

**PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE
63. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses
DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN
AM 14.10.2025**

SITZUNGSTERMIN: Dienstag, 14.10.2025

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 21:53 Uhr

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

ANWESENHEIT

Anwesend

Vorsitz

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

Mitglieder

| | |
|--|--------------------------------|
| Sara Hoffmann-Cumani SPD | Vertretung für: Dr. Götz Braun |
| Dr. Ulrike Haerendel SPD | |
| Jürgen Ascherl CSU | |
| Albert Biersack CSU | |
| Christian Furchtsam CSU | |
| Manfred Kick CSU | |
| Dr. Hans-Peter Adolf Bündnis 90 / Die Grünen | Vertretung für: Walter Kratzl |
| Werner Landmann Bündnis 90 / Die Grünen | |
| Christian Nolte Unabhängige Garchinger | |
| Bastian Dombret FDP | |
| Norbert Fröhler Bürger für Garching | |

Verwaltung

| | |
|----------------------------|--|
| Silke Claus | |
| Ralph Gutknecht Verwaltung | |
| Insa Krey Verwaltung | |

Schriftführung

| | |
|--------------------------|--|
| Annette Knott Verwaltung | |
|--------------------------|--|

Vertreter der Presse

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Münchener Merkur Presse | Fr. Laura Forster |
| Süddeutsche Zeitung Presse | Fr. Sabine Wejsada |

Abwesend

Mitglieder

| | |
|--|--------------|
| Dr. Götz Braun SPD | entschuldigt |
| Dr. Joachim Krause SPD | entschuldigt |
| Walter Kratzl Bündnis 90 / Die Grünen | entschuldigt |
| Harald Grünwald Unabhängige Garchinger | entschuldigt |

Gäste:

Zu TOP 1: Prof. Dr. Gabriele Chiogna, Fr. Dr.-Ing. Beatrice Richieri

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Annette Knott
Schriftführung

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentlicher Teil:

- Eröffnung der Sitzung
 - 1 Grundwasserüberschwemmungen in Garching: Ergebnisse des URGRUND-Forschungsprojekts und Vorstellung des DBU-geförderten Folgeprojekts GraBerKo von Prof. Dr. Chiogna
 - 2 Änderungssatzung der Stadt Garching b. München für das Erholungs- und Badegelände "Garchinger See".
 - 3 Gebührensatzung zur Satzung für das Erholungs- und Badegelände "Garchinger See"
 - 4 Schulkinderkergarten / BGM-Wagner-Str. 3
-
- Außenanlagen Neugestaltung
 - 5 Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Wasserturmstraße 3-5, Fl.Nr. 1124/20
 - 6 Antrag auf Errichtung eines Parkhauses in der Friedrich-Ludwig-Bauer-Str., Fl.Nr. 1888
 - 7 Zeitlich befristete Baustelleneinrichtungsfläche, Lagerung von Freileitungsmaterial, Ingolstädter Landstraße 89, Fl. Nrn. 1700, 1700/3, 1700/4, 1701, 1719
 - 8 Stellungnahme der Stadt Garching zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 170 „Freiflächen-Photovoltaikanlage nördlich von Fischerhäuser und westlich der S8 und B301 (An den Hartwiesen)“ sowie zur 27. Flächennutzungsplanänderung "Sondergebiet - Fläche für Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie" der Gemeinde Ismaning; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
 - 9 Information zur Abstimmung mit der DFS zu möglichen Windkraftstandorten in Garching
 - 10 Sanierung Stadion am See - Beauftragung Grundleitungssanierung
 - 11 Errichtung eines Wintergartens, Prof. Angermair-Ring 4a, Fl. Nr. 1048/182
 - 12 Mitteilungen aus der Verwaltung
 - 13 Sonstiges; Anträge und Anfragen
 - 13.1 Stadion am See
 - 13.2 PV-Anlage; Zustand der Feldwege

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. Grundwasserüberschwemmungen in Garching: Ergebnisse des URGRUND-Forschungsprojekts und Vorstellung des DBU-geförderten Folgeprojekts GraBerKo von Prof. Dr. Chiogna

I. SACHVORTRAG:

Im Dezember 2023 kam es in Garching zu Überflutungen infolge erhöhter Grundwasserstände. Zur Analyse der Ursachen sowie zur Bewertung und Entwicklung möglicher Reaktionsstrategien hat die Stadt Garching das Forschungsprojekt URGRUND unter der Leitung von Prof. Dr. Gabriele Chiogna beauftragt. Das Projekt konnte im September 2025 erfolgreich abgeschlossen werden und lieferte laut Prof. Dr. Gabriele Chiogna folgende zentrale Erkenntnisse:

„Die Ergebnisse zeigen, dass das Hochwasserereignis im Dezember 2023 nicht nur durch außergewöhnlich hohe Spitzengrundwasserstände gekennzeichnet war, sondern auch durch den ungewöhnlich langen Zeitraum der hohen Grundwasserstände. Die langanhaltende Dauer, die durch Schneeschmelze und Starkregen verstärkt wurde, erklärt die drastischeren Auswirkungen im Vergleich zu früheren Ereignissen mit ähnlich hohem Grundwasserniveau. Zusätzlich führte eine Blockade des Mühlbachs lokal zu erhöhten Grundwasserständen im südlichen Bereich der Umgehungsstraße in der Nähe des Mühlbachs. Gleichzeitig zeigte die Untersuchung eine ausgeprägte räumliche Variabilität der Eigenschaften des Aquifers. Dadurch kann der Grundwasserstand nicht durch einen einzelnen Messpunkt repräsentiert werden, da die Reaktion des Aquifers stark variiert.“

Durch modellgestützte Sensitivitätsanalysen wurden die hydraulische Leitfähigkeit und - in geringerem Maße - die Wechselwirkungen des Aquifers mit Isar und Mühlbach als die entscheidenden Steuergrößen für die Entstehung von Grundwasserüberflutungen identifiziert. Außerdem zeigten die Unsicherheitsanalysen auf, dass Parameterbereichen statt fester Einzelwerte berücksichtigt werden sollten. Auf dieser Grundlage wurden probabilistische Hochwasserrisikokarten erstellt, die eine gute Übereinstimmung mit den tatsächlich im Jahr 2023 überfluteten Gebieten aufwiesen. Diese Karten sind ein wirkungsvolles Instrument für Planung und Risikokommunikation, da sie sowohl die voraussichtlichen Überflutungsflächen als auch die damit verbundenen Wahrscheinlichkeiten darstellen.“

Technische Maßnahmen wie Brunnen oder Entwässerungssysteme können den Grundwasserstand theoretisch senken, erwiesen sich für Garching jedoch aufgrund ihres Umfangs, der Kosten, möglicher Nebenwirkungen und rechtlicher Rahmenbedingungen als nicht praktikabel. Der effektivste Weg liegt daher in der Aufrechterhaltung eines dichten Messnetzes, dem weiteren Ausbau des Frühwarnsystems sowie der Nutzung probabilistischer Karten zur Steuerung von Vorsorge- und Kommunikationsmaßnahmen. Auf diese Weise hat das Projekt nicht nur das Verständnis von Grundwasserüberflutungen in

Garching vertieft, sondern auch eine solide Grundlage für eine praxisnahe und fundierte lokale Risikosteuerung geschaffen.“

In einem Folgeprojekt GrARBeKo, welches von der deutschen Bundesstiftung Umwelt gefördert wird, möchte Prof. Dr. Gabriele Chiogna das Risiko von Grundwasserüberschwemmungen durch die Einbindung der Bevölkerung bewerten. Ausgehend von den Ergebnissen des URGRUND-Projekt gibt es sechs zentrale Forschungsziele:

- Identifikation relevanter Messungen, die die Unsicherheit in der Risikobewertung verringern können.
- Durchführung gezielter Messungen zur Verbesserung der Risikobewertung
- Erprobung innovativer Geräte zur Datenerfassung des Grundwasserstands in Gebäuden
- Einbindung der Bürger bei der Sammlung zusätzlicher Daten und Kommunikation der Ergebnisse der Risikobewertung
- Erprobung und Anwendung der Methodik durch eine Pilotanwendung (Garching)
- Entwicklung einer allgemeinen Richtlinie für die Anwendung der vorgeschlagenen Methodik

Um den Garchinger Bürgerinnen und Bürgern die Ergebnisse von URGRUND und einen Ausblick auf das Folgeprojekt GrARBeKo zu geben, wird am 22.10.2025 um 19 Uhr eine Informationsveranstaltung im Bürgerhaus stattfinden.

Damit künftig frühzeitig auf erhöhte Grundwasserstände reagiert werden kann und die Bürgerinnen und Bürger bestmöglich informiert werden, sollte aufbauen auf den gewonnenen Erkenntnissen aus Sicht der Verwaltung die Weiterentwicklung des Frühwarnsystems geprüft werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Die Verwaltung wird beauftragt, die Weiterentwicklung und Implementierung des Frühwarnsystems zu prüfen.

TOP 2. Änderungssatzung der Stadt Garching b. München für das Erholungs- und Badegelände "Garchinger See".

Der TOP wurde abgesetzt.

TOP 3. Gebührensatzung zur Satzung für das Erholungs- und Badegelände "Garchinger See"

Der TOP wurde abgesetzt.

TOP 4. Schulkindergarten / BGM-Wagner-Str. 3

Außenanlagen Neugestaltung

I. SACHVORTRAG:

1.) Ausgangslage, Bestandsanalyse

Der Schulkindergarten ist gemäß Beschluss vom 18.04.2024 in die Räumlichkeiten der Bürgermeister-Wagner-Straße 3 umgezogen.

Der jetzige Zustand der Außenanlagen entspricht nicht einem kindgerechten Außenbereich für Schulkinder und weist diverse Gefahrenquellen auf.

An der Nord- und Westseite des alten Grundstücks befindet sich eine ältere durchgewachsene Fichtenhecke. Die von den Bäumen eingerahmte, den Kindern zur Verfügung stehende Freifläche ist zu über der Hälfte von Flachwurzeln der Fichten durchzogen. Daher kann weder ein Sandspielbereich noch ein Spielgerät eingebaut werden, da die Wurzeln ansonsten beschädigt und die 8 Großbäume destabilisiert würden. Die Verkehrssicherheit wäre dann nicht mehr gegeben.

Am 24.01.2025 wurde deshalb in einer Besprechung mit Bürgermeister Dr. Gruchmann beschlossen, den Altbestand der 8 Fichten zu roden, um eine kindgerechte Neugestaltung der Außenanlagen zu ermöglichen. Auch aufgrund des Flächenzuerwerbs im Westen ist die Rödung der Fichten erforderlich, damit die hier dazugewonnene Fläche optimal in das Gesamtkonzept der Außenanlagen integriert und genutzt werden kann.

Im Folgenden die derzeitigen Gefahrensituationen, die beim Umbau der Außenanlagen behoben werden müssen:

- Dachentwässerung Nordseite über drei Fallrohre auf den angrenzenden Asphaltstreifen, hier besteht Rutschgefahr.
- zu hoher Treppenabsatz (ca. 30 cm) der Außentreppe an Gebäudenordseite, hier besteht Unfallgefahr.
- frei zugängliche Mülltonnen, insbesondere blaue Tonne für Speisereste, dies entspricht nicht den Vorschriften.

Der jetzige Außenanlagenbereich wird von bis zu 40 Kindern (Altersgruppe 6 bis 7 Jahre) und der kleinere Teil von bis zu 15 Kindern der Altersgruppe U3 (Krippe NBH) genutzt. Laut der Schulkindergartenleitung verbringen die Kinder im Frühjahr und Sommer die Hälfte Ihrer Betreuungszeit im Außenbereich, d.h. bei einer Unterbringung von 6-8 Stunden ca. 4 Stunden am Tag. Der Schulkindergarten dient der emotionalen Vorbereitung für Kinder auf die Schule. Für die Entwicklung, Förderung und freien Entfaltung der Kinder haben die Außenanlagen eine große Bedeutung.

Der Fachbereich Umwelt wurde mit der Neuplanung der Außenanlagen beauftragt.

2.) Planung Außenanlagen mit Kosten

Das Ziel der Planung ist es, das Außengelände (Plan M 1: 200, siehe Anlage) in einen naturnahen Spielraum zu verwandeln, in dem freies, selbstbestimmtes Spielen gefördert werden kann. Aufgrund der Grundstückserweiterung im Westen muss der gesamte Außenanlagenbereich neu eingezäunt und bepflanzt werden.

Als Sichtschutz ist ein Grüngürtel entlang der Grundstücksgrenze im Norden und Westen geplant. Um dem Nachpflanzungskonzept gerecht zu werden, müssen vier Bäume 1. Ordnung nachgepflanzt werden. Die übrigen Bäume werden anderorts ersetzt. Dazwischen werden heimische Sträucher und Heckenelemente an der Westseite ergänzt, wie z.B. Weißdorn, Himbeersträucher zum Naschen.

Durch den Flächenzuerwerb im Westen entsteht jetzt ausreichend Platz, hier eine Spiel- und Kletterlandschaft zusammen mit der Firma „gemeinsam gestalten“ zu entwickeln. Diese besteht aus Robinienstämmen, die wie Mikado ineinander geschichtet sind. Ein ähnliches Spielgerät von „gemeinsam gestalten“ befindet sich im Außenbereich der Grundschule Hochbrück. Durch den beengten Platzbereich im Westen (ca. 7m Breite) ist der individuelle

Einbau eines Spielgerätes hier die kostengünstigere Variante. Die Kletterlandschaft geht über in einen großzügigen Sandspielbereich, der mit Findlingen und Robinienstämmen eingefasst wird. Der anschließende Grünbereich mit einem großen Baum bietet Rückzugsraum und Schatten.

Um gleich zwei der oben genannten Gefahren (Entwässerung, Stufenproblematik) zu beseitigen, ist eine erhöhte Terrasse geplant, die vielseitig genutzt werden kann. Der Belag besteht aus hochwertigen Keramikplatten, die auf einer Aluminium-Unterkonstruktion verlegt werden. Durch die erhöhte Terrasse wird die zu hohe unterste Stufe der Außentreppe ausgeglichen. Zweitens erfolgt die Entwässerung in den Kiesunterbau. Dieser Terrassenbelag weist die höchste Rutschfestigkeitsklasse auf, ist nachhaltig und extrem pflegeleicht, dadurch werden die Unterhaltskosten geringgehalten.

Um die Mülltonnen platzsparend unterzubringen, wurde auf eine hochwertiges, modulares, absperrbares Aufbewahrungssystem zurückgegriffen. Zudem werden mit diesem System auch die Spiel- und Fahrgeräte, Krippenwagen etc. verstaut. Aufgrund seines pflegeleichten und langlebigen Materials, werden auch hier die Unterhaltskosten geringgehalten.

Die Kostenschätzung für die gesamte Neuplanung der Außenanlagen belaufen sich auf ca. 250.000 Euro brutto.

Unter der HHSt. 2.46402.95500 wurden 60.000 Euro brutto für die Fäll- und Abbrucharbeiten für den Nachtragshaushalt 2025 und 190.000 Euro brutto für den Haushalt 2026 beantragt.

Kostenschätzung nach DIN276

| KG | | Kostengruppe nach DIN 276 | Kosten (net-to) |
|-----|-----|--|-----------------|
| 200 | | Vorbereitende Maßnahmen wie Fäll- und Abbrucharbeiten | 17.800 € |
| 500 | | Außenanlagen und Freiflächen | 190.200 € |
| | 510 | Erbau | 10.000 € |
| | 520 | Gründung und Unterbau | 14.000 € |
| | 530 | Oberbau, Deckschichten: Herstellen Terrassenfläche mit Keramikplatten, Wiederherstellen von Kanten und Flächen | 12.000 € |
| | 540 | Baukonstruktionen: Herstellen Zaunanlage mit Toranlage | 19.200 € |
| | 560 | Einbauten in Außenanlagen | |
| | 561 | Allgemeine Einbauten: Müll- und Gerätehäuschen, Sonnenschutz, Hochbeete und Fahrradständer | 41.500 € |
| | 562 | Besondere Einbauten: Spiel- und Kletterkombination mit Sandspielbereich mit Einfassung und Findlingen | 34.500 € |
| | 570 | Vegetationsflächen: Baum- und Strauchpflanzungen, Anlage von Rasenfläche, Fertigstellungs- und Entwicklungs-pflege (5 Jahre) | 59.000 € |

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen und die Verwaltung wird mit der Durchführung der Vergabeverfahren für die entsprechenden Gewerke beauftragt.

Gleichzeitig wird der Erste Bürgermeister zum Abschluss sämtlicher mit dieser Baumaßnahme in Verbindung stehenden Verträge ermächtigt.

TOP 5. Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Wasserturmstraße 3-5, Fl.Nr. 1124/20

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Wasserturmstraße 3-5, Fl.Nr. 1124/20.

Geplant ist, die bestehenden Wohnhäuser durch einen zweigeteilten Neubau mit Versatz zu ersetzen. Insgesamt sollen im Neubau 20 Wohnungen (2x4-Zimmer, 18x2-Zimmer) errichtet werden, wovon 18 barrierefrei vorgesehen sind. Das Gebäude soll eine Grundfläche von 573,58 m² erhalten. Das Wohnhaus ist mit 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss geplant und soll mit einer Wandhöhe von 5,77 m und einer Firsthöhe von 10,52 m errichtet werden. Die Dachneigung des Satteldachs soll 28° betragen. An der Nord- und Südseite sind im Obergeschoss und Erdgeschoss Balkone, sowie Dachflächenfenster vorgesehen. Die Balkone im Dachgeschoss sind in Verbindung mit Zwerchhäusern geplant. Auch an der West- und Ostseite ist im Dachgeschoss jeweils ein Balkon vorgesehen. Die 22 benötigten KFZ-Stellplätze sollen mit Ausnahme eines Behindertenstellplatzes und eines regulären Stellplatzes in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die Tiefgaragenrampe soll an der Westgrenze mit begrüntem Flachdach gebaut werden. Die beiden offenen Stellplätze sind im südlichen Grundstücksbereich geplant. Die 44 nachzuweisenden Fahrradstellplätze (davon 4 Lastenräder) sollen in zwei Fahrradhäusern im südlichen Grundstücksbereich errichtet werden. Die Fahrradhäuser sollen mit einem begrünten Flachdach und begrünten Fassaden ausgestattet werden. Am westlichen Fahrradhaus sind auch die Mülltonnenstellflächen vorgesehen. Auch diese sind mit einer Begrünung geplant.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 „Wasserturmstraße“.

Dieser setzt eine Baulinie im Süden fest, die auch nicht durch untergeordnete/verfahrensfreie Vorhaben überschritten werden darf. Zudem wird im Norden eine Baugrenze festgesetzt. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt. Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der Baulinie durch die Tiefgaragenrampe, die Fahrradhäuser, die Mülltonnen und die Lichtschächte des östlichen Hausteils benötigt. Zudem wird eine Befreiung wegen der Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch die Lichtschächte des östlichen Gebäudeteils und wegen der Unterschreitung der Baulinie des östlichen Gebäudeteils beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzen/Baulinienüberschreitung zugestimmt werden, da auf dem Nachbargrundstück die Tiefgarage mit Rampe vollständig außerhalb der Baulinien errichtet wurde. Damit wurde die Festsetzung bereits großflächig aufgeweicht.

Die Fahrradhäuser und Mülltonnenanlagen sind zudem verfahrensfrei, die Lichtschächte sind untergeordnet und nur unterirdisch. Auch sind bereits im Bestand 2 Garagen außerhalb der Baulinien, welche durch die Tiefgaragenrampe ersetzt werden.

Der Befreiung wegen der Unterschreitung der Baulinie im östlichen Grundstücksbereich kann auch zugestimmt werden, da diese nur im geringen Ausmaß (max. 20 cm) erfolgen soll und an der südöstlichen Ecke auf die Baulinie gebaut wird.

Insgesamt sind die Befreiungen städtebaulich vertretbar, weshalb die Verwaltung vorschlägt, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Ergänzung des Sachvortrags am 14.10.2025

Das Landratsamt München hat mit Schreiben vom 13.10.2025 zum Bauantrag wie folgt Stellung genommen:

Die Baulinie wird nach Süden um 6m überschritten. Die Lage der Baulinie wurde im Zuge

des Bebauungsplanes 0090/60/BL 1961 korrigiert. Für beide Bau-Grundstücke liegt die Baulinie nun entgegen der ursprünglichen Festsetzung von 1952 einheitlich in einem Abstand von 16m zur Straße. Bitte ändern Sie Ihre Planung.

Die östliche Baugrenze wird durch den Balkon überschritten. Bitte beantragen und begründen Sie die Befreiung.

Auszug Ende

Der Bebauungsplan Nr. 60/BL 1961 liegt der Verwaltung nicht vor. Die Beratung erfolgte stets auf Basis des vorliegenden Bebauungsplans, der dem Sachvortrag als Anlage beigefügt ist.

Nachdem die östliche angrenzende Reihenhausbebauung bis 8 m an die Wasserturmstraße heranrückt, fügt sich das geplante versetzte Wohnhaus, welches in einem Teilbereich bis zu 10 m an die Wasserturmstraße heranrückt, städtebaulich ein.

Der Übergang vom Abstand 8 m zu 16 m Abstand zur Straße spiegelt die verdichtete Bebauung des Gebietes nicht wieder und wirkt städtebaulich im Gesamtkontext der Straßenflucht „Wasserturmstraße“ nicht nachvollziehbar.

Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann die Stadt Garching von folgende Regelung heranziehen.

(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baulinie um 6 m auf Grund des § 31 Abs. 3 BauGB zuzustimmen. Der Bebauungsplan aus 1961 umfasst zwei Flurstücknummern. Damit kann allenfalls das Nachbargrundstück sich auf diesen Präzedenzfall berufen.

Durch die Befreiung wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Mit Schreiben vom 14.09.2025 hat der Architekt die Begründung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum untergeordneten Balkon am Ostgiebelseite des Gebäudes nachgereicht. Dieser ragt geringfügig über die festgesetzte Baugrenze hinaus. Die beantragte Befreiung betrifft ausschließlich dieses Bauteil. Die Abmessungen des Balkons: 1,50m Tiefe und 6,08m Breite

1. Städtebauliche Vertretbarkeit Der Balkon stellt ein untergeordnetes Bauelement nach BayBO Art. 6 Abs. 6.2 dar, das weder die Kubatur des Gebäudes wesentlich verändert noch negative Auswirkungen auf das Ortsbild hat. Die Gestaltung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und entspricht dem Charakter des Wohngebiets.

2. Wahrung der Grundzüge der Planung Die Grundzüge des Bebauungsplans – insbesondere die Nutzung, die Geschossigkeit und die Bauweise – bleiben vollständig gewahrt. Die geringe Überschreitung der Baugrenze durch den Balkon beeinträchtigt die planerischen Zielsetzungen nicht. 3. Keine Beeinträchtigung öffentlicher oder nachbarlicher Belange Die Lage und Dimension des Balkons gewährleisten, dass weder Belichtung, Belüftung noch Privatsphäre angrenzender Grundstücke beeinträchtigt werden.

4. Funktionale und gestalterische Gründe Der Balkon dient der Wohnqualität und Aufenthaltsmöglichkeit im Freien, insbesondere in einem urban verdichteten Umfeld. Er trägt zur Verbesserung der Lebensqualität bei, ohne die baurechtlichen Rahmenbedingungen wesentlich zu verletzen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Das Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Wasserturmstraße 3-5, Fl.Nr. 1124/20 mit den im Sachvortrag genannten Befreiungen und

nach § 31 Abs. 3 BauGB bezüglich der Baulinie wird erteilt.

TOP 6. Antrag auf Errichtung eines Parkhauses in der Friedrich-Ludwig-Bauer-Str., Fl.Nr. 1888

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Parkhauses in der Friedrich-Ludwig-Bauer-Str., Fl.Nr. 1888.

Geplant ist, im südwestlichen Grundstücksbereich ein Parkhaus mit 6 Halbebenen auf einer Fläche von 1779 m² zu errichten. Das Parkhaus soll dabei Platz für 199 KFZ-Stellplätze bieten und könnte in einer nächsten Ausbaustufe noch um 2 Halbebenen aufgestockt werden. Das Parkhaus soll in der jetzigen Ausbaustufe ohne Dach und mit einer offenen Gitterfassade errichtet werden. Die Fassaden sollen dabei in großen Teilen begrünt werden. Bei einer Aufstockung ist ein Dach geplant, auf dem dann die vorgeschriebenen Solaranlagen installiert werden. Das Parkhaus weist 3 verschiedene Wandhöhen auf. Der höchste Punkt ist im Bereich oberhalb der Treppenhaustürme mit einer Höhe von 10,04 m, gefolgt von der Oberkante Attika im Bereich der Halbebene 6 mit 7,95 m und der Oberkante Attika im Bereich der Halbebene 5 mit 6,58 m. Von den 199 geplanten Stellplätzen sollen 6 behindertengerecht, 13 mit E-Ladepunkten und 66 mit Vorrichtungen für einen künftigen E-Ladeanschluss hergestellt werden. Das Parkhaus deckt mit seiner jetzigen Anzahl den Gesamtstellplatzbedarf auf dem Grundstück. Der Interimsstellplatz auf dem Grundstück wird im nächsten Bauabschnitt durch das Gebäude EMFT ersetzt. Die Gesamtgrundstücksplanung wurde entsprechend weitergeführt (siehe Übersichtsplan).

Das Vorhaben soll im Außenbereich realisiert werden, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1 vor, das Vorhaben ist als sog. sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 einzustufen. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Sondergebiet „Hochschul- und Forschungsbereich“ aus. Es besteht kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Die Erschließung ist gesichert. Das Grundstück ist nicht Teil des Masterplans „Science City“, es wurden jedoch im Zuge der Aufstellung des Masterplans Absprachen getroffen, die dem Tenor des Masterplans entsprechen. Die Vorgaben werden durch das Vorhaben eingehalten.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (10:2):

Das Einvernehmen zur Errichtung eines Parkhauses in der Friedrich-Ludwig-Bauer-Str., Fl.Nr. 1888 wird erteilt.

TOP 7. Zeitlich befristete Baustelleneinrichtungsfläche, Lagerung von Freileitungsmaterial, Ingolstädter Landstraße 89, Fl. Nrn. 1700, 1700/3, 1700/4, 1701, 1719

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt eine zeitlich befristete Baustelleneinrichtungsfläche mit Lagerhaltung auf den Fl. Nrn. 1700, 1700/3, 1700/4, 1701; 1719 an der Ingolstädter Landstraße 89.

Die Baustelleneinrichtungsfläche mit Lagerfläche ist genehmigungspflichtig, da sich die Baustelle nicht in unmittelbarer Nähe befindet.

Die Baustelleneinrichtungsfläche wird für das Projekt Oberbayern –Ottenhofen, d.h. der Ersatzneubau der 380 / 220-kV-Leitung und in Teilen der 380/220/110-kV-Leitung Oberbachern – Ottenhofen einschließlich Rückbau der Bestandsleitung genutzt.

Auf dem Gelände werden Mastteile und Kabeltrommeln gelagert.

Die Fläche ist i. d. R. von Montag – Freitag von 07 – 17 Uhr in Betrieb.

Es wird eine Mobile Beleuchtungsanlage für ca. 4 Monate im Jahr aufgestellt, um eine sicheres Arbeiten in den Morgen und spät Nachmittag Stunden in den Wintermonaten zu gewährleisten.

Der Lagerplatz wird eingezäunt und für den Zeitraum, wo das Lager nicht besetzt ist, wird die gesamte Lagerflächen mit einem Bauwatch System überwacht.

Auf dem Grundstück wird eine Wartezone für 3-4 LKW eingerichtet. Anlieferungen sind auf die Kapazitäten der Entlade- und der Wartezone abgestimmt und werden entsprechend gesteuert. Ein Rückstau auf die öffentliche Straße und damit einhergehend eine Behinderung oder gar Gefährdung des öffentlichen Straßenverkehrs soll vermieden werden. Sollten LKW bereits nachts anreisen können sich diese auf dem Eingezäunten Wartebereich stellen eine Absprache mit einem Mitarbeiter im Vorfeld der Anreise ist notwendig. Für den Zeitraum wo das Lager nicht geöffnet ist wird eine Mobile Toilette mit Waschbecken aufgestellt. Tagsüber können die Fahrer die Sanitären Einrichtung des Baulager nutzen.

In den Frequenzstärksten Monaten ist mit einer täglichen Verkehrsbelastung mit LkW im Durchschnitt mit 6 – 8 Bewegungen angegeben.

Die geplante Projektlaufzeit endet 2030. Um bei evtl. Verzögerungen weiterhin eine rechtskräftige Genehmigung zu haben, soll die Baugenehmigung befristet bis Ende 2032 erteilt werden.

Das Vorhaben soll im Außenbereich realisiert werden, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt ein privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1 Nr. 3 BauGB vor, da die Baustelleneinrichtung für eine Maßnahme der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität dient. Die Erschließung ist gesichert. Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht oder Belange des Naturschutzes bzw. Landschaftsschutzes beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan weißt das Gebiet als Sondergebiet „Bahngleisverladestation“ aus. Es besteht ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan, der aber auf Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses der Maßnahme, für die die Baustelleneinrichtungsfläche benötigt wird, und auf Grund der Befristung der Baugenehmigung im Einzelfall die Verwaltung zu der Abwägung kommt, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

In den Vorgesprächen ist gegenüber den Eigentümern der Grundstücke seitens der Verwaltung zum Ausdruck gebracht worden, dass der Stadtrat bei der Erteilung der Zustimmung zum gemeindlichen Einvernehmen kein Präzedenzfall/ kein Präjudiz schaffen möchte, auf den sich die Eigentümer für Nachfolgenutzungen berufen können. Dies wird in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen den Eigentümern und der Stadt Garching festgehalten. Das jetzige Projekt steht im "überragende öffentliche Interesse". Dies ist für das aktuelle

Vorhaben die maßgebliche Entscheidungsgrundlage, sodass eine präjudizierende Wirkung für die Zukunft ausgeschlossen wird.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

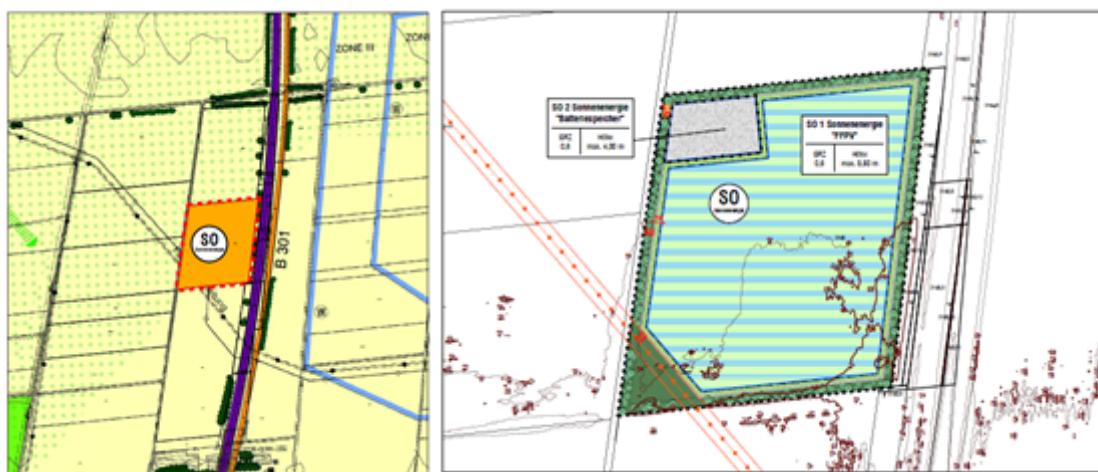
II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Das Einvernehmen zum befristeten Bauantrag bis 31.12.2032 in der Ingolstädter Landstraße, Fl. Nrn. 1700, 1700/3, 1700/4, 1701; 1719 wird erteilt. Der privatrechtliche Vertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung durch die Grundstückseigentümer zu unterzeichnen.

TOP 8. Stellungnahme der Stadt Garching zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 170 „Freiflächen-Photovoltaikanlage nördlich von Fischerhäuser und westlich der S8 und B301 (An den Hartwiesen)“ sowie zur 27. Flächennutzungsplanänderung "Sondergebiet - Fläche für Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie" der Gemeinde Ismaning; frühzeitige 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 08.05.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 170 „Freiflächen-Photovoltaikanlage nördlich von Fischerhäuser und westlich der S8 und B301 (An den Hartwiesen)“ sowie für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet - Fläche für Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie“ gefasst. Die Stadt Garching wird bei beiden Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.



Städtebauliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Bereitstellung geeigneter Flächen zur Erzeugung und Speicherung vorwiegend erneuerbarer Energien in der Gemeinde Ismaning. Der Bereich wird als Sondergebiet für Erneuerbare Energien (FFPV und Batteriespeicher) entwickelt. Der geplante Solarpark soll auf einer Fläche errichtet werden, die direkt an die Bahnstrecke der S-Bahn München und die Bundesstraße B301 grenzt. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ismaning wird derzeit im Parallelverfahren mit der 27. Änderung angepasst und stellt die Fläche als Sondergebiet Sonnenenergie dar. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 2,62 ha.

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

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Es werden keine Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen abgegeben. Sofern sich an den Grundzügen der Planungen nichts ändert, werden auch im Rahmen der weiteren Beteiligungen an den Verfahren keine Stellungnahmen abgegeben.

TOP 9. Information zur Abstimmung mit der DFS zu möglichen Windkraftstandorten in Garching

I. SACHVORTRAG:

Im Rahmen des Gerichtstermins am 26.10.2023 konnte die abschließende Beurteilung der luftverkehrsrechtlichen Themen vertreten durch die Deutsche Flugsicherung (DFS) zum geplanten Windkraftstandort im Bebauungsplangebiet Nr. 187 „Sondergebiet Erneuerbare Energien – Windkraft und Photovoltaik“ nicht geklärt werden.

Der Antragsteller hat im Gerichtstermin den Antrag auf Vorbescheid zurückgenommen. Daher ist kein Urteil gefasst worden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 folgenden Beschluss gefasst:
Der Stadtrat beschließt, den Ersten Bürgermeister zu ermächtigen, die Feststellungsklage gegen die 259. Durchführungsverordnung einzureichen.

Im ersten Halbjahr hat die Verwaltung mehrfach versucht vor der Klage-Einreichung ein Gespräch mit der DFS zu führen. Dies war nicht möglich. Um aber vorher ggf. einen außergerichtlichen Einigungswillen dokumentieren zu können, ist die DFS schriftlich um Stellungnahme zu der luftverkehrsrechtlichen Situation gebeten worden. Nach Nachfrage teilte die DFS mit, dass – entgegen der Auffassung und Information der Stadt Garching – das Flugschränkungsgebiet mit Instrumentenflügen vom veröffentlichten Soll-Flugweg im Rahmen der technisch möglichen Abweichungen überflogen und den Radius tangieren kann. Daher muss der nominelle Flugweg, der durch die protection area gemäß ICAO PANSOPS geschützt wird, auch vor Hindernissen geschützt werden, die innerhalb eines benachbarten Flugbeschränkungsgebiets zur Errichtung kommen sollen.

Damit ist die Errichtung einer Windkraftanlage im Bebauungsplangebiet Nr. 187 derzeit nicht möglich.

Um abschließend klären zu können, ob Garching einen Beitrag zur Erfüllung seines Anteils an der Umsetzung des „Wind-Land-Gesetzes“ leisten kann, sind mögliche Standorte nördlich des Gewerbegebiets auf ihr Konfliktpotenzial ebenfalls mit der DFS abgeklärt worden.

Im Juli 2025 hat das Luftamt Südbayern per Mail mitgeteilt: Demnach empfiehlt die DFS aufgrund der erheblichen Auswirkungen auf den IFR-Flugbetrieb des Hubschrauberlandeplatzes Oberschleißheim dringend die luftrechtlichen Zustimmungen zu versagen. Das bedeutet, dass in einem Genehmigungsverfahren von uns (Regierung von Oberbayern) die luftrechtlichen Zustimmungen verweigert werden würden.

Mitteilung Ende.

Damit ist derzeit die Errichtung einer Windkraftanlage in Garching nicht möglich. Auch hier werden neben dem Hubschrauberlandeplatz Belange des Franz-Josef-Strauß Flughafen tangiert.

Das Ergebnis fließt in die Evaluierung des Klimaschutzkonzeptes ein. Weiterhin ist es relevant für die Kommunale Wärmeplanung sowie für das Konzept des Landkreises 29++.

Im Rahmen der Umsetzung des „Wind-an-Land-Gesetzes“ schlägt die Verwaltung bei Beteiligungsverfahren beim Landesentwicklungskonzept oder des Planungsverbandes vor, dass sie ohne Beteiligung des Stadtrates eine negative Stellungnahme abgeben kann.

II. KENNTNISNAHME (12):

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

TOP 10. Sanierung Stadion am See - Beauftragung Grundleitungssanierung

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat am 21.03.2024 der fortgeschriebenen Kostenberechnung vom 28.12.2023 Index 1 für die Sanierung Stadion am See zugestimmt. Die freigegebenen Kosten für die Kostengruppen 200-700 betragen brutto 7.996.610 EUR.

In den Sitzungen am 16.07.2024 und 11.09.2024 wurden dem Stadtrat die Ausschreibungsresultate der Vergabepakete 1 und 2 mitgeteilt und die Auftragserteilung beschlossen.

Mit Beschluss vom 27.03.2025 hat der Stadtrat die Mehrkostenanmeldung Gewerk Rohbau- und Gerüstarbeiten zur Kenntnis genommen und die zusätzlich nötigen Mittel zur Sanierung des Stadions in Höhe von brutto 280.491 EUR freigegeben.

Im Zuge der Baumaßnahme wurde nun eine weitere Maßnahme – Grundleitungssanierung – wie folgt notwendig, die nicht im ursprünglichen Sanierungsumfang erfasst ist.

Erstmals wurden die Leitungen vor Maßnahmenbeginn im Zuge der Ermittlung des Sanierungsumfangs per Kamera befahren, um den Zustand festzustellen. Zu diesem Zeitpunkt waren keine Schäden erkennbar. Somit wurde eine Sanierung der Grundleitungen nicht mit in das Sanierungskonzept aufgenommen

Nach Abschluss der Abrissarbeiten im UG hat sich gezeigt, dass die Grundleitungen, entgegen dem Ergebnis der ersten Untersuchung vor Maßnahmenbeginn, beschädigt sind. Hintergrund für die erneute Untersuchung der Grundleitungen war, dass durch die Abrissarbeiten im Untergeschoss die bestehenden Grundleitungen unter der Bodenplatte verschmutzt waren. Daher mussten diese durch eine Kanalspülung gereinigt werden. In diesem Zuge wurde auch eine erneute Kamerabefahrung der Leitungen durchgeführt (Standardprozedere) und die Leitungen auf mögliche Schäden kontrolliert. Diese Maßnahmen wurden dem Verursacher der Verschmutzung angezeigt.

Die erneute Kamerabefahrung hat ergeben, dass die Leitungen Schäden aufweisen – hier u.a. speziell im Bereich der Dichtungen an den Abzweigen – und eine Sanierung somit unmöglich ist.

Dieser Sanierungsbedarf wäre auch ohne die derzeitige Sanierung des Stadions bei normalen Betriebsbedingungen im Zuge der zukünftigen Unterhaltsmaßnahmen am Gebäude aufgetreten und hätten dann durchgeführt werden müssen. Daher handelt es sich bei den Kosten um „Sowieso-Kosten“ für die Stadt, jedoch mit dem Vorteil, dass diese Maßnahme gleich im Zuge der laufenden Sanierung durchgeführt werden kann, ohne den fertigen Fußboden an unterschiedlichen Stellen wieder öffnen zu müssen.

Da die weiteren Baumaßnahmen im UG erst nach Abschluss der Grundleitungssanierung fortgeführt werden kann, wurde hierzu durch die beteiligten Planer ein Sanierungskonzept mit Kostenrahmen erarbeitet und die Ausschreibung der Leistung wie folgt vorbereitet:

- Vergabe der Bauleitungen Grundleitungssanierung und Baumeister 2 erfolgen jeweils als Direktvergabe im 20% Kontingent Mitte August.
- Festlegung: Höchstmöglicher Anteil der Sanierung per Inliner, um möglichst wenig Eingriffe in die Bodenplatte vornehmen zu müssen.

- Auftragsvergabe schnellstmöglich. Ausführung Mitte September – Mitte Oktober
- Fertigstellung bis Ende Oktober 2025

Kostenrahmen:

Baukosten KG 300+400 ca. 150.000 € brutto

Zusätzliche Honorarkosten KG 700 ca. 28.000 €brutto

Mit Aktenvermerk vom 13.08.2025 hat der Bürgermeister die Maßnahme per Eilhandlung freigeben.

Daraufhin wurde die Grundleitungssanierung als Direktvergabe unter Beteiligung von 8 Firmen ausgeschrieben. Es ging jedoch zum Submissionstermin nur ein Angebot in Höhe von 176.744,75€ brutto von Fa. Kuchler GmbH aus 80939 München ein.

Nach Prüfung des Angebots durch SIB-Ingenieure wurde die Beauftragung der Fa. Kuchler GmbH durch SIB, trotz erhöhter Preise in einzelnen Positionen empfohlen.

Daher wurde die Firma Kuchler GmbH aus München am 10.09.2025 per Eilhandlung durch den Ersten Bürgermeister Herrn Dr. Gruchmann mit der Grundleitungssanierung mit einer Auftragssumme 176.744,75€ brutto beauftragt.

Die für die Sanierung der Grundleitungen notwendigen Baumeisterarbeiten wurden ebenfalls als Direktvergabe unter Beteiligung von 8 Firmen ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 03.09.2025 gingen 2 Angebote ein.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote durch MHH-Architekten hat die Firma K. Baumann Baugesellschaft mbH aus 83059 Kolbermoor das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und wurde am 10.09.2025 per Eilhandlung mit einer Auftragssumme von 42.771,96€ brutto durch den Ersten Bürgermeister Herrn Dr. Gruchmann mit dem Gewerk Baumeister 2 beauftragt.

Die Gesamtkosten für die Grundleitungssanierung belaufen sich somit für die KG 300+700 auf voraussichtlich ca. 250.000 € brutto. Die erhöhten Preise lassen sich auf den straffen Zeitplan in Verbindung mit den beengten Verhältnissen im UG zurückführen.

Gesamtbudget: Aktuell kann von Seiten der Verwaltung noch keine abschließende Aussage zur Kostenentwicklung der Maßnahme getroffen werden. Dies begründet sich dadurch, dass aktuelle Ausschreibungsergebnisse teilweise unter der Kostenberechnung liegen und mehrerer Ausschreibungen noch ausstehen, und zum anderen sich Nachträge z.B. beim Baumeister, noch in der Prüfung befinden.

II. KENNTNISNAHME (12):

Der vorstehende Sachvortrag zur Grundleitungssanierung sowie die Beauftragung für das Gewerk Grundleitungssanierung der Fa. Kuchler GmbH aus 80939 München mit einem Auftragswert von 176.744,75€ brutto und die Beauftragung für das Gewerk Baumeister 2 der Fa. Firma K. Baumann Baugesellschaft mbH aus 83059 Kolbermoor werden zur Kenntnis genommen.

TOP 11. Errichtung eines Wintergartens, Prof. Angermair-Ring 4a, Fl. Nr. 1048/182

L SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Wintergartens im Prof.-Angermair-Ring 4a, Fl.Nr. 1048/182.

Geplant ist, auf der Südseite des Reihenhauses einen Wintergarten mit einer Grundfläche von 5,58 m x 3 m zu errichten. Das Dach soll als Glasdach mit einer Neigung von 6° errichtet werden. Die Höhe des Anschlusspunktes an der Hauswand soll 2,8 m betragen, die Höhe am Abschluss zum Garten hin 2,45 m. Die Wände des Wintergartens sind mit einer Höhe von 2 m als Brandschutzwände vorgesehen. Die Verbindung zwischen Mauer und Dach soll aus Glas hergestellt werden. Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115a „Garching Süd-Ost 2 Nr. 1 Wintergärten“. Dieser setzt fest, dass Wintergarten mit einer Tiefe von 2,6 m, einer Höhe am Anschlusspunkt an der Hauswand von 3,1 m und am Abschluss zum Garten von 2,2 m zulässig sind. Auch die daraus resultierende Überschreitung der Grund- und Geschossfläche wird zugelassen. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der abweichenden Wintergartentiefe von 3 m, der Unterschreitung der Wandhöhe am Anschlusspunkt zur Wand, der Überschreitung der Wandhöhe am Abschlusspunkt und wegen der aus der tieferen Ausführung des Wintergartens resultierenden zusätzlichen Überschreitung der Grund- und Geschossfläche um jeweils 2,23 m².

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen zugestimmt werden. Die geänderten Höhen, sowie die zusätzlichen Überschreitungen der Grund- und Geschossfläche ergeben sich aus der tieferen Ausführung des Wintergarten. Ein niedrigerer Anschlusspunkt an der Hauswand stellt dabei sicher, dass die betroffenen Nachbarn nicht zu stark beeinträchtigt werden. Die zusätzliche Überschreitung der Grund- und Geschossfläche ist zudem als geringfügig zu sehen. Die geänderte Bauform des Wintergartens ist zudem städtebaulich wenig relevant, da diese nur von den Wohnwegen, nicht aber von den Hauptverkehrsstraßen aus sichtbar ist. Des Weiteren haben alle Nachbarn zugestimmt. Die Verwaltung weist darauf hin, dass durch die veränderte Tiefe des Wintergartens die Abstandsflächen nicht mehr durch den Bebauungsplan gedeckt sind. Daher beantragt der Bauherr eine Abweichung der Abstandsflächen. Über diesen Antrag entscheidet das Landratsamt München. Da die betroffenen Nachbarn zugestimmt haben, gilt eine Erteilung der Abweichung als wahrscheinlich. Alternativ müsste eine Abstandsflächenübernahme von beiden betroffenen Nachbarn unterzeichnet werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Beschluss:

Die persönliche Beteiligung des Ersten Bürgermeisters Dr. Gruchmann wird festgestellt.

Die Sitzungsleitung nimmt Zweiter Bürgermeister Ascherl wahr.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (11:0):

Das Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens im Prof.-Angermair-Ring 4a, Fl.Nr. 1048/182 und den im Sachvortrag genannten Befreiungen wird erteilt.

Die Sitzungsleitung wird nach der Beschlussfassung wieder dem Ersten Bürgermeister Dr. Gruchmann übertragen.

TOP 12. Mitteilungen aus der Verwaltung

keine

TOP 13. Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 13.1. Stadion am See

StR Nolte erkundigt sich, ob neben den Garagen für die Leichtathleten weitere Investitionen getätigt worden sind, die dem Gremium nicht bekannt sind.

Der Vorsitzende verweist auf den Sachstandsbericht zur Sanierung des Stadions, der dieses Jahr noch erfolgen soll.

TOP 13.2. PV-Anlage; Zustand der Feldwege

StR Biersack merkt an, dass die Feldwege, die als Baustellenzufahrt zu den PV-Anlagen dienen, auch witterungsbedingt in einem schlechten Zustand seien. Die Verwaltung informiert darüber, dass vor dem Beginn der Maßnahme eine Befahrung der Feldwege erfolgt ist und die Schäden im Nachgang von den Verursachern behoben werden müssen.

StR Biersack äußert, dass damit sein Anliegen erledigt sei.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:53 Uhr die öffentliche Sitzung.

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Annette Knott
Schriftführung

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 11.11.2025