflicht für uns höchste Priorität besitzt und wir selbstverständlich entstandenen Schaden adäquat ersetzen werden.

Hierzu möchten wir Ihnen folgende Sofortmaßnahmen anbieten:

- Wie heute vor Ort besprochen wird der aktuelle Baumbestand auf dem Grundstück durch einen Vermesser festgehalten. Der Baumbestandsplan wird (wie auch Sie festgestellt haben) vorweisen, dass noch Bäume gemäß B-Plan gefällt werden können.
- Die zuvor genannten Bäume könnten, wie von Herrn Hoti vorgeschlagen, auf die Süd- und Westseite umgepflanzt werden.
- Auch hat Herr Hoti angeboten die gefällten Bäume durch andere (bereits ausgewachsene) Bäume zu ersetzen.
- Als Sichtschutzmaßnahme zum Friedhof bieten die Bepflanzung von Hecken zur Süd- und Westseite
- Wir bieten auch die Neupflanzung von Bäumen gemäß Vorgabe des Bau- und Umweltamts

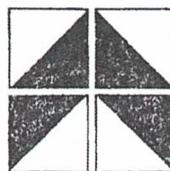
Ich möchte an dieser Stelle nochmals festhalten, dass es nie Absicht der W&N war den Bebauungsplan zu missachten. Insbesondere nicht den Gehölzbestand zur Süd- und Westseite zu entfernen (s. Anlage Modellzeichnungen und Luftbild-Lageplan des Architekturbüros Rabl).

Bitte teilen Sie uns mit ob bzw. welche der angebotenen Sofortmaßnahmen Sie zur Ausführung bevorzugen möchten?

Ich möchte mich als verantwortlicher Projektleiter im Namen der W&N für die Unannehmlichkeiten entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen


i.A. Mohenned **Al-Dulaimi**
Master of Engineering



W&N

2. ImmoInvest
Bayern GmbH
Newtonstr. 3
85221 Dachau
Tel. (08131) 25858
Fax (08131) 10446

Die Ausführung von Herrn Al-Dulaimi geben die Tatsachen des Ablaufs wieder.


R. Özel (Fa. W&N)
Bachelor of Engineering

HOTI
Entsorgung & Dienstleistungen
Fehmi Hoti
Obere Babelfeldstr. 13, 82119 Germering
Tel. 0 89 / 84 05 77 23
Fax 0 89 / 89 40 98 11
Email: hoti-dienstleistungen@web.de

Anlagen:

- E-Mails von Hr. Özel an Fa. Hoti vom 07.02.2022 und 11.02.2022
- Model Ansichten vom Architekturbüro Rabl
- Luftbild-Lageplan vom Architekturbüro Rabl