BESCHLUSSVORLAGE

UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING.

Vorlage Nr.:	2-BV/292/2022
Status:	öffentlich
Geschäftsbereich:	Bauverwaltung
Datum:	14.03.2022
Verfasser:	Spitzweck Barbara

Bebauungsplan Nr. 185 "Erweiterung Schule West"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
05.04.2022	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 25.02.2021 einstimmig beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 185 "Erweiterung Schule West" zu fassen.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Schule“. Geplant ist, die bestehende Schule zu erweitern, um den zusätzlichen Bedarf an Betreuungsplätzen für die nachmittägliche Betreuung und ein weiterer Bedarf an Räumen, insgesamt 3 Fachräume mit den jeweiligen Nebenräumen, zu decken.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Variante 4.1 inkl. Anpassung des Raumprogramms für den Bebauungsplan Nr. 185 “Erweiterung Schule West“ wurde in der Stadtratssitzung am 25.02.2021 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB) freigegeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 22.12.2021 mit 04.02.2022.

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

Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1.Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 02.02.2022 (Anlage 1)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang steht, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 02.02.2022 (Anlage 2a)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Zu 1.: Der Anregung wird gefolgt. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit werden bei Ziffer A 2.3 Abs. 2 entsprechend die Stellplätze und Garagen ergänzt. Ebenso wird der Begriff „Allwetterplatz“ durch „Rasenplatz“ bzw. „Hartplatz“ ersetzt. Auch in der Begründung (Ziffer 4.1, 4.2, 4.4) wird dies geändert.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist der Auffassung, dass eine kombinierte Festsetzung von GR (für den Hauptbaukörper) und GRZ (für die Gesamtversiegelung) in der gewählten Form auch in Kenntnis der Rechtsprechung zulässig ist, da die beiden Festsetzungen widerspruchsfrei ineinandergreifen. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

Zu 3.: Der Anregung wird gefolgt. Bei Ziffer A 3.2 werden entsprechend die versiegelten Sportanlagen und Pausenhöfe ergänzt.

Zu 4.: Der Anregung wird gefolgt. Es wird für den Erweiterungsbereich eine Höhenkote in m über NHN als unterer Bezugspunkt festgesetzt, dies wird entsprechend auch für die überbaubare Fläche für Garagen und Nebengebäude ergänzt.

Zu 5.: Die vorhandenen Stellplätze, auch die sechs Stellplätze, die sich im öffentlichen Raum befinden, wurden bereits genehmigt.
Insgesamt werden nach Stellplatzverordnung 6 weitere Stellplätze benötigt. Dadurch, dass es keine zeitliche Überschneidung von Lehrkräften und Nachmittagsbetreuung gibt, wird es als ausreichend angesehen, nur drei zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Die Reduzierung auf drei zusätzliche Stellplätze begründet sich, da sich die Schülerzahl an der Schule und die Klassenanzahl gem. Bedarfsplanung durch den Erweiterungsbau nicht erhöht. Die zusätzlichen Räume sollen den Ausbau der außerschulischen Nachmittagsbetreuung abdecken sowie die Mehrfachnutzung von Klassen- und Fachräumen in der Schule entzerren. Im Neubau werden derzeit neben den Gruppenräumen für die Nachbarschaftshilfe Fachwerkräume geplant, keine Klassenräume. Die drei zusätzlichen Stellplätze werden im öffentlichen Raum, äquivalent zu den bereits sechs genehmigten, nachgewiesen. Dies wird entsprechend im Plan bzw. in der Begründung aufgenommen.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Fachstelle Grünordnung, Schreiben vom 31.01.2022 (Anlage 2b)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Anmerkungen zur Grünordnung

Die unter Hinweis aufgenommenen Bäume werden weiterhin als Hinweis dargestellt. Die Stadt wird sich aber nichtsdestotrotz um den weitest möglichen Erhalt der Bäume bemühen bzw. soweit möglich nachpflanzen. Die unter den Festsetzungen aufgeführten Bäume werden erhalten bzw. in der festgesetzten Pflanzqualität nachgepflanzt. Eine Überprüfung auf ihre Erhaltungswürdigkeit ist dadurch nicht notwendig, da bereits durch die Festsetzungen 5.1 bzw. 5.2 die Erhaltung bzw. Nachpflanzung sichergestellt ist. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Zu B 10.3: Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird entsprechend umformuliert:
Die Flächen unter neu gepflanzten Bäumen sind bevorzugt mit heimischen, insektenfreundlichen Kräutern und Gräsern und autochthonem Saatgut anzulegen.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten, Schreiben vom 10.02.2022(Anlage 2c)

Sachvortrag:

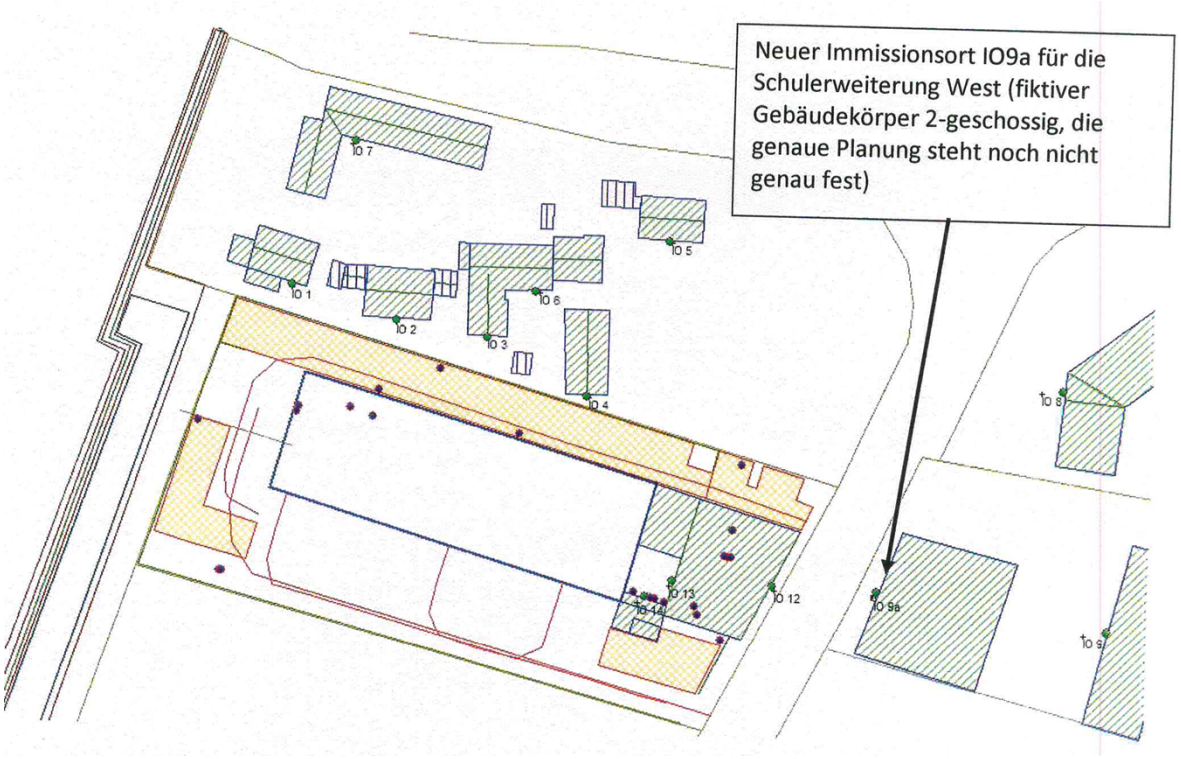
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1. Bebauungsplan Nr. 179 Feuerwache:

Das Landratsamt forderte in der Stellungnahme vom 10.01.2022 zum Bebauungsplan Nr. 179 „Neubau Feuerwache westlich der B 471 alt“ 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.

Auf Grundlage 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.
Da die Richtwerte eingehalten werden, spricht aus immissionsschutzfachlicher Sicht nichts gegen die Erweiterung bzw. sind keine Maßnahmen erforderlich.

Zu 2. Reflexion des Baukörpers:
Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine hinterlüftete Fassade aus strukturiertem Holz vorgesehen. Zudem wird die Fassade und Kubatur bei der Bauausführung so hergestellt, dass der Schall entsprechend nicht an die Wohnbebauung reflektiert. Eine entsprechende Formulierung wird in die Festsetzungen aufgenommen.

Zu 3. Sportanlage:
Die Sportanlage dient dem Schulsport. Nachmittags wird diese bereits von den Bürgern genutzt. Eine Nutzung durch Sportstudiengänge findet nicht statt.
Es wird eine entsprechende Formulierung in die Hinweise mitaufgenommen, dass die Sportanlagen bis 21:00 Uhr durch die Öffentlichkeit genutzt werden können.

5. Die Autobahn ‚Südbayern Schreiben vom 04.01.2022 (Anlage 3)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Da die Belange im Sinne des Fernstraßengesetzes nicht betroffen sind, wird dies zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.
Der Hinweis, dass das Bauvorhaben aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt ist und ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen auf eigene Kosten vorzunehmen sind, wird im Rahmen der Bauausführung bzw. des Bauantrags berücksichtigt.

6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, vom 16.12.2021 (Anlage 4)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Zu Bereich Landwirtschaft:
Dass sich im Westen des Plangebietes auf der anderen Seite der B471 eine landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet und davon Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach

Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden sind, wird zur Kenntnis genommen.

Zu Bereich Forsten:
Hier bestehen keine Einwände. Dies wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 20.12.2021 (Anlage 5)
Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Der Sachvortrag wird zu Kenntnis genommen. Da wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und/oder wegen der siedlungsgünstigen Topographie im Geltungsbereich weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind, wird in die textlichen Hinweise und auch in der Begründung der vorgeschlagene Text übernommen, ergänzt bzw. geändert:
„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Die weiteren Ausführungen werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

8. SWM Infrastruktur, Schreiben vom 27.01.2022 (Anlage 6)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Der Hinweis zu den im Planungsgebiet befindlichen Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

9. Telefonica Germany GmbH & OHG, Schreiben vom 25.02.2022 (Anlage 7)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Der Hinweis der Telefonica Germany GmbH & OHG zur vorhandenen Richtfunktrasse wird zur Kenntnis genommen, im Weiteren befolgt und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 23.12.2021 (Anlage 8)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Der Hinweis der Telekom zur vorhandenen Telekommunikationsstruktur wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

11. Vodafone, Schreiben vom 03.02.2022 (Anlage 9)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Der Hinweis von Vodafone zu vorhandenen Telekommunikationsanlagen wird zur Kenntnis genommen, im Weiteren befolgt und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

12. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 03.02.2022 (Anlage 10)

Sachvortrag:
Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:
Die Hinweise zum Grundwasserstand werden zur Kenntnis genommen. Begründung und Umweltbericht werden entsprechend geändert.
Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

C.) Sonstiges
Aus Sicht der Grünordnung werden noch folgende Punkte in den Festsetzungen geändert bzw. ergänzt.

Die Pflanzliste (Punkt 10.2) wird folgendermaßen abgeändert:
Mespilus germanica wird aus der Liste genommen. Stattdessen wird aufgenommen:
Bäume 2. Ordnung
Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
Acer monspessulanum
Malus in Sorten

Zu Punkt 5.3: *Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher*, ~~einmal~~ **zweimal verpflanzt 60-100** oder **dreimal verpflanzt 150-200** *cm, mit mind. 8 Trieben zu verwenden.*

Zu Punkt 11.3 wird noch folgende Broschüre aufgelistet:
Schweizerische Vogelwarte „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- bayernets, Schreiben vom 15.12.2021
- Bayernwerk, Schreiben vom 14.12.2021

- EXA, Schreiben vom 14.12.2021
- Gemeinde Eching, Schreiben vom 15.12.2021
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 01.02.2022
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 26.01.2022
- Kreisheimatpfleger – Landratsamt München, Schreiben vom 23.01.2022
- Landeshauptstadt München - Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Schreiben vom 29.12.2021
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 02.02.2022
- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 16.12.2021
- Wasserzweckverband, Schreiben vom 14.12.2021
- Gemeinde Ismaning, Schreiben vom 08.02.2022

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 185 „Erweiterung Schule West“ entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:
- als Tischvorlage ☐

ANLAGE(N):
- als Tischvorlage ☐

Anlagen: Stellungnahmen