

Protokoll über die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Garching b. München am 02.02.2010

Sitzungstermin: Dienstag, 02.02.2010
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:10 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal, 85748 Garching b. München, Rathausplatz 3

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

Vorsitzende: Hannelore Gabor, Erste Bürgermeisterin

Mitglieder des Ausschusses:	anwesend	entschuldigt	unentsch.	Bemerkung
Dr. Dietmar Gruchmann	x			
Dr. Joachim Krause	x			
Werner Landmann	x			
Sylvia Schmidt		x		
Albert Biersack		x		
Norbert Fröhler	x			
Manfred Kick	x			
Wolfgang Neuhauser	x			
Josef Euringer	x			
Alfons Kraft		x		
Walter Kratzl		x		
Peter Riedl	x			
Dr. Hans-Peter Adolf	x			

Von der Verwaltung sind anwesend: Herr Zettl, Herr Weichbrodt

Von der Presse sind anwesend: MM: Nico Bauer

Bgmin. Hannelore Gabor
Vorsitzende

Klaus Zettl
Schriftführer

- Tagesordnungspunkte -

Die 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 Neubau Dreifachsporthalle; Auftragsvergabe Türen/Zargen
- 2 Neubau Dreifachsporthalle; Auftragsvergabe Feste Sportgeräte
- 3 Neubau Dreifachsporthalle; Auftragsvergabe Trennvorhänge Sporthalle
- 4 Neubau Dreifachsporthalle; Auftragsvergabe Schlosserarbeiten
- 5 Generalsanierung Hauptschule Aufstockung Aula; Ermächtigung zur Vergabe der Architektenleistungen Gebäude LP 5-9 sowie Ingenieurleistungen LP 2-9
- 6 Generalsanierung Grundschule West; Ermächtigung zur Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen Leistungsphase 6-7
- 7 Straßenunterhaltsmaßnahmen für das Jahr 2010; Auftragsvergabe
- 8 Sanierung Hüterweg; Auftragsvergabe für Straßenbau- und Entwässerungsarbeiten
- 9 40. Flächennutzungsplanänderung "Energieerzeugungsanlagen Hochbrück"; Würdigung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 10 Schlittenbauer, Irene und Siegfried; Anbau einer Feuer- und Rettungstreppe an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1855/63 im Watzmannring 47 in Garching
- 11 42. Flächennutzungsplanänderung „Östlich der Münchener Straße zwischen Auweg und Gartenstraße (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 149)“; Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung, Würdigung der im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung für diesen Bereich eingegangenen Anregungen und Freigabe für das Verfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
- 12 European Organisation for Astronomical Research in the Southern Hemisphere (ESO); Antrag auf Verlängerung der Nutzungsdauer von einem Raumzellengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1924/1 der Gemarkung Garching

- 13 European Organisation for Astronomical Research in the Southern Hemisphere (ESO);
1. Reduzierung des geplanten Gebäudes von 3 auf 2 Geschosse. 2. Verschiebung des
bestehendes Gebäudes BG 2 vom Flurstück 1924/1 auf das Flurstück 1923/1

- 14 Richter, Manfred; Aufstockung Anbau mit Dachgeschossausbau auf dem Grundstück
Fl.-Nr. 1482/52 in der Parkstraße 4 in Garching

- 15 Behandlung von Anfragen und Anträgen aus dem Stadtrat

- 16 Mitteilungen aus der Verwaltung

Protokoll:

Öffentlicher Teil

TOP 1 Neubau Dreifachsporthalle; Auftragsvergabe Türen/Zargen

I. Sachvortrag:

Das Gewerk Türen und Zargen wurde, nach eu-weiter und nationaler Bekanntgabe, am 17.11.2009 nach VOB/A im Offenen Verfahren ausgeschrieben. Von insgesamt 21 Bewerbern gingen zum Submissionstermin am 17.12.2009 12 Angebote ein. Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 24.02.2010.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 23.3 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Architekturbüro Diezinger & Kramer geprüft.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A, §25

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
- erfüllen die wert baren Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
- sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt.

Nach der formalen und technischen Prüfung hat die Fa. Fügenschuh Schreinerei aus 87541 Vorderhindelang unter Berücksichtigung von Abzügen (Nachlass) mit einer Angebotssumme von 77.087,01 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 29.777,37 € brutto veranschlagt. Bei Ausarbeitung der Werkplanung sowie als Auflage der Baugenehmigung wurden an verschiedenen Stellen noch Türen eingefügt, die zum Zeitpunkt der Kostenberechnung noch nicht vorhanden waren. Auf Grund von Anforderungen aus dem Brandschutzkonzept und Auflagen der Baugenehmigung musste bei einer Vielzahl von Türen die Qualität von Standard- in Brandschutztüren geändert werden. Damit werden die Kosten um 47.309,64 € überschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Türen/Zargen dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Fügenschuh Schreinerei aus 87541 Vorderhindelang zu einem Angebotspreis von 77.087,01 € brutto zu erteilen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.56200.94000 in ausreichender Höhe vorhanden.

Einstimmiger Beschluss: (8:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für die Türen/Zargen an die Fa. Fügenschuh Schreinerei aus 87541 Vorderhindelang mit einer vorläufigen Auftragssumme von 77.087,01 € brutto zu erteilen.

TOP 2 Neubau Dreifachsporthalle; Auftragsvergabe Feste Sportgeräte

I. Sachvortrag:

Die Festen Sportgeräte wurden, nach eu-weiter und nationaler Bekanntgabe, am 17.11.2009 nach VOB/A im Offenen Verfahren ausgeschrieben. Von insgesamt 5 Bewerbern gingen zum Submissionstermin am 17.12.2009 4 Angebote ein. Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 24.02.2010.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 23.3 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Architekturbüro Diezinger & Kramer geprüft.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A, §25

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
- erfüllen die wertbaren Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
- sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt.

Nach der formalen und technischen Prüfung hat die Fa. Kehr Sport GmbH aus 09405 Gornau unter Berücksichtigung von Abzügen (Nachlass) mit einer Angebotssumme von 55.623,50 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 104.827,93 € brutto kalkuliert. Die in der Kostenberechnung enthaltenen Positionen Kletterwand und Ballfangnetze wurden in separaten Gewerken ausgeschrieben. Durch diese Budgetverschiebung bleiben für die Festen Sportgeräte 62.060,27 €; Damit werden die Kosten um 6.436 € unterschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Feste Sportgeräte dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Kehr Sport GmbH aus 09405 Gornau zu einem Angebotspreis von 55.623,50 € brutto zu erteilen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.56200.94000 in ausreichender Höhe vorhanden.

Einstimmiger Beschluss: (8:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für die Festen Sportgeräte an die Fa. Kehr Sport GmbH aus 09405 Gornau mit einer vorläufigen Auftragssumme von 55.623,50 € brutto zu erteilen.

TOP 3 Neubau Dreifachsporthalle; Auftragsvergabe Trennvorhänge Sporthalle

I. Sachvortrag:

Die Trennvorhänge Sporthalle wurden, nach EU-weiter und nationaler Bekanntgabe, am 17.11.2009 nach VOB/A im Offenen Verfahren ausgeschrieben. Von insgesamt 10 Bewerbern gingen zum Submissionstermin am 17.12.2009, 10 Angebote ein. Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 24.02.2010.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 23.3 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Architekturbüro Diezinger & Kramer geprüft.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A, §25

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
- erfüllen die wertbaren Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
- sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt.

Nach der formalen und technischen Prüfung hat die Fa. RABE Trenn- & Verdunklungssysteme aus 58319 Schwelm unter Berücksichtigung von Abzügen (Nachlass) mit einer Angebotssumme von 74.042,99 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 44.339,40 € brutto kalkuliert. Damit werden die Kosten um 29.703 € überschritten. In der Kostenberechnung war keine Schalltrennung oberhalb der Stahlfachwerkbinder vorgesehen. Die Ballfangnetze, ursprünglich im Gewerk Feste Sportgeräte wurden mit den Trennvorhängen ausgeschrieben: Eine Budgetverschiebung aus dem Gewerk Feste Sportgeräte von 15.500 €.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Trennvorhänge Sporthalle dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. RABE Trenn- & Verdunklungssysteme aus 58319 Schwelm zu einem Angebotspreis von 74.042,99 € brutto zu erteilen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.56200.94000 in ausreichender Höhe vorhanden.

Einstimmiger Beschluss: (9:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für die Trennvorhänge an die Fa. RABE Trenn- & Verdunklungssysteme aus 58319 Schwelm mit einer vorläufigen Auftragssumme von 74.042,99 € brutto zu erteilen.

TOP 4 Neubau Dreifachsporthalle; Auftragsvergabe Schlosserarbeiten

I. Sachvortrag:

Die Schlosserarbeiten (Geländer, Handläufe, Brüstungsabdeckungen, Unterkonstruktion und begehbare Gitterrost, Unterkonstruktion Sportgeräte/Trennvorhänge, Türen) wurden, nach eu-weiter und nationaler Bekanntgabe, am 08.12.2009 nach VOB/A im Offenen Verfahren ausgeschrieben. Von insgesamt 20 Bewerbern gingen zum Submissionstermin am 21.01.2010 13 Angebote ein. Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 24.02.2010.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 23.3 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Architekturbüro Diezinger & Kramer geprüft.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A, §25

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
- erfüllen die wertbaren Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
- sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt.

Nach der formalen und technischen Prüfung hat die Fa. A.I.S. GmbH aus 47877 Willich unter Berücksichtigung von Abzügen (Nachlass) mit einer Angebotssumme von 443.036,42 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 488.595,14 € brutto kalkuliert. Damit werden die Kosten um 45.558,72 € unterschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Schlosserarbeiten dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. A.I.S. GmbH aus 47877 Willich zu einem Angebotspreis von 443.036,42 € brutto zu erteilen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.56200.94000 in ausreichender Höhe vorhanden.

Einstimmiger Beschluss: (10:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für die Schlosserarbeiten an die Fa. A.I.S. GmbH aus 47877 Willich mit einer vorläufigen Auftragssumme von 443.036,42 € brutto zu erteilen.

TOP 5 Generalsanierung Hauptschule Aufstockung Aula; Ermächtigung zur Vergabe der Architektenleistungen Gebäude LP 5-9 sowie Ingenieurleistungen LP 2-9

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat hat am 15.12.2009 beschlossen, die COPLAN AG mit den Architektenleistungen Leistungsphasen 2-4 zur Planung der neuen Aula mit Aufstockung zu beauftragen.

Laut Bauzeitenplan soll nach Fertigstellung Bauteil A nach den Osterferien mit den Bauarbeiten an der neuen Aula begonnen werden. Hierzu bedarf es der Beauftragung der weiteren Leistungsphasen.

Die COPLAN AG hat mit Angebotsschreiben vom 17.11.2009 Angebote für die Architektenleistungen Gebäude Leistungsphasen 5-9 sowie Ingenieurleistungen Leistungsphasen 2-9 vorgelegt.

Honorarkonditionen und Leistungsbild nach HOAI 2009:

Die Nebenkosten werden mit 3 v.H. des Nettohonorars erstattet.

Voraussichtliche Honorare in €	netto	brutto
- Gebäude (Honorarzone III Mindestsatz)	35.249,30	43.205,07
- Tragwerksplanung (HZ III Mindestsatz)	35.125,31	43.053,09
- Technische Ausrüstung und Elektro (HZ II Mindestsatz)		
- Gas-, Wasser-, Abwasser- und Feuerlöschtechnik	1.200,32	1.471,23
- Wärmeversorgungsanlagen	3.509,46	4.301,55
- Gebäudeautomation	800,22	980,83
- Starkstrom	5.204,35	6.378,97
- Fernmelde- und Informationstechnik	1.800,47	2.206,84
- Thermische Bauphysik pauschal	704,00	862,89
	83.593,43	102.460,47

Grundlage der Honorarermittlung für alle Leistungsphasen sind die Anrechenbaren Kosten auf Grundlage der Kostenberechnung nach DIN 276 Fassung Dez. 2008.

Unter der Haushaltstelle 2.21300.94900 sind Mittel für 2010 in ausreichender Höhe beantragt.

Einstimmiger Beschluss: (10:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die Erste Bürgermeisterin zu ermächtigen, die Aufträge für Architekten- und Ingenieurleistungen zum Neubau der Aula mit der COPLAN AG wie dargestellt, abzuschließen.

TOP 6 Generalsanierung Grundschule West; Ermächtigung zur Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen Leistungsphase 6-7

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat hat am 26.11.2009 beschlossen, die COPLAN AG mit der Ausführungsplanung, Leistungsphase 5 zur Generalsanierung der Grundschule West zu beauftragen.

Damit im Frühjahr die Arbeiten nahtlos im dritten Bauabschnitten weitergeführt werden können, müssen die Gewerke demnächst ausgeschrieben werden.

Die COPLAN AG hat mit Angebotsschreiben vom 20.10.2009 Angebote für Architekten- und Ingenieurleistungen in den Bereichen Hochbau, Elektroplanung, HLS, Tragwerksplanung, Freianlagen sowie Brandschutz, Thermische Bauphysik, Bauakustik und Raumakustik für die Leistungsphasen 6-7 vorgelegt.

Honorarkonditionen und Leistungsbild nach HOAI 2009:

Honorarzone III Mindestsatz bei Architektenleistungen und Tragwerksplanung

Honorarzone II Mindestsatz bei HLS, Elektroplanung

Brandschutz, Thermische Bauphysik, Bauakustik pauschal

20% Umbauzuschlag

3% Nebenkosten pauschal

Die zur Honorarermittlung erforderlichen Herstellungskosten, beruhen auf der Kostenberechnung nach DIN 276 in der Fassung vom Dez. 2008.

Voraussichtliche Honorare gemäß Angebot in €:

	netto	brutto
- Gebäude	28.647,18	35.112,85
- Freianlagen	1.624,63	1.991,31
- Gas-, Wasser-, Abwasser- und Feuerlöschtechnik	6.483,02	7.946,24
- Wärmeversorgungsanlagen	3.861,26	4.732,75
- Lufttechnische Anlagen	603,53	739,74
- Gebäudeautomation	1.144,44	1.402,74
- Tragwerksplanung	6.316,52	7.742,16
- Elektro Starkstrom	4.585,46	5.620,40
- Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	2.058,83	2.523,51
- Bauakustik	120,00	147,08
	55.444,87	67.958,78

Unter der Haushaltstelle 2.21300.94900 sind Mittel für 2010 in ausreichender Höhe beantragt.

Einstimmiger Beschluss: (10:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt einstimmig dem Stadtrat, die Erste Bürgermeisterin zu ermächtigen, die Aufträge für Architekten- und Ingenieurleistungen zur Generalsanierung der Grundschule West mit der COPLAN AG wie dargestellt abzuschließen.

TOP 7 Straßenunterhaltsmaßnahmen für das Jahr 2010; Auftragsvergabe

I. Sachvortrag:

Für die Straßenunterhaltsmaßnahme im Jahr 2010 wurde von der Verwaltung und dem Ingenieurbüro Renner aus München eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass folgende Maßnahmen auf Grund des schlechten Straßenzustandes mit oberster Priorität im Jahr 2010 auszuführen sind.

Ausbessern von bituminösen Tragschichten, Deckenarbeiten und Bordsteinerneuerungen:

Breslauer Straße – Stichwege	Türkenstraße
Dieselstraße – Zufahrten	Einsteinstraße
Römerhofweg	Pfarrer-Stain-Straße - Gehbahn
Robert-Bosch-Straße	Schleißheimer Straße / B471 alt – Pflasterflächen
Neufahrner-Straße – 2. Abschnitt	Weidachstraße
Danziger-Straße – Gehbahn	

Weiterhin sind verschlammte Sickerschächte, die auch nach mehrmaliger Spülung nicht mehr funktionsfähig sind, in Absetzschächte umzubauen. Daneben wird jeweils ein neuer Sickerschacht gesetzt. Überstehende Schachtabdeckungen sind wo erforderlich, anzugleichen.

Außerdem werden Ausbesserungsarbeiten an schadhaften Bereichen der Radwege durchgeführt.

Die entsprechenden Leistungen wurden unter Beteiligung von 7 Firmen beschränkt ausgeschrieben. Zur Angebotseröffnung am 14.01.2010 lagen 6 gültige Angebote vor. Nach fachtechnischer und rechnerischer Prüfung ergibt sich folgendes Ergebnis:

GeFoBau GmbH mit einer Angebotssumme von: 249.714,36 €

Die Firma GeFoBau GmbH hat dem Angebot alle geforderten Nachweise beigelegt. Die Verwaltung wurde mit Beschluss vom 12.11.2009 beauftragt, die Ausschreibung der Straßenunterhaltsmaßnahme durchzuführen. Haushaltsmittel wurden in ausreichender Höhe bei der Haushaltsstelle 6300.5110 beantragt.

Einstimmiger Beschluss: (10:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für die Straßenunterhaltsmaßnahmen im Stadtgebiet Garching an die Firma GeFoBau aus Johanniskirchen, mit einer Auftragssumme in Höhe von brutto 249.714,36 € vorbehaltlich der Einstellung der dafür benötigten Haushaltsmittel, zu vergeben.

TOP 8 Sanierung Hüterweg; Auftragsvergabe für Straßenbau- und Entwässerungsarbeiten

I. Sachvortrag:

Mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 13.03.2008 wurde der Ausbau des Hüterwegs zur Ausführung freigegeben.

Die Sanierungsarbeiten in Hüterweg umfassen den Neubau von Rigolen zur Fahrbahntwässerung sowie die Herstellung des Fahrbahnunterbaus mit Asphaltierung der Fahrbahn auf einer Länge von ca. 200m. Darüber hinaus werden die Gehwege saniert. Vor dem Ausbau des Hüterweges erfolgt im Frühjahr dieses Jahres die Verlegung von Fernwärmeleitungen durch die Energiewende-Garching (EWG). Erst im Anschluss erfolgt der Straßenausbau.

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 6 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Zum Submissionstermin am 24.11.2009 sind 6 gültige Angebote eingegangen.

Nach fachtechnischer und rechnerischer Prüfung durch das Ingenieurbüro Renner ist folgendes Ergebnis festzustellen:

Firma Leonhard Moll GmbH aus München mit einer Angebotssumme von 276.512,79 €.

Das Angebot der Firma Leonhard Moll GmbH stellt unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und technischer Belange das günstigste und zugleich das wirtschaftlichste Angebot dar. Es wurden alle geforderten Formblätter und Qualitätsnachweise beigelegt.

Baubeginn ist am 03.05.2010, Fertigstellung am 03.08.2010 vorgesehen.

Die Haushaltsmittel sind bei der Haushaltsstelle 6300.9500 in ausreichender Höhe vorhanden.

Einstimmiger Beschluss: (10:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für die Sanierung des Hüterwegs an die Firma Moll aus München mit einer vorläufigen Auftragssumme in Höhe von 276.512,79 € inkl. MwSt. vorbehaltlich der Einstellung der dafür benötigten Haushaltsmittel zu vergeben.

TOP 9 40. Flächennutzungsplanänderung "Energieerzeugungsanlagen Hochbrück"; Würdigung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 23.07.2009 beschlossen, für die Flurnummer 1680, 1680/1, 1681 und 1682 den Flächennutzungsplan zu ändern. Ziel der Bauleitplanung ist die Errichtung eines mit Altholz der Klassen A I/A/II befeuerten Biomasse-Heizwerkes in einer 1. Phase und eines mit Altholz AI/AII befeuerten Biomasse-Heizkraftwerkes in einer 2. Phase. Ziel der Änderung ist es, die ausgewiesene Fläche zukünftig als Sondergebiet für Energieerzeugungsanlagen auszuweisen.

Der Planentwurf der 40. Flächennutzungsplanänderung wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben. Diese Beteiligungen wurden in der Zeit vom 04.12.2009 bis 04.01.2010 durchgeführt.

In der Stellungnahme des Landratsamtes vom 29.12.2009 wurde darauf hingewiesen, dass von der Stadt auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichtet wurde. Seit dem Europaanpassungsgesetz Bau ist aber auch die Behördenbeteiligung zweistufig. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist auf der ersten Verfahrensstufe nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB verpflichtend.

Um einen formalen Mangel vorzubeugen, wird nach Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern ein zweistufiges Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Aus diesem Grund wird das Verfahren, das vom 04.12.2009 bis zum 04.01.2010 durchgeführt wurde, wie eine Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) behandelt und das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erneut freigegeben.

In der Zeit vom 04.12.2009 bis 04.01.2010 sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. In Würdigung aller vorgebrachten Anregungen nimmt die Stadt wie folgt Stellung:

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1 Franz Kenzel vom 04.01.2010

Sachvortrag:

Es wird zu Ziffer I 2.3 darauf hingewiesen, dass die Darstellung nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspräche. Das Sondergebiet „Abfallentsorgung“ sei in den letzten Jahren ganz massiv nach Süden erweitert worden. Diese Änderung sei weder im Bestands- noch im Änderungsplan ersichtlich. Der Änderungsplan sei entsprechen zu korrigieren und die Beschriftungen „Biotop bis Erholungswald“ seien zu löschen.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung A. 1 der Flächennutzungsplanänderung stellt eine Zusammenschau des derzeit aktuellen Standes der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Garching b. München dar. Im Bereich südlich der Fläche SO „Fläche für die Abfallentsorgung“ entspricht die tatsächliche Nutzung nicht dem Stand der Bauleitplanung. Im Rahmen der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet wird die Darstellung entsprechende der tatsächlichen Nutzung berichtigt. Es wird darauf verwiesen, dass dieser Bereich nicht Gegenstand der 40. Änderung des Flächennutzungsplans ist.

Sachvortrag:

Es wird zu Ziffer I 7.2: darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsflächen für dieses Projekt auf Hochbrücker Flur geschaffen werden sollten.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die 40. Änderung des Flächennutzungsplans enthält eine Ausgleichsflächendarstellung, welche der künftigen Baulandfläche zugeordnet ist. Ein darüber hinaus gehende Ausgleichsflächenbedarf muss außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der FNP-Änderung nachgewiesen werden. Dies geschieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage des Ergebnisses der natur-schutzfachlichen Eingriffsregelung. Der insoweit verbleibende Ausgleichsflächenbedarf wird in enger Zuordnung zur Eingriffsfläche planungsrechtlich oder vertraglich gesichert soweit hierfür geeignete und verfügbare Flächen vorhanden sind. Änderungen oder Ergänzungen der FNP-Änderung sind nicht veranlasst.

Sachvortrag:

Es wird zu Ziffer II 7.1: darauf hingewiesen, dass als alternativer Standort das Sondergebiet „Bahngleis-Verladestation“ als möglicher Standort für die Energieerzeugungsanlagen in die Planung mit einzubeziehen sei. Da der vorgesehene Gleisanschluss von AR-Recycling auf Grund der hohen Investitionskosten und der gestiegenen Frachtgebühren der Deutschen Bahn nicht mehr realisiert werden würde.

Dieses Gelände würde laut Herrn Kenzel folgende Vorteile bieten:

- 1. Großer Abstand zur Wohnbebauung — auch zur Splittersiedlung an der B13.*
- 2. Lagerung und Aufbereitung des Brennstoffmaterials vor Ort machen Lkw-Fahrten überflüssig. Der Ausbau der Carl-von-Linde-Straße entfällt.*
- 3. Die Trasse für die, im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes vorgesehene Entlastungs-Straße (Verlängerung der Dieselstraße) für die B471, bleibt erhalten.*
- 4. Die Versorgungsleitungen zur Heizzentrale Garching verlaufen in gerader Linie zum Kreuzungspunkt an der A9. Die kürzere Strecke und der Verlauf in Feldwegen senken die Herstellungskosten und später die Betriebskosten.*

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der angesprochene Standort wurde in der Alternativenprüfung untersucht. Der rechtswirksame Planfeststellungsbeschluss der Bahnanlage steht der Planungsabsicht der Stadt entgegen, weshalb die Verfügbarkeit des Standortes nicht gegeben ist bzw. vom Eigentümer nicht eröffnet wird. Änderungen oder Ergänzungen der 40. Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1 Regierung von Oberbayern vom 15.12.2009 (Landes- und Regionalplanung in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14))

Die Regierung von Oberbayern hat eine gleich lautende Stellungnahme für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan abgegeben.

Sachvortrag:

Gemäß Regionalplan München liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (RP 14 B II Z 2.3.3). Es wird darauf hingewiesen, dass das in der Begründung zur FNP-Änderung angesprochene regionale Trenngrün (vgl. S. 3/4) nicht unmittelbar tangiert wird.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Aussage der Regierung von Oberbayern steht das Planvorhaben nicht im Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung. Eine Beeinträchtigung des Trenngrüns durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen

sen werden und die Textpassage kann aus der Begründung zur FNP-Änderung entfallen. Die Textpassage ist diesbezüglich zu ändern.

Sachvortrag:

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern ist der wirtschaftliche und energieeffiziente Betrieb von Fern- und Nahwärmeversorgungen, insbesondere auf der Basis von Kraft-Wärme-Kopplung, soll erhalten und bei geeigneten strukturellen Bedingungen neue Anlagen errichtet werden (LEP B V 3.4 (Z)).

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Planvorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Änderung der Planung sind nicht veranlasst.

Sachvortrag:

Es wird darauf hingewiesen, dass fundierten immissionsschutzfachlichen Festsetzungen zu erarbeiten wären. Dann stünde die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Folgende immissionsschutzrechtliche Gutachten liegen vor bzw. werden in Auftrag gegeben:

Lufthygienisches Gutachten (Ausbauphase 1), Orientierende Immissionsprognose (Ausbauphase 2), Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen und –immissionen (Ausbauphase 1), Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen und –immissionen (Ausbauphase 2), wobei die Ergebnisse der Schallgutachten auf der Ebene des Bebauungsplans und dessen Festsetzungen berücksichtigt werden.

Die Ergebnisse der Gutachten finden im weiteren Planungsverlauf entsprechend Berücksichtigung.

2 Landratsamt München vom 29.12.2009 (Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht)

Sachvortrag:

Für die vorgenannte Flächennutzungsplanänderung wird von der Stadt auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichtet. Seit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau ist aber auch die Behördenbeteiligung zweistufig. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der ersten Verfahrensstufe nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist verpflichtend.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Um einem formalen Mangel vorzubeugen wird nach Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern ein zweistufiges Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Durch diese Vorgehensweise wird der Anregung des Landratsamtes München entsprochen.

Sachvortrag:

Wie auch in der Begründung ausgeführt, liegt das Plangebiet im Bereich eines im Regionalplan festgesetzten Trenngrüns. Die Stadt begründet die Zulässigkeit der geplanten Anlage mit der Standortbindung i.S.d. § 35 Abs. 1 S.1 BauGB. Wir weisen darauf hin, dass der Begriff „Standort gebunden“ im vorgenannten Sinne nur zur Anwendung kommt, wenn ein Vorhaben im Außenbereich an ein konkretes Grundstück gebunden ist, was hier nicht der Fall ist. Die Lage der Energieerzeugungsanlage ist aus städtebaulicher Sicht sicher sinnvoll wegen der Nähe zur Recyclinganlage. Dies hat jedoch nicht zur Folge, dass deshalb nur das von der Stadt Garching vorgesehene konkrete Grundstück für die Heizanlage in Frage kommt. Die Begründung hinsichtlich der Vereinbarkeit der Anlage mit dem Trenngrün ist daher in der vorliegenden Form nicht zutreffend.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 15.12.2009 wird das angesprochene regionale Trenngrün (vgl. S. 3/4) nicht unmittelbar tangiert. Eine Beeinträchtigung des Trenngrüns durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden. Die entsprechende Textpassage in der Begründung zur 40. FNP-Änderung wird entsprechend angepasst.

Sachvortrag:

Zu Ziffer 8 des Umweltberichtes weisen wir darauf hin, dass die Errichtung und der Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser usw. mit einer Fernwärmeleistung von 50 MW oder mehr gemäß Anlage 1 zum UVPG (Nr. 8.2.1) nicht der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unterliegt, sondern UVP-pflichtig (X in Spalte 1) ist.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend den Vorgaben der Regierung von Oberbayern (SG 55.1) Rechtsfragen des Immissionsschutzes (Genehmigungsbehörde) ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des UVPG durchzuführen, da das zu untersuchende Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVPG Nr. 1.1.2 ein Vorhaben zur Wärmeerzeugung und Energie darstellt (A in Spalte 2). Soweit ein Vorhaben eine entsprechende UVP-pflicht auslösen, sollte diese im Rahmen der Vorhabensgenehmigung durchgeführt. Für den Bebauungsplan wird in soweit auf § 17 UVPG verwiesen. Eine Notwendigkeit zur Änderung der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ergibt sich daraus nicht.

3 Landratsamt München vom 14.12.2009 (Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft)

Sachvortrag:

Es wurde darauf hingewiesen, dass entlang der Sondergebietsfläche das Planzeichen „Immissionsschutzmaßnahmen“ aufzunehmen sei. Zudem sei auf die Ergebnisse der lufthygienischen und schalltechnischen Untersuchung im Erläuterungsbericht (Kapitel 5) kurz einzugehen. Ebenso sei der Umweltbericht auf der Grundlage der lufthygienischen und schalltechnischen Untersuchung anzupassen bzw. zu ergänzen.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung sind die Ergebnisse der lufthygienischen und schalltechnischen Untersuchung in der Begründung entsprechend zu ergänzen. Ebenso sind das Planzeichen Nr. 15.6 „Immissionsschutzmaßnahmen“ im Plan zu ergänzen.

Sachvortrag:

Die Kaminhöhe wird im Rahmen des erforderlichen BImSchG-Genehmigungsverfahrens ermittelt. Eine Festlegung im Flächennutzungsplan (siehe Ziffer 4.1) greift dem Genehmigungsverfahren voraus und würde zudem bei Änderungen im Heizkraftwerk eine Anpassung des Flächennutzungsplans nach sich ziehen. Aus unserer Sicht sollte nur auf die erforderliche Genehmigung verwiesen werden.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festlegung der Kaminhöhe ist im Flächennutzungsplan nicht notwendig. Eine Genehmigung des Vorhabens kann ausschließlich durch das erforderliche BImSchG-Genehmigungsverfahren erteilt werden, durch das rechtkräftig die Kaminhöhen vorgeschrieben werden. Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen im Bezug auf das Landschaftsbild können die ermittelten Höhen der Schornsteine auch ohne Festsetzung berücksichtigt werden. Dadurch könnten mögliche Kritikpunkte an der Planung begründet ausgeschlossen werden. Die Begründung zur 40. Flächennutzungsplanänderung ist entsprechend zu ändern.

4 Landratsamt München vom 22.12.2009 (Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht)

Das Landratsamt München (Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht) hat eine gleich lautende Stellungnahme für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan abgegeben.

Sachvortrag:

Wie in der Vorbesprechung dargelegt, wird die riegelartige Situierung zwischen der Ingolstädter Straße und dem bestehenden Gewerbegebiet aus naturschutzfachlicher Sicht sehr kritisch bewertet,

Die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes trug, wie die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Rahmenbedingung Rechnung, dass entlang der bestehenden Kanaltrasse eine leistungsfähige Verbundachse zwischen den Heiderestflächen Mallertshofer Holz, Fröttmaninger Heide und Flughafen Oberschleißheim weiter entwickelt werden sollte. Dieses Konzept könnte besser gewahrt werden, wenn die Energieversorgungsanlage stärker an das Gewerbegebiet angebunden würde. Damit könnte zum Einen die massive Zersiedelung, aber auch der Ansatz für eine weitere Bebauung des Streifens zwischen Gewerbegebiet und Ingolstädter Straße vermieden werden.

Bei der naturschutzfachlichen Bewertung ist es dabei sehr wesentlich, dass die bereits bestehenden Verbundelemente gestärkt und nicht, wie in vorliegender Planung, in ihrer Funktion geschwächt werden.

In der Vorbesprechung wurde darauf hingewiesen, dass der ca. 40 m Arbeitsstreifen entlang der Trasse als Magerrasenband in der wasserrechtlichen Genehmigung festgesetzt wurde (LBP Büro Kagerer, Plan 848/ 2 vom 02.07.09). Eine Kopie des landschaftspflegerischen Begleitplanes wurde der Stadt Garching zur Verfügung gestellt.

Im vorliegenden Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans sowie der Bilanzierung des Eingriffs wurde dies nicht berücksichtigt!

Das vom Landschaftsarchitekturbüro Prof. Kagerer für die Stadt München erstellte Ausgleichskonzept basierte auf der Grundlage, dass die Stadt München größten Wert darauf legte, auf der Trasse des Abwassersammlers den wesentlichen Teil der erforderlichen Kompensation zu erbringen. Nur das, was dort nicht erbracht werden konnte, sollte auf einer externen Ausgleichsfläche im Bereich des Gutes Hochmutting erstellt werden. Die beiliegende Aktennotiz des Büros Prof. Kagerer vom August 1992, in der es um das Konzept auf der externen Ausgleichsfläche ging, belegt diesen Planungsgrundsatz deutlich. Darin heißt es: „Die Ausgleichsplanung zum NW - Sammelkanal, 1. Abschnitt, kann nicht ausschließlich auf der Bautrasse des Kanals erbracht werden.“

Im wasserrechtlichen Bescheid zum Nordwestsammler, 1, Abschnitt, Gruppe NW H. Los 1, Anhang 3- 5 vom 09.08.1991 ist festgelegt, dass „bei der Ausführung der Baumaßnahme der landschaftspflegerische Begleitplan zu beachten ist“ (S. 24).

Im landschaftspflegerischen Begleitplan wird ausgeführt, dass es „vorrangiges Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist, einen Beitrag zur Wiederansiedlung der Magerrasen (Heiden) zu leisten. Aus der Sachlage des schmalen, bandförmigen Eingriffes heraus können die Maßnahmen im Trassenbereich jedoch nur in einem beschränkten Umfang dazu beitragen. Die auf der Kanaltrasse neu angesiedelten / initiierten Magerrasen können demnach als Teil eines linienförmigen Verbundsystems zur Verknüpfung der Heideflächen im Bereich des Mallertshofer Holzes mit den Ausläufern der Fröttmaninger Heide — beitragen (Trittsteinfunktion)“ (LBP S. 20).

Als umzusetzende Maßnahme wird unter Punkt 2, Seite 21, festgelegt: „Die Bautrasse wird nach Beendigung der Baumaßnahme, mit Ausnahme der zu bepflanzenden Bereiche, in der jeweils tatsächlich beanspruchten Baufeldbreite als offene Kiesfläche zur Besiedlung durch Magerrasenarten angelegt. In Teilbereichen wird eine Ansaat mit Heublumen vorgenommen.“

In der Zusammenfassung der Maßnahmen im LBP (S. 23) heißt es:

„Im einzelnen sind folgende landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen:

- Der vom Bau des NW-Sammelkanals in Anspruch genommene Grundstücksstreifen, mit Ausnahme der bebauten Flächen, wird vorrangig als offene Kiesfläche mit begleitenden Maßnahmen zur Ansiedlung von Magerrasen hergestellt. Er dient als lineare Biotopstruktur zur Ausbreitung und Verknüpfung von Heideflächen".

Die Negierung der festgesetzten Ausgleichsfläche für den Nordwestsammelkanal im vorliegenden Umweltbericht dürfte zu einer abwägungsfehlerhaften Entscheidung der Stadt Garching führen.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach § 1 Abs. 2 BauGB ist der FNP ein vorbereitender Bauleitplan, der für das Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darstellen soll. Um seine Lesbarkeit zu gewährleisten wurde auf die Darstellung der Ausgleichsflächen zum NW-Sammler verzichtet. Die Stadt Garching b. München negiert keinesfalls die Wertigkeit bzw. den naturschutzfachlichen Status der Magerrasenflächen. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfasst und bewertet. Hierzu wird in einem noch zu führenden Abstimmungsgespräch mit der UNB des Landratsamtes München der Sachverhalt geprüft und einer sachgerechten Lösung zugeführt. Hinsichtlich der Flächendarstellung SO ist sich die Stadt Garching b. München als Plangeber der Konflikte des vorliegenden Bodennutzungskonzeptes am vorgesehenen Standort durchaus bewusst, sieht aber keine gleichgeeignete Planungsalternative. Auf die entsprechende Passage in der Begründung / Umweltbericht (Punkt 7.1) wird verwiesen. Alle abwägungsrelevanten Belange sind den Vorgaben des BauGB entsprechend ermittelt und bewertet sowie nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit in die Planentscheidung eingestellt worden. Die Planentscheidung ist in der Begründung mit Umweltbericht nachvollziehbar dargelegt. Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

Sachvortrag:

Der in den Bauleitplänen vorgesehene ersatzweise zu erstellende Ausgleichsstreifen am Nordrand des Planungsbereiches ist in großen Teilen auf ehemaligen Waldflächen geplant, die nach Aussage des AELF - Ebersberg ohne die erforderlichen Genehmigungen entfernt wurden. Damit ist es zweifelhaft, ob die Fläche überhaupt für eine Verlagerung des Verbundstreifens zur Verfügung steht. Der Ausgleichsstreifen weist an den Engstellen zudem nur Breiten von ca. 20 m auf, mit denen der erforderliche Verbund in seinem Bestand nicht gesichert, sondern nachhaltig geschwächt wird.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit der AELF – Ebersberg (18.12.2009) konnte der Sachverhalt der Rodung ohne Genehmigung geklärt werden. Unter Berücksichtigung von Ausgleichspflanzungen auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form von lockeren Feldgehölzen an den Randbereichen, insbesondere angrenzend an die Flächen der B 13 sowie dem Sondergebiet „Energieerzeugungsanlagen“ direkt vorgelagert, ist die Entwicklung von Magerrasen auf der restlichen Fläche generell möglich und als positiv bewertet worden. Der im Flächennutzungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte Bereich umfasst nur einen Teil des in der Planfolge erforderlichen verbleibenden Ausgleichsbedarfs. Die Ermittlung des Ausgleichsumfangs erfolgt im Anschluss an das noch zu führende Gespräch mit der UNB des Landratsamtes München im Rahmen des Bebauungsplans. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Ausgleichsflächen entsprechend planungsrechtlich gesichert. Die Begründungen beider Pläne ist entsprechend zu ändern.

Sachvortrag:

Eine nachhaltige Beeinträchtigung der bestehenden Verbundfunktion zwischen den Heidegebieten Mallertshofer Holz und Fröttmaninger Heide, die als FFH - Gebiet geschützt sind, steht damit möglicherweise auch im Widerspruch zum Erhaltungsziel „Erhaltung und Wiederherstellung des Biotop-

verbunds und der funktionalen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Teilgebieten" (FFH - Gebiet „Heiden und Lohwälder nördlich v. München" - Gebietsnr. 7735-371).

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der FFH-Vorprüfung machen deutlich, dass durch das Vorhaben kein Widerspruch zum Erhaltungsziel „Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbunds und der funktionalen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Teilgebieten" vorliegt, soweit eine magerer Grünstreifen in dem Umfang, wie er im Plan dargestellt ist, erhalten bleibt. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfüllt somit die angestrebte Biotopverbundfunktion und schützt deren Erhaltung. Die Ergebnisse der FFH-Vorprüfung werden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan übernommen.

Sachvortrag:

Es liegen erhebliche Mängel der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und der ausreichenden Berücksichtigung der Eingriffsregelung vor. Außerdem fehlen die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und die FFH-Verträglichkeitsabschätzung.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, auf die vorangegangenen Erläuterungen wird verwiesen. Die geforderten Unterlagen/Gutachten (FFH-Vorprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) sind bereits erstellt und finden in der Begründung entsprechend Berücksichtigung. Mängel hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung und der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden im Vernehmen mit der UNB des Landratsamtes München geklärt und entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Sachvortrag:

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Ausgleichsmaßnahmen der Fa. AR - Recycling auf dem nördlich angrenzenden Grundstück, Flurnr. 1700, nicht dem genehmigten landschaftspflegerischen Begleitplan entsprechen.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächenabgrenzung der angesprochenen Ausgleichsmaßnahmenflächen entspricht der rechtskräftigen 31. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Garching b. München vom 27.01.2005. Zudem wird darauf verwiesen, dass dieser Bereich nicht Gegenstand der 40. Änderung des Flächennutzungsplans ist, sondern außerhalb des Geltungs- und damit des Änderungsbereichs liegt. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der 40. Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daraus nicht.

5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg vom 14.01.2010

Sachvortrag:

Es wird wie in der Stellungnahme vom 12.01.2010 (Zeichen 673/2009 RL 200) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 darauf verwiesen, dass im Bereich der 40. Flächennutzungsplanänderung ohne vorherige Genehmigung ein als Biotop kartiertes, ca. 1300 qm großes Waldstück (Biotopnr. 7735-0147) komplett gerodet wurde. Der ursprüngliche Bestandsplan weise für diese Fläche die Signatur „Wald" aus. Im vorgelegten Änderungsplan sei hier nun die Anlage einer Fläche für Maßnahmen zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" mit der Zielsetzung „Magerrasen, Hutungsfläche" vorgesehen. Diese Festlegung würde die ersatzlose Beseitigung des Waldbiotops planungsrechtlich manifestieren.

In Abstimmung mit dem Landratsamt München/UNB und dem beauftragten Planungsbüro Froelich und Sporbeck sei man der Auffassung, dass die Anlage von Feldgehölzen in Abwechslung mit Strauchgruppen und Magerrasenbereichen auf der genannten Fläche der Ziel-

setzung, die geplanten Energieerzeugungsanlagen in das Landschaftsbild fachgerecht einzubinden, wesentlich gerechter würde als ein ausschließlich als Magerrasen konzipierter Bereich. Es wird deshalb um die Änderung der Signatur durch Aufnahme der Zeichen für „Wald“, „Baum“ und „Schutz- und Leitpflanzungen geplant“ in den dafür vorgesehenen Flächenteilen gebeten.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung von Ausgleichspflanzungen auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form von lockeren Feldgehölzen an den Randbereichen, insbesondere angrenzend an die Flächen der B 13 sowie dem Sondergebiet „Energieerzeugungsanlagen“ direkt vorgelagert, ist die Entwicklung von Magerrasen auf der restlichen Fläche generell möglich. Zudem kann durch diese Vorgehensweise eine bessere Integration des Vorhabens in die Landschaft gewährleistet werden. Zur Klarstellung ist in der Planzeichnung die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch den Zusatz „MG (Magerrasen mit einzelnen Gehölzstrukturen)“ zu ergänzen und in der Begründung entsprechend zu erläutern.

Sachvortrag:

Es wird hervorgebracht, dass die Verbindung zwischen der Ingolstädter Landstraße und der Carl-von-Linde-Straße teilweise über den für landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehenen Bereich führen würde. Einer weiteren Verkleinerung dieser Fläche könne aber nicht zugestimmt werden; die künftige innere Erschließung des Planungsgebietes sei daher auf den Bereich des Sondergebietes „Energieversorgungsanlage“ festzulegen. Im Übrigen bestünde mit der vorgelegten Planung Einverständnis.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine interne Erschließung des Sondergebietes über die Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geht weder aus den Detailplänen des Vorhabens noch aus den Planunterlagen zur Flächennutzungsplanänderung hervor. Da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist planungsrechtlich sicher gestellt, dass Erschließungsflächen nicht über die dargestellte Magerrasenfläche führen werden.

6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 16.12.2009

Sachvortrag:

Es wird darauf hingewiesen, dass es erforderlich sei, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4-5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Südlich des Geltungsbereichs der 40. Änderung des Flächennutzungsplans liegt das Bodendenkmal Nr. D-1-7735-0291 „Siedlung unbekannter Zeitstellung“. Weil sich dieses Denkmal außerhalb des Geltungsbereichs befindet, wird es entsprechend der Angaben der Denkmalliste (Denkmal-View) bei nächster Gelegenheit nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

7 Staatliches Bauamt Freising vom 18.12.2009

Sachvortrag:

Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – ein Bauverbot gilt. Die entsprechende Anbauverbotszone sei im Flächennutzungsplan darzustellen.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bauverbotszone wird mit einer Linie im Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B 13 im Plan nachrichtlich dargestellt.

Sachvortrag:

Zudem sei die Erschließung des Plangebietes ausschließlich über Gemeindestraßen vorzusehen. Unmittelbare Zufahrten zur Bundesstraße seien nicht zulässig.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine unmittelbare Zufahrt des SO „Energieerzeugungsanlagen“ ist nicht geplant.

Sachvortrag:

Auf die von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen würden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorbelastungen die aus dem Verkehrslärm der Bundesstraße B 13 durch die hohe Verkehrsfrequenz resultieren sind bekannt. Konflikte mit der künftigen Nutzung SO „Energieerzeugungsanlagen“ sind nicht zu erwarten.

8 Wasserwirtschaftsamt München vom 13.01.2010

Sachvortrag:

Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 156 wird verwiesen. Die Würdigungen innerhalb des Verfahrens zur 40. Flächennutzungsplanänderung sind demnach identisch zu den vorgenommenen Würdigungen im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 156.

Es wird zum Thema Bodenschutz und Altlastenverdachtsflächen hervorgebracht, dass auf dem Grundstück Fl. Nr. 1682, Gemarkung Garching Bauschutt und diverse Abfälle verfüllt wurden, die bis max. 3 m unter Gelände reichen (gemäß Bericht der UIC der „rot“ gekennzeichnete Bereich). Hilfsweise 1-Überschreitungen (Arsen, Blei, Kupfer, Mineralölkohlenwasserstoffe, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und polychlorierte Biphenyle) gemäß dem Merkblatt 3.8/1 des Bayer. LfU konnten im östlichen Teil des Fl. Nr. 1682, Gemarkung Garching festgestellt werden. Folglich habe sich der Verdacht auf eine Altablagerung für die Fl. Nr. 1682/T, Gemarkung Garching bestätigt.

Es wird zum Thema „Umgang mit Niederschlagswasser“ hervorgebracht, dass für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen auf das Arbeitsblatt A 138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M 153 (Nachweis der Gewässerverträglichkeit) der DWA verwiesen wird.

Das Niederschlagswasser sei grundsätzlich oberirdisch über die sog. Belebte Oberbodenzone (belebte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern

- § sparsame Flächenversiegelung
- § wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster)
- § Regentonnen und Zisternen
- § Rückhalteteiche
- § Begrünung von Dächern

Es sei eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone vorzunehmen (bewachsene Seitenstreifen, Mulden, Schottergölen).

Die Zufahrten, Wege und Stellflächen sollten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst zu erhalten.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Flächen mit Verdacht auf Bodenverunreinigungen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und in der Begründung entsprechend erläutert. Darüber hinaus beziehen sich die vorgetragenen Sachverhalte auf die Inhalte des Bebauungsplans und werden im Rahmen dieses Verfahrens ausführlicher kommentiert. Änderungen und Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

9 Gemeinde Oberschleißheim vom 15.12.2009

Sachvortrag:

Die Gemeinde Oberschleißheim nimmt derzeit keine Stellung zum Bebauungsplan Nr. 156 „Energieerzeugungsanlagen Hochbrück“ und zur 40. Flächennutzungsplanänderung und behält sich nach Vorliegen der Gutachten eine Stellungnahme im weiteren Verfahren vor.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Oberschleißheim wird im Rahmen des weiteren Verfahrens nochmals mit der Bitte um Stellungnahme gehört.

10 Stadt Unterschleißheim vom 17.12.2009

Sachvortrag:

Die Stadt Unterschleißheim hat eine gleich lautende Stellungnahme für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan abgegeben.

Es wird hervorgebracht, dass im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Garching (eingeleitet Dezember-Januar 2007/08) der Stadtrat Unterschleißheim von den Absichten der Stadt Garching, im betreffenden Bereich Energieversorgungsanlagen zu errichten, Kenntnis genommen und in der städtischen Stellungnahme Gründe zur Ablehnung des Vorhabens aufgeführt hat, darunter:

- Planungserfordernis und fehlende Netzkonzeption
- Mangelnde Kennzeichnung der Gebietskategorie
- Fehlende Alternativlosigkeit, Auswirkungen der Planung für benachbarte Gebiete

Im Zuge des aktuellen Bauleitplanverfahrens soll diesen Belangen Rechnung getragen werden, indem ein neuer Standort weiter südlich der Gemeindegrenzen für die Errichtung des geplanten Anlagen vorgeschlagen werde. In den Begründungen der Bauleitpläne, denen auch Umweltberichte beigelegt sind, wird auf die von der Stadt Unterschleißheim angemahnte Planungserforderlichkeit, die Alternativprüfung und auf die zwingende Ausweisung eines Sondergebietes für diese Art der Nutzung Bezug genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesen Unterlagen sämtliche Aussagen zu den von der Stadt Unterschleißheim erwähnten Auswirkungen der Planung in punkto **Immissionsschutz** für benachbarte Gebiete sowie Erschließung und Verkehr fehlten. In den Ausführungen der vorgelegten Unterlagen wird auf immissionsrechtliche Verfahren und Gutachten verwiesen, die nachträglich durchgeführt werden bzw. sich noch in Bearbeitung befinden. Aus diesen Gründen weist die Stadt Unterschleißheim auf die im ersten Verfahrensschritt zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufgeführten Ablehnungsgründe hin und hält diese in vollem Umfang aufrecht. Auf die Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.01.2008 und 12.02.2009 wird dabei verwiesen.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben der Stadt Garching b. München wird im Rahmen der 40. Änderung des FNP durch die Darstellung eines Sondergebietes SO „Energieerzeugungsanlagen“ vorbereitet und im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 156 durch entsprechende Regelungen planungsrechtlich gesichert. Die Planungsabsicht der Stadt Garching ist in den jeweiligen Begründungen mit Umweltbericht ausführlich erläutert. Insbesondere auf den Abschnitt zur Alternativenprüfung wird verwiesen.

Die Auswirkungen der Planung sind in mehrere Fachgutachten untersucht worden (schallschutztechnische Gutachten, lufthygienische Untersuchung, FFH-Vorprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und allgemeine UVP-Vorprüfung für den Einzelfall). Die Ergebnisse der Untersuchungen werden in den Plankonzepten der FNP-Änderung und des Bebauungsplans berücksichtigt.

Sachvortrag:

Es wird hervorgebracht, dass aus Sicht der Stadt Unterschleißheim die vorgelegte Planung das Gebot der Konfliktbewältigung verletze, wenn die Lösung der durch die Bauleitplanung aufgeworfenen Probleme nahezu vollständig in ein nachfolgendes immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren verlagert und dadurch große Teile des benachbarten Plangebiets hinsichtlich der **Umweltauswirkungen** überhaupt nicht betrachtet werden und somit hinsichtlich der zu erwartenden **Immissionen aus den Energieversorgungsanlagen** keine Aussagen gemacht werden.

Demnach lasse der Bebauungsplanentwurf nicht hinreichend erkennen, ob bei Realisierung der Vorhaben die Immissionen aus dem Gebiet empfindliche Wohngebiete bzw. Naturschutzgebiete nicht berührt werden. So sind die Festsetzungen aus Sicht der Stadt Unterschleißheim unzureichend, um der Immissionsproblematik einer auf Verbrennungsbasis funktionierenden Anlage zu begegnen.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach § 50 BImSchG sind grundsätzlich die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur Klärung der Anforderungen an den Immissionsschutz wurde deshalb das Ingenieurbüro Müller-BBM, Planegg, mit der Ausarbeitung von schalltechnischen Gutachten, sowie einer lufthygienischen Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchungen finden Eingang in die Planungskonzepte des FNP und des Bebauungsplans, mit dem Ziel die durch das Planvorhaben beeinflussten Veränderungen der örtlichen und überörtlichen Umweltqualität mit Mitteln der Planung in der Weise zu steuern, dass nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Naturhaushalt und insbesondere auf das FFH-Gebiet „Heideflächen und Lohwälder nördlich München“ wurde eine FFH-Vorprüfung (FFH-VorP), eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), sowie eine allgemeine UVP-Vorprüfung für den Einzelfall durchgeführt. Die Begründungen zur FNP-Änderung und zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

Sachvortrag:

Das Gebiet ist durch den Betrieb der bestehenden Anlagen (u.a. AR-Recycling) vorbelastet. Aus diesem Grund müsse bei der Prüfung von relevanten Umweltaspekten auch die Summenwirkung behandelt werden. Zudem sei bei der Umweltprüfung eine dynamische Betrachtungsweise anzusetzen, welche u.a. die Veränderungen der Wetterlagen mit einbeziehe, um diesbezüglich Vorkehrungen zu treffen.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ergebnisse der zwischenzeitlich vorliegenden UVP-Einzelfallprüfung wird verwiesen. Die Ergebnisse werden in den Begründungen zur FNP-Änderung und zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

Sachvortrag:

Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Schutzwürdigkeit und der Vorkehrungen zum Schutz des nur 300 m nördlich gelegenen Natur- und FFH-Schutzgebietes keine Angaben gemacht würden. Auch wird hervorgebracht, dass eine fehlerhafte **FFH-Vorprüfung** und eine unzureichende Berücksichtigung der allgemeinen Belange des Naturschutzes, der

Landschaftspflege sowie des Bodenschutzes zu einem Abwägungsdefizit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen können.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei dem Bebauungsplan ein Abwägungsdefizit bestünde, da er auf einer im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens noch zu erstellenden FFH-Vorprüfung beruhe, die den gesetzlichen Anforderungen so nicht genüge. Es lasse sich nicht mit der erforderlichen Sicherheit feststellen, dass die Verwirklichung der Bauleitplanung keine nachteiligen Auswirkungen auf das nördlich gelegene Naturschutz- und FFH-Gebiet Nr. 7735 – 302 „Mallertshofer Holz mit Heiden“ habe. Weder die Vorbelastung dieses Gebietes noch die durch das Heizwerk zu erwartende Zusatzbelastung seien bisher ermittelt und bewertet worden. Dies entspreche nicht den geltenden rechtlichen Voraussetzungen. Nach Artikel 6 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992 ist bei Plänen oder Projekten, die ein solches Gebiet einzeln oder in Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen vorzunehmen. Dabei ist von einem günstigen Erhaltungszustand des maßgeblichen FFH-Gebietes auszugehen (siehe ABl. EG 1992 L 206/7 – FFH-Richtlinie).

Eine FFH-Vorprüfung - und damit ein Verzicht auf eine umfassende Verträglichkeitsprüfung – reiche nur dann aus, wenn Beeinträchtigungen offensichtlich ausgeschlossen sind. Dies sei aus den Unterlagen zum Bebauungsplan nicht ersichtlich. Hierfür sei der Planungsträger beweispflichtig. Der Hinweis darauf, dass die Anlage gemäß ihrer Größe nur einer Einzelfallprüfung nach den Vorschriften zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliege, entlastet die Bauleitplanung nicht.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ergebnisse der zwischenzeitlich vorliegenden FFH-Vorprüfung wird verwiesen. Die Ergebnisse werden in den Begründungen zur FNP-Änderung und zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

Sachvortrag:

Ferner sei es auch aus Sicht der Stadt Unterschleißheim notwendig, **eine Erweiterung des Prüfgebietes auf die westlich der B 13 liegenden Waldbestände** vorzunehmen, welche als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen sind und Bedeutung für den regionalen ökologischen Ausgleich besitzen (Berglwald). Diese seien nach Aussagen des Regionalplanes München und des Landschaftskonzeptes für den Münchner Norden für eine höhere Schutzkategorie vorgesehen (u.a. Bannwald).

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das lufthygienische Gutachten gelangt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung der Waldfunktionen, insbesondere auch des westlich der Bundesstraße B 13 bestehenden Bannwaldes mit seinen Funktionen zum Klimaschutz und zum Immissionsschutz zu befürchten sind. Die Ergebnisse werden in den Begründungen zur FNP-Änderung und zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt. Weitergehende Untersuchungen sind nicht veranlasst.

Sachvortrag:

Es wird hervorgebracht, dass der Bebauungsplanentwurf die **Erschließung der Anlage** über zwei Verlängerungen der Carl-von-Linde Straße als gesichert vorsieht. In den Unterlagen befänden sich keine Aussagen über den durch die Anlage verursachten Zuwachs des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich. Somit blieben auch die Fragen zur Belastung umliegender Straßen und Kreuzungspunkte unbeantwortet.

Ferner sei der geplante **Ausbau des vorhandenen Feldweges** aus Sicht der Stadt Unterschleißheim **nicht weiterführend**, da dadurch nur für das Aufkommen aus den südlichen Gebieten eine Entlastung erreicht würde. Im Norden bliebe der Kreuzungspunkt B 13 / Kreuzstraße weiterhin als Stör- und Unfallbrennpunkt erhalten. Eine direkte Anbindung der Anlage an die B 13 würde nicht in Aussicht gestellt.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsabwicklung und Erschließung des in der Planfolge zulässigen Vorhabens ist derzeit bereits gesichert. Nach dem derzeitigen Stand erfolgt die Anlieferung von der Firma AR-Recycling aus, über den zu erzüchtigen Feldweg (Verlängerung der Carl-von-Linde-Straße). Daneben kann durch die Ertüchtigung der Carl-von-Linde-Straße künftig auch eine Anlieferung vom Süden durch das Gewerbegebiet Hochbrück erfolgen. Soweit die Anlieferung von der Firma AR-Recycling aus erfolgt, ist mit Entlastungen im umliegenden Verkehrsnetz zu rechnen, da etwa Schwerlastverkehr nach Zolling verringert werden könnte.

Selbst wenn die Anlieferung nicht von der AR-Recycling aus erfolgt, ist durch die Verwirklichung des Vorhabens mit einer Zunahme des LKW-Verkehrs in einem Umfang von ca. 80 Fahrten pro Tag zu rechnen. Die vorhandenen Kapazitäten des überregionalen Verkehrsnetzes sind ausreichend und gewährleisten auch künftig die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer, insbesondere im Bereich des Knotens Bundesstraße B 13 und der Staatsstraße St 2053.

11 Gemeinde Eching vom 22.12.2009

Sachvortrag:

Die Gemeinde Eching hat eine gleich lautende Stellungnahme für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan abgegeben.

Es wird hervorgebracht, dass Untersuchungen zu den zu erwartenden **Schadstoffemissionen** durch den Betrieb des Heizkraftwerkes mit Altholz der Kategorie A I und A II sowie mit Heizöl bislang im Rahmen der Bauleitplanung nicht durchgeführt wurden. Es fehlten in den Unterlagen auch die technischen Daten zum geplanten Heizkraftwerk. Für eine Beurteilung des Vorhabens bezüglich zu erwartender Emissionen fordert die Gemeinde Eching:

- eine umfassende lufthygienische Untersuchung im laufenden Verfahren bereits zum jetzigen Zeitpunkt
- eine Darstellung der technischen Betriebsdaten des Heizkraftwerkes (Leistung, Materialströme, insbesondere Holz- und Ölverbrauch, Lärmbelastung) im Bauleitplanverfahren
- eine Sicherstellung, dass nur Altholz der Kategorie A I und A II bei einer Genehmigung des Blockheizkraftwerkes eingesetzt wird

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben der Stadt Garching b. München wird im Rahmen der 40. Änderung des FNP durch die Darstellung eines Sondergebietes SO „Energieerzeugungsanlagen“ vorbereitet und im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 156 durch entsprechende Regelungen planungsrechtlich gesichert. Die Auswirkungen der Planung sind in mehrere Fachgutachten untersucht worden (schallschutztechnische Gutachten, lufthygienische Untersuchung, FFH-Vorprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), allgemeine UVP-Vorprüfung für den Einzelfall). Die Ergebnisse der Untersuchungen werden in den Plankonzepten der FNP-Änderung und des Bebauungsplans hinreichend Berücksichtigung finden. Die Darstellung der technischen Betriebsdaten des in der Planfolge zulässigen Heizkraftwerkes sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten, auf die entsprechenden Textpassagen wird verwiesen. Die Verwendung des Heizmaterials kann nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden. Entsprechende Auflagen werden in der Genehmigung nach BImSchG durch die Regierung von Oberbayern festgelegt.

Sachvortrag:

Es wird weitergehend hervorgebracht, dass im Zuge der 40. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 156 „Energieerzeugungsanlagen Hochbrück“ weder eine **Verkehrsuntersuchung** durchgeführt noch ein **Verkehrslenkungskonzept** erstellt wurde. Die Gemeinde Eching sieht v.a. im Bereich der Kreuzung Kreuzhof die Gefahr der Überlastung. Daneben befürchtet die Gemeinde auch auf der Staatsstraße 2053 eine Zunahme der

Verkehrsbelastung und somit zusätzlichen Durchgangsverkehr durch Eching. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fordert die Gemeinde deshalb:

- Eine Erhebung des zu erwartenden Quell- und Zielverkehrs zum geplanten Heizkraftwerk
- Eine umfassende Verkehrsuntersuchung zur Belastung der Kreuzung Kreuzstraße sowie zur Verkehrszunahme auf der Staatsstraße 2053
- Ein interkommunal abgestimmtes Verkehrskonzept

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsabwicklung und Erschließung des in der Planfolge zulässigen Vorhabens ist derzeit bereits gesichert. Nach dem derzeitigen Stand erfolgt die Anlieferung von der Firma AR-Recycling aus, über den zu erzüchtigen Feldweg (Verlängerung der Carl-von-Linde-Straße). Daneben kann durch die Ertüchtigung der Carl-von-Linde-Straße künftig auch eine Anlieferung vom Süden durch das Gewerbegebiet Hochbrück erfolgen. Soweit die Anlieferung von der Firma AR-Recycling aus erfolgt, ist mit Entlastungen im umliegenden Verkehrsnetz zu rechnen, da etwa Schwerlastverkehr nach Zolling verringert werden könnte.

Selbst wenn die Anlieferung nicht von der AR-Recycling aus erfolgt, ist durch die Verwirklichung des Vorhabens mit einer Zunahme des LKW-Verkehrs in einem Umfang von ca. 80 Fahrten pro Tag zu rechnen. Die vorhandenen Kapazitäten des überregionalen Verkehrsnetzes sind ausreichend und gewährleisten auch künftig die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer, insbesondere im Bereich des Knotens Bundesstraße B 13 und der Staatsstraße St 2053.

Ein interkommunal abgestimmtes Verkehrskonzept ist grundsätzlich zu begrüßen, jedoch für die Planung nicht zielführend, da dadurch der Anlieferungsverkehr zum Heizkraftwerk nicht gelenkt werden kann. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

12 E.ON Netz GmbH vom 15.12.2009

Sachvortrag:

Es wird darauf hingewiesen, dass das entlang der B 13 verlaufende 110-kV-Kabel Unterschleißheim - Hochbrück, Ltg. Nr. J282/1, bereits im Flächennutzungsplan eingetragen sei. Auf gleicher Trasse verlaufen auch die Fernmeldekabel ECOO1607-01 und EF001608-01. Die Schutzzone beträgt für Aufgrabungen und Bebauung 3,00 m beiderseits der Trasse.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der 40. Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.

13 E.ON Bayern AG vom 10.12.2009

Sachvortrag:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich Nieder- und Mittelspannungsleitungen befinden. Diesbezüglich hat das Bau/ Betriebsmanagement Unterschleißheim mit Schreiben SPOn/KoS vom 23.11.2009 bereits Stellung genommen. Die Schutzzone einer Kabeltrasse beträgt für Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tief wurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer Bepflanzung mit Bäumen beträgt die Schutzzone nach DIN 18 920 (Baumschutz) je 2,5 m.

Würdigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der 40. Flächennutzungsplanänderung sind nicht veranlasst.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich schriftlich geäußert, aber keine Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt vom 14.12.2009
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 30.12.2009
- Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.12.2009
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern vom 21.12.2009
- Gemeinde Ismaning vom 22.12.2009
- MVV-München vom 23.12.2009
- Erholungsflächenverein vom 16.12.2009
- Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 14.12.2009
- Autobahndirektion Südbayern vom 14.12.2009
- Bayerngas GmbH vom 09.12.2009
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG vom 11.01.2010

Da eine sehr knappe Zeitschiene von Seiten der EWG der Verwaltung vorgegeben wird, kann diese Beschlussvorlage nur dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beigebracht werden.

Mehrheitlicher Beschluss: (9:1) Dr. Adolf

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Anregungen entsprechend zu würdigen und den Flächennutzungsplanentwurf vom 02.02.2010 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Dr. Adolf stimmt gegen den Beschlussantrag zur Flächennutzungsplanänderung, weil wichtige Unterlagen fehlen (Immissionsgutachten). Deshalb ist eine abschließende Beurteilung des Vorhabens nicht möglich.

TOP 10 Schlittenbauer, Irene und Siegfried; Anbau einer Feuer- und Rettungstreppe an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1855/63 im Watzmannring 47 in Garching

I. Sachvortrag:

Herr und Frau Schlittenbauer reichten erstmalig am 24.06.2009 einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer Außentreppe sowie dem Einbau einer Dachgaube auf dem Grundstück Watzmannring 47 in Garching ein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Riemerfeld Nr. 3“ vom 17.09.1990.

Beiden Vorhaben wurde in der 22. Sitzung des Stadtrates am 23.07.2009 nicht zugestimmt. Durch den Bau der Außentreppe über drei Geschosse außerhalb des Bauraumes und den Bau der Gaube wären ansonsten für das Bebauungsplangebiet Bezugsfälle entstanden.

Am 14.01.2010 reichten die Eheleute Schlittenbauer erneut eine Bauvoranfrage ein. Es wird nur noch die Befreiung bezüglich des Bauraumes durch den Anbau einer Feuer- und Rettungstreppe an der Nordfassade beantragt. Die neu geplante Treppe reicht jetzt nicht mehr vom Erdgeschoss ins Dachgeschoss, sondern nur noch vom Erdgeschoss in den 1. Stock.

Die Eheleute Schlittenbauer begründen ihr Vorhaben wie folgt:

In dem betroffenen Baugebiet (Watzmannring 44) wurden schon Befreiungen bezüglich der Überschreitung des Bauraumes erteilt.

Der vorliegende (geänderte) Entwurf einer Feuertreppe liegt an der Giebelfassade eines Reihenhedhauses, an das weiter eine Garage anschließt. Gestalterische Belange bezüglich einer durchlaufenden, harmonischen Häuserfront werden deshalb nicht gestört. Beide Nachbarn sind mit diesem Bauvorhaben einverstanden.

Der vorliegende Entwurf einer Feuertreppe ist sehr filigran gehalten und ordnet sich als bauliches Element dem ganzen unter.

Wie mit Frau Gabor und Herrn Zettl in der Bürgersprechstunde besprochen, soll die Feuertreppe bis zum ersten Stock erbaut und genehmigt werden.

Auf die große Gaube wird verzichtet.

Die Außentreppe liegt außerhalb des Bauraumes. In dem Bebauungsplangebiet wurden schon Befreiungen bzgl. Bauraumüberschreitungen erteilt. Es handelt sich hierbei um bauliche Anlagen die auf den Bereich im Erdgeschoss beschränkt sind.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem geplanten Vorhaben zugestimmt werden.

Einstimmiger Beschluss: (10:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB mit der erforderlichen Befreiung zwecks Baugrenzen-Überschreitung hinsichtlich der beantragten Außentreppe gem. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

TOP 11 42. Flächennutzungsplanänderung „Östlich der Münchener Straße zwischen Auweg und Gartenstraße (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 149)“; Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung, Würdigung der im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung für diesen Bereich eingegangenen Anregungen und Freigabe für das Verfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.07.2006 beschlossen, für das Gebiet östlich der Münchener Str. (B 11) vom Auweg bis einschließlich der OMV Tankstelle den Bebauungsplan Nr. 149 „Östlich der B 11“ aufzustellen. Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 29.09.2009.

Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung bis zur Gartenstraße „Allgemeines Wohngebiet“ vor und widerspricht damit den Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes vom 18.05.1979, der in diesem Bereich als Art der Nutzung „Mischgebiet“ vorsieht.

Es war beabsichtigt, die erforderliche Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Dieses Verfahren verzögert sich aber, da es bis zum Vorliegen der Ergebnisse des Lärmaktionsplanes und des Klimaschutzgutachtens zurückgestellt wurde.

Deshalb und da der Bebauungsplan nicht bekanntgemacht werden kann und damit nicht rechtskräftig wird, wurde das Landratsamt München um Genehmigung des Bebauungsplanes gebeten. Dieses lehnte jedoch eine Genehmigung ab, da hierfür die Planreife des Flächennutzungsplanentwurfes entweder der Neuaufstellung oder eines eigenen Änderungsverfahrens vorliegen müsste. Die Planreife liegt jedoch nicht vor.

Da das Verfahren für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, ist der Aufstellungsbeschluss für die 42. Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Der von der Planung betroffene Bereich wird aus dem Verfahren zur Neuaufstellung ausgegliedert und als eigenständiges Flächennutzungsplanverfahren weitergeführt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist bereits im Zuge des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf der Basis des Flächennutzungsplanvorentwurfs vom 22.11.2007 erfolgt.

Deshalb kann auf eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planstand 18.02.2010) für den Planbereich direkt erfolgen.

Um Rechtsprobleme zu vermeiden, werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Neuaufstellung eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für diesen Planbereich ebenfalls aus dem Verfahren der Neuaufstellung ausgegliedert und sofort gewürdigt.

Im Rahmen der Neuaufstellung sind 4 Anregungen eingegangen, die wie folgt gewürdigt werden:

1. Schreiben von Herrn Franz B. Zehner, Breslauer Str. 60, 85748 Garching vom 19.01.2008 (Anlage 1)

Das Grundstück Münchener Str. 31 liegt in einem Bereich, für den es bisher keinen Bebauungsplan gibt, sodass sich die Art der Nutzung bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 149 „Östlich der B11“ nach § 34 BauGB gerichtet hat. Ob tatsächlich ein Mischgebiet oder aber ein Allgemeines Wohngebiet vorliegt, müsste im Einzelfall geprüft werden. Einen grundsätzlichen Anspruch, dass, im Falle, dass die Nutzungstypik eines Mischgebiets vorläge, die Grundstücke weiterhin Mischgebiet bleiben, gibt es allerdings nicht. Da sich das Gebiet östlich der Münchner Straße, wie auch bei einer Bestandserhebung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 2007 festgestellt, zunehmend zum Allgemeinen Wohngebiet entwickelt, hat die Stadt Garching im Entwurf ihres neuen Flächennutzungsplans und in diesem Bebauungsplan dieser Entwicklung entsprochen. Insoweit ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Garching, das Gebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und insoweit der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes nachzukommen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im gesamten Bereich soll insbesondere gewährleisten, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt und nachbarliche Konflikte vermieden werden.

Die städtebauliche Zielsetzung einer schwerpunktmäßigen Wohnnutzung in diesem Bereich wird hier höher gewichtet als das Interesse der Eigentümer an einem Schutz seiner Bestandsnutzung, wobei im vorliegenden Fall erschwerend hinzukommt, dass für das Grundstück Münchener Str. 31 bisher keine Genehmigungen für eine gewerbliche Nutzung vorliegen, weder für die Gebäude noch für die Freiflächen. Für das Grundstück Münchener Str. 31 wurden im 1. OG Gebetsräume genehmigt. Deshalb besteht für die gewerbliche Nutzung – weder im Gebäude noch auf den Freiflächen – kein Bestandsschutz.

Abgesehen vom Bestandsschutz gegenwärtiger zulässiger/genehmigter Nutzungen können im Übrigen auch bei einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, „nicht störende Handwerksbetriebe“ ausnahmsweise zugelassen werden.

Die angesprochenen Nutzungen (uneingeschränkte gewerbliche Nutzung) für Gebäude und Hofraum wären auch in einem Mischgebiet nicht ohne weiteres möglich. Das Gesetz spricht bei Mischgebieten von „Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Der derzeitige Mieter des Anwesens erscheint – abgesehen von seinem optisch überdimensioniert in Erscheinung tretenden Materiallager auf Freiflächen auf der Flur Nr. 1080 – auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Eine generelle Zulässigkeit von Lagerflächen auf nicht bebauten Grundstücksbereichen erscheint sowohl mit einem Mischgebiet wie mit einem Allgemeinen Wohngebiet nicht vereinbar, sondern einem Gewerbegebiet zugehörig. Die Entscheidung einer generellen Zulässigkeit von Ablagerungen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären und wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 149 „Östlich der B 11“, der am 29.09.2009 als Satzung beschlossen wurde, ausgeschlossen.

Rechtliche Würdigung: Der Äußerung wird nicht entsprochen. Die Planung bleibt hinsichtlich der Art der Nutzung unverändert, eine Änderung von Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche erfolgt nicht.

2. Schreiben von Herrn Hüseyin Yazar, Auweg 4, 85748 Garching vom 24.01.2008 (Anlage 2)

Die Grundstücke Auweg 2 und 4 sowie auch das Grundstück Münchener Str. 31 liegen in einem Bereich, für den es bisher keinen Bebauungsplan gibt, sodass sich die Art der Nutzung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 149 „Östlich der B11“ § 34 BauGB richtet. Ob tatsächlich ein Mischgebiet oder aber ein Allgemeines Wohngebiet vorliegt, müsste im Einzelfall geprüft werden. Einen grundsätzlichen Anspruch, dass, im Falle, dass die Nutzungstypik eines Mischgebiets vorläge, die Grundstücke weiterhin Mischgebiet bleiben, gibt es allerdings nicht. Da sich das Gebiet östlich der Münchner Straße, wie auch bei einer Bestandserhebung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 2007 festgestellt, zunehmend zum Allgemeinen Wohngebiet entwickelt, hat die Stadt Garching im Entwurf ihres neuen Flächennutzungsplans und in diesem Bebauungsplan dieser Entwicklung entsprochen. Insoweit ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Garching, das Gebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und insoweit der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes nachzukommen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im gesamten Bereich soll insbesondere gewährleisten, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt und nachbarliche Konflikte vermieden werden.

Die städtebauliche Zielsetzung einer schwerpunktmäßigen Wohnnutzung in diesem Bereich wird hier höher gewichtet als das Interesse der Eigentümer an einem Schutz seiner Bestandsnutzung, wobei im vorliegenden Fall erschwerend hinzukommt, dass für das Grundstück Münchener Str. 31 bisher keine Genehmigungen für eine gewerbliche Nutzung vorliegen, weder für die Gebäude noch für die Freiflächen. Für das Grundstück Münchener Str. 31 wurden im 1. OG Gebetsräume genehmigt. Deshalb besteht für die gewerbliche Nutzung – weder im Gebäude noch auf den Freiflächen – kein Bestandsschutz.

Abgesehen vom Bestandsschutz gegenwärtiger zulässiger/genehmigter Nutzungen können im Übrigen auch bei einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, „nicht störende Handwerksbetriebe“ ausnahmsweise zugelassen werden. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden und wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 149 „Östlich der B 11“, der am 29.09.2009 als Satzung beschlossen wurde auch nicht ausgeschlossen.

Rechtliche Würdigung:

Der Äußerung wird nicht entsprochen. Die Planung bleibt hinsichtlich der Art der Nutzung unverändert, eine Änderung von einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche erfolgt nicht.

3. Schreiben von Frau Elisabeth Heigl, Nothafftstr. 29, 93486 Runding vom 04.02.2008 (Anlage 3)

Das Grundstück Münchner Str. 33 liegt in einem Bereich, für den es bisher keinen Bebauungsplan gibt, sodass sich die Art der Nutzung bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 149 „Östlich der B11“ nach § 34 BauGB gerichtet hat. Ob tatsächlich ein Mischgebiet oder aber ein Allgemeines Wohngebiet vorliegt, müsste im Einzelfall geprüft werden. Einen grundsätzlichen Anspruch, dass, im Falle, dass die Nutzungstypik eines Mischgebiets vorläge, die Grundstücke weiterhin Mischgebiet bleiben, gibt es allerdings nicht. Da sich das Gebiet östlich der Münchner Straße, wie auch bei einer Bestandserhebung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 2007 festgestellt, zunehmend zum Allgemeinen Wohngebiet entwickelt, hat die Stadt Garching im Entwurf ihres neuen Flächennutzungsplans und in diesem Bebauungsplan dieser Entwicklung entsprochen. Insoweit ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Garching, das Gebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und insoweit der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes nachzukommen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im gesamten Bereich

soll insbesondere gewährleisten, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt und nachbarliche Konflikte vermieden werden.

Die städtebauliche Zielsetzung einer schwerpunktmäßigen Wohnnutzung in diesem Bereich wird hier höher gewichtet als das Interesse der Eigentümer an einem Schutz seiner Bestandsnutzung. Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass auch für dieses Grundstück für eine gewerbliche Nutzung keine Genehmigungen vorliegen. Deshalb besteht für eine gewerbliche Nutzung kein Bestandsschutz.

Rechtliche Würdigung:

Der Äußerung wird nicht entsprochen. Die Planung bleibt hinsichtlich der Art der Nutzung unverändert, eine Änderung von einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche erfolgt nicht.

4. Schreiben von Herrn Martin Tremmel, Münchener Str. 37/39, 85748 Garching vom 20.01.2008 (Anlage 4)

Abgesehen vom Bestandsschutz gegenwärtiger zulässiger/genehmigter Nutzungen sind – auch bei einer Festsetzung als Wohnbaufläche „nicht störende Handwerksbetriebe, der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften“ – zulässig. Da sich das Gebiet östlich der Münchner Straße, wie auch bei einer Bestandserhebung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 2007 festgestellt, zunehmend zum Wohngebiet entwickelt, hat die Stadt Garching im Entwurf ihres neuen Flächennutzungsplans und in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan dieser Entwicklung entsprochen.

Rechtliche Würdigung:

Der Äußerung wird nicht entsprochen. Die Planung bleibt hinsichtlich der Art der Nutzung unverändert, eine Änderung von einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche erfolgt nicht.

Einstimmiger Beschluss: (10:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig dem Stadtrat zu empfehlen, die im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen entsprechend zu würdigen, den Aufstellungsbeschluss für die 42. Flächennutzungsplanänderung „Östlich der Münchener Straße zwischen Auweg und Gartenstraße (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 149)“ zu fassen und den Flächennutzungsplanentwurf vom 18.01.2010 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

TOP 12 European Organisation for Astronomical Research in the Southern Hemisphere (ESO); Antrag auf Verlängerung der Nutzungsdauer von einem Raumzellengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1924/1 der Gemarkung Garching

I. Sachvortrag:

Am 19.01.2010 reichte die European Organisation for Astronomical Research in the Southern Hemisphere (ESO) einen 2. Antrag auf Verlängerung der Nutzungsdauer für das temp. Gebäude BG 1 im süd-westlichen Bereich des Flurstücks Fl.Nr. 1924/1 der Gemarkung Garching ein.

Die Nutzungsdauer soll bis zum 31.12.2014 verlängert werden. Ein erster Antrag auf Verlängerung der Nutzungsdauer wurde am 12.05.2005 gestellt. Dieser Antrag wurde durch Bescheid vom Landratsamt München vom 13.07.2005 bis zum 30.09.2010 genehmigt.

Das betreffende Gebäude ist auf dem Lageplan gelb markiert.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesen. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 35 Abs. 2 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Da sich zwischenzeitlich an der Gesamtsituation nichts geändert hat, bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken gegen die Verlängerung der Nutzungsdauer bis zum 31.12.2014.

Nach Angabe der ESO erfolgt der Rückbau der Containeranlage sobald der Neubau bezogen wurde.

Einstimmiger Beschluss: (10:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB für die Verlängerung der Nutzungsdauer bis zum 31.12.2014 zu erteilen.

TOP 13 European Organisation for Astronomical Research in the Southern Hemisphere (ESO); 1. Reduzierung des geplanten Gebäudes von 3 auf 2 Geschosse. 2. Verschiebung des bestehenden Gebäudes BG 2 vom Flurstück 1924/1 auf das Flurstück 1923/1

I. Sachvortrag:

Die European Organisation for Astronomical Research in the Southern Hemisphere (ESO) hat am 04.05.2009 einen Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der ESO-Hauptverwaltung bei der Stadt Garching eingereicht.

Auf dem Grundstück an der südöstlichen Grenze des Hochschul- und Forschungsgeländes Garching sollen zwei Gebäude errichtet werden. Zum einen ein Büro- und Konferenzgebäude und zum anderen ein Technikgebäude. Das Gebäude der bestehenden ESO-Hauptverwaltung soll durch einen Brückengang im 1. OG mit den beiden geplanten Gebäuden verbunden werden.

Die Stadt Garching hat in der 16. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 28.05.2009 diesem Vorhaben zugestimmt. Der Antrag liegt beim Landratsamt München. Zwischenzeitlich hat die ESO weitere Schritte unternommen um das Projekt zu realisieren. Um vorübergehend eine ausreichende Zahl an Büroräumen zu schaffen, ist beabsichtigt, auf dem Flurstück 1923/1 ein neues temporäres Bürogebäude mit einer Standzeit von ca. 5 Jahren zu errichten. Mit Umzug in das neue Hauptgebäude kann dann auch dieser vorläufige Bau wieder beseitigt werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschusses hat in seiner 21. Sitzung vom 29.10.2009 beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für eine dreistöckige Containeranlage im Sinne des § 36 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 5 Jahren zu erteilen. Grundlage ist der eingereichte Lageplan in der Fassung vom 22.10.2009.

Am 14.01.2010 wurde die Stadt Garching b. München darüber informiert, dass die Planung und das laufende Genehmigungsverfahren auf Wunsch der ESO wie folgt geändert werden soll:

1. Reduzierung der Geschossigkeit des geplanten temporären Gebäudes von 3 auf 2 Geschosse
2. Verschiebung des bestehenden temporären Gebäudes BG 2 (Aktenzeichen Landratsamt München 7.1.1-1104/01/V) vom Flurstück 1924/1 auf das Flurstück 1923/1, neben das neu beantragte temporäre Gebäude. Nach Rücksprache der ESO mit dem Landratsamt München ist hierzu eine Lageplankarte erforderlich.

Nach Angabe der ESO erfolgt der Rückbau der Containeranlage sobald der Neubau bezogen wurde.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Forschung ausgewiesen. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 35 Abs. 2 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Reduzierung von 3 auf 2 Geschosse wird durch die Verwaltung sehr begrüßt. Durch die Minderung der Anzahl der Geschosse fügt sich das geplante Gebäude aus Sicht der Verwaltung wesentlich besser in das Landschaftsbild ein.

Die Verschiebung des bestehenden temporären Containergebäudes vom Flurstück 1924/1 auf das Flurstück 1923/1 dient dazu, die eingesparte Bürofläche durch die Reduzierung der Geschosse auszugleichen.

Mehrheitlicher Beschluss: (9:1) Dr. Adolf

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Antrag sowie den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt mehrheitlich das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB für die geplanten Änderungen zu erteilen.

TOP 14 Richter, Manfred; Aufstockung Anbau mit Dachgeschossausbau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1482/52 in der Parkstraße 4 in Garching

I. Sachvortrag:

Herr Manfred Richter reichte am 15.01.2010 einen Bauantrag zur Aufstockung des bestehenden Anbaus mit gleichzeitigem Dachgeschossausbau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1482/52 in Garching-Hochbrück, Parkstraße 4 ein.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Heidenheimer Straße/Parkstraße“ (BL30/64) vom 30.05.1968.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,3 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt max. 0,6.

Nach dem Umbau wird eine GFZ von 265,80 erreicht; zulässig wäre eine GFZ von 263,79. Es wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen GFZ um 2,01 beantragt.

Das Landratsamt München hat mit Bescheid vom 19.09.1966 einen am 20.06.1966 beantragten Ausbau eines Zimmers des Dachgeschosses genehmigt. Zum damaligen Zeitpunkt wurde ein Zimmer mit Waschgelegenheit und WC gebaut.

Der Anbau – ursprünglich als Laden genutzt – wurde vom Landratsamt München durch Bescheid vom 17.04.1970 genehmigt.

Über die Einhaltung der GRZ kann keine Aussage getroffen werden da mit dem Bauantrag kein Stellplatznachweis eingereicht wurde. Aus den eingereichten Unterlagen ist ersichtlich, dass im Erdgeschoss eine 97,85 m² große Wohnung besteht; im 1. Obergeschoss nach dem Umbau eine dann 97,13 m² Wohnung und im Dachgeschoss nach dem Umbau eine 70,82 m² Wohnung entstehen wird.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Garching b. München schreibt für Wohnungen von über 80 m² 2,0 Stellplätze/Garagen vor und für Wohnungen bis 80 m² sind 1,5 Stellplätze/Garagen vorgeschrieben.

Für das Anwesen ist lt. den Unterlagen der Verwaltung aus dem Jahr 1964 eine Garage auf der Fl.Nr. 1482/53 nachgewiesen.

Der Stellplatznachweis wurde mit Anschreiben vom 19.01.2010 vom Bauherrn angefordert.

Der Bebauungsplan setzt unter Ziff. 2 bei der Doppel- und Reihenhausbauung zwingend zwei Vollgeschosse fest. Aus diesem Grund wäre eine Zustimmung zu der geplanten Aufstockung des erdgeschossigen Anbaus städtebaulich vertretbar, da die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden würden.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erst dann hergestellt werden, wenn ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

Einstimmiger Beschluss: (10:0)

Der Bau, Planungs und Umweltausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt einstimmig, dass nach § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Aufstockung des Anbaus mit Dachgeschossausbau auf Grund des fehlenden Stellplatznachweises nicht zu erteilen.

Das Einvernehmen gem. § 36 Abs 1 BauGB gilt jedoch als erteilt, sobald ein Nachweis über die ausreichende Anzahl an Stellplätzen vorgelegt wird, der keinerlei weitere Befreiungen erfordert. Insoweit gilt dann auch die erforderliche Befreiung hinsichtlich der geringfügigen Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) als erteilt.

TOP 15 Behandlung von Anfragen und Anträgen aus dem Stadtrat

1)

Herr Neuhauser fragt an, weshalb in den Beschlussvorlagen zu den Auftragsvergaben nur mehr die erstplatzierten Bieter genannt werden.

Herr Zettl erklärt hierzu, dass in öffentlichen Sitzungen nur der günstigste Bieter genannt werden darf. Die Verwaltung ist gerne bereit, in nichtöffentlichen Sitzungen über die Angebotsauswertung Auskunft zu geben.

2)

Dr. Krause erkundigt sich über den Sachstand hinsichtlich einer Elterninitiative für den Neubau einer privaten Grundschule.

Frau Bürgermeisterin Gabor gibt zu Antwort, dass sich die Interessenten seit der Einreichung des Antrags nicht mehr gemeldet haben.

3)

Herr Dr. Gruchmann weist darauf hin, dass von der B471 in Höhe Strabag / Logicpark PKW's bzw. LKW's widerrechtlich über den Grünstreifen in die Gewerbestraße ein- und ausfahren.

Er bittet hier Abhilfe zu schaffen.

Frau Bürgermeisterin Gabor sicherte eine Erledigung durch die Verwaltung zu.

TOP 16 Mitteilungen aus der Verwaltung

Es gab keine Mitteilungen aus der Verwaltung.

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

Bgmin. Hannelore Gabor
Vorsitzende

Klaus Zettl
Schriftführer

Verteiler:

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

Dr. Dietmar Gruchmann
Albert Biersack
Henrika Behler
Peter Riedl
Ingrid Wundrak
Ernst Hütter

Amtsleitung
Abteilung I
Abteilung II
Abteilung III
Abteilung IV

Annette Knott
Helmuth Kammerer
Klaus Zettl
Heiko Janich
Siegmar Trier

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt:

02.03.2010