

Protokoll über die 34. öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Garching b. München am 19.10.2010

Sitzungstermin: Dienstag, 19.10.2010
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 22.25 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal, 85748 Garching b. München, Rathausplatz 3

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

Vorsitzender: Peter Riedl, Zweiter Bürgermeister

Mitglieder des Ausschusses:	anwesend	entschuldigt	unentsch.	Bemerkung
Dr. Dietmar Gruchmann		x		
Jochen Karl	x			
Dr. Joachim Krause	x			
Sylvia Schmidt	x			
Albert Biersack	x			
Manfred Kick	x			
Wolfgang Neuhauser	x			Öffentlicher Teil
Norbert Fröhler	x			Nicht öffentlicher Teil
Josef Euringer	x			
Alfons Kraft	x			
Walter Kratzl	x			
Peter Riedl	x			Vorsitzender
Florian Baierl	x			
Ingrid Wundrak		x		
Dr. Hans-Peter Adolf	x			

Von der Verwaltung sind anwesend:

- GB II: Fr. C. Dietrich
Hr. Zettl
Hr. Marquardt
Fr. Trcka
Hr. Medel

Von der Presse sind anwesend:

- MM:
- SZ: Frau Funke-Plitt
- Mein Garching:

Weitere Anwesende:

Hr. Rüdts, Hr. Reitberger, Hr. Markert

Zweiter Bgm. Peter Riedl
Vorsitzender

Klaus Zettl
Schriftführer

- Tagesordnungspunkte -

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und heißt alle Anwesenden einschließlich der Zuhörer sowie die Vertreter der örtlichen Presse herzlich willkommen.

Mit der Ladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

Der Vorsitzende erläutert dass, bezüglich Top 2 eine nicht öffentliche Sitzung erforderlich ist, damit setzt er diese im Anschluss an die öffentliche Sitzung an. Alle anwesenden Stadträte sind damit einverstanden.

Öffentlicher Teil

- 1 Empfehlungsbeschluss zur Erhebung infrastruktureller Folgekosten
- 2 44. Flächennutzungsplanänderung "Bebauung südlich des Hüterweges (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 132) und Bebauungsplan Nr. 132 "Bebauung südlich des Hüterweges"; Änderung des Planungsumgriffs und diverse Grundsatzbeschlüsse
- 3 Austausch der Ruhebänke und Abfallbehälter am Rathausplatz und Bürgerplatz
- 4 Antrag der Agenda 21 Garching;
Ergänzung des Leitbildes der Stadt Garching zum Stadtentwicklungsprozess: Zielvorstellung zu "Energieversorgung und Klimaschutz"
- 5 Bekanntgabe diverser Grün- und Baumpflegemaßnahmen im Ortsgebiet Garching
- 6 Bebauungsplan Nr. 148 "Nördlich Watzmannring"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freibabe für die öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- 7 Bebauungsplan Nr. 157 "General Electric"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und zum Satzungsbeschluss
- 8 43. Flächennutzungsplanänderung "Nördlich Watzmannring (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 148)"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und zum Feststellungsbeschluss
- 9 Zeppelin Hangar München; Empfehlungsbeschluss für den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 158 "Zeppelin Hangar MUC" und die 45. Flächennutzungsplanänderung "Zeppelin Hangar MUC (Bereich des BBpl. Nr. 158)

- 10 Vorstellung der Ergebnisse der Untersuchung "Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen", Empfehlungsbeschluss für den Aufstellungsbeschluss für die 46. Flächennutzungsplanänderung "Ausweisung Konzentrationsflächen Windkraftanlagen" und für die Freigabe für das weitere Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
- 11 Aufstellungsbeschluss für die 47. Flächennutzungsplanänderung "Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaik (Bereich BP Nr. 159)" und Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 159 "Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaik".
- 12 Bretl, Angelika; Vorbescheid zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit zwei Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1053/46, Ismaninger Straße 44 in Garching
- 13 Christian Fulgieri; Formlose Bauvoranfrage zur Befreiung vom Bebauungsplan Nr 79 "Am Egerfeld" hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze in der Einsteinstraße 35 in Garching
- 14 MUK - Markt- und Kühlhallen AG; Bauantrag zum Umbau und Erweiterung der bestehenden Kühlhausanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1773, Zeppelinstraße 10, Gewerbegebiet Garching Hochbrück
- 15 Mitteilungen aus der Verwaltung;
- 16 Sonstiges; Anträge und Anfragen

Protokoll:

Öffentlicher Teil

TOP 1 Empfehlungsbeschluss zur Erhebung infrastruktureller Folgelasten

I. Sachvortrag:

So wie es die Stadt München bereits seit längerer Zeit erfolgreich praktiziert, sollen auch bei der Stadt Garching Planungsbegünstigte, i.d.R. die Eigentümer/innen der zu überplanenden Grundstücke, an den von einem Planungsvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten beteiligt und Infrastrukturelle Folgekosten erhoben werden.

Ausgangsüberlegung zur Ermittlung der Infrastrukturellen Folgelasten war, dass die Schaffung von Baurechten in der Regel mit Kosten und Lasten, wie zum Beispiel für die Erschließung der künftigen Wohn- und Gewerbegebiete, für soziale und technische Infrastruktur oder für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, verbunden ist. Gleichzeitig hat die Überplanung von Flächen durch die öffentliche Hand zur Schaffung von Baurechten in der Regel eine erhebliche Bodenwertsteigerung dieser Flächen zur Folge. Die Bodenwertsteigerung errechnet sich aus der Differenz des Grundstückswerts vor der Überplanung und des Grundstückswerts nach der Überplanung. Bei Bauerwartungsland kann diese Bodenwertsteigerung sehr hoch sein, weil der Anfangswert der Grundstücke vor Überplanung in der Regel relativ niedrig ist und durch die Überplanung in der Regel stark steigt.

Von dieser Bodenwertsteigerung profitieren die Investoren, denen die zu überplanenden Grundstücke gehören.

Im Rahmen der Ermittlung Infrastruktureller Folgelasten (InFol) sollen die Kosten und Lasten nicht mehr überwiegend von der Allgemeinheit getragen werden, sondern auch denjenigen zugerechnet werden, die die Vorteile, nämlich die Bodenwertsteigerung, aus den Planungen der öffentlichen Hand ziehen.

Die Zulässigkeit von Folgekostenverträgen wird in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB geregelt. Hiernach können Kosten und sonstige Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen, die der Stadt entstehen oder bereits entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, durch einen Investor übernommen werden.

Gegenwärtig werden die Planungsbegünstigten über städtebauliche Verträge an den Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Kinderspielplätze sowie an den Erschließungskosten und Kosten für Ausgleichsflächen und deren Pflege beteiligt.

Zwischen Herbst 2006 und Frühjahr 2008 erarbeitete Herr Rüdert mit der Rechtsanwaltskanzlei (zunächst mit Gassner, Stockmann und Kollegen) Meidert & Kollegen in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung ein Konzept für die Erhebung infrastruktureller Folgelasten, das sowohl die Gesamtentwicklung als auch die Einzelfallbetrachtung eines Baugebietes berücksichtigt. Dieses Konzept wurde zwischenzeitlich kontinuierlich weiterentwickelt.

In diesem Modell wurde zunächst die Beteiligung an den Kosten für Kinderkrippen-, Kindergarten-, Kinderhort- und Grundschulplätzen sowie an Plätzen in weiterführenden Schulen vorgesehen. Dies war Gegenstand des im Jahre 2009 dem Stadtrat vorgestellten Modelles.

Gegenüber dem damaligen Modell wurden nunmehr auch die Kosten für den Grunderwerb der sozialen Infrastruktureinrichtungen einbezogen. Darüber hinaus werden derzeit anteilig die Kosten für einen Stadtpark, für die Friedhofserweiterung, für eine weitere Dreifachturnhalle in der Kommunikationszone und für zusätzliche Sportplätze einbezogen. Ggf. kommen später weitere Infrastruktureinrichtungen hinzu, wenn sich diese als umlagefähig darstellen sollten.

Verrechnet werden die Lasten, die voraussichtlich bis zum Jahr 2020 durch den im Stadtentwicklungskonzept vorgesehenen Einwohnerzuwachs von ca. 5.500 Einwohnern auf ca. 21 500 Einwohner entstehen werden. Planungshorizont ist das Jahr 2020, Grundlage ist das Stadtentwicklungskonzept, das vom Stadtrat am 28.09.2006 beschlossen wurde und die Flächennutzungsplanneuaufstellung, deren Aufstellungsbeschluss der Stadtrat ebenfalls am 28.09.2006 fasste. Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung wurde bereits die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt, eine Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte bisher nicht, da verschiedene Themenbereiche (z.B. Gewässerpflegeentwicklungsplan, Klimaschutzkonzept, Geh- und Fahrradwegekonzept) im weiteren Verfahren zu integrieren sind. Derzeit sollen noch die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt abgewartet werden, bevor das Verfahren weitergeführt wird.

Der Gedankengang für die Berechnung der infrastrukturellen Folgelasten ist folgender: Unter den 5.500 erwarteten neuen Einwohnern sind z.B. 200 Kinder im Kindergartenalter. Für diese Kinder müssen Kindergartenplätze zur Verfügung gestellt werden, wodurch x € Kosten für die Herstellung eben dieser Kindergartenplätze entstehen. Ähnliche Berechnungen erfolgen mit den Kosten für Krippenplätze, Kinderhort- und Grundschulplätzen. Hinzu kommen die Kosten für den Grunderwerb der jeweiligen Bauflächen. Die Gesamtkosten hierfür von derzeit 17.896.676 € (14.692.676 € für die Herstellung, 3.204.000 € für den Grunderwerb) werden auf die einzelnen neuen Baufelder entsprechend der in diesem Baufeld entstehenden Geschossfläche verteilt und von den Planungsbegünstigten durch städtebauliche Verträge bzw. Nachfolgelastenvereinbarungen eingefordert. Durch die nach dem Stadtentwicklungskonzept und durch die Flächennutzungsplanneuaufstellung ausgewiesenen neuen Baugebiete entsteht eine Geschossfläche von insgesamt 324 633 m², d. h. es entstehen Kosten in Höhe von derzeit 55,13 € je m² Geschossfläche. Diese 55,13 € sollen als Pauschalbetrag pro m² errichtete Geschossfläche erhoben werden.

Die Planungsbegünstigten/ Investoren haben damit einen anteiligen Finanzierungsbeitrag von **55,13 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche** neu geschaffenen Wohnbaurechts geleistet. Die Planungsbegünstigten brauchen sich dann an den ursächlichen ausgelösten Infrastrukturkosten nicht mehr weiter zu beteiligen. Der nicht gedeckte Teil der Herstellungskosten wird komplementär aus allgemeinen Haushaltsmitteln der Stadt finanziert.

Das Verfahren zur Berechnung dieser Infrastrukturellen Folgelasten wurde bereits in der Stadtratssitzung am 15.12.2009 vorgestellt und vom Stadtrat im Grundsatz so beschlossen (vgl. II-BV/606/2009). Die Berechnungsgrundlage war dort ebenfalls als Anlage beigelegt.

Die Kosten für die Friedhofserweiterung, für eine weitere Dreifachturnhalle in der Kommunikationszone und zusätzliche Sportplätze, für einen Stadtpark und eventuell sonstige Einrichtungen sind „Sonstige Folgelasten“. Diese Kosten waren bereits in dem, dem Stadtrat vorgestellten Konzept als sonstige Kosten enthalten, wurden aber nicht in die Berechnung mit einbezogen.

Im Rahmen der Überarbeitung der Folgelastenberechnung werden diese Kosten nunmehr ebenfalls einbezogen. Diese Kosten sind zum Teil durch die Schaffung neuer Baugebiete entstanden, zum Teil sind die Kosten aber auch bereits durch die vorhandenen Wohngebiete verursacht. Die entstehenden und entstandenen Kosten sollen deshalb nach Einwohnerzahl ermittelt, nach Geschossfläche umgelegt und als Pauschalbetrag erhoben werden. Es wird geprüft, ob die Kosten alleine durch das neue Baugebiet verursacht sind, oder wie z. B. beim Stadtpark durch alle Einwohner von Garching. Entsprechend werden die Kosten umgelegt. Die Kosten können so zugeordnet werden, wie sie tatsächlich auf einem Gebiet auch kausal zuzuordnen sind. Als Gebiet kann sowohl ein einzelnes Baufeld (eigener Bebauungsplan), mehrere Bebauungspläne, ein gesamtes Neubaugebiet oder auch das gesamte Stadtgebiet z. B. für Maßnahmen, die heute bereits erforderlich sind und durch die neue Entwicklung erst recht verursacht werden, in Betracht kommen.

Insgesamt hat die Stadt Garching 2020 nach Stadtentwicklungskonzept und Flächennutzungsplanneuaufstellungsentwurf ca. 21 500 Einwohner (100 %), Stand März 2008 ca. 16 000 Einwohner (74 %), sodass durch die neu ausgewiesenen Baugebiete mit 5 500 Einwohnern einem Einwohnerzuwachs von 26 % entsprechen.

Derzeit sind nur die Kosten für die Schaffung des Stadtparks auch bereits von den vorhandenen Baugebieten mit verursacht. Alle übrigen Maßnahmen (Friedhofserweiterung, Dreifachturnhalle) werden nur durch die neuen Baugebiete erforderlich.

Die geschätzten Kosten für die Errichtung des Stadtparks belaufen sich derzeit auf ca. 3.103.416 €. Damit sind 794.748 € (= 26 %) durch die neu ausgewiesenen Baugebiete und 2.308.668 € durch die bereits bestehenden Baugebiete bzw. deren Einwohner verursacht. Die ursächlichen Kosten, die nur durch die neu ausgewiesenen Baugebiete entstehen, belaufen sich derzeit auf 8.008.250 €. Die Gesamtkosten „Folgekosten Sonstige“ belaufen sich derzeit auf 8.802.998 €, was bei einer neu entstehenden Gesamtgeschossfläche von 324.633 m² Geschossfläche zu einer Pauschale für sonstige Kosten i. H. v. **27,12 € / m² Geschossfläche** führt.

Insgesamt sollen infrastrukturelle Folgelasten in Höhe von **82,25 € pro Quadratmeter Geschossfläche** neu geschaffenen Wohnbaurechts bei der Stadt Garching erhoben werden.

Grundsätzlich gilt, dass nur die (Wieder-)Herstellungskosten (Neubau/ Sanierung/ Modernisierung) bzw. Kosten für Baumaßnahmen und nicht die laufenden Unterhaltskosten von Einrichtungen übertragen werden können. Angerechnet werden können auch nur die Kosten, die belegbar durch die hinzukommenden Einwohner ausgelöst werden. Die Kosten werden mit jedem Bebauungsplan (Städtebaulichen Vertrag) aktualisiert und nach Bedarf angepasst.

Die Stadt Garching nimmt zudem Grundstücksflächen für die Integration von Gemeinbedarfsflächen (Schule, KiGa, KiTa, etc.) in Anspruch. Dies bedeutet, dass sie von einem betroffenen Eigentümer diese Grundstücke zu einem niedrigen Wert (derzeit vorgesehen 180 € Einkaufspreis durch die Stadt Garching) erwirbt, sodass dadurch eine Wertminderung für den betroffenen Grundstückseigentümer von 420 € entsteht, wenn man den Bodenrichtwert von 600 € zugrunde legt. Um alle Baufelder gleich zu behandeln, wird überlegt diese Wertminderung als Ausgleichszahlung (betroffener Eigentümer nimmt ein, Andere zahlen aus) zu verrechnen. Bei entstehenden Infrastrukturflächen von ca. 17.800 m² entsteht eine Wertminderung von 7.476.000 €. Dieses Vorgehen ist im Gegensatz zu der Erhebung der tatsächlich entstehenden Kosten noch nicht von der Rechtsprechung geklärt. Seitens der Rechtsberatung wird daher empfohlen diesen Ansatz nicht weiter zu verfolgen, da es sich bei diesen Kosten um keine tatsächlich der Stadt entstehenden Kosten handelt, sondern fiktive Kosten sind, die eher dem Gedanken der sozialen Lastenverteilung entspringen.

Insgesamt wird darauf geachtet, dass die Belastungen der Investoren das Maß der Angemessenheit nicht überschreiten. Sie sollen aus einem festgeschriebenen Teil der durch die Planung erzielten Wertsteigerung ihrer Grundstücke, die Kosten und Lasten übernehmen.

Grundsätzlich soll mindestens ein Drittel der durch die Überplanung erzielten Bodenwertsteigerung bei den Planungsbegünstigten verbleiben. Die Grundstückseigentümer sind an den Kosten und Lasten der Planung also nur bis zu zwei Drittel der Bodenwertsteigerung beteiligt. Liegen die Lasten unterhalb der zwei Drittel-Grenze, so erhöht sich der verbleibende planungsbedingte Wertzuwachs der Investoren entsprechend. Derzeit liegt der Wertzuwachs bei 65,44 %.

Das Verfahren zur Ermittlung Infrastruktureller Folgelasten (InFol) kommt nicht nur bei privaten Investoren zur Anwendung, die Stadt wird mit ihrem Grundbesitz wie alle anderen Eigentümer behandelt, ebenso der Freistaat und alle öffentlich-rechtlichen Körperschaften.

Voraussetzung für die Anwendung der InFol ist, dass ein Grundstück durch einen neuen Bebauungsplan eine nicht unerhebliche Bodensteigerung erfährt und eine Wohnnutzung ermöglicht wird.

Die Ermittlung Infrastruktureller Folgelasten (InFol) greift immer nur dann, wenn ein Bebauungsplanverfahren durch die Stadt Garching initiiert wird. Die Stadt führt das Verfahren nur durch, wenn zuvor eine Vereinbarung mit dem Planungsbegünstigten (in der Regel Grundstückseigentümer, Vorhabenträger, Investor) sowohl zur Übernahme der ursächlichen Kosten wie auch der Einrichtung von sozialer Infrastruktur (zum Beispiel Kindergärten, Schulen etc.) abgeschlossen wurde.

Hintergrund dieser Vorgehensweise ist, die angespannte Haushaltslage der Stadt, die die im Rahmen der Baurechtsschaffung entstehenden Kosten nicht mehr vollständig tragen kann.

Herr Rüdts und Herr Reitberger werden das Konzept in der Sitzung nochmals vorstellen. Die Modellrechnung zur Ermittlung struktureller Folgelasten ist als Anlage 1 beigefügt. Die der Modellrechnung zugrundeliegenden Kosten sind in der Anlage 2 dargestellt.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, das Gesamtkonzept über die Erhebung von Infrastrukturellen Folgekosten zur Kenntnis zu nehmen und die Erhebung der infrastrukturellen Folgekosten entsprechend des vorstehenden Sachvortrages zu beschließen.

TOP 2 44. Flächennutzungsplanänderung "Bebauung südlich des Hüterweges (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 132) und Bebauungsplan Nr. 132 "Bebauung südlich des Hüterweges"; Änderung des Planungsumgriffs und diverse Grundsatzbeschlüsse

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Garching hat in seiner Sitzung am 17.11.2000 beschlossen, südlich des Feuerwehrhauses, für die Fl. Nrn. 23, 23/1, 23/2, 23/3 und 1839/1 den Bebauungsplan Nr. 132 „Südlich des Feuerwehrhauses“ aufzustellen. Vorrangiges Ziel waren die Sicherung einer Grünfläche, die Regelung der östlichen Zufahrt für das Feuerwehrhaus sowie die Sicherung einer Fußwegeanbindung in Richtung Zentrum zur U-Bahnhaltestelle. In Teilbereichen, insbesondere auf dem Grundstück Fl. Nr. 23/1, sollte in gewissem Umfang eine Bebauung zugelassen werden. Zudem hat der Stadtrat mehrheitlich beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, noch vor Satzungsbeschluss mit dem Grundstückseigentümer zu verhandeln und einen Fuß- und Radweg sicherzustellen.

Seit diesem Zeitpunkt wurde immer wieder mit dem Grundstückseigentümer, der im Laufe der Verhandlungen mehrmals seine Planungsabsichten änderte, verhandelt. Gleichzeitig wurden auch Überlegungen angestellt, die Feuerwehr zu verlagern, es konnte ein Ersatzgrundstück gefunden und gekauft werden, sodass sich auch die vorrangigen Zielsetzungen im Laufe der Zeit änderten.

Zuletzt hat das Büro4 einen Bebauungsvorschlag für die genannten Grundstücke vorgelegt. Die Verwaltung hat daraufhin das Büro4 beauftragt, Bebauungsvarianten für die nördlich angrenzenden Grundstücke zu erarbeiten, um aufzuzeigen, ob und wie sich dieser Bebauungsvorschlag in die Umgebung einfügt. Die Verwaltung hielt es für empfehlenswert das Feuerwehrgrundstück in die Überlegungen mit einzubeziehen und diesen Bereich insgesamt städtebaulich neu zu ordnen, mit dem Ziel eine städtebauliche Gesamtlösung vorzubereiten.

Herr Wagner (Büro4) hat vier Varianten erarbeitet. Sowohl diese als auch das übrige Bebauungskonzept wurde dem Bau-Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 09.07.2009 von Herrn Wagner vorgestellt.

Für die nördlich angrenzenden Grundstücke hat die Verwaltung dem Ausschuss empfohlen, Variante 1 als Grundlage für die weiteren Planungen heranzuziehen, da aus Sicht der Verwaltung die Variante 1 sowohl die Möglichkeit eines hochwertigen Geschosswohnungsbaus als auch Gartenhofhäuser in verdichteter Bauweise in U-Bahn- und Stadtzentrumnähe bietet. Gleichzeitig stellte dieser Entwurf die Variante mit dem größten Grünflächenanteil dar. Die südlich vorgesehene Fuß- und Radwegeanbindung an das Ortszentrum sollte hälftig auf der Fl. Nr. 23/1 (Eigentümer/Investor) und Fl. Nr. 1838 (Eigentümer Stadt Garching) verlaufen. Die restliche Anbindung sollte entgegen der vorliegenden Planung vollständig auf den Grundstücken Fl. Nrn. 23/6, 23/2 und 23/3 (Investor) liegen und nicht auf den Grundstücken Fl. Nrn. 768/17 und 35.

Die Variante 1 und das übrige Bebauungskonzept sahen folgendes vor (vgl. Anlage 1):

Variante1:

- 6 Reihenhäuser mit Erweiterungspotentialen:
 - 3-geschossig mit Dachterrasse
 - Südorientierung
 - Abschirmung zum Hüterweg
 - Erweiterungsmöglichkeit mit eigenem Zugang für Wohnen (2-Generationenhaus), Arbeiten, Freizeit
 - Ruhige, abgeschirmte Gartenhöfe

15 Geschosswohnungen in 3 Baukörpern:

- 3-geschossig mit Dachterrassen
- Nord-Südstellung und Öffnung zum baumüberstandenen Grünraum

Stellplätze: TG unter Geschosswohnungen, Stellplätze am Hüterweg

Anzahl der WE, GRZ- und GFZ-Berechnung:

	Anzahl WE	GF / WE m ²	GF m ²	GFZ	GRm ²	GRZ
<u>Variante 1</u>						
Gartenhofhaus / Reihenhhaus	6	190	1140		459	
Einliegerwhg	6	34	204		204	
Geschosswhg	15	80	1200		480	
	<u>27</u>		<u>2544</u>	0,65	<u>1143</u>	0,29

Bebauungsvorschlag für das Grundstück Fl. Nr. 1838/2

Bestand 3 Wohneinheiten

- 3-geschossig
- Großer Südgarten

Ersatzbau Werkstatt

- Nordsüdausrichtung
- 2 bis 3-geschossig, Dachterrasse
- Ost-West Orientierung

TG unter Ersatzbau, Einfahrt über Nachbarrampe

Anzahl der WE, GRZ- und GFZ-Berechnung:

	Anzahl WE	GF / WE m ²	GF m ²	GFZ	GRm ²	GRZ
Bestand	3	157	471		157	
Neu	6	75	448		176	
	<u>9</u>		<u>919</u>	0,68	<u>333</u>	0,25

Wohnbebauung und Studentenwohnheim Brunnenweg

Wohnbebauung Brunnenweg

Bebauungsstruktur:

- Gegliederte Wohnanlage mit Innenhöfen
- Höhenstaffelung 1 – 3-geschossige Baukörper, von Süd nach Nord steigend
- Kleinmaßstäbliche, individuelle Baukörperausformung, modular angelegt für horizontale und vertikale Kombinationen
- Abschirmung zum Hüterweg

Wohnungstypen:

- Wohnungen EG mit Gartenanteil
- Wohnungen OG mit großen Dachterrassen
- Maisonetten über 2 Geschoße mit großen Dachterrassen

- Wohnungsgrößen: von 2 Zi-Whg 54 m² bis 6 Zi-Whg 150 m²
- Behindertenfreundlich und barrierefreie Ausstattung. 85% der Wohnungen sind ohne Treppen zu erreichen (Lift für Laubengang + TG)

Frei- u. Grünraum:

- Durchgrünte Wohnanlage mit ruhigen Innenhöfen
- Südlich vorgelagerter Anger mit Obstbäumen
- Kinderspielbereiche
- Fußweg zur Ortsmitte mit innerem Wegenetz verknüpft
- Dächer extensiv begrünt, 2. OG mit Sonnenkollektoren

Stellplätze: TG unter Wohnanlage, 22 Stellplätze auf Grundstück

\Studentenwohnheim

Bebauungsstruktur:

- Kompakte, funktionale Anlage
- Laubengangerschließung überdacht und schallgeschützt
- Baukörperlängen entsprechend Nachbarbebauung Feuerwehr + westlich Brunnenweg
- Höhenentwicklung 3-geschossig mit differenzierter Höhenstaffelung:
Dachgeschoss an Traufen um ca. 2 - 2,5 m zurückgesetzt gegenüber Geschosse darunter, dadurch entsteht Eindruck einer 3-geschossigen Bebauung mit Dach.
- Nachbargebäude 2 bis 3-geschossig
- Gebäudehöhen wie Wohnanlage westlich Brunnenweg
- Gemeinschaftsräume im UG
- Außentreppen und Laubengänge mit Glaseinhausungen
- 40 Wohnplätze in 16 Einzelappartements, 8 3-er Wohngemeinschaften
- Dächer mit Sonnenkollektoren

TG, gemeinsame Einfahrt mit TG Wohnanlage

Anzahl der WE, GRZ- und GFZ-Berechnung:

	Anzahl WE	GF / WE m ²	GF m ²	GFZ	GRm ²	GRZ
Wohnbebauung	33	80	2657		1442	
Studentenwohnheim	40	39	1569		457	
	<u>73</u>		<u>4226</u>	0,75	<u>1899</u>	0,33

Ein Beschluss wurde jedoch nicht gefasst. Die Planungen wurden vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Kenntnis genommen.

In der Beschlussvorlage für die Sitzung des Stadtrates am 27.01.2010 hat die Verwaltung empfohlen, den Geltungsbereich auf Grundlage eines der Planungskonzepte vom Juli 2009 auf das Feuerwehrgrundstück zu erweitern bzw. zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 132 „Südlich des Feuerwehrhauses“ umzubenennen in Bebauungsplan Nr. 132 „Bebauung südlich des Hüterweges“. Dabei sollte der Stadtrat grundsätzlich eine Entscheidung treffen, ob eine Fußwegeanbindung in Richtung Zentrum zur U-Bahnhaltestelle gesichert werden soll, da der Grundstückseigentümer entgegen des damaligen Beschlusses keine Fußwegeanbindung mehr wünscht. Zudem sollte der Geltungsbereich erweitert werden und die Grundstücke Fl. Nrn. 21, 23/1, 23/2, 23/3, 23/6, 1838, 1838/2 und 1839/1, nicht jedoch die Fl. Nr. 23

umfassen. Mit dem Eigentümer sollte ein städtebaulicher Vertrag vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) abgeschlossen werden, in dem unter anderem Erschließung und Ausgleichsflächenkonzept geregelt werden sollen.

Der Stadtrat hat in dieser Sitzung u. a. beschlossen, den Bereich auf Grundlage eines der Planungskonzepte vom Juli 2009 neu städtebaulich zu ordnen, den Geltungsbereich entsprechend zu erweitern bzw. zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 132 „Südlich des Feuerwehrhauses“ in den Bebauungsplan Nr. 132 „Bebauung südlich des Hüterweges“ umzubenennen, den Flächennutzungsplan entsprechend im Parallelverfahren zu ändern und mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) abzuschließen, in dem unter anderem Planungskosten, Infrastrukturkosten und Ausgleichsflächenkonzept geregelt werden sollen.

Um dem Planer entsprechende Vorgaben liefern zu können, wäre es aus Sicht der Verwaltung besser, sich auf eine Planungsvariante für das Feuerwehrgrundstück, Fl. Nr. 21, festzulegen, da diese sich doch erheblich unterscheiden und der Stadtrat das Planungsziel vorgeben sollte. Wie eingangs beschrieben, schlägt die Verwaltung die Variante 1 vor. Die übrigen Planungsvarianten liegen diesem Beschluss nicht mehr bei, sie sind in der Beschlussvorlage (II-BV/522/2009) ausführlich dargestellt und dort als Anlage beigelegt.

Zudem wurde nicht mehr beschlossen, ob weiterhin mit dem Eigentümer hinsichtlich der Fußwegeanbindung verhandelt werden soll. Diverse zwischenzeitlich geführte Gespräche mit dem Grundstückseigentümer haben jetzt aber gezeigt, dass dieser nicht mehr bereit ist, über diese Fußwegeanbindung zu verhandeln, der Weg notfalls nur im Wege einer Enteignung zu verwirklichen ist. Verhandelbar ist lediglich ein privater Grünzug an dieser Stelle. Zur Übernahme aller übrigen Verpflichtungen im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages und zum Abschluss des selbigen, ist er aber weiterhin bereit.

Auf Grund der Verlagerung des Kinderhauses auf eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1855/1 und der Überlegungen zur Schaffung eines Ortsparks auf den benachbarten Grundstücken hat die Verwaltung im Juni 2010 Überlegungen angestellt, den Planungsumgriff des Bebauungsplanes Nr. 132 „Südlich des Hüterweges“ noch einmal zu ändern bzw. zu erweitern, um eine große städtebauliche Gesamtlösung und möglichst optimale Gestaltung eines Wohngebietes mit optimaler Anbindung an den Ortspark zu erarbeiten. Auf diesen Flächen soll ebenfalls qualitativ hochwertige Wohnbebauung verwirklicht werden. Auf der in diesem Bereich verlaufenden unterirdischen U-Bahntrasse könnte eine Wege- und Grünverbindung zwischen Wohnbebauung und Ortspark sinnvoll in die Planung einbezogen werden. Ein entsprechendes Konzept soll durch den Bebauungsplanersteller erarbeitet werden. Der Umgriff sollte aus Sicht der Verwaltung auf die Grundstücke Fl. Nrn. 1856/3, 1854/3, 1854/4, eine Teilfläche der Grundstücke 1855/1, 1854/1 und 1839 erweitert werden. Der geplante Umgriff des Bebauungsplan ist auf der beiliegenden Anlage (Anlage 2) dargestellt. Der bisher vom Stadtrat beschlossene Umgriff ist nochmals zum besseren Verständnis in der beiliegenden Anlage 3 dargestellt.

Diese Beschlussvorlage war größtenteils bereits so für die Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 20.07.2010 geplant, musste jedoch dann abgesetzt werden, da sich in der vorausgegangenen Fraktionssprechersitzung am 28.06.2010 zeigte, dass seitens des Stadtrates plötzlich mit dem bisher beschlossenen Planungsumgriff (vgl. Anlage 3) kein Einverständnis mehr besteht. Die Fraktionssprecher vertraten die Auffassung, dass eine gleichzeitige Ausweisung einer Wohnbebauung südlich und östlich des Brunnenweges nicht zugestimmt werden kann. Entgegen der bisherigen Beschlusslage sollte südlich des Feuerwehrhauses bis zur Umsiedelung der Feuerwehr keine Wohngebietsausweisung mehr erfolgen. Stattdessen sollte nunmehr die von der Verwaltung ebenfalls mit in den Planungsumgriff neu

vorgeschlagene und einzubeziehende Fläche östlich des Brunnenweges neuer Bebauungsplanumgriff sein.

Hiermit ist jedoch der Grundstückseigentümer nicht einverstanden, wie er in mehreren Gesprächen, letztmalig in der Fraktionssprecherbesprechung am 21.09.2010, betonte. Sollte der Stadtrat auf diesem Planungsumgriff bestehen, ist der Grundstückseigentümer nicht zu vertraglichen Einigungen bereit. Dies betrifft neben den städtebaulichen Regelungen auch die zu Verfügung Stellung eines Teils seines Grundstückes im Rahmen eines Pachtvertrages für die Feuerwehr. Ein freihändiger Erwerb der Fußwegeverbindung wird es unter keinen Umständen geben. Diesbezüglich müsste ein Enteignungsverfahren angestrebt werden. Gleichzeitig würde der Eigentümer auch sein Baurecht nach § 34 BauGB weiter gerichtlich verfolgen. Zudem ist der Eigentümer in diesem Fall auch nicht bereit, Verhandlungen hinsichtlich eines Städtebaulichen Vertrages zu führen und einen solchen abzuschließen.

In diesem Fall besteht die Möglichkeit, das Bebauungsplanverfahren nicht weiter zu verfolgen. Es müsste ein Aufhebungsbeschluss gefasst werden. Zu Bedenken ist zudem, dass der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.01.2010 den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen hat. Diese wäre dann ebenfalls obsolet. Die Stadt hätte darüber hinaus auch keinen Einfluss mehr auf die Bauleitplanung und die entstehende Bebauung, sofern der Eigentümer wie angekündigt, sein Baurecht nach § 34 BauGB gerichtlich durchsetzen kann. Eine andere Möglichkeit würde darin bestehen, den Bebauungsplan gegen den Willen des Eigentümers durchzusetzen. In diesem Fall sind jedoch sehr hohe Anforderungen an die Abwägung der privaten Interessen zu stellen. Zudem besteht ein Risiko hinsichtlich einer Normenkontrolle.

Aus der Sicht der Verwaltung stellt sich mit dem von der Verwaltung vorgeschlagenem Bebauungsplanumgriff (vgl. Anlage 2) die einmalige Chance dar, eine städtebaulich sinnvolle Gesamtentwicklung und optimale Anbindung der Wohnbebauung an den von der Stadt Garching auf den anschließenden Grundstücken geplanten Ortspark zu verwirklichen. Wie das Gespräch mit dem Grundstückseigentümer am 21.09.2010 zeigte, wäre er mit dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Umgriff einverstanden. Er würde auf dem für die Feuerwehr benötigten Grundstücksteil auf die Ausübung des entstehenden Baurechts verzichten und einem Pachtvertrag mit der Stadt Garching, diese Flächen auf die Dauer von ca. 10 Jahren der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen, zustimmen. Er würde zudem sein Baurecht nach § 34 BauGB nicht mehr weiter verfolgen. Gleichzeitig wäre er auch bereit im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages die üblichen, von der Stadt Garching in solchen Verträgen geforderten Verpflichtungen (Planungskosten, Kosten für Erschließung, Ausgleichsflächen, Pflegemaßnahmen, Infrastrukturelle Folgekosten) zu übernehmen. Er wäre auch bereit, wie üblich, ein Drittel des Baurechts für ein Einheimischen Modell zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen der Planung hat der Eigentümer auch einen privaten Grünzug auf den bisher für einen Fußweg vorgesehenen Flächen in Aussicht gestellt. Ebenso soll auf den Flächen der unterirdisch verlaufenden U-Bahntrasse eine großzügige Grün- und Wegeverbindung zum Ortspark geschaffen werden. Lediglich der bisher in den Planungen enthaltene Fußweg ist aus Sicht des Eigentümers nicht mehr verhandelbar.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb dringend, die Bauleitplanung, wie von ihr vorgeschlagen, weiter zu verfolgen. Die Stadt Garching kann im Rahmen der Bauleitplanung und des Städtebaulichen Vertrages ihre Vorstellungen und Interessen einbringen, der Grundstückseigentümer beteiligt sich zudem an den entstehenden Kosten, die benötigten Flächen für die Feuerwehr können auf gewisse Zeit gesichert werden. Auch kann die Stadt Garching wieder Wohnraum für Einheimische zur Verfügung stellen.

Einziger Streitpunkt und Nachteil der vorgeschlagenen Verfahrensweise kann damit lediglich die mit diesem Bauleitplan nicht zu verwirklichende Fußwegeverbindung sein. Ob diese aber ohne Bauleitplanung gesichert werden kann, ist auch nicht sicher, da der Gesetzgeber sehr hohe Anforderungen an eine Enteignung stellt.

Erfahrungsgemäß sind Fußwege durch Baugebiete nur im Einverständnis mit den jeweiligen Grundstückseigentümern vernünftig umzusetzen. Ein Fußweg von 2 Meter Breite, der durch beiderseits angebrachten Sichtschutz durch die jeweiligen Grundstückseigentümer, was bauplanungsrechtlich nicht zu verhindern ist, derart beengt wirkt, stellt keine vernünftige städtebauliche Planung dar und wird auch von den Bürgern nicht angenommen werden. Da der Grundstückseigentümer bereit wäre, an dieser Stelle einen privaten Grünzug zu planen, könnte eventuell vielleicht später doch noch eine Fußwegeverbindung ins Ortszentrum an dieser Stelle entstehen. Bis dahin sind die Bewohner gezwungen, den zumutbaren kleinen Umweg über den Hütterweg oder die Mühlgasse zu nehmen.

Das gesamte Bebauungsplankonzept widerspricht sowohl dem derzeit rechtskräftigen als auch dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan sowie auch dem Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“, da hier Grünfläche und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vorgesehen sind. Die Bauleitpläne sind daher entsprechend zu ändern. Der Bebauungsplan Nr. 132 „Südlich des Hütterweges“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 111 in seinem Geltungsbereich.

Da der Bereich des derzeitigen Feuerwehrstandortes mit überplant und als Wohnbaufläche dargestellt wird und somit künftig als Gemeinbedarfsfläche entfällt, wird in der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, der künftige Standort an der Schleißheimer Straße auf den Fl. Nrn. 1164 und 1165/4 als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt. Auch hierfür ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, da der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan diesen Bereich als Grünfläche ausweist. Diese Flächennutzungsplanänderung ist die 44. Änderung. Sie soll folgende Bezeichnung erhalten: „44. Flächennutzungsplanänderung „Bebauung Südlich Hütterweg (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 132)““.

Die Flächennutzungsplanänderung wird Herr Strohmayer vom Planungsbüro GSU auf Stundenbasis als besondere Leistung im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung übernehmen. Die Bebauungsplanänderung wird ebenfalls vom Planungsbüro GSU erfolgen.

Aufgrund der mittlerweile fast 10 jährigen Verfahrensdauer des Bebauungsplanes und der Vielzahl von Beschlüssen bzw. Kenntnisnahmen wäre es sinnvoll, die Beschlüsse zur weiteren Vorgehensweise nochmals zusammenzufassen und konkret zu beschließen. Folgende Beschlüsse sollten gefasst werden:

Kein Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen,

1. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 „Südlich des Hütterweges“ entsprechend der beiliegenden Anlage 2 festzulegen auf die Grundstücke Fl. Nrn. 21, 23/1, Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 23/2, 23/3, 23/6 und 1838, und auf die Fl. Nrn. 1838/2, 1839/1, Teilflächen der Fl. Nrn. 1839, 1839/2, 1854/1 und 1855/1, und auf die Grundstücke Fl. Nrn. 1854/3, 1854/4 und 1856/3. Die Fl. Nr. 23 ist nicht Gegenstand dieses Geltungsbereichs. Der Bebauungsplan Nr. 132 „Südlich des Hütterweges“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 111 in seinem Geltungsbereich.
2. als Grundlage für die weiteren Planungen die Variante 1 (Anlage 1) sowie das übrige durch das Büro 4 von Herrn Wagner vorgestellte Konzept weiter zu verfolgen. Für das

restliche zu überplanende Bebauungsplangebiet ist ein Konzept mit qualitativ hochwertigem Wohnungsbau mit einer möglichst optimalen Anbindung an den Ortspark zu entwickeln.

3. Zu versuchen, mit dem Eigentümer weiter über eine Fuß- und Radwegeanbindung zum Ortszentrum zu verhandeln. Falls keine Einigung erzielt werden kann, wird auf die Fußwegeanbindung verzichtet.
4. den Flächennutzungsplan entsprechend des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 132 „Südlich des Hüterweges“ und für die Grundstücke Fl. Nrn.1164 und 1165/4 zu ändern und den Aufstellungsbeschluss für die 44. Flächennutzungsplanänderung „Bebauung Südlich Hüterweg (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 132)“ zu fassen.
5. mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) abzuschließen, in dem unter anderem Planungskosten, Erschließung, Infrastrukturkosten, Ausgleichsflächenkonzept und Einheimischenmodell geregelt werden sollen.

Der Sachverhalt wurde angesprochen und von den anwesenden Stadträten einvernehmlich auf die nichtöffentliche Sitzung verlegt.

TOP 3 Austausch der Ruhebänke und Abfallbehälter am Rathausplatz und Bürgerplatz

I. Sachvortrag:

Basierend auf dem einstimmigen Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltschutzausschuss vom 23.04.2009 zur „Erneuerung und Restaurierung der Park- und Ruhebänke im Stadtgebiet“, sollen nun im Frühjahr 2011 die insgesamt 24 Ruhebänke und 18 Abfallbehälter am Rathausplatz und Bürgerplatz durch ein neues Modell ausgetauscht bzw. restauriert werden. Hintergrund dafür ist der generell schlechte Zustand der nun mittlerweile über 25 Jahre alten Ruhebänke und Abfallbehälter, die auch nicht mehr den Ansprüchen an ein gepflegtes Erscheinungsbild der Fußgängerzone einer Universitätsstadt genügen.

1)Südseite Rathaus:

Das in weiß gehaltene Ruhebänkenensemble „Olympia“ der Firma Erlau soll rundum saniert werden. Hierzu müssen die Bänke sandgestrahlt, verzinkt und neu farbbeschichtet werden. Die Farbe Weiß soll beibehalten werden. Ein Angebot der Firma Erlau liegt der Stadtverwaltung bereits vor. Das Angebot beinhaltet nicht die Demontage und den Aufbau. Dies soll durch den Städtischen Bauhof erfolgen.

Eine Restaurierung dieser Bänke ist möglich, da noch keine mechanischen Schäden an den Ruhebänken vorhanden sind und dies einer der wenigen Hersteller ist, die eine kostengünstige Sanierung seiner Ruhebänke anbietet.

2)Bürgerplatz und Rathausplatz Nord:

Diese Ruhebänke sollen generell durch ein neues Modell ersetzt werden. Hier bietet sich das Modell „Intersit“ der Firma Erlau an. Dieses Modell wurde von den Garchinger Bürgerinnen und Bürgern in der Umfrage vom Dezember 2008 am besten bewertet. Es konnte sich sowohl in der Bequemlichkeit als auch im Erscheinungsbild klar durchsetzen. Zur Auswahl steht dieses Modell aus Pagholz, welches bereits an diversen Plätzen im Stadtgebiet aufgestellt ist und das gleiche Modell aus Metall. Die Metallvariante wird passend zu den Ruhebänken an der U-Bahn in der Farbe Weißaluminium von der Verwaltung vorgeschlagen und gleicht sich der Farbgebung der bisherigen im Ortzentrum aufgestellten Ruhebänke an.

Eine Restaurierung der bestehenden Bänke ist hier sehr aufwändig, da bereits an manchen Ruhebänken mechanische Schäden vorhanden sind und die Bänke von verschiedenen Firmen restauriert werden müßten (sandstrahlen, verzinken, lackieren). Diese Restaurationskosten würden damit die Neuanschaffungskosten noch überschreiten.

3)Abfallbehälter am Bürgerplatz und Rathausplatz:

Sämtliche Abfallbehälter am Bürgerplatz und Rathausplatz sollen durch ein krähensicheres Modell mit integriertem Ascher ersetzt werden. Die Stadtverwaltung schlägt das Modell „Sydney“ der Firma Hahne & Lückel vor. Der Abfallbehälter hat ein Fassungsvermögen von 40 Liter (bisher 30 Liter) und ein bequemes Entleerungssystem. Mitarbeiter des Städtischen Bauhof haben bereits den Abfallbehälter „getestet“ und sind mit der Handhabung zufrieden. Der zu entleerende Behälter ist aus Aluminium und paßt farblich zu den vorgeschlagenen Intersit-Bänken in Weißaluminium. Die Rahmenfarbe des Behälters ist anthrazitgrau, passend zu den Laternen am Bürgerplatz. Für die Abfallbehälter an der Südseite des Rathauses wird die Rahmenfarbe der Ruhebänke entsprechend in Weiß bestellt werden.

Folgende Nettokosten ergeben sich für die Neuanschaffungen bzw. Restaurierungen am Rathausplatz bzw. Bürgerplatz:

Restaurierung der Sitzgruppe an der Südseites des Rathauses:	1.500,00 €
--------------------------------------------------------------	------------

Neuanschaffung Modell „Intersit“ (24 Stück):	15.672,00 €
<u>Abfallbehälter „Sydney“ (20 Stück):</u>	<u>10.000,00 €</u>
Summe (Netto)	25.172,00 €

Aufgrund der schwankenden Metallpreise kann der o.g. Betrag etwas abweichen. Die Haushaltsmittel für dieses Vorhaben wurden bereits in den Vermögenshaushalt 2010 eingestellt und sind in entsprechender Höhe vorhanden. Die neuen Ruhebänke und Abfallbehälter sollen noch dieses Jahr bestellt werden und im Frühjahr 2011 ausgetauscht werden. Die Sanierung des Ruhebänkenensembles an der Südseite des Rathauses soll im Frühjahr 2011 erfolgen.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Ausschuss für Bau-, Planung- und Umweltschutz beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen,

- 1) das Modell der Bänke „Olympia“ der Firma Erlau an der Rathaus-Südseite mit der Farbbeschichtung Weiß zu sanieren,
- 2) die Bänke am Bürgerplatz und Rathausplatz Nord durch das neue Modell „Intersit“ der Firma Erlau in der Farbe Weißaluminium auszutauschen,
- 3) alle Abfallbehälter am Rathausplatz und Bürgerplatz durch das neue, krähensichere Modell „Sydney“ der Firma Hahne & Lückel in dem Sachvortrag genannten Farben zu ersetzen.

TOP 4 Antrag der Agenda 21 Garching; Ergänzung des Leitbildes der Stadt Garching zum Stadtentwicklungsprozess: Zielvorstellung zu "Energieversorgung und Klimaschutz"

I. Sachvortrag:

Die „Agenda 21 Garching“ hat am 14.09.2010 einen Antrag zur Ergänzung des Leitbildes des Stadtentwicklungsprozesses gestellt.

Hintergrund des Antrags ist der Beschluss des Garchinger Stadtrates vom 08.07.2010 zum integrierten Klimaschutzkonzept. Darin werden wichtige Maßnahmen beschrieben, die Garching auf dem Weg zu einer nachhaltigen Kommune weiterbringen werden, indem der CO₂ Ausstoß um etwa 23% bis zum Jahr 2020 reduziert wird. Eine Zielvorstellung, wann und auf welchem Weg Garching zu einer CO₂ neutralen Stadt werden könnte, war nach Ansicht der Agenda 21 nicht Gegenstand der Überlegungen.

In Ihrem Antrag vom 14.09.2010 schlug die Agenda 21 vor, nach dem Punkt „Siedlungsentwicklung und Städtebau“ folgenden Abschnitt einzufügen:

„Energieversorgung und Klimaschutz

- 1) Wir streben an, eine Versorgung der Stadt ausschließlich mit Erneuerbaren Energien zu erreichen. Dazu soll die Energieeinsparung sowie die Energiegewinnung aus Geothermie, Solaranlagen und Biomasse gefördert werden. Für die Versorgung des Campus mit Strom sind auch externe Quellen regenerativer Energien zu erschließen. Unser Ziel ist es, bis zum Jahr 2021 eine CO₂ neutrale Stadt zu werden.“**

Die Agenda 21 Garching begründet diesen Antrag wie folgt::

„Für alle Kommunen des Landkreises gilt die Energievision aus dem Jahre 2006, wonach bis zum Jahre 2050 der Energieverbrauch um 60% reduziert und der Rest von 40% durch regenerative Energien abgedeckt werden soll. Diese Zahlen können natürlich von Ort zu Ort variieren. Garching strebt das Prädikat „Vorreiter“ an.

Es dient dem Klimaschutz, aber auch der Versorgungssicherheit sowie der lokalen bzw. regionalen Wertschöpfung, wenn die Umstellung auf eine regenerative Energieversorgung so zügig verfolgt wird, wie es die jeweiligen Gegebenheiten in den Kommunen wirtschaftlich zulassen. In der Prioritätenliste sehen wir die Energieeinsparung ganz oben, gefolgt von der lokalen, danach der regionalen und schließlich der überregionalen Nutzung von Energieresourcen. Die jeweiligen wirtschaftlichen Bedingungen werden den richtigen „Mix“ von Maßnahmen bestimmen. Dabei erscheint es uns besser, mit wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen heute zu beginnen als mit teuren Maßnahmen auf unbestimmte Zeit zu warten. Die Maßnahmen werden für einen Investitionszeitraum von zunächst ca. 20 Jahren getroffen und können dann neu überdacht werden.

Für Garching erscheint uns das anspruchsvolle Ziel realistisch, Anfang des nächsten Jahrzehnts, wir nennen das Jahr 2021, eine CO₂ neutrale Stadt zu werden, wenn zwei wichtige Projekte umgesetzt werden:

- 1. Das von der EWG in Phase II geplante Biomasseheizkraftwerk wird gebaut. Zusammen mit den im Masterplan aufgeführten Einsparungen und sonstigen Maßnahmen kann dann nahezu die gesamte in Garching einschließlich Campus benötigte Wärmemenge geliefert werden. Bei der Versorgung mit elektrischer Energie kann nach den im Masterplan durchgeführten Maßnahmen etwa 2/3 des Bedarfs abgedeckt werden. *)*
- 2. Ein großer Anteil des Garchinger Strombedarfs, nach unseren Schätzungen etwa 70%, wird vom Campus mit seinen Großeinrichtungen angefordert. Es erscheint nicht realistisch, in absehbarer Zeit den gesamten Strombedarf Garchings durch Quellen erneuerbarer*

Energien auf Garchinger Grund zu erzeugen. Wegen der überregionalen Bedeutung des Campus ist es plausibel, auch in der Energieversorgung externe Quellen anzuzapfen, z.B. von den Stromquellen des DESERTEC Projekts oder Off-Shore Windparks.

Vor ähnlichen Problemen steht z.B. auch die Stadt München. Dort wurden bereits Vereinbarungen über Stromlieferungen von Windparks in der Nordsee und Solarparks in Spanien getroffen. Es ist geplant, bis 2025 den gesamten Strombedarf aus Erneuerbaren Energien abzudecken. Wir erwarten, dass Garching nach Inbetriebnahme des Biomasseheizkraftwerks dieses Ziel früher erreichen kann.“

Unter der Vorgabe, ein möglichst realistisches und umsetzbares Leitbild zu formulieren, erscheint die zunächst vorgelegte Fassung des Leitbildes in zweierlei Hinsicht als problematisch:

- 1) Die Zielvorgabe, im Jahr 2021 eine CO₂-neutrale Stadt zu werden, erscheint bei allem Ehrgeiz der Bestrebungen zu ambitioniert
- 2) Mit dem Zusatz „für die Versorgung des Campus mit Strom sind auch externe Quellen regenerativer Energien zu erschließen“ macht man sich für die Erreichung dieses ehrgeizigen Ziels von Dritten abhängig: Von den Zielsetzungen und Maßnahmen des Campus einerseits sowie von der Erschließung externen Energiequellen, die man nicht mehr als „lokal oder „heimisch““ bezeichnen kann.

Diese Problematik wurde mit dem Vertreter der Agenda 21 Garching, Herrn Dr. Wolfgang Ochs, ausführlich diskutiert.

Daraufhin hat man sich auf folgenden, anderen Formulierungsvorschlag verständigt:

„Wir streben an, eine Versorgung der Stadt ausschließlich mit erneuerbaren Energien zu erreichen. Dazu soll die Energieeinsparung sowie die Energiegewinnung aus Geothermie, Solaranlagen und Biomasse gefördert werden. Unser Ziel ist es, bis zum Jahr 2021 die Siedlungs- und Gewerbegebiete der Stadt aus heimischen regenerativen Energiequellen zu versorgen.

Wir setzen uns dafür ein, dass bis zum Jahr 2025 auch das Wissenschafts- und Forschungsgelände mit erneuerbaren Energien versorgt wird.“

Die Stadtverwaltung Garching favorisiert diesen formulierten Vorschlag, da es aufgrund des Wärmeversorgungsprojekts der EWG sowie den eigenen Bestrebungen im Rahmen des Klimaschutzkonzepts durchaus realistisch ist, dieses Ziel zu erreichen. Hinsichtlich der Stromversorgung des Campus hat die Stadt keine direkte Einflussnahme, so dass hier von einer konkreten Zielsetzung abgesehen wurde.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, das Leitbild zum Stadtentwicklungsplan wie folgt zu ergänzen:

„Energieversorgung und Klimaschutz

Wir streben an, eine Versorgung der Stadt ausschließlich mit erneuerbaren Energien zu erreichen. Dazu soll die Energieeinsparung sowie die Energiegewinnung aus Geothermie, Solaranlagen und Biomasse gefördert werden. Unser Ziel ist es, bis zum Jahr 2021 die Siedlungs- und Gewerbegebiete der Stadt aus heimischen regenerativen Energiequellen zu versorgen.

Wir setzen uns dafür ein, dass bis zum Jahr 2025 auch das Wissenschafts- und Forschungsgelände mit erneuerbaren Energien versorgt wird.“

TOP 5 Bekanntgabe diverser Grün- und Baumpflegemaßnahmen im Ortsgebiet Gar- ching

I. Sachvortrag:

1. Auweg zwischen Prof-Angermaier-Ring und Königsberger Str.

Bestehende Situation:

Bestand mit mittlerweile hohen und gut gewachsenen Bäumen (Linden, Buche, Eiche) im Grünstreifen entlang des ostseitigen Gehwegs. Zwischen Straße und Gehweg befinden sich nahe der Abzweigung in den Professor-Angermair-Ring drei weitere Bäume, die alle drei bereits erhebliche Stammschäden aufweisen. Dieser insgesamt sehr dichte Baumbestand trägt zu einer unzumutbaren Verschattung des Anwesens Professor-Angermair-Ring 2 bei.

Maßnahme:

Standardbaumpflegemaßnahmen (Totholz entfernen, Krone auslichten, Stamm- und Stock- austriebe entfernen, Lichtraumprofil freischneiden) und bei stark überhängenden Ästen Kro- nenschnitt im Baumbestand des Grünstreifens.

Beseitigung der drei in der Verkehrsinsel stehenden Bäume. Ersatz durch Blumengemisch („Mössinger Sommer“ o.ä.)

2. Stettiner Weg

Situation:

„Hecke vor der Hecke“ auf Fl.Nr. 1048/218 beim Durchgang Danziger Straße vorm Anwesen Stettiner Weg 12

Maßnahme:

Beseitigung der Hecke,
Asphaltierung der Fläche

3. Am Pfarranger

Bestehende Situation:

Heckenwildwuchs beidseits einer Sackgasse, die vom „Am Pfarranger“ abzweigt. Der Pflanzstreifen hinter der Garagenzeile ist maximal 1m breit, der gegenüberliegende vor ei- nem Privatgrundstück ca. 50 cm. Die Folge ist, dass durch die Enge dieser Weg ständig zu- wächst zu, der Bauhof Schwierigkeiten bei der Bewältigung der Straßenreinigung mit der Kehrmaschine und bei der Ausführung des Winterdienstes hat. Darüber beschwerten sich die Anwohner Erschwerend kommt hinzu, dass die Anwohner in dieser Sackgasse ihre Abfall- tonnen abstellen.

Maßnahme:

Ersatzlose Beseitigung beider Hecken. Der freigewordene Platz hinter der Garagenzeile kann damit von den Anwohnern als Mülltonnensammelplatz verwendet werden. Für den Bauhof ist die Sackgasse dadurch wieder besser zugänglich.

Alternativ: Da diese Sackgasse keinen Zweck erfüllt, könnte man das gesamte gepflasterte Areal auflösen und Rasen bzw. Wiese ansäen. Winterdienst und Straßenreinigung entfällt damit.

4. Römerhofweg gegenüber Friedhof

Bestehende Situation:

Dichter Gehölzsaum zwischen mittlerweile sehr hohen Wildkirschen. Starke Verschattung der Anwesen, die Anwohner beschwerten sich.

Maßnahme:

Kräftige Auslichtung des viel zu dichten Gehölzsaums, Freischneiden der zuwachsenden Straßenlaternen. Langfristig sollte hier an eine Überplanung mit geeigneten Gehölzarten gedacht werden.

5. Am Mühlbach gegenüber Kindergarten

Bestehende Situation:

„Hecke vor der Hecke“, viel zu dichter Bewuchs

Maßnahme:

Auslichten des Gehölzsaums, Freistellen besonders wertvoller Gehölze

Kenntnisnahme:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 148 "Nördlich Watzmannring"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freibabe für die öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat hat am 15.10.2008 beschlossen, für die Fl. Nr. 1861 nördlich des Watzmannrings und östlich des Grundstücks Schranerweg 14 a den Bebauungsplan Nr. 148 „Nördlich Watzmannring“ aufzustellen. Auf dem Bebauungsplangebiet, das derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, sollen 15 freistehende Einzelhäuser entstehen.

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 148 „Nördlich Watzmannring“ wurde in der Stadtratssitzung am 15.10.2008 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.05.2010 lag in der Zeit vom 28.07.2010 mit 31.08.2010 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im selben Zeitraum.

Während dieses Auslegungszeitraumes sind mehrere Anregungen von Bürgern, Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen. In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

A) Anregungen von Bürgern

1. Schreiben von Herrn Rudolf Schopf, Watzmannring 37, 85748 Garching vom 31.08.2010 (Anlage 1)

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung:

Zu 1 und 2:

Die Stadt Garching hatte im Dezember 2003 einen Stadtentwicklungsprozess begonnen, der in einem ergebnisoffenen Prozess gemeinsam mit Garchinger Bürger/innen, Vertreter/innen wichtiger Interessengruppen (Technische Universität München, Max-Planck-Gesellschaft, Agenda 21, Gewerbeverband) sowie Vertreter/innen aus dem Stadtrat und der Verwaltung gestaltet wurde. Das Ergebnis der ersten Phase war das Garchinger Leitbild, welches die Grundlage für künftige Planungen bildete und dem Stadtrat als Entscheidungshilfe diente.

In einer zweiten Phase setzten die Arbeitskreismitglieder das Garchinger Leitbild planerisch um. Beispielsweise wurden grundsätzliche Überlegungen zur Platzierung von Infrastruktureinrichtungen und Wohngebieten diskutiert. Im Anschluss an diese zweite Phase, die im Sommer 2006 abgeschlossen wurde, bildete der Stadtentwicklungsplan die Grundlage für die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes.

In seiner 54. Sitzung am 28.09.2006 beschloss der Garchinger Stadtrat, dass das Leitbild und der Abschlussbericht zur 2. Phase die Basis für die Neuauufstellung des Flächennutzungsplanes bilden sollen. Gleichzeitig wurde der Beschluss für die Flächennutzungsplanneuauufstellung gefasst.

Dabei ist es das erklärte Ziel der Stadt Garching die vorhandene Bebauung in Richtung Norden fortzusetzen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Siedlungsdruck, dem die Stadt Garching aufgrund ihrer dynamischen Hochschul- und Gewerbeentwicklung sowie ihrer Nähe zur Landeshauptstadt München ausgesetzt ist. Gleichzeitig sprechen auch die ruhige und verkehrsgünstige Lage einer Wohnentwicklung in diesem Bereich.

Eine Versiegelung freier Flächen ist deshalb nicht zu vermeiden. Das Bevölkerungswachstum ist Ergebnis des geschilderten Stadtentwicklungsprozesses.

Zu 3:

Bei der geplanten Zufahrt über die Stichstraßen handelt es sich um eine temporäre Anbindung, die rückgebaut wird, sobald die Anbindung von Norden erfolgen kann, wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargestellt. Diese Verpflichtung wurde auch durch einen Städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Im Verhältnis zur jetzigen Bebauung am „Watzmannring“ entsteht durch die Anbindung des Neubaugebietes eine nur geringfügige und vor allem temporäre Erhöhung des Verkehrsaufkommens als Zielverkehr für das Neubaugebiet. Sobald die Anbindung von Norden möglich ist, wird das Neubaugebiet abgekoppelt.

Für die Baustellenzufahrt und Andienung wird eine entsprechende Lösung angestrebt. Es wird versucht, den Baustellenverkehr über die provisorische Zufahrt zur Heizzentrale abzuwickeln oder den Baustellenverkehr über den Norden abzuwickeln, der Watzmannring ist für Baustellenfahrzeuge nicht geeignet und soll deshalb auch nicht mit Baustellenfahrzeugen befahren werden.

Zu 4.:

Neue Bebauung muss zwangsweise an Kanalisation beziehungsweise Wasserversorgung angeschlossen werden, die Umlegung der Kosten ist durch die entsprechenden Satzungen geregelt. Die Erweiterung des Kanalsammelnetzes und des Wasserversorgungsnetzes werden durch die Erhebung von einmaligen Herstellungsbeiträgen gedeckt. Dies hat nichts mit den laufenden Unterhaltskosten zu tun, die durch die anschließenden Gebühren erhoben werden. Für die Anwohner am Watzmannring entstehen dadurch keine zusätzlichen Kosten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

2. Schreiben von Wolfgang und Elke Endriß, Watzmannring 39, 85748 Garching vom 20.08.2010 (Anlage 2)

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung:

Die neue Erschließungsstraße mündet in die Straße „Watzmannring“ und ist wie der „Watzmannring“ als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Hier sind alle Benutzer der Verkehrsfläche gleichberechtigt. Für die Fahrzeuge gilt Schrittgeschwindigkeit. Es ist Aufgabe der Verkehrsplanung dafür zu sorgen, dass der Charakter der Straße betont wird, damit die Schrittgeschwindigkeit eingehalten wird. Die Überwachung erfolgt durch das Ordnungsamt. Die Bauleitplanung kann diese Aufgabe nicht übernehmen.

Für die Baustellenzufahrt und Andienung wird eine entsprechende Lösung angestrebt. Es wird versucht, den Baustellenverkehr über die provisorische Zufahrt zur Heizzentrale abzuwickeln oder den Baustellenverkehr über den Norden abzuwickeln, der Watzmannring ist für Baustellenfahrzeuge nicht geeignet und soll deshalb auch nicht mit Baustellenfahrzeugen befahren werden.

Im Verhältnis zur jetzigen Bebauung am „Watzmannring“ entsteht durch die Anbindung des Neubaugebietes eine nur geringfügige und vor allem temporäre Erhöhung des Verkehrsaufkommens als Zielverkehr für das Neubaugebiet. Sobald die Anbindung von Norden möglich ist, wird das Neubaugebiet abgekoppelt.

Der Rückbau der Straße als Fahrrad- und Fußweg ist durch den Bebauungsplan gesichert. Darüberhinaus regelt auch der Städtebauliche Vertrag, der Grundlage des Bebauungsplanes bildet, diese Verpflichtung.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

3. Schreiben von Kirchberger & Schwalber GmbH, Bülowstr. 27, 81679 München vom 26.08.2010 (Anlage 3)

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung:

Die Verwaltung unterstützt den Vorschlag des Grundstückseigentümers, in der südlichen Häuserzeile die Wandhöhe von bisher 4,10 m auf 5,70 m bei einer gleichzeitigen Reduzierung der Dachneigung von max. 48 ° auf 20 ° zu erhöhen. Dadurch wird die entstehende Firsthöhe deutlich niedriger, die Sonneneinstrahlung auch im Winter kann besser genutzt werden. Die geringere Dachneigung ist zudem besser für eine Solarnutzung geeignet, insgesamt ergibt sich auch eine ruhigere Dachlandschaft, da auf Dachaufbauten, wie Zwerchgiebel und Gauben verzichtet werden kann. Mit einer zulässigen Wandhöhe von max. 5,70 m ist wegen des vorhandenen Kniestocks eine sinnvolle Raumhöhe und damit auch gute Nutzbarkeit des Dachgeschosses, welches ein Vollgeschoss darstellt, gegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Vorschlag des Grundstückseigentümers ist ausreichend begründet, dem Vorschlag wird zugestimmt. Der Bebauungsplanentwurf und die Festsetzungen hierzu werden entsprechend geändert.

4. Schreiben von Herrn Martin und Johann Hanrieder, Schranerweg 14, 85748 Garching vom 31.08.2010 (Anlage 4)

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung:

Zu D. Festsetzungen durch Text:

Die Vorschläge zu den Festsetzungen 1.2.3, 1.4.2 und 1.4.5 entsprechen auch dem Vorschlag des Grundstückseigentümers für die südliche Häuserreihe und sind aus gestalterischer Sicht sowie um Solarnutzung zu ermöglichen, für die südliche Häuserreihe (Flächennummer 1-6) zu befürworten. Neben der deutlich ruhigeren Dachlandschaft entstehen für Solarnutzung optimale Flächen, die nicht durch Gauben und Zwerchgiebel verschattet werden.

Die nördliche Reihe sollte, was die Festsetzungen betrifft, unverändert bleiben, da diese Festsetzungen den Bau der Häuser dem Vorschlag entsprechend bereits ermöglichen.

Die Festsetzung 1.4.5 wird nochmals dahingehend überarbeitet, dass Gauben und Zwerchgiebel für südliche Häuserreihe unzulässig sein sollen.

Der Vorschlag, Abgrabungen auf der der Straße abgewandten Seite zu ermöglichen, d. h. im Süden der Grundstücke, ist aus Sicht der Verwaltung und des Planers wegen der beengten Grundstücksverhältnisse und dem geringen Abstand zu den Grundstücksgrenzen kaum praktikabel und deshalb auch nicht sinnvoll.

Zu 4.5 Bauliche Gestaltung:

Sollten die Bauräume nach Osten bzw. Westen erweitert werden, rutschen die hier vorgesehenen Stellplätze noch weiter in den Radius der Fahrbahn, was einen Gefahrenpunkt mit sich bringen würde. Sinnvoll erscheint damit höchstens eine Bauraumverbreiterung von 0,5 m bei den Häusern FL. 15, 12 und 9 Richtung Westen und bei den Häusern FL. 13, 10 und 7 Richtung Osten.

Gartenhäuschen und Fahrradschuppen:

Bedingt durch den geringen Abstand der nördlichen Häuserreihe zur Erschließungsstraße von lediglich 3,0 m bzw. 4,0 m, erscheint es als problematisch, in diesem Bereich auch noch die Gartenhäuschen und Fahrradschuppen unterzubringen. Die Funktion als Vorgartenbereich wird dadurch erheblich gestört, die Belichtung der Häuser wird eingeschränkt. Durch die Vielfalt der auf dem Markt vorhandenen Gartenhäuser, die erfahrungsgemäß zur Ver-

wendung kommen, wird auch die Gestaltung des Gebietes beeinträchtigt. Aus planerischer Sicht wird diese Einschränkung deshalb nicht befürwortet.

Aus Sicht der Verwaltung sollte jedoch noch die Festsetzung, dass Gartenhäuschen eine Größe von max. 10 m² haben dürfen aufgenommen. Ebenso wird festgesetzt, das Gartenhäuschen, Fahrradschuppen und ähnliche Gebäude im Vorgartenbereich nicht zulässig sind.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend des Sachvortrags/rechtliche Würdigung geändert und ergänzt.

B) Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

1. Schreiben von Regierung von Oberbayern vom 16.07.2010 (Anlage 5)

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

2. Schreiben des Landratsamtes München, SG Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht vom 17.08.2010 (Anlage 6)

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung:

Informationen und Empfehlungen:

Zu 1.:

Der Hinweis wird im Verfahren berücksichtigt.

Zu 2.:

Die Gruppierungen von jeweils drei Häusern mit dem Verbund durch Garagen zur Kette, wie in der nördlichen Häuserreihe vorhanden, stellen eine besondere städtebauliche Situation dar. Die Problematik der Abstandsflächen und damit auch der Belichtung und Belüftung der Häuser wird in der Begründung weiter vertieft. Die gestalterisch angestrebte Situation, die Unterschreitung der Abstandsflächen mit sich bringt, ist gewollt und soll erhalten bleiben.

Zu 3.:

Die Festsetzungen D 1.4.1 und D 1.4.2 (Dachform und Dachneigung) beziehen sich auch auf Garagen und Nebengebäude. Die Festsetzungen werden entsprechend berichtigt.

Zu 4.:

Das Wort „weitgehend“ in der Festsetzung 1. 7.1 sowie Satz 5 werden gestrichen. Satz 5 wird als Hinweis aufgenommen.

Zu 5.:

In der Festsetzung D 1.7.5 wird ergänzt, dass die festgesetzten Bäume angerechnet werden.

Zu 6.:

Die Tabelle wird überprüft und muss auch entsprechend der Entscheidung des Stadtrates zur Würdigung des Schreiben von Kirchberger & Schwalber GmbH (Grundstückseigentümer) angepasst werden. Festzuhalten ist, dass letztendlich die Zeile J. als gesamt GR entscheidend ist und diese im Falle Flächennummer 1 größer ist als die in Anspruch genommene GR auf dem Grundstück.

Redaktionelles: Die Anmerkungen werden vollständig in die Satzung übernommen.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend des Sachvortrages geändert und ergänzt.

3. Schreiben des Landratsamtes München, SG Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaft vom 23.08.2010 (Anlage 7)

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung:

In der Satzung wird die Benutzung vom autochthonen Saatgut festgesetzt. Die Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Problemen werden ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend des Sachvortrags/rechtliche Würdigung geändert und ergänzt.

4. Schreiben des Landratsamtes München, SG Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft vom 10.08.2010 (Anlage 8)

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung:

Nach Auskunft der in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe, Martin und Johann Hanrieder (Schrannerweg 14, 85748 Garching) und Johann Kastenmüller (Schrannerweg 5, 85748 Garching) kann festgehalten werden, dass hier keine Tierhaltung betrieben wird und bei dem Betrieb Hanrieder die Landwirtschaft sogar bereits aufgegeben wurde.

Die Konflikte zwischen der Wohnbebauung und der Landwirtschaft sind damit nicht mehr gegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich.

5. Schreiben des Landratsamtes München, SG Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung vom 09.08.2010 (Anlage 9)

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung:

Bei dem nordseitigen Ortsrand handelt es sich um einen temporären Rand der Siedlung, da langfristig die Bebauung Richtung Norden fortgesetzt werden soll. Aus diesem Grund ist eine 5 m breite Eingrünung nicht sinnvoll, da sie die später nordseitig an der Straße stehende Häuserreihe abschirmen und verschatten würde.

In der Liste 1.7.2 wurden bewusst auch säulenartige Wuchsformen gewählt, um Bepflanzungen auch unter beengten Verhältnissen (z. B. festgesetzte Baumpflanzungen im Bereich der Häuser 8, 11 und 14) zu ermöglichen.

Die Liste 1.7.4 wird als Vorschlagsliste aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die Liste 1.7.4 wird als Vorschlagsliste aufgenommen.

6. Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes München vom 04.08.2010 (Anlage 10)

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung:

Die vorgeschlagenen Texte werden entsprechend in die Satzung aufgenommen.

Der Hinweis 1.1 erhält folgende Formulierung: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit einem höchsten Grundwasserstand (HGW) von ca. 2m unter Gelände zu rechnen. Die genaue Lage des HGW ist durch einen Sachverständigen zu ermitteln. Bauliche Anlagen sind bis auf ein Niveau von HGW + 0,30 m wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Bauen im Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.“

Der Hinweis 1.2 erhält folgende Formulierung: „Wegen des geringen Grundwasserflurabstandes werden vorrangig Flächen- und Muldenversickerungen empfohlen. Von den einzelnen Bauwerken ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.“

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Für Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen sind die Vorgaben der Arbeitsblätter DWA A 138 und DWA M 153 zu beachten."

Weiter wird der unter den Hinweisen durch Text folgenden Absatz aufgenommen: „Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen."

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird entsprechend des Sachvortrags geändert bzw. ergänzt.

7. Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 19.08.2010 (Anlage 11)

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird der folgende Hinweis aufgenommen: "Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen (Bodendenkmäler) ist vor Beginn des Oberbodenabtrags ein denkmalrechtlicher Erlaubnisbescheid (gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG) bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Die Arbeiten sind beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hr. Freiburger, Tel.Nr. 089/2114361, Peter.Freiburger@blfd.bayern.de) anzuzeigen. Die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft ist zu benennen."

In die Begründung wird aufgenommen: „Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler (z. B. D-1-7735-0257: Gräberfeld der Bronzezeit, Bestattungsort unbekannter Zeitstellung, außerdem Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie der Neuzeit; D-1-7735-0195: Siedlung der Latènezeit) zu vermuten.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird entsprechend des Sachvortrags geändert.

8. Schreiben des Landratsamtes München, Kreisheimatpfleger vom 28.07.2010 (Anlage 12)

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung:

Die vorgebrachten Anregungen in Zusammenhang mit der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen wurden in der Planung umgesetzt. Die Anregungen, bei der Baukörper- und Fassadengestaltung sowie bei der Farb- und Materialwahl die gestalterischen Vorgaben des näheren lokalen Umfeldes zu berücksichtigen, wurde an den künftigen Bauherren bzw. dessen Architekten bereits weitergegeben.

Kinderspielplätze:

Wie bereits im Punkt 4.6 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, befinden sich in der Nähe des Gebietes mehrere Kinderspielplätze. Aus diesem Grund wird auf die Ausweisung von neuen Kinderspielplätzen verzichtet.

Herstellung kinderfreundlicher Rad und Fußwege:

Die neue Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich konzipiert und wird an den Watzmanring, der auch als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut ist, angebunden. Aus diesem Grund ist die Herstellung von Fußwegen nicht sinnvoll, da eine Fortsetzung im südlichen Gebiet nicht vorhanden ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9. Schreiben der E.ON Bayern AG vom 27.07.2010 (Anlage 13)

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

10. Schreiben der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 13.08.2010 (Anlage 14)

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

11. Schreiben der SWM Infrastruktur Region GmbH vom 03.08.2010 (Anlage 15)

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

Geantwortet, aber keine Anregungen vorgebracht haben das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern (Schreiben vom 27.07.2010), das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 02.08.2010), das Staatliche Bauamt Freising (Schreiben vom 29.07.2010), die Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 17.08.2010), die E.ON Netz GmbH (Schreiben vom 23.07.2010), die Bayerngas GmbH (Schreiben vom 20.07.2010), die Interoute Germany GmbH (Schreiben vom 21.07.2010), die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (Schreiben vom 23.07.2010), die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Schreiben vom 16.08.2010), die Gemeinde Eching (Schreiben vom 27.07.2010), die Gemeinde Ismaning (Schreiben vom 23.07.2010) und die Gemeinde Oberschleißheim (Schreiben vom 19.08.2010).

Vor Bekanntgabe des Beschlussantrages durch die Verwaltung wurden folgende Beschlussanträge gestellt:

1. Beschlussantrag:

Die nördliche Häuserzeile ist hinsichtlich der Höhenentwicklung, Dachneigung und Firsthöhe analog der südlichen Häuserzeile festzusetzen.

Beschlussantrag wurde mit 6:6 abgelehnt.

2. Beschlussantrag:

Die nördliche Häuserzeile ist hinsichtlich der Dachneigung analog der südlichen Häuserzeile, jedoch gleichbleibender Firsthöhe, wie im vorgelegten Konzept festzusetzen. Es darf dadurch im Dachgeschoss kein Vollgeschoss entstehen.

Beschlussantrag wurde mit 1:11 abgelehnt.

3. Beschlussantrag der Verwaltung (8:4):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Anregungen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan Nr. 148 „Nördlich Watzmannring“ für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Die Auslegung darf erst erfolgen, wenn die vertragsgemäßen Sicherheitsleistungen vorliegen.

4. Beschlussantrag:

Geländeabgrabungen sind in die Festsetzungen als zulässig aufzunehmen.

Beschlussantrag wurde mit 2:10 abgelehnt.

TOP 7 Bebauungsplan Nr. 157 "General Electric"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und zum Satzungsbeschluss

I. Sachvortrag:

Mit Schreiben vom 17.09.2008 stellte Herr Dr. Carlos Haertel von General Electric Global Research einen Antrag auf Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137 „General Electric“. Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 20.11.2008 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137 „General Electric“, 1. Änderung.

In seiner Sitzung am 29.04.2010 beschloss der Stadtrat, den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuändern auf einen Änderungsbebauungsplan, der den Namen Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung General Electric“ trägt.

Ziel der Änderung ist die Ausweisung von neuen Baufeldern östlich des bestehenden Gebäudes Fl. Nr. 1892 zur Erstellung von Versuchshallen für die wissenschaftliche Forschung und Entwicklung. Es werden vier Bauflächen als Sondergebiet SO 1 – SO 4 mit einer Grundfläche (GR) von insgesamt max. 4050 m² und einer GRZ von 0,65 ausgewiesen. Die max. Geschossfläche (GF) beträgt 8000 m².

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.04.2010 beschlossen, den vorgestellten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und integrierten Umweltbericht i. d. F. vom 31.03.2010 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB freizugeben, wobei die Auslegung der Planunterlagen erst nach erfolgtem Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen durfte. Die Vertragsunterzeichnung erfolgte am 12.05.2010.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.05.2010 mit 21.06.2010, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.05.2010 mit 21.06.2010 durchgeführt. Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange nahm der Stadtrat in der Sitzung am 27.07.2010 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB freizugeben.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 157 „General Electric“ mit Begründung (Plandatum 27.07.2010) und integriertem Umweltbericht, sowie das Entwicklungsziel und Pflegekonzept für die Ausgleichsfläche vom Juni 2005 der Umwelt-Management GbR lagen in der Zeit vom 17.08.2010 bis 21.09.2010 öffentlich aus. Im selben Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

In dieser Zeit sind 4 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, Bürger haben keine Stellungnahme abgegeben. In Würdigung aller vorgebrachter Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

1. Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 26.08.2010 (Anlage 1):

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Eine Planänderung erfolgt nicht.

2. Schreiben des Landratsamtes München, Sachgebiet Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht vom 30.08.2010 (Anlage 2):

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung:

Sonstige fachliche Informationen:

1.) Anmerkung zu Ziffer I.4.1

Nach Rücksprache des planenden Architekten, Herrn Kurt Brand, mit Herr Lietz-Hielscher vom Landratsamt München am 23.9.2010 werden in der Festsetzung I.4.1 die Tiefen und die maximale Fläche der Überschreitungen festgelegt.

Die Formulierung des Beschlussvorschlags ist vom Architekten mit Herrn Lietz-Hielscher abgestimmt und genehmigt. Eine weitere Auslegung ist nach Herrn Lietz- Hielscher nicht mehr erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Festsetzung I.4.1 wird wie folgt geändert:

1. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen von Rampen und Eingangsvorbauten bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer maximalen Fläche von 60 m² überschritten werden.

2. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen von Dachüberständen der Hauptkörper bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer maximalen Fläche von 280 m² überschritten werden.

2) Anmerkung zu Ziff. 4.2

Der Satz ist nicht erforderlich und kann entfallen. Die Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen und die Höhenmaße mittels Bebauungsplan geregelt.

Beschlussvorschlag:

Der letzte Satz: „Die Dachaufbauten werden bei den Abstandsflächen nicht berücksichtigt“ wird herausgenommen.

3. Schreiben der SWM Infrastruktur Region GmbH vom 30.08.2010 (Anlage 3):

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

4. Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.09.2010 (Anlage 4):

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung:

Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe im Planungsbereich fehlt. Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht ist sinnvoll.

Beschlussvorschlag:

Folgender Hinweis wird ergänzt: Die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe im Planungsbereich ist entsprechend zu beantragen.

Geantwortet, aber keine Anregungen vorgebracht haben die E.ON Netz GmbH Betriebszentrum Bamberg (Schreiben vom 03.09.2010), die IHK für München und Oberbayern (Schreiben vom 30.08.2010), das Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern (Schreiben vom 25.08.2010), das Landratsamt München - Kreisheimatpfleger (Schreiben vom 19.08.2010),

das Staatliche Bauamt Freising (Schreiben vom 16.08.2010), die Gemeinde Ismaning (Schreiben vom 13.08.2010), die Bayerngas GmbH (Schreiben vom 13.08.2010), das Wasserwirtschaftsamt München (Schreiben vom 20.08.2010), das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 30.08.2010), die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Schreiben vom 17.09.2010) und die Landeshauptstadt München (Schreiben vom 06.09.2010).

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und so geänderten und ergänzten Bebauungsplan Nr. 157 „General Electric“ (Planstand 21.10.2010) als Satzung zu beschließen.

TOP 8 43. Flächennutzungsplanänderung "Nördlich Watzmannring (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 148)"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und zum Feststellungsbeschluss

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.10.2008 beschlossen, für das Grundstück Fl. Nr. 1861 den Bebauungsplan Nr. 148 „Nördlich Watzmannring“ aufzustellen und den vorgestellten Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange freizugeben.

Ziel des Bebauungsplans ist es, an diesem aus ortsplanerischer Sicht sehr gut geeigneten Standort Wohnbauland zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll einer der südlich angrenzender Einfamilienhausstruktur angepassten Wohnnutzung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ vor. Da der von der Planung betroffene Bereich im derzeit geltenden Flächennutzungsplan vom 18.05.1979 mit integriertem Landschaftsplan vom 01.09.1978, aktualisiert am 01.12.2003 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, kann das Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher entsprechend zu ändern.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.07.2010 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für die 43. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich Watzmannring (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 148)“ zu fassen.

Die Stadt Garching führt derzeit ein Bauleitplanverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch. Der Flächennutzungsplanvorentwurf vom 22.11.2007, auf dessen Grundlage bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.12.2007 bis 15.02.2008 durchgeführt wurde, weist den bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereich bereits als Wohnbaufäche aus. Da absehbar ist, dass das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans noch längere Zeit in Anspruch nehmen wird, wurde der von der Planung betroffene Bereich aus dem Verfahren zur Neuaufstellung ausgekoppelt und als eigenständiges Flächennutzungsplanänderungsverfahren des seit dem 18.05.1979 geltenden Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans auf der Basis des Flächennutzungsplanvorentwurfes vom 22.11.2007 in der Zeit vom 20.12.2007 bis zum 15.02.2008 erfolgt. Deshalb hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.07.2010 beschlossen, auf eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB zu verzichten, die im Rahmen der Neuaufstellung eingegangenen Anregungen zu würdigen und den Flächennutzungsplanentwurf vom 15.06.2010 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 25.08.2010 mit 28.09.2010, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 10.08.2010 mit 28.09.2010.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind mehrere Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Bürger haben keine Anregungen vorgebracht. In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

1. Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 13.08.2010 (Anlage 1):

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung/Beschlussvorschlag:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

2. Schreiben des Landratsamtes München, Sachgebiet Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht vom 18.08.2010 (Anlage 2)

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung:

Redaktionelles:

Zum besseren Verständnis der Stellungnahme wurde nochmals mit dem Landratsamt Rücksprache genommen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt sind in den Begründungen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung die Flächen für den Planbereich mit der gleichen Flächengröße angegeben. Da der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung die Flächen der vorläufigen Erschließung vom Watzmannring beinhaltet und diese Flächen im Umgriff der Flächennutzungsplanänderung nicht enthalten sind, sei die Flächenangabe für den Umgriff in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung entsprechend zu verringern.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen und die Flächenangabe des Geltungsbereichs in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung entsprechend korrigiert.

3. Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30.08.2010 (Anlage 3):

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass aufgrund der Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den üblichen landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen ist, wird zudem als Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 148 „Nördlich Watzmannring“ aufgenommen.

4. Schreiben der E:ON Bayern AG vom 10.09.2010 (Anlage 4):

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

5. Schreiben des Landratsamtes München, SG Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft vom 07.10.2010 (Anlage 5):

Sachvortrag/ rechtliche Würdigung:

Nach Auskunft der in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe, Martin und Johann Hanrieder (Schrannerweg 14, 85748 Garching) und Johann Kastenmüller (Schrannerweg 5, 85748 Garching) kann festgehalten werden, dass hier keine Tierhaltung betrieben wird und bei dem Betrieb Hanrieder die Landwirtschaft sogar bereits aufgegeben wurde.

Die Konflikte zwischen der Wohnbebauung und der Landwirtschaft sind damit nicht mehr gegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Geantwortet, aber keine Anregungen vorgebracht haben das Staatliche Bauamt Freising (Schreiben vom 16.08.2010), das Wasserwirtschaftsamt München (Schreiben vom 16.08.2010), die Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 17.08.2010), die IHK für München und Oberbayern (Schreiben vom 16.08.2010), die SWM Infrastruktur Region GmbH (Schreiben vom 14.09.2010), die E.ON Netz GmbH (Schreiben vom 10.09.2010), die Landeshauptstadt München (Schreiben vom 30.08.2010), die Gemeinde Eching (Schreiben vom 23.08.2010), das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern (Schreiben vom 25.08.2010), der Kreisheimatpflegers (Schreiben vom 19.08.2010), der erholungsflächenverein e. V. (Schreiben vom 24.08.2010), die Bayerngas GmbH (Schreiben vom 11.08.2010) und die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Schreiben vom 22.09.2010).

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den Feststellungsbeschluss für die 43. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich Watzmannring (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 148)“, Planstand 21.10.2010, zu fassen.

TOP 9 Zeppelin Hangar München; Empfehlungsbeschluss für den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 158 "Zeppelin Hangar MUC" und die 45. Flächennutzungsplanänderung "Zeppelin Hangar MUC (Bereich des BBpl. Nr. 158)"

I. Sachvortrag:

Die Zeppelin Gruppe beabsichtigt im Raum München ein Luftschiff Zeppelin samt Hangar und WissensWelt zu stationieren. Es sollen ganzjährig Zeppelinflüge durchgeführt werden, gleichzeitig soll es eine Wissenswelt geben, die sich schwerpunktmäßig mit Visionen und Innovationen für eine nachhaltige Zukunft beschäftigt.

Das Projekt und die weiteren Einzelheiten wurden dem Stadtrat bereits in nichtöffentlicher Sitzung am 20.05.2010 von Frau Arantxa Dörrié, Leiterin des Projektes „Zeppelin Hangar MUC“ vorgestellt.

Als Standort wurde das Grundstück FL. Nr. 1223 ausgewählt, welches die Zeppelin Gruppe für ihr Vorhaben pachten möchte. Das Vorhaben (Planstand 07.10.2010) ist in der beiliegenden Anlage (Anlage 1) mit allen geplanten Anlagen, Anflugradius, Parkplatz, Zufahrt etc... dargestellt.

Wie die beiliegende Anlage zeigt, führt das Projekt zu keiner Beeinträchtigung der Trasse für die geplante Weiterführung der Gemeindeverbindungsstraße. Auch ansonsten ist, wie die beiliegende gutachterliche Stellungnahme von Herrn Prof. Dr. Kurzak vom 25.08.2010 (Anlage 2) zeigt, die angedachte Nutzung durch die Zeppelin Gruppe aus Sicht der Leistungsfähigkeit der Kreuzung B 471/ Schleißheimer Straße/ P+ R Zufahrt ohne Probleme und ohne Umbauten möglich. Die in dieser Stellungnahme angesprochenen Verkehrssicherheitsbedenken durch die Autobahndirektion Südbayern und das Staatliche Bauamt Freising konnten, wie uns die Projektleiterin, Frau Dörrié, mit Email vom 24.09.2010 mitteilte, in einem Gespräch mit den angesprochenen Behörden ausgeräumt werden.

Der auf dem Grundstück liegende Teilbereich, der als Anflugzone benötigt wird, kann eventuell mit der arrondierenden Fläche, nach erfolgreicher Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin und der Unteren Naturschutzbehörde, als Ausgleichsfläche in Betracht kommen.

Die durch das Vorhaben nicht benötigten Restflächen des Grundstücks FL. Nr. 1223 sollen entgegen des Wunsches der Grundstückseigentümerin als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Die Vorstellungen der Grundstückseigentümerin, die Restfläche als Gewerbegebietsfläche mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 mit zusätzlichen Festsetzung von Baumassenzahl und/ oder Wandhöhen festzusetzen, ist nicht möglich, da derzeit noch keine konkrete Nutzung feststeht. Da die bereits durch die Stadt Garching ausgewiesenen Gewerbegebiete noch freie Kapazitäten haben, würde es in diesem Fall an der notwendigen Erforderlichkeit der Bauleitplanung fehlen. Hierauf wurde die Stadt Garching auch bereits bei einer Besprechung im Landratsamt München hingewiesen, das zur Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche zum jetzigen Zeitpunkt erhebliche Bedenken geltend macht. Sobald jedoch konkrete Nutzungsvorstellungen vorliegen, die im Idealfall nicht im bestehenden Gewerbegebiet zu verwirklichen sind, kann der Stadtrat jederzeit eine Änderung des Bebauungsplanes oder die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Restgrundstück beschließen, um die entsprechende Nutzung zu ermöglichen.

Wie die Gespräche im Landratsamt ebenfalls zeigten, ist eine sap und FFH Verträglichkeitsprüfung zur Realisierung des Projektes erforderlich. Ebenfalls erforderlich ist eine Zufahrtsstraße von der B 471 bis zum geplanten Parkplatz des Vorhabens.

Zur Realisierung dieses Vorhabens „Zeppelin Hangar MUC“ ist die Aufstellung eines Bebau-

ungsplanes erforderlich und ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zu fassen. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 158 „Zeppelin Hangar MUC““ haben. Der Geltungsbereich ist auf dem beiliegenden Lageplan (Anlage 3) dargestellt.

Da sowohl der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan wie auch der Vorentwurf der Flächennutzungsplanneuaufstellung diesen Bereich als landwirtschaftliche Fläche und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) ausweisen, ist auch eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Hierbei ist die 27. Flächennutzungsplanänderung „Gemeindeverbindungsstraße zu beachten und zu berücksichtigen. Auch hierfür ist ein Aufstellungsbeschluss zu fassen. Die Flächennutzungsplanänderung soll die Bezeichnung „45. Flächennutzungsplanänderung „Zeppelin Hangar MUC (Bereich BP 158)““ haben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Planungskosten, Kosten für einen Umweltbericht, eine FFH- Verträglichkeitsprüfung, eine Speziellen Artenschutzrechtliche Prüfung und Kosten für die notwendige Zufahrt verbunden. Die genaue Höhe der Kosten kann zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund des vorliegenden Planungsstandes noch nicht ermittelt werden.

Allerdings zeigt sich bereits jetzt, dass sich die Verhandlungen hinsichtlich der Übernahme der entstehenden Kosten durch die Zeppelin Gruppe im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages als schwierig gestalten. Falls die Stadt Garching die Grundstückseigentümerin an den Kosten des Städtebaulichen Vertrages beteiligt, wird diese diese Kosten aller Voraussicht nach auf die Zeppelin Gruppe im Rahmen des noch abzuschließenden Pachtvertrages auf die Höhe der Pacht umlegen. Für die Zeppelin Gruppe könnte, wie mehrere Emails von Frau Dörrie zeigen, eine höhere als die bisher veranschlagte Pacht sowie auch die Übernahme von Kosten in Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages einen Betrieb am Standort Garching aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht möglich machen. Das Vorhaben „Zeppelin Hangar MUC“ müsste dann eventuell an einem anderen Standort realisiert werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, notfalls auf den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zu verzichten. Es wird jedoch im Rahmen der Verhandlungen mit der Grundstückseigentümerin und der Zeppelin Gruppe versucht, im weiteren Verfahren die Kosten, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen, umzulegen.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1223 und den erforderlichen Zufahrtsbereich entsprechend der beiliegenden Anlage 3 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 158 und die 45. Flächennutzungsplanänderung zu fassen. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 158 „Zeppelin Hangar MUC““, die Flächennutzungsplanänderung die Bezeichnung „45. Flächennutzungsplanänderung „Zeppelin Hangar MUC (Bereich BP 158)““ haben.

TOP 10 Vorstellung der Ergebnisse der Untersuchung "Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen", Empfehlungsbeschluss für den Aufstellungsbeschluss für die 46. Flächennutzungsplanänderung "Ausweisung Konzentrationsflächen Windkraftanlagen" und für die Freigabe für das weitere Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

I. Sachvortrag:

Die Stadtwerke München sind an die Stadt Garching mit Ihrer Planungsabsicht, im Münchner Norden, teils auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München, teils auf Garchinger Stadtgebiet drei Windkraftanlagen zu errichten und zu betreiben. Die geplanten Standorte sind in der beiliegenden Anlage (Anlage 1) dargestellt. Die Stadtwerke haben ein entsprechendes Schreiben auch beim Landratsamt München eingereicht.

Die Stadt Garching hat darauf hin, nach Rechtsberatung und Empfehlung durch Herrn Reitberger von der Kanzlei Meidert & Kollegen, das Büro „TeamBüro Markert“ am 23.06.2010 mit der Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung möglicher Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen auf Garchinger Stadtgebiet beauftragt. Es sollen mögliche Standorte für Windkraftanlagen gefunden werden, die zu keiner oder nur geringer Beeinträchtigung von Mensch, Natur, Landschaft etc. führen. Diese Flächen sollen gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung als Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen ausgewiesen werden.

Die ersten Ergebnisse der durch das TeamBüro Markert durchgeführten Ermittlungen liegen nunmehr in Form von Plankarten (Anlage 2 mit 9) vor. Diese Pläne sind noch in kleinen Teilbereichen zu ergänzen, bzw. zu ändern. Diese Ergänzungen und Änderungen haben jedoch keinen grundsätzlichen Einfluss auf das Ergebnis. Herr Markert stellt das Ergebnis in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses ausführlich vor. Voraussichtlich sind dann die noch erforderlichen Änderungen bereits eingearbeitet. Das Gutachten selbst liegt noch nicht vor, ist aber eine Zusammenfassung des Vortrages von Herrn Markert.

Kartengrundlage für die Ermittlung der möglichen Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen ist der Vorentwurf der Flächennutzungsplanneuaufstellung vom 22.11.2007. Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung wurde bereits die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt, eine Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte bisher nicht, da verschiedene Themenbereiche (z.B. Gewässerpflegeentwicklungsplan, Klimaschutzkonzept, Geh- und Fahrradwegekonzept) im weiteren Verfahren zu integrieren sind. Derzeit sollen noch die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt abgewartet werden, bevor das Verfahren weitergeführt wird. Der Regionalplan wurde nicht berücksichtigt.

Über die Kartengrundlage wurden in mehreren „Schichten“ die Schutzgüter, Siedlungen und Denkmalschutz, Infrastrukturelle Einrichtungen, Natur- und Landschaftsschutz und wasserwirtschaftliche Belange gelegt und deren Schutzbereiche dargestellt (vgl. Anlagen 2 mit 5). Die jeweils angegebenen Schutzbereiche sind in ihrem Ausmaß bereits durch Gerichtsurteile bestätigt.

Anlage 6 und 7 zeigen eine zusammenfassende Darstellung aller betroffenen Schutzgüter und deren Schutzbereiche und als Ergebnis die potentiell konfliktarmen Flächen, die in der Anlage 7 mit W1- W 5 dargestellt sind und daher grundsätzlich als mögliche Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen in Betracht kommen. Diese Flächen sind im weiteren Verlauf noch näher zu betrachten. Hier ist im Einzelfall für jede Fläche zu ermitteln, ob diese Fläche tatsächlich auch geeignet ist oder durch die Ausweisung von Windkraftanlagen auf dieser Fläche sonstige Schutzgüter oder Planungsziele der Stadt Garching verletzt sind.

Die Anlage 8 zeigt die durchschnittlich Windgeschwindigkeit in 80 m Höhe auf Garchinger Stadtgebiet. Sie liegt überwiegend bei 4,6 -4,8 m/s. Gemäß den Angaben im bayerischen Windatlas sind diese Werte auch in einer Höhe von 140 Meter anzutreffen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass eine Windkraftanlage erst ab einer Windgeschwindigkeit von 5,2 m/s wirtschaftlich arbeitet. Der Verwaltung ist nicht bekannt, ob es mittlerweile Verfahren und Techniken gibt, die auch einen wirtschaftlichen Betrieb einer Windkraftanlage mit einer durchschnittlichen Windgeschwindigkeit von 4,6 – 4, 8 m/s ermöglichen. Da diese Angaben auch den Stadtwerken München vorliegen und diese weiterhin eine Standortprüfung vornehmen, ist dies anzunehmen. Es ist daher erforderlich, dennoch geeignete Standorte für Windkraftanlagen zu ermitteln.

Die Anlage 9 enthält noch die Angaben über Trenngrün und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet gemäß Regionalplan München, Stand Juli 2010, die bei der Ausweisung der Konzentrationsflächen ebenfalls berücksichtigt werden müssen.

Um nunmehr die auf dem Garchinger Stadtgebiet möglichen Konzentrationsflächen ermitteln und im Flächennutzungsplan als solche ausweisen zu können, ist der Aufstellungsbeschluss für die 46. Flächennutzungsplanänderung „Ausweisung Konzentrationsflächen Windkraftanlagen“ erforderlich. Grundlage der Flächennutzungsplanänderung sollen die gutachterlichen Ergebnisse des Planungsbüros TeamBüro Markert bilden.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, geeignete Flächen für Windkraftanlagen zu finden. Deshalb sind die Ermittlungen und Ergebnisse des Gutachtens „Windkraftanlagenkonzentrationsflächen“ des Planungsbüros TeamBüro Markert im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auszulegen, um gleichzeitig auch festzustellen, ob diese Ergebnisse und Ermittlungen richtig sind oder ggf. berichtigt werden müssen. Es soll festgestellt werden, ob die ermittelten fünf eventuell möglichen Konzentrationsflächen tatsächlich geeignet sind oder ob sich darüberhinaus weitere mögliche Konzentrationsflächen ergeben.

Bereits bekannt ist, dass die Ausweisung einer Konzentrationsfläche am Standort W 3 eventuell nicht möglich ist, da sich hier eine Interessenkollision mit der 45. Flächennutzungsplanänderung „Zeppelin Hangar MUC“ und dem dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 158 auf Grund der An- und Abflugkorridore der Zeppeline ergibt.

Die Flächennutzungsplanänderung wird voraussichtlich Herr Strohmayer vom Planungsbüro GSU machen.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, den Aufstellungsbeschluss für die 46. Flächennutzungsplanänderung „Ausweisung Konzentrationsflächen Windkraftanlagen“ zu fassen.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, für den gesamten Außenbereich der Stadt Garching geeignete Flächen für Windkraftanlagen auszuweisen. Mit der Ausweisung von Konzentrationsflächen soll zugleich die Ausschlusswirkung nach § 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB bewirkt werden.

Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung des TeamBüro Markert sind als Grundlage für die Änderung heranzuziehen.

Zudem beschließt der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, die 46. Flächennutzungsplanänderung mit Gutachten Windkraftanlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB frei zu geben.

TOP 11 Aufstellungsbeschluss für die 47. Flächennutzungsplanänderung "Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaik (Bereich BP Nr. 159)" und Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 159 "Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaik".

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.06.2010 beschlossen, die Grundstücke mit der Fl. Nr. 1679, 1678, 1675/2, 1675, 1674, 1673 und 1972 als Sondergebietsfläche „Energieerzeugungsanlagen mit der Zweckbindung Photovoltaik-Anlagen“ auszuweisen.

Die Verwaltung ist beauftragt worden, mit den Grundstückseigentümern der genannten Flächen Gespräche zu führen.

Die Grundstückseigentümer der Flächen Fl. Nr. 1678, 1679 und 1675 haben ihre Zustimmung zu dem Vorhaben gegeben.

Mit Schreiben vom 14.10.2010 bzw. 09.09.2010 haben die Grundstückseigentümer schriftlich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt bzw. ihr Einverständnis zu dem Planungsvorhaben erklärt.

Mit den südlich angrenzenden Nachbarn des Bebauungsplangebietes „Energieerzeugungsanlagen Nr. 156 „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen“ ist zudem eine Abstandsflächenübernahme zu verhandeln.

Des Weiteren ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt, dass die Eingrünung für den Bebauungsplan „Energieerzeugungsanlagen mit Zweckbindung Photovoltaik-Anlage“ und „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen“ zusammengelegt werden kann. Durch den dadurch ca. 10 Meter breiten Grünstreifen ist auch eine gute Eingrünung des Biomasseheizwerkes und Biomasseheizkraftwerkes gegeben. Auch die Errichtung eines gemeinsamen Zaunes ist möglich.

Die Planungen müssen dem Biotopverbund zwischen dem Naturschutzgebiet Mallertshofener Holz mit Heiden und der Fröttmaninger Heide Rechnung tragen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Carl-von-Linde-Straße und den daran anschließenden Weg. Der Feldweg wird auch für das Vorhaben der EWG ausgebaut.

Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung Nr. 159 „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlage“ erhalten.

Die Grundstückseigentümer mit der Fl. Nr. 1678, 1679 haben ihre Planungen bereits konkretisiert und planen dort die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 1,4 MW. Bei der Fläche handelt es sich um eine Konversionsfläche i. S. d. § 32 EEG.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss für diese Änderung soll daher mit beschlossen werden.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, für die Fl. Nr. 1678, 1679 und 1675 das Verfahren der 47. Flächennutzungsplanänderung einzuleiten und für diesen Bereich einen Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen“ zu fassen.

TOP 12 Bretl, Angelika; Vorbescheid zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit zwei Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1053/46, Ismaninger Straße 44 in Garching

I. Sachvortrag:

Frau Angelika Bretl hat eine Bauvoranfrage für die Bebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1053/46 in der Ismaninger Straße 44 in Garching eingereicht. Mit dieser Anfrage soll geklärt werden, ob es möglich ist, das Grundstück mit 2 zweigeschossigen, schmalen Einfamilienhäusern zu bebauen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Ismaninger Straße“ vom 25.11.1988

Im Bebauungsplan sind u. a. folgende Vorgaben festgelegt:

- Grundflächenzahl: 0,25
- höchstzulässige Geschossflächenzahl: 0,5
- die Hauptfirstrichtung verläuft von Süden nach Norden.

Vom Architekten wird die Planung wie folgt erläutert:

In dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid handelt es sich um die Bebauung auf dem Eckgrundstück Auweg / B 471 also mit der Größe von 1051 qm.

Das Grundstück ist dreiseitig von Straßen umgeben.

Die höchstzulässige GFZ liegt laut Bebauungsplan Nr. 103 bei 0,5, die höchstzulässige GRZ bei 0,25.

Folgende Frage soll mit dem Vorbescheid beantwortet werden:

„Kann das Grundstück, wie im Plan dargestellt, mit 2 zweigeschossigen, schmalen Einfamilienhäusern, die eine Dachneigung zwischen 18 und 28 Grad aufweisen, bebaut werden?“

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 103 sieht als Bebauung einen Hauptkörper giebelständig zur alten Umgehungsstraße vor.

Aus unserer Sicht ist es sinnvoll das Grundstück wegen seines Sonderzuschnittes am Straßeneck und seiner großen Breite, in Anlehnung an den gesamten Auweg, mit zwei Gebäuden zu bebauen (siehe Modell).

Die geplanten Einfamilienhäuser liegen zusammen unter der höchstzulässigen GFZ bzw. GRZ.

Die Erschließung erfolgt für das Haus I von der Ismaninger Straße, für das Haus II, ebenso in Anlehnung wie das gegenüberliegende Grundstück Flur-Nr. 1052/43 vom Auweg.

Dadurch entsteht an der stark befahrenen Ecke für beide Häuser eine erträgliche und relativ lärmgeminderte Wohn- und Gartensituation. Auch ist durch die Drehung eine energieeffiziente Bebauung möglich.

Die alte Umgehungsstraße wird zur Erschließung nicht herangezogen.

Die Berechnungen des Architekten ergeben folgendes:

Grundstücksgröße: 1051 qm.

Haus1 7,75 m x 14,75 m x 2 = 228,63 qm

Haus2: 7,75 m x 14,75 m x 2 = 228,63 qm

457,26 qm

GFZ: $\frac{457,26 \text{ qm}}{1051 \text{ qm}} = 0,44$

GRZ 228,63 qm

1051 qm = 0,22

Die beiden geplanten Häuser werden jeweils:

- 14,74 m lang und 7,75 m breit
- beide Häuser werden eine Dachneigung von jeweils 23° und eine Traufhöhe von 5,70 m aufweisen
- für beide Häuser ist eine Ost-West-Firstrichtung geplant.

Das im Norden des Grundstücks vorgesehene Haus liegt innerhalb der vom Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenze.

Das im Süden geplante Haus liegt allerdings vollständig außerhalb der vorgegebenen Baugrenze. Außerdem ist für dieses Gebiet im Süden des Grundstückes lt. Bebauungsplan eine Anbauverbotszone festgesetzt. Die Anbauverbotszone wurde wg. der B 471 festgelegt. Durch die Verlegung sind die Lärmschutzmaßnahmen nicht mehr im gleichen Maße anzusetzen, als zu dem Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die beiden Häuser würden lt. der Berechnung die höchstzulässige Geschossflächenzahl sowie die höchstzulässige Grundflächenzahl nicht überschreiten.

Es gibt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Ismaninger Straße“ bisher zu diesem Zeitpunkt keinerlei Befreiungen.

Um das Vorhaben zu realisieren wären folgende Befreiungen vom Bebauungsplan notwendig:

- eine Befreiung von der Festsetzung Firstrichtung für beide Häuser
- eine Befreiung von der lt. Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze (Baugrenzenüberschreitung)

Bisher wurde der rückwärtige Gartenbereich südlich der Ismaninger Straße von Wohnhäusern freigehalten.

Aus Sicht der Verwaltung scheint die geplante Erschließung vom Auweg aufgrund der Nähe zur B 471 als problematisch. Die Planung ist schlüssig und nachvollziehbar. Die Grundstückszufahrt für die südliche Bebauung sollte jedoch optimiert werden.

Zu Bedenken ist jedoch, dass unter Umständen ein Präzedenzfall geschaffen wird und Anlieger der Ismaninger Straße ebenfalls eine Bebauung in „zweiter Reihe“ fordern.

Der Bebauungsplan Nr. 103 „Ismaninger Straße“ umfasst fünf Grundstücke. Es handelt sich um folgende Fl.Nrn. 1053/38, 1053/40, 1053/42, 1053/42, 1053/44 und 1053/46.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 05.10.2010 wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob mit diesem Vorhaben Bezugsfälle geschaffen werden können.

Um eine Vergleichbarkeit herleiten zu können, müsste man sich die Grundstücke entlang der Ismaninger Straße unbebaut vorstellen. Unter dieser Voraussetzung würde sicherlich bei jedem Grundstück eine Hinterliegerbebauung außerhalb des Bauraumes möglich sein.

Ausgehend von der derzeitig vorhandenen Bebauung besteht aus Sicht der Verwaltung zumindest bei den Fl.Nrn. 1053/40 und 1053/42 die Möglichkeit außerhalb des Bauraumes im rückwärtigen südlichen Teil des Grundstückes ein Gebäude zu errichten.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die erforderlichen Befreiungen gem. Art. 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 hinsichtlich Überschreitung der Baugrenzen nicht zu erteilen.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB wird nicht erteilt.

TOP 13 Christian Fulgieri; Formlose Bauvoranfrage zur Befreiung vom Bebauungsplan Nr 79 "Am Egerfeld" hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze in der Einsteinstraße 35 in Garching

I. Sachvortrag:

Herr Christian Fulgieri reichte am 05.10.2010 eine Bauvoranfrage zum Umbau des bestehenden Reiheneckhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 219/34, Einsteinstraße 35 in Garching ein.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 „Am Egerfeld“. Es wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze und der Baulinie beantragt.

Der Antragsteller beabsichtigt, das gesamte bestehende Gebäude um maximal 3 m zu verlängern.

Dadurch möchte der Bauherr Platz für ein zusätzliches Zimmer im 1. Obergeschoss sowie eine Erweiterung der Dachgeschossfläche und einen kleinen Freibereich unter dem Dach schaffen.

Der Bebauungsplan schreibt für dieses Grundstück unter Ziffer 3.1.8 Baugrenzgebiet H mit ca. 1380 qm Bauland folgendes vor:

GRZ = 0,35; GFZ 0,74

Parzellen-Nr. 34 (= Fl. Nr. 219/34) und 38: GF= je 214 = 428.

Grundflächenberechnung NEU (nur Gebäude)

Grundstücksfläche	492,00 m ²
Grundfläche Gebäude Bestand	115,78 m ²
Wintergarten Bestand	7,88 m ²
Grundfläche Neu	35,97 m ²
Summe:	159,63 m ²

GRZ-Berechnung: $159,63/492 = 0,32$. Die vorgegebene GRZ von 0,35 wird eingehalten.

Geschossflächenberechnung

Grundstücksfläche	492,00 m ²
Grundfläche EG (Vollgeschoss)	
Grundfläche EG Bestand	115,78 m ²
Wintergarten Bestand	7,88 m ²
EG Neu	10,41 m ²
Summe Erdgeschoss:	134,07 m ²
Grundfläche 1. Obergeschoss (Vollgeschoss)	
Grundfläche OG Bestand	107,79 m ²
Grundfläche OG Neu	35,97 m ²
Summe 1. Obergeschoss:	143,76 m ²
Summe der Vollgeschosse (EG + 1. OG)	277,82 m ²

GFZ-Berechnung: $277,82 \text{ m}^2/492 = 0,56$. Die für dieses Grundstück vorgegebene GFZ von 0,74 wird eingehalten.

Nachweis, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist:

Fläche Dachgeschoss gesamt (Bestand + Neu)	131,77 m ²
Fläche über 2,30 m (zeichnerisch ermittelt)	ca. 72 m ²
$72 \text{ m}^2 < 2/3 \text{ von } 131,77 \text{ m}^2 (=87,846 \text{ m}^2) = \text{DG kein Vollgeschoss}$	

Die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze und die festgelegte Baulinie werden durch den Anbau im Norden überschritten.

Der südliche Nachbar ist der Eigentümer des angrenzenden Reihenmittelhauses (FINr. 219/35). Die Nachbarn im Osten (FINr. 219/39) und im Westen (FINr. 219/28) sind ebenfalls Reihenhaushausgrundstücke. Der durch den Anbau betroffene Nachbar im Norden ist die Stadt Garching b. München, da es sich bei der FI.Nr. 219/86 um eine Grünanlage handelt.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Garching b. München schreibt für Wohnungen über 156 m² Wohnfläche 3,0 Stellplätze/Garagen vor. Diese Festsetzung wird lt. Antragsteller durch zwei Einzelgaragen auf den FI-Nrn. 219/125 u. 219/134 sowie einem weiteren Stellplatz auf dem Grundstück selbst nachgewiesen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem geplanten Vorhaben zugestimmt werden.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, gem. § 31 Abs. 2 BauGB die Befreiung von den Festsetzungen Nr. 79 „Am Egerfeld“.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

TOP 14 MUK - Markt- und Kühlhallen AG; Bauantrag zum Umbau und Erweiterung der bestehenden Kühlhausanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1773, Zeppelinstraße 10, Gewerbegebiet Garching Hochbrück

I. Sachvortrag:

Im der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung am 10.07.2009 ist einem Bauantrag zur Hallenerweiterung der MUK (Markt- und Kühlhallen AG) in der Zeppelinstraße 10 zugestimmt worden. Die Baumaßnahme ist bisher nicht umgesetzt worden.

Die Gespräche mit den zukünftigen Nutzern der Tiefkühlhalle haben jetzt ergeben, dass die genehmigte Planung nicht in allen Bereichen den notwendigen Anforderungen der Betreiber gerecht wird. Im Bereich der Bereitstellung wird ein stützenfreier Bereich mit gleicher Höhe wie in der Halle benötigt, damit die eingehende und ausgehende Ware ebenfalls 5-fach gestapelt zwischengelagert und anschließend in die LKWs verladen werden kann. Dies zwingt die Bauherren, die ursprüngliche Lage der geplanten Technikräume aufzugeben und nun auf die östlich gelegenen Räume (Frischelager, Palettenlager und Ladestation) zu verlegen.

Die MUK erweitert ihre Hallenfläche nun nach Osten um 44 Meter. Die Grünfläche wird direkt am Gebäude geschaffen. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, den im Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,5 Meter zu schaffen. Der Anbau ist 67,7 Meter lang, 44 Meter breit und 16 Meter hoch.

Im Bebauungsplan sind im Bereich des Anbaus Stellplätze vorgesehen.

Als Wandhöhe ist im Bebauungsplan 15 Meter festgesetzt. Um die beantragte Wandhöhe von 16 Metern realisieren zu können ist eine Befreiung erforderlich.

Der Grünstreifen im Osten des Anbaus ist im Norden 2,25 Meter breit, im südlichen Gebäudereich 4,30 m. Die Abstandfläche wird eingehalten, da die Hälfte des Fuß- und Radweges bei der Berechnung hinzugenommen werden darf.

Jedoch ist eine Befreiung erforderlich, da im Bebauungsplan festgesetzt ist, dass entlang von Grundstücksgrenzen ein Grünstreifen von 4 m Breite zu schaffen ist. Des Weiteren ist als Festsetzung im Bebauungsplan geregelt, dass bei Einfriedungen von Grundstücksseiten, die an selbständige Fuß- und Radwege grenzen, ein Mindestabstand von 4 m bis zur Wegkante eingehalten werden muss. Auch hierfür ist eine Befreiung notwendig.

Der Bauherr schafft im südlichen Bereich seines Grundstückes Grüninseln und nimmt eine Entsiegelung der Parkplätze. Die Lage der Grüninseln entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Auch hierfür ist eine Befreiung erforderlich.

Der Grünflächenausgleich bei den Dächern erfolgt flächenneutral. Die Ersatzfläche für ca. 67 m² weniger Grün im Norden (Technikerweiterung) kann durch Verbreiterung des Grünbereichs beim Einfahrtstor an der Zeppelinstraße nachgewiesen werden. Bei der Berechnung des GRZ = 0,75 ergeben sich daher keine Veränderungen gegenüber der Baugenehmigung vom 10.05.2010.

Die Geschossflächenzahl GFZ = 0,63 wird eingehalten (lt. Bebauungsplan 1,2).

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich des Bauraums, der festgesetzten Fläche für Stellplätze, der Wandhöhe und der Lage der Grünflächen zu erteilen.

TOP 15 Mitteilungen aus der Verwaltung;

Hr. Zettl gab bekannt, dass die Ausstellung bezüglich des Realisierungswettbewerbs Werner-Heisenberg-Gymnasium läuft und der Öffentlichkeit zugänglich ist.

Hr. Zettl kündigte Straßenbaumaßnahmen in der Schleißheimer Straße in Höhe „Neubau Boardinghouse“ für die KW 46 an.

TOP 16 Sonstiges; Anträge und Anfragen

Herr Stadtrat Baierl

- bittet um Auskunft darüber, inwieweit der Unterhalt der Feldwege seitens der Stadt Garching geregelt ist.
- bittet um Mitteilung über den aktuellen Sachstand und das geplante weitere Vorgehen hinsichtlich des von der Stadt Garching geforderten Sichtschutzes beim Entsorgungspark Freimann.

Die Verwaltung wird beauftragt die Anfragen zu bearbeiten.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich die Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 22:25 Uhr die öffentliche Sitzung.

Zweiter Bgm. Peter Riedl
Vorsitzender

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

Büro der Bürgermeisterin
Geschäftsbereich I
Geschäftsbereich II
Geschäftsbereich III

Hans-Martin Weichbrodt
Helmuth Kammerer
Klaus Zettl
Heiko Janich

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt:

25.11.2010