

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 44. SITZUNG DES BAU- PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 16.01.2024

SITZUNGSTERMIN:	Dienstag, 16.01.2024
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	20:31 Uhr
ORT, RAUM:	Ratssaal des Rathauses, Rathausplatz 3, 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 Jürgen Ascherl Zweiter Bürgermeister - CSU	
Herr Albert Biersack - CSU	
Herr Christian Furchtsam - CSU	
Herr Manfred Kick - CSU	
Frau Dr. Ulrike Haerendel - SPD	
Frau Sara Hoffmann-Cumani - SPD	Vertretung für: Hr. Dr. Braun, Götz
Herr Dr. Joachim Krause Dritter Bürgermeister - SPD	
Herr Bastian Dombret - FDP	
Herr Harald Grünwald - Unabhängige Garchinger	
Herr Christian Nolte - Unabhängige Garchinger	
Herr Walter Kratzl - Bündnis 90 / die Grünen	
Herr Werner Landmann - Bündnis 90 / Die Grünen	
Herr Josef Euringer - Bürger für Garching	
Herr Felix Meinhardt - Verwaltung	
Herr Klaus Zettl - 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 Sanierung Sickeranalgen 2024
- 3 Erweiterung Schule West - Honoraranpassung Besondere Leistungen Objektplanung
- 4 Neubau Feuerwache Garching - Aktualisierung des Vergabeterminplans
- 5 Bürgerpark Garching; Erwerb einer WC-Anlage statt Kaufmiete
- 6 Antrag auf Errichtung einer Außentreppe im Zugspitzweg 16, Fl.Nr. 17/48
- 7 Antrag auf Anbau eines Carports mit Dachterrasse in der Pf.-Seeanner-Straße 14, 14a, 14b, Fl.Nr. 1128/2
- 8 Antrag auf Umnutzung einer Gewerbeeinheit/Praxis zur Wohneinheit Anbau einer Außentreppe und einer Balkonanlage in der Breslauer Str. 2, Fl.Nr. 1052/41
- 9 Antrag auf Errichtung eines Ersatzbaus einer Innenhofüberdachung an einem bestehenden Reihen-Bungalow in der Weidachstraße 35, Fl.Nr. 1017/18
- 10 Antrag auf Errichtung eines eingeschossigen Lagerhalle in der Karl-Schwarzschild-Straße 2, Fl.Nr. 1920
- 11 Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Hohe-Brücken-Straße 2, Fl.Nr. 1637
- 12 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
- 13 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 14 Sonstiges; Anträge und Anfragen
 - 14.1 Schneeräumung
 - 14.2 Fahrradstellplätze REWE
 - 14.3 Zustand Neufahrner Straße

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 Sanierung Sickeranalgen 2024

I. SACHVORTRAG:

Die Ingenieurleistungen zur Sanierung der Sickeranlagen wurden im November 2022 an das Ingenieurbüro Renner aus Planegg vergeben.

Die Sanierungsmaßnahmen befindet sich im Stadtgebiet Garching bzw. Hochbrück.

Auf Grund der letzten Regenereignisse musste zeitnah Abhilfe geschaffen werden, indem man die bisherigen Problemstellen punktuell untersucht und daraus die dementsprechenden Lösungsmöglichkeiten erarbeitet hat.

Die Sickereinrichtungen sind bautechnisch in einem schlechten Zustand. Mit teils erheblichen Überschwemmungen und Verstopfungen sind die Anlagen an ihre Leistungsfähigkeit bzw. Grenzen gekommen.

Das Sachgebiet Bautechnik Tiefbau hat zusammen mit dem IB Renner eine Prioritätenliste zur Erfassung der größten Probleme bzw. Beeinträchtigungen erstellt. Nicht in der Liste ist die "Gutenbergstraße" (hohe Baukosten) diese wird erst im Jahr 2025 saniert.

Berücksichtigt wurden auch Informationen der Anwohner, da diese unmittelbar mit diesen Problemen konfrontiert werden.

Daher befürwortet das Sachgebiet Tiefbau, die bisherigen Sickerschächte durch leistungsfähige Rigo- len zu ersetzen, die den neuesten Stand der Technik aufweisen.

Baudurchführung:

Der Baubeginn wird voraussichtlich April/Mai 2024 erfolgen. Die Bauzeit beträgt ca. 4 Monate

Die Kostenberechnung für die Sanierungsmaßnahme beläuft sich auf 550.000 € brutto.

Haushaltsmittel sind bei der Haushaltsstelle 2.63000.95000 vorhanden bzw. in ausreichender Höhe beantragt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt die Freigabe der vorgestellten Planung zur Ausführung.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Vergabeverfahren für die im Sachvortrag genannte Bau- maßnahme durchzuführen. Gleichzeitig wird der Erste Bürgermeister zum Abschluss sämtli- cher mit dieser Ausschreibung in Verbindung stehenden Verträge ermächtigt.

TOP 3 Erweiterung Schule West - Honoraranpassung Besondere Leistungen Objektplanung

I. SACHVORTRAG:

Mit Beschluss vom 23.04.2020 und 25.02.2021 hat der Stadtrat den Standort, Kostenrahmen und das Raumprogramm für die Erweiterung der Schule West freigegeben und die Verwaltung ermächtigt, das VGV Verfahren zur Vergabe der Planerleistungen vorzubereiten und durchzuführen.

Mit Beschluss vom 29.07.2021 hat der Stadtrat beschlossen, die Freigabe für die Vergabeverfahren für die Objektplanung, Tragwerksplanung und der Technischen Gebäudeausrüstung - Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektrotechnik zu erteilen und den Erste Bürgermeister zum Abschluss sämtlicher (mit diesen Ausschreibungen in Verbindungen stehenden Verträgen) zu ermächtigen.

Mit Beschluss vom 13.01.2022 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss die stufenweisen Beauftragungen für die Planungsleistungen der Erweiterung Schule West wie folgt zur Kenntnis genommen:

- Objektplanung Gebäude: LMJD Dennerle Motzet Architekten aus München
- Tragwerksplanung: Planungsgesellschaft Dittrich mbH aus München
- Technische Gebäudeausrüstung – HLS: Duschl Ingenieure GmbH & Co. KG aus Rosenheim
- Technische Gebäudeausrüstung – ELT: Ingenieurbüro R. Wieder GmbH aus Erding

Am 27.04.2022 hat der Stadtrat beschlossen, die Projektfreigabe mit der aufgezeigten Kostenschätzung in Höhe von 6.656.250,00 € brutto für die Erweiterung der Schule West als Holzmodulbau zu erteilen und zur weiteren Bearbeitung freizugeben.

Am 17.05.2022 erfolgte durch den Stadtrat die Freigabe der Kostenberechnung Stand 26.04.2022 mit Gesamtkosten für KG 200-700 in Höhe von 6.640.102,28 € brutto.

Diese Kostenberechnung ist gem. Architektenvertrag vom 02.11./22.11.2021 Honorargrundlage für die Leistungsphase 1-9 in der Objektplanung.

Aufgrund der avisierten Modulbauweise wurden im Zuge des VGV-Verfahrens für die Objektplanung Gebäude Grundleistungen der HOAI in pauschale Angebotssummen als Besondere Leistungen umgewandelt.

Die Grundlage des Angebots basierte dabei auf anrechenbaren Kosten in Höhe von 2.438.706 EUR netto. Für das Angebot der pauschalen Angebotssummen wurde seitens LMJD Architekten die abgerufene Teilleistung der Grundleistung im Bezug zu den bauherrnseitig festgelegten anrechenbaren Kosten bewertet und entsprechend pauschaliert. Im Zuge der Entwurfserstellung änderten sich einige Planungskennwerte gegenüber den Annahmen aus dem VGV Verfahren, wie z.B. Erhöhung der Nutzfläche und der Bruttogeschossfläche, was in Folge dessen zur Änderung der ursprünglichen anrechenbaren Kosten, Stand VGV zu Stand Kostenberechnung führte. Hierdurch ändern sich auch die Grundleistungen und somit die Grundlage der Kalkulation der im VGV abgerufenen pauschalen Angebotssummen. Eine vertragliche Änderung des Leistungsumfangs liegt vor und muss auf die pauschalen Angebotssummen entsprechend angewandt werden.

Die anrechenbaren Kosten für die Objektplanung Gebäude beliefen sich gem. VGV Verfahren auf 2.438.706 EUR netto. Die anrechenbaren Kosten gem. freigebenden Entwurf belaufen sich auf 4.154.945,30 EUR. Demzufolge ergibt sich eine Steigerung von $4.154.945 / 2.438.706 = 1,70$, die auf die besonderen Leistungen anzuwenden ist.

Des Weiteren ergeben sich in LP 8 Mehraufwendungen in der Bauüberwachung auf Grund der Änderung der Konstruktion. Im Zuge der Entwurfsplanung wurde eine Modulbauweise mit dem Planungsteam festgelegt. Nachdem ein erster Ausschreibungslauf kein wirtschaftliches Ergebnis erbrachte, wurden die Generalunternehmerleistungen nochmals ausgeschrieben. Im Zuge der Kalkulationszeit ergab sich eine Rückfrage einer auszuführenden Firma im Hinblick auf eine mögliche Änderung der Modulbauweise zu einer Holzrahmenbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad, welcher zugestimmt wurde. Daraus ergibt sich für die Bauüberwachung in LP 8 ein höherer Aufwand aufgrund der Erhöhung der Schnittstellen und technischen Abhängigkeiten. Diese Leistung wird von LMJD Architekten als Besondere Leistung in Höhe von 11.031,30 € brutto per Nachtrag vom 09.01.2024 angeboten.

Somit ergeben sich Mehrkosten für das Honorar der Besonderen Leistungen in Höhe von insgesamt 32.965,98 € brutto – siehe Anlage 1. Durch diese Anpassung erhöht sich das Gesamthonorar für LMJD Architekten von 344.709,50 € auf 377.675,48 € brutto.

In der Kostenberechnung vom 26.04.2022 waren Baunebenkosten KG 700 in Höhe von 1.070.500,00 € brutto veranschlagt. Mit den Mehrkosten für die Objektplanung on Höhe von 32.965,98 € brutto ergibt sich somit eine Kostenmehrung auf 1.103.465,98 € brutto.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt die Erhöhung der Honorarsumme für die Objektplanung von LMJD Architekten aus München auf brutto 377.675,48 € sowie zusätzlich nötigen Mittel für die Baunebenkosten in Höhe von 32.965,98 € brutto freizugeben.

TOP 4 Neubau Feuerwache Garching - Aktualisierung des Vergabeterminplans

I. SACHVORTRAG:

Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (Stand 09.06.2020) zum Neubau der Feuerwache Garching wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 25.06.2020 freigegeben.

Der Stadtrat hat die Kostenveränderungen aufgrund von Index- und Marktpreissteigerungen mit Beschluss vom 29.09.2022 freigegeben. Hierbei wurde die ursprüngliche Kostenobergrenze von 23.000.000 € auf 28.000.000 € angehoben.

Nachdem die ersten Vergaben (Rohbau, Förderanlagen, Elektrotechnische Anlagen) durchgeführt wurden, stehen nun weitere Vergaben an. Der ursprüngliche Vergabeterminplan, freigegeben in der Sitzung vom 26.01.2023, wurde nun in Abstimmung mit den Planern und der Vergabestelle auf die neuen Gegebenheiten aktualisiert (Anlage 1). Die Termine wurden angepasst.

Die Vergaben erfolgen wie im Vergabeplan dargelegt gemäß den erforderlichen und dann gültigen Vergaberichtlinien.

Der angepasste Vergabeplan bedarf der Freigabe durch den Stadtrat.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-Planungs-und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt folgende Empfehlungen für den Stadtrat

- der Vergabeplan wird freigegeben
- die Verwaltung wird zur Durchführung der Vergabeverfahren gemäß Vergabeplan beauftragt
- der Erste Bürgermeister, oder sein Vertreter, wird zum Abschluss sämtlicher (mit den Vergaben in Verbindung stehenden) Verträge ermächtigt

TOP 5 Bürgerpark Garching; Erwerb einer WC-Anlage statt Kaufmiete

I. SACHVORTRAG:

Gemäß Beschluss vom 07.03.2023 wurde die Verwaltung beauftragt eine behindertengerechte Unisex-Toilettenanlage im Bereich Abenteuerspielplatz/Picknickfläche im Bürgerpark mit Betreibermodell, über 15 Jahre -mit Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre-, auszuschreiben.

Für den Bürgerpark ist eine barrierefreie Unisex-Toiletten-Anlage vorgesehen. Es handelt sich dabei um eine vollautomatische Einraum-Toilette, behindertengerecht nach DIN 18040-1 (Norm barrierefreies Bauen- Planungsgrundlagen Teil 1: öffentlich zugängliche Gebäude). Dieser Toilettentyp ist zudem ausgestattet mit einer Graffiti-schutz-Beschichtung, leicht zu reinigende Edelstahl- Sanitär-objekte, barrierefreie Benutzerraum- Tür (Zugangspaneel mit Taster), einem unterfahrbaren Waschbecken, Seifenspender, Handtrockner, einem Urinal, einem aufklappbarem Baby-Wickeltisch, einer Notrufeinrichtung sowie einem Trinkwasserbrunnen.

Die Reinigung der Toilettenanlage geschieht nach jedem Toilettengang vollautomatisch. Dabei werden die Sitzbrille und Schüssel gereinigt, desinfiziert und getrocknet. Der Fußboden (mit einem speziellen Bodenbelag) wird über ein Düsen- und Hochdruckreinigungssystem nass gereinigt.

Der für die Toilettenanlage vorgesehene Bereich kann der beigefügten Anlage 1 entnommen werden. Die Anlage 2 zeigt Beispiel von solchen Toiletten und die Anlage 3 zeigt die Außenansicht, einen Grundriss sowie einen Schnitt einer potenziellen Toilettenanlage.

Die Tiefbauarbeiten (das Setzen der Fundamente sowie die Leitungsverlegung) kommen extra zu tragen.

Im Haushalt 2023 waren für die Toilettenanlage 200.000,00 € im VwHH vorgesehen. Dieser Betrag ist auch im Haushalt 2024 vorgesehen, da es 2023 nicht zur Umsetzung gekommen ist.

Die Kosten für den Erwerb der Toiletten-Anlage belaufen sich auf ca. 50.000,00 € brutto im VmHH.

Die Kosten bei dem Betreibermodell würden sich auf 200.000,00 € brutto pro Jahr belaufen.

Die Kämmerei möchte davon absehen, die betreffende Haushaltsstelle über einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren durchgehend zu belasten, weshalb der Erwerb der Toiletten-Anlage favorisiert wird.

Die Unterhaltskosten für technische Wartung, elektrische Sicherheitsprüfung, Datenfernübertragung für Störungsmeldungen sowie Reinigung werden über den VwHH abgewickelt. Die Unterhaltskosten belaufen sich auf 20-25.000 €/Jahr.

Die Lieferzeit der Anlage beträgt ca. 28 - 30 Wochen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und stimmt dem Vorhaben die WC-Anlage zu erwerben zu. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, den Auftrag an den wirtschaftlichsten und gemäß Kriterienkatalog geeignetsten Bewerber zu vergeben.

TOP 6 Antrag auf Errichtung einer Außentreppe im Zugspitzweg 16, Fl.Nr. 17/48

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Außentreppe im Zugspitzweg 16, Fl.Nr. 17/48.

Geplant ist, eine Stahlaußentreppe an die nordöstliche Fassade zu errichten, um einen zusätzlichen Zugang zum Obergeschoss zu erhalten. Dabei soll keine zusätzliche Wohneinheit entstehen. Die Außentreppe soll zuerst senkrecht zur Fassade auf ein Zwischenpodest und von da an parallel zur Fassade in das Obergeschoss führen. Die Tiefe liegt im unteren Bereich bei 2,65 m und im oberen Bereich bei 1,04 m. Die Gesamtbreite liegt bei 3,15 m. Die Außentreppe ist damit nicht mehr untergeordnet. Die Begründung zur Notwendigkeit der Treppe, sowie die Bestätigung, dass keine zusätzliche Wohneinheit entsteht kann der Anlage entnommen werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 „Am Riemerfeld Nr. 1“. Dieser setzt Baugrenzen fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es wird eine Befreiung wegen der Errichtung der Außentreppe außerhalb des Bauraums benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden, da die Außentreppe durch Ihre Lage an einem Fußweg, der an eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz angrenzt, städtebaulich kaum ins Gewicht fällt und beide Nachbarn dem Vorhaben zugestimmt haben. Zwar wird ein Vergleichsfall geschaffen, jedoch nur für die Fälle, die auch an einem öffentlichen Fußweg und einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz angrenzen. Im betroffenen Bebauungsplangebiet gibt es davon nur die beiden südöstlichen Nachbarn.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Abstandsflächen der Außentreppe über den Weg hinaus auf die öffentliche Grünfläche fallen und hierfür Abweichungen beantragt werden. Über diese entscheidet das Landratsamt. Aus Verwaltungssicht spricht nichts gegen die Erteilung der Abweichungen, da keine andere Bebauung in unmittelbarer Entfernung betroffen ist und sowohl der Weg als auch die Grünfläche mit Spielplatz weiterhin uneingeschränkt nutzbar bleiben.

Zudem weist die Verwaltung darauf hin, dass bei Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit auch ein entsprechender Stellplatznachweis zu führen ist.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung einer Außentreppe im Zugspitzweg 16, Fl.Nr. 17/48 zu erteilen. Das Einvernehmen zur Befreiung wegen der Errichtung der Außentreppe außerhalb des Bauraums wird erteilt.

**TOP 7 Antrag auf Anbau eines Carports mit Dachterrasse in der Pf.-Seeanner-Straße 14, 14a,
14b, Fl.Nr. 1128/2**

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Anbau eines Carports mit Dachterrasse in der Pf.-Seeanner-Straße 14, 14a, 14b, Fl.Nr. 1128/2.

Geplant ist, zwischen dem bestehenden Haus und der bestehenden Garage ein Carport mit begehbarem Dach zu errichten. Der Carport soll über einen bestehenden Stellplatz mit den Maßen 2,50 m x 6 m und an die Bestandsgarage angeschlossen werden. Auf der gesamten Carportfläche soll eine Dachterrasse entstehen. Die Wandhöhe des Carports beträgt grundsätzlich 3 m, wird jedoch durch das Gelände auf 3,9 m erhöht.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Pf.-Seeanner-Straße Nord“. Befreiungen vom Bebauungsplan werden nicht benötigt. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Garching sind jedoch Flachdächer zu begrünen. Hiervon wird eine Abweichung für die Errichtung der Dachterrasse beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Abweichung von der Stellplatzsatzung wegen der fehlenden Begrünung zugestimmt werden. Die Bestandsgarage wurde unter der alten Stellplatzsatzung gebaut und musste keine Begrünung nachweisen. Als Kompensation für die nun fehlende Begrünung des Carports soll die Bestandsgarage mit einer extensiven Begrünung ausgestattet werden. Hierdurch wird mehr begrünte Dachfläche hergestellt als es beim neuen Carport der Fall gewesen wäre. Auch wurde in anderen Fällen solchen Abweichungen zugestimmt, wenn die fehlende Begrünung kompensiert wird (bspw. Pf.-Seeanner-Straße 54, Hüterweg 10).

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben daher zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Anbau eines Carports mit Dachterrasse in der Pf.-Seeanner-Straße 14, 14a, 14b, Fl.Nr. 1128/2 zu erteilen. Das Einvernehmen zur Abweichung von der Stellplatzsatzung wegen der fehlenden Begrünung wird erteilt.

TOP 8 Antrag auf Umnutzung einer Gewerbeeinheit/Praxis zur Wohneinheit Anbau einer Außentreppe und einer Balkonanlage in der Breslauer Str. 2, Fl.Nr. 1052/41

I. Sachvortrag

Der Antragsteller beantragt die Umnutzung einer Gewerbeeinheit/Praxis zur Wohneinheit, den Anbau einer Außentreppe, sowie die Errichtung einer Balkonanlage in der Breslauer Str. 2, Fl.Nr. 1052/41.

Geplant ist, die bestehende Gewerbeeinheit/Praxis im Obergeschoss des Gebäudes zu einer eigenen Wohneinheit umzubauen. Um einen getrennten Zugang zu dieser zu erhalten, soll an der Südfassade eine Stahlaußentreppe mit einem Podest errichtet werden. Die Abstandsflächen der Anlage liegen teilweise auf dem Grundstück des südlichen Nachbarn. Eine Abstandsflächenübernahme liegt vor. Das Podest verbindet die Außentreppe mit dem südlichen Zwischenbau. Hier soll der Zugang zur Wohneinheit, sowie eine kleine begehbare Dachterrasse entstehen. Um die Aufenthaltsqualität in der Wohneinheit zu verbessern, soll zudem über die Terrasse im Westen ein untergeordneter Balkon (3,25 m x 1,50 m) errichtet werden. Die KFZ-Stellplätze für die bestehende und für die neue Wohneinheit (insgesamt 4) sollen an der östlichen Grundstücksgrenze und in einer Garage im Garagenhof nachgewiesen werden. Die Fahrradstellplätze (7) sollen an der Südfassade und an der Ostfassade errichtet werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Garching Ost I, Neuaufstellung“. Dieser setzt Baugrenzen fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Errichtung der Außentreppe mit Eingangspodest, sowie wegen der Errichtung des Balkons und der Stellplätze außerhalb des Bauraums benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung wegen der Überschreitung des Bauraums durch die Außentreppe mit Eingangspodest zugestimmt werden, da im Bebauungsplanbereich schon mehrfach Außentreppe außerhalb des Bauraums genehmigt wurden (bspw. Breslauer Straße 8), der betroffene Nachbar zugestimmt und auch bereit ist einen Teil der Abstandsflächen zu übernehmen. Im Bereich der neuen Außentreppe existiert bereits eine Kellerabgangstreppe. Damit wird keine zusätzliche Fläche versiegelt.

Der Befreiung wegen der Errichtung des Balkons auf der Westseite außerhalb des Bauraums kann zugestimmt werden, da es sich hierbei um ein untergeordnetes Bauteil handelt, welches städtebaulich nicht relevant ist.

Den Befreiungen wegen der Überschreitung der südlichen und östlichen Baugrenze durch die Fahrrad- und KFZ-Stellplätze kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da diese Anlagen grundsätzlich genehmigungsfrei sind und auch hier bereits mehrfach im Bebauungsplangebiet Befreiungen erteilt wurden (Bspw. Breslauer Str. 12).

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Umnutzung einer Gewerbeeinheit/Praxis zur Wohneinheit, sowie Anbau einer Außentreppe und einer Balkonanlage in der Breslauer Str. 2, Fl.Nr. 1052/41 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen der Errichtung der Außentreppe mit Eingangspodest, sowie wegen der Errichtung des Balkons und der Stellplätze außerhalb des Bauraums wird erteilt.

TOP 9 Antrag auf Errichtung eines Ersatzbaus einer Innenhofüberdachung an einem bestehenden Reihen-Bungalow in der Weidachstraße 35, Fl.Nr. 1017/18

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Ersatzbaus einer Innenhofüberdachung an einem bestehenden Reihen-Bungalow in der Weidachstraße 35, Fl.Nr. 1017/18. Die Verwaltung merkt dabei an, dass es sich hier zwar um einen Ersatzbau handelt, die ursprüngliche Überdachung wurde bisher jedoch nicht genehmigt.

Die Baukontrolle konnte nach einer Begehung am 14.12.23 feststellen, dass der Bauherr ohne Genehmigung die Innenhofüberdachung aufgebaut hat. Daraufhin wurde der Bau mündlich eingestellt. In der Folge hat der Bauherr den nun vorliegenden Antrag eingereicht. Die neue Innenhofüberdachung mit einer Fläche von ca. 9 m² hat eine Gesamthöhe von maximal 1,15 m und liegt damit 66 cm über der Attika des direkt angrenzenden Nachbarn. Die Überdachung wurde als Dachaufbau mit Seitenfenstern direkt an die Grenze des nördlichen Nachbarn gesetzt und ist mit einem flachgeneigten Blechdach versehen.

Das betroffene Grundstück liegt im Innenbereich gem. §34 BauGB. 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.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich der Dachaufbau nicht in die Umgebungsbebauung ein. Der Dachaufbau sticht aufgrund seiner Gesamthöhe und der Überschreitung der Attikahöhe des nördlichen Nachbarn aus der ansonsten eher einheitlich gestalteten Dachlandschaft heraus. Die Höhen werden bisher nur durch eher kleinere Dachaufbauten wie bspw. Kamine überschritten. Der hier beantragte Aufbau hat eine deutlich größere Fläche. Einer Schließung des Innenhofs würde aus Verwaltungssicht nichts entgegenstehen, jedoch nur innerhalb der Höhengrenzen der umliegenden Bebauung.

Die Verwaltung weist zudem daraufhin, dass die Abstände für Dachaufbauten gem. Art. 30 BayBO zum nördlichen Nachbarn nicht eingehalten werden können. Dieser hat dem Bauantrag zwar zugestimmt, jedoch wurde keine Abweichung zu den Abstandsflächen beantragt. Einer Abweichung sollte jedoch schon wegen der eingebauten Fenster aus Verwaltungssicht nicht zugestimmt werden. Die Entscheidung obliegt jedoch dem Landratsamt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Bauvorhaben daher nicht zugestimmt werden.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (10:4; StR Furchtsam, StR Kick, StR Biersack, StR Euringer):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung eines Ersatzbaus einer Innenhofüberdachung an einem bestehenden Reihen-Bungalow in der Weidachstraße 35, Fl.Nr. 1017/18 nicht zu erteilen.

TOP 10 Antrag auf Errichtung eines eingeschossigen Lagerhalle in der Karl-Schwarzschild-Straße 2, Fl.Nr. 1920

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer eingeschossigen Lagerhalle in der Karl-Schwarzschild-Straße 2, Fl.Nr. 1920.

Geplant ist die Errichtung einer Lagerhalle für technische Bauteile, Teleskopkomponenten und Maschinen wie Gabelstapler nördlich der bestehenden Gebäude. In diesem Bereich befinden sich derzeit 6 KFZ-Stellplätze und 2 Bäume. Die KFZ-Stellplätze sollen 120 m weiter südwestlich auf dem Nachbargrundstück, welches sich im Eigentum des Bauherrn befindet, ersetzt werden. Eine Dienstbarkeit zur Sicherung der Stellplätze liegt noch nicht vor. Auch fehlt noch ein Freiflächenplan, weshalb nichts über eine mögliche Kompensation der beiden wegfallenden Bäume bekannt ist. Die eingeschossige Lagerhalle soll mit den Maßen 11,17 m x 17,61 m errichtet werden. Im Eingangsbereich ist ein Vordach mit einer Tiefe von 2 m vorgesehen. Das Dach ist als Runddach geplant. Die Lagerhalle soll eine Höhe von max. 7,82 m erhalten. Sie soll ausschließlich vom bestehenden Personal genutzt werden, weshalb kein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst wird.

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 der Anlage ist gesichert, sonstige öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Der Freiflächenplan ist nachzureichen. Die Ersatzpflanzungen für die beiden wegfallenden Bäume sind einzutragen. Auch ist eine Dienstbarkeit zur Sicherung der KFZ-Stellplätze nachzureichen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung einer eingeschossigen Lagerhalle in der Karl-Schwarzschild-Straße 2, Fl.Nr. 1920 zu erteilen. Der Freiflächenplan ist nachzureichen. Die Ersatzpflanzungen für die beiden wegfallenden Bäume sind einzutragen. Auch ist eine Dienstbarkeit zur Sicherung der KFZ-Stellplätze nachzureichen.

TOP 11 Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Hohe-Brücken-Straße 2, Fl.Nr. 1637

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Hohe-Brücken-Straße 2, Fl.Nr. 1637.

Geplant ist, das landwirtschaftliche Hauptgebäude sowie die dazugehörigen Nebengebäude abzureißen und durch einen Neubau mit 5 Wohneinheiten zu ersetzen. Einzig das Wohnhaus in der Hohen-Brücken-Straße 4 und das östlich davon gelegene Nebengebäude sollen erhalten bleiben. Für den Stellplatznachweis sind zudem drei Carports und eine Fahrradeinhausung für 8 Fahrräder westlich, sowie 8 Fertiggaragen, 2 Carports, 4 offene Stellplätze, ein offener Fahrradstellplatz für Lastenräder und eine Fahrradeinhausung für weitere 8 Fahrräder östlich des neuen Wohngebäudes vorgesehen. Der Stellplatznachweis ist damit erfüllt. Das Wohngebäude ist mit einer Grundfläche von 451,47 m² und zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss (nicht ausgebaut) geplant. Die Wandhöhe soll sich auf 6 m belaufen. Das Dach ist als Satteldach mit 25° Neigung geplant. Im Erdgeschoss sollen sich 2 Wohneinheiten befinden, im Obergeschoss die restlichen 3. Die Wohneinheiten im OG werden über eine Außentreppe im Norden, welche sich an einen Laubengang anschließt, erschlossen. Im Süden sollen im Erdgeschoss zwei Terrassen und im Obergeschoss 3 Balkone mit einer Tiefe von jeweils 1,80 m errichtet werden, wobei das Dach im Süden weiter auskragen soll, um die Balkone zu überdachen. Die Nebengebäude sollen ausnahmslos Flachdächer mit Dachbegrünung erhalten. Die Höhe der Garagen ist mit 2,71 m, die der Carports mit 2,83 m angegeben. Die Höhe der Fahrradeinhausungen fehlt. Südlich des Wohngebäudes soll ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 176 m² entstehen. Durch die Maßnahme soll sich die versiegelte Fläche des Bestandes gegenüber der neuen Planung nicht erhöhen. Eine Berechnung zum Altbestand liegt nicht vor. Die gesamte versiegelte Fläche, einschließlich des Hauptgebäudes, soll sich auf 1199,26 m² belaufen.

Das Vorhaben soll im Außenbereich realisiert werden, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1 vor, da das Wohngebäude durch die freie Vermietung nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeteilt werden kann. 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 Grünfläche aus. Es besteht damit ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Dies kann dem Vorhaben jedoch in begründeten Einzelfällen nach §35 Abs. 4 Satz 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als es bei zulässigen Nutzungsänderungen im Außenbereich nach §35 Abs. 4 Satz 1 BauGB der Fall ist und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

Nach Rückfrage beim Landratsamt zur Vorplanung wurde der Verwaltung bestätigt, dass das Vorhaben unter diesen Bedingungen genehmigungsfähig ist. Dies wurde leider nur mündlich bestätigt. Seitens der Verwaltung haben an dem Telefonat 2 Mitarbeiter teilgenommen. Eine schriftliche Bestätigung steht aus. Die Verwaltung war ursprünglich der Auffassung, dass für das Bauvorhaben ein Bebauungsplan nötig wäre. Allerdings sah die Vorplanung noch 8 Wohneinheiten vor.

Das ursprüngliche Gebäude ist vom Erscheinungsbild zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert, da es am Schleißheimer Kanal gelegen den fuß- und radläufigen Eingang nach Hochbrück darstellt und damit ortsbildprägend ist. Es entsteht keine zusätzliche Belastung des Außenbereichs gegenüber einer zulässigen Nutzungsänderung nach §35 Abs. 4 Satz 1 BauGB, da nach Nr. 1 Buchst. f je Hofstelle eine Änderung einer landwirtschaftlicher Nutzung zu maximal 5 Wohneinheiten zulässig wäre. Die nun beantragten 5 Wohneinheiten stellen somit keine Mehrbelastung dar. Der Neubau ist auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar, da in der unmittelbaren Umgebung ausschließlich das im Eigentum des Antragstellers befindliche Wohnhaus befindet. Die ansonsten nächstgelegene Bebauung stellt das Umspannwerk ca. 115 m südlich des Neubaus bzw. die Pension auf der Nordseite des Schleißheimer Kanals dar. Damit sind aus Verwaltungssicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit erfüllt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Hohe-Brücken-Straße 2, Fl.Nr. 1637 zu erteilen. Ein Schnitt der Fahrradüberdachungen, sowie die Berechnung zur versiegelten Fläche im Bestand sind nachzureichen.

TOP 12 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind

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

TOP 13 Mitteilungen aus der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen aus der Verwaltung vor.

TOP 14 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 14.1 Schneeräumung

Stadtrat Grünwald merkt an, dass der kleine Fußweg zwischen LIDL und ehemaligen Baudisch-Gelände bei Schneefall nicht ordnungsgemäß geräumt wird.

Hier sollten die Eigentümer angeschrieben und auf Ihre Pflichten hingewiesen werden.

TOP 14.2 Fahrradstellplätze REWE

Stadtrat Grünwald erklärt, dass bei Einzug der Bäckerei Riedmair in das Gebäude des REWE die Fahrradstellplätze für eine Außenbestuhlung verschoben wurden. Hierbei sind wohl auch Fahrradstellplätze entfallen.

Es sollte überprüft werden, ob die Baugenehmigung noch eingehalten wird.

TOP 14.3 Zustand Neufahrner Straße

Stadtrat Grünwald teilt mit, dass die Neufahrner Str. in Teilbereichen in einem äußerst schlechten Zustand ist.

Herr Zettl weist darauf hin, dass es sich hierbei nur um ein Provisorium handelt und dass die Straße nach Beendigung der Baustelle auf dem ehemaligen Baudisch-Gelände ausgebessert wird.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:31 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
Sascha Rothhaus

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 20.02.2024