

Protokoll über die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Garching b. München am 11.10.2011

Sitzungstermin: Dienstag, 11.10.2011
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:10 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal, 85748 Garching b. München, Rathausplatz 3

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

Vorsitzender: Peter Riedl, Erster 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			
Josef Euringer	X			
Alfons Kraft	X			
Walter Kratzl	X			
Peter Riedl	X			
Ingrid Wundrak	X			

Von der Verwaltung sind anwesend: - BgmBüro:
 - GB I:
 - GB II: Hr. Zettl, , Hr. Marquart
 - GB III:

Von der Presse sind anwesend: - MM: Herr Bauer
 - SZ: Frau Alwarrdt
 - Mein Garching:

Weitere Anwesende:

2.Bgm. Peter Riedl
Vorsitzender

Oliver Balzer
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.

Öffentlicher Teil

- 1 Bebauungsplan Nr. 165 "südliche Mallertshofener Straße"; Empfehlung für Aufstellungsbeschluss nach § 13 a BauGB
- 2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1061/10, Kanalstr. 7, Gem. Garching.
- 3 Umgestaltung des Straßenbegleitgrüns entlang des Römerhofweges gegenüber dem Städtischen Friedhof
- 4 Bebauung südlich Riemerfeldring Flur Nr: 1855/1- Vorstellung der überarbeiteten Variante
- 5 Generalsanierung Grundschule West - Erweiterung zur Ganztagschule Bauteil E + F; Auftragsvergabe Keramikfassade
- 6 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragserhöhung Fa. Beck, Schreinerarbeiten
- 7 Antrag auf Vorbescheid eines Neubau eines Betriebsleiterhaus mit Garage von Gabriele und Josef Kink
- 8 Bauantrag der AR-Recycling GmbH auf Errichtung einer Lärmschutzwand auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 1694, 1694/5, 1694/6, nahe Ingolstädter Landstraße 68-72, Gem. Garching.
- 9 Mitteilungen aus der Verwaltung;
- 10 Sonstiges; Anträge und Anfragen

Protokoll:

Öffentlicher Teil

TOP 1 Bebauungsplan Nr. 165 "südliche Mallertshofener Straße"; Empfehlung für Aufstellungsbeschluss nach § 13 a BauGB

I. Sachvortrag:

Bereits im Jahr 2004 wurde ein Teilstück der Mallertshofener Straße als Ortsstraße gewidmet (Eintragungsverfügung vom 22.06.2004 mit Berichtigung vom 15.07.2004). Es handelt sich um ein ca. 290 m langes und ca. 3.000 m² großes Teilstück der Mallertshofener Straße. Beginn der gewidmeten Ortsstraße ist die Schleißheimer Straße im Süden und Ende der nördliche Kreuzungspunkt der Zeppelinstraße. Diese umfasst die Fl. Nrn. 1725, 1723/Teil und 1724/Teil. (siehe Lageplan)

Dieses Teilstück der Mallertshofener Straße wurde bereits hergestellt.

Die Mallertshofener Straße befindet sich in drei Teilbereichen von unterschiedlichen Bebauungsplänen. Zum einen umfasst dieses Teilstück die Bebauungspläne Nr. 51, Nr. 53 und zum anderen den Bebauungsplan Nr. 119 Teil B. Die ersten beiden Bebauungspläne weisen die Straße als öffentliche Verkehrsfläche aus. Im Bebauungsplan Nr. 119 Teil B wurde die Mallertshofener Straße als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Nun widerspricht dieses Teilstück der Mallertshofener Straße (gewidmete Ortsstraße) dem Bebauungsplan Nr. 119 Teil B. Nachdem die Verwaltung die entstandenen Erschließungskosten auf die anliegenden Eigentümer umlegen möchte, ist die Berichtigung als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan vonnöten.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung, für die Fl. Nrn. 1725, 1723/Teil und 1724/Teil einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die Bebauungspläne Nr. 51, Nr. 53 und Nr. 119 Teil B sollen in diesem Bereich von dem neu aufzustellenden ersetzt werden.

Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 165 „südliche Mallertshofener Straße“ erhalten.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, für die Fl. Nrn. 1725/2, 1723/Teil und 1724/Teil einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die Bebauungspläne Nr. 51, Nr. 53 und Nr. 119 Teil B sollen in diesem Bereich von dem neu aufzustellenden ersetzt werden.

Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 165 „südliche Mallertshofener Straße“ erhalten.

TOP 2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1061/10, Kanalstr. 7, Gem. Garching.

I. Sachvortrag:

Die Eheleute Konstadinos Tasios und Anita Tasios-Respondek beantragen eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1061/10, Kanalstr. 7, Gem. Garching.

Das obige Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 – Gießenweg der Stadt Garching vom 20.10.1986. Für die Ermittlung der GRZ, GFZ ist somit die Fassung der BauNVO von 1977 anzuwenden. Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet "WR", eine GRZ von 0,25 bzw. eine GFZ von 0,4, 2 Vollgeschosse, und ein Baufenster auf dem o.g. Grundstück mittels Baugrenzen fest. Als Dachneigung ist für den Hauptbaukörper ein Satteldach mit 23-35°, für Garagen wird ebenfalls ein Satteldach mit mind. 22° festgesetzt.

Es die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung mit einer Grundfläche von 189,07 m² und einer Geschossfläche von 319,12 m², 2 Vollgeschossen, einer Wandhöhe von 6,69 m und einer Firsthöhe von 8,67 m. Das Haupthaus soll ein Walmdach mit 23°, der Anbau mit der Einliegerwohnung und die Garage ein Flachdach und der zur Einliegerwohnung gehörende süd-westliche Wintergarten ein Pultdach mit 12° erhalten.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bauraumes, lediglich an der nordwestlichen Baugrenze wird diese mit einem Kellerlichtschacht um ca. 0,3 m geringfügig überschritten. Die Abstandflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Die GRZ von 0,25 wird eingehalten, bei der Berechnung nach der BauNVO 1977 bleiben Nebenanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen und Anlage die zulässigerweise in den Abstandsflächen errichtet werden können (z.B. Garagen) außer Betracht. Die GRZ von 0,4 wird bei einer GF von 319,12 m² (= 0,41) geringfügig überschritten. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Befreiung möglich, das Baufenster wird eingehalten und die Abstandsflächen können nachgewiesen werden. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist somit nicht erkennbar und städtebaulich hat die geringfügige Überschreitung keine Bedeutung.

Die Dachform hält die Vorgaben des Bebauungsplanes beim Haupthaus und der Einliegerwohnung mit Wintergarten nicht ein. Das geplante Wohnhaus soll als sog. Stadtvilla konzipiert werden, aus architektonischen und optischen Gründen ist ein Walmdach somit die optisch ansprechendste Lösung. Die Einliegerwohnung erhält ein Flachdach, da darüber eine von OG des Haupthauses aus begehbare Terrasse errichtet werden soll. Der Wintergarten kann aus gestalterischen und technischen Gründen nur mit Pultdach ausgeführt werden. Die von der Kanalstraße gesehen vor dem Haupthaus liegende Einliegerwohnung tritt durch das Flachdach wesentlich weniger in Erscheinung und fügt sich so sehr gut in das Gesamtkonzept der Stadtvilla und die umgebende Bebauung ein. Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen hinsichtlich der Dachformen zugestimmt werden, da es sich bei der Stadtvilla um ein architektonisch hochwertiges und gelungenes Konzept handelt, dass sich in die Umgebung harmonisch einfügt. Es wurde im weiteren baulichen Zusammenhang zudem bereits eine solche Stadtvilla mit Walmdach auf dem Grundstück Am Mühlbach 19 errichtet.

Für die beiden Wohneinheiten sind 3 Stpl. für das Einfamilienhaus (WF ca. 218 m²) und 1 Stpl. für die Einliegerwohnung (WF ca. 35 m²) nachzuweisen. Es werden auf dem Grundstück insgesamt 1 Garage und 3 Stellplätze errichtet.

Mehrheitlicher Beschluss(11:1; Herr Kraft):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, das Einvernehmen zum Bauantrag der Eheleute Tasios auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Kanalstr. 7 herzustellen.

Die Zustimmung zu den erforderlichen Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GFZ, der westlichen Baugrenze und der Dachformen wird erteilt.

TOP 3 Umgestaltung des Straßenbegleitgrüns entlang des Römerhofweges gegenüber dem Städtischen Friedhof

I. Sachvortrag:

Der Römerhofweg im Abschnitt zwischen Riemerfeldring und Arberweg zeichnet sich durch einen sehr üppigen Baum- und Grünbestand aus (siehe beiliegenden Ausschnitt aus dem Luftbild 2009).

Im südlichen Bereich zwischen Riemerfeldring und Falkensteinweg befinden sich auf der östlichen Straßenseite insgesamt 10 Eschen - 8 Einblatteschen (*Fraxinus excelsior* ‚Diversifolia‘ und 2 Gewöhnliche Eschen (*Fraxinus excelsior*) - , im nördlich daran anschließenden Abschnitt zwischen Falkensteinweg und Arberweg insgesamt 11 Vogel-Kirschen (*Prunus avia*). Diese Bäume wurden im Zuge der Grüngestaltung des Baugebiets „Riemerfeld 2“ vor ca. 20 bis 25 Jahren gepflanzt. Als Unterwuchs wurde eine wenig strukturierte und mittlerweile überwuchernde Strauchpflanzung zur Randeingrünung und Abschirmung der Privatgärten gegenüber dem öffentlichen Straßenraum gewählt. Die Eschen sind mittlerweile ca. 10 m hoch, die Kirschen haben eine Höhe zwischen 10 und 15 m erreicht.

An die westliche Straßenseite schließt unmittelbar die parkähnliche Bepflanzung des Städtischen Friedhofs an. Der Städtische Friedhof besitzt einen z.T. sehr dichten Baumbestand, in dem einzelne Bäume bereits ein Höhenwachstum von bis zu 25 m erreicht haben. Diese Bepflanzung erstreckt sich westlich des Römerhofwegs im gesamten Abschnitt zwischen Riemerfeldring und Mitterweg.

Bei den Vogel-Kirschen handelt es sich um Bäume zweiter Ordnung (Mittelgroße Bäume). Im Allgemeinen erreicht diese Art eine Größe von 15 bis 20 m bei einer Kronenbreite von 10 bis 15 m.

Die Eschenarten „*F. diversifolia*“ und „*F. excelsior*“ werden als Bäume erster Ordnung (Große Bäume) eingestuft. *F. diversifolia* kann eine Höhe von 10 bis 25 m bei einer Kronenbreite von 6 bis 15 m, die Gewöhnliche Esche im Normalfall Höhen von 25 bis 40 m bei einem Kronendurchmesser von 20 bis 30 m erreichen. Abhängig sind diese Angaben natürlich von den Standortbedingungen wie Bodenbeschaffenheit, Lichtverhältnisse, Raumangebot, Nährstoffgehalt u.a..

Bei den Kirschen betragen die Pflanzabstände zwischen den einzelnen Bäumen im vorliegenden Fall 4 bis 5 m. Die Grünfläche zwischen öffentlichem Weg und den angrenzenden, privaten Gärten variiert von 2,50 m bis unter 1,50 m Breite. Schon hier wird man auf Standortbedingungen aufmerksam, die einer gesunden und langfristigen Entwicklung dieser Bäume vor Ort nicht gerecht werden. Man erkennt, dass die Bäume nicht sehr vital sind. Sie weisen Stammschäden auf, zeigen Gummifluss in Folge von Bakterien- und Pilzbefall sowie Würgewurzeln, die die Bäume infolge statischer Probleme ausbilden. Die Kronen zeigen stellenweise Wipfeldürre, d.h. langsames Absterben der oberen Wipfelregionen wegen nachlassender Vitalität.

Auch kommt es durch den Fruchtabwurf zu enormen Verschmutzungen des Römerhofweges und den angrenzenden Grundstücken. Die Anwohner sehen ihre Grundstücke durch den Fruchtfall massiv beeinträchtigt. Sie führen an, dass durch die Verschmutzung und das vermehrte Auftreten von lästigen Insekten ihre Gärten phasenweise nicht mehr nutzbar sind. Außerdem beklagen die Anwohner verständlicherweise eine starke Verschattung ihrer Grundstücke.

Es handelt sich beim Fruchtabwurf aber nicht um ein Schadensmerkmal. Vielmehr hätte eine andere Kirschsorte oder Baumart gewählt werden sollen, bei der kein oder nur geringer Fruchtfall auftritt.

In der Gesamtheit kann man sagen, dass die Vogel-Kirschen ein Stadium erreicht haben, in dem sie sich durch den vorhandenen Wurzelraum nicht mehr angemessen versorgen

können und sich gegenseitig zu stark bedrängen. Zu dem kommen die vorher angesprochenen Schadensmerkmale. In nächster Zeit werden sich dadurch im Hinblick auf die öffentliche Sicherheit Probleme ergeben.

Der Eschenbestand im Bereich zwischen Riemeinfeldring und Falkensteinweg zeigt sich hingegen recht vital. Keines der Eschen weist Symptome des zur Zeit in Garching grassierenden Eschentriebsterbens (ETS) auf, was möglicherweise auf die Resistenz der Einblattesche zurückzuführen ist. Allerdings sind auch hier die Pflanzabstände zu gering.

Die Stadt Garching schlägt vor, die 11 Vogel-Kirschen am Römerhofweg zwischen Falkensteinweg und Arberweg sowie eine Kirsche in der Pflanzfläche bei der Friedhofsmauer, die in einen viel zu kleinen Pflanzbeet steht zu beseitigen.

Anschließend soll eine Strauchhecke neu gepflanzt werden. Die Hecke soll aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bestehen, die durch Blüten, Früchte, Herbstfärbung und Höhenstaffelung ein attraktives Bild ergeben werden. Zwei Kleinbäume werden die Bepflanzung komplettieren. Die Pflanzfläche im Bereich zwischen dem Römerhofweg und der Friedhofsmauer soll ganz aufgelöst werden, da hier für eine nachhaltige Bepflanzung zu wenig Erdreich vorhanden ist.

Hinsichtlich des Eschenbestandes wird vorgeschlagen, diesen vorerst zu belassen, da sowohl aus Verkehrssicherheitsgründen als auch grünplanerisch keine Veranlassung besteht, diesen Baumbestand zu beseitigen. Dennoch wird empfohlen, zwei der Eschen aus dem Bestand zu entnehmen, um durch die Vergrößerung der Pflanzabstände den benachbarten Bäumen damit einen besseren Wurzelraum und somit bessere Standortbedingungen zu schaffen.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz beschließt einstimmig, im Bereich des Römerhofwegs gegenüber dem Städtischen Friedhof

1. Die insgesamt 12 Vogel-Kirschen zu beseitigen,
2. zwei Eschen aus dem Bestand zu entnehmen, um die Pflanzabstände innerhalb der Eschenreihe zu vergrößern,
3. die Neupflanzung einer Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit zwei Kleinbäumen.

**TOP 4 Bebauung südlich Riemerfeldring Flur Nr: 1855/1- Vorstellung der
überarbeiteten Variante**

Beschluss:

TOP 5 Generalsanierung Grundschule West - Erweiterung zur Ganztagschule Bauteil E + F; Auftragsvergabe Keramikfassade

I. Sachvortrag:

Das Gewerk Keramikfassade für die Erweiterung zur Ganztagschule Bauteil E+F wurde durch EU-weite und nationale Bekanntgabe am 05.08.2011 im Offenen Verfahren nach VOB/A ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 02.09.2011 gingen 5 Angebote ein. Die Zuschlagsfrist endet am 04.10.2011 und wurde auf den 24.10.2011 verlängert.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 16 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch die COPLAN AG geprüft und gewertet.

Nach der formalen und technischen Prüfung ist die Fa. AS Fassaden aus 83555 Gars Bahnhof mit einer Brutto-Angebotssumme von 109.373,46 € der wirtschaftlichste Bieter.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A § 16 a

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
 - erfüllt der wirtschaftlichste Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
 - sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt.
- Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk ca. 160.000,00 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 50.656,54 € unterschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Keramikfassade dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. AS Fassaden aus 83555 Gars Bahnhof mit einer Brutto-Angebotssumme von 109.373,46 € zu erteilen. Das Angebot erscheint als angemessen und auskömmlich.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.21300.94000 in ausreichender Höhe vorhanden.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für die Keramikfassade BT E+F an die Fa. AS Fassaden aus 83555 Gars Bahnhof mit einer vorläufigen Auftragssumme von 109.337,46 € brutto zu erteilen.

TOP 6 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragserhöhung Fa. Beck, Schreinerarbeiten

I. Sachvortrag:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.07.2011 beschlossen die Fa. Beck GmbH mit den Schreinerarbeiten im Kinderhaus mit einer Brutto-Auftragssumme von 87.817,54 € zu beauftragen.

Im Angebot der Fa. Beck waren auch die Trennwandanlagen zwischen Gruppen- und Intensivräumen enthalten, die aber aus Kostengründen nicht beauftragt wurden, da hier mögliche Einsparungen durch den Architekten geprüft werden sollten.

Die Kosteneinsparung wurde zwischenzeitlich durch alternative Lösungen von der Planungsgruppe Heilmeier und dem Bauleitungsbüro Stilling überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Einsparmöglichkeiten auf Grund der Anforderungen an eine stabile und dauerhafte funktionsfähige bauliche Ausführung nur sehr gering ausfallen und es wird empfohlen die Trennwände, wie ausgeschrieben ausführen zu lassen.

Stellungnahme Büro Heilmeier:

„Entgegen unserer Annahme zum Zeitpunkt der Kostenberechnung im November 2009, die vorgenannten Trennwände mit überbreiten und –hohen, sowie weit öffnenden, doppelflügligen Türelementen in Trockenbauweise und damit vom Gewerk Trockenbau ausführen zu lassen, hat die technische Ausarbeitung im Rahmen unserer Ausführungsplanung ergeben, dass dies zu keiner zufriedenstellenden und dauerhaften Lösung führen kann.

Um die gewünschten Vorzüge der weit öffnenden Wandelemente (*flexible Raumnutzung zw. Intensiv- und Gruppenräumen/erhöhte Flexibilität durch die Möglichkeit des Zu- oder Wegschaltens des zwischenliegenden Intensivraumes zum jeweilig benachbarten Gruppenraum*) im Sinne und zum Nutzen des pädagogischen Konzeptes einerseits zu erhalten, andererseits aber auch eine stabile und dauerhaft funktionsfähige, bauliche Ausführung dieser Elemente sicherzustellen, wurden die Trennwände als Schreinerleistung mit entsprechend massiv ausgelegter Holzunterkonstruktion geplant und durch das Büro BBS ausgeschrieben.

Die zwischenzeitlich mit den ausführenden Firmen geführten, technischen Klärungsgespräche haben unsere Auffassung bestätigt.

Da die Herstellung der Raumtrennwände in der erforderlichen Ausführung nur mit erheblichen, zusätzlichen Aufwendungen beim Gewerk Trockenbau (zusätzliche, vertikale und horizontale Aussteifungsprofile mit massiveren Metallprofilen für hohe Wandkonstr. / zusätzl. Versteifungen zur Aufnahme der Türflügel etc.) und zusätzliche Kosten beim Gewerk Innentüren verursachen würden, sind die Einsparungen in Höhe von brutto 13.000 € nicht zu realisieren.

Wir schlagen deshalb vor, die Raumtrennwände (4 Stück im EG, 4 Stück im OG) – wie in der ursprünglichen Ausführungsplanung und der Ausschreibung - im Gewerk Schreinerarbeiten bei der Fa. Beck GmbH, Niederaichbach zu belassen.

Hinweis:

Im Rahmen der technischen Klärung haben wir Ihrem Wunsch gemäß die Möglichkeit geprüft, anstelle der ausgeschriebenen Birken-Furnierplatten Gipskartonplatten als Beplankung für die Trennwände zu verwenden. Gemäß dem Angebot der Fa. Beck GmbH v. 28.07.2001 ergäbe sich dadurch pro Trennwand ein Minderpreis von netto 102 € bzw. 110 € - in Summe brutto ca. 1.000 €. Die Gipskartonplatten müssten jedoch noch einen Anstrich durch den Maler erhalten, was wiederum zu einer Minderung der möglichen Einsparung führt.

Da die Raumtrennwände jedoch in einem Bereich (Bewegungsbereich der Kinder) eingesetzt sind, der aufgrund seiner Lage im Raum und seiner flexiblen Nutzung einer stärkeren mechanischen Beanspruchung unterliegen wird als die restlichen Bereiche der

Gruppenräume, wären erfahrungsgemäß die Wandoberflächen in Holz von den zu erwartenden Verschmutzungen leichter zu reinigen als die gestrichenen GK-Oberflächen. Deshalb und in Anbetracht des geringen Minderpreises ist von den Gipskarton-Oberflächen an den Trennwänden abzuraten und der Ausführung mit Birken-Furnierplatte der Vorzug zu geben.

Darüber hinaus passen sich die geplanten und ausgeschriebenen Holzoberflächen den vorhandenen Fensterelementen besser an, ergeben eine freundliche Atmosphäre und somit einen hochwertigeren optischen und harmonischen Eindruck.“

Das **Nachtragsangebot 1** in Höhe von brutto **25.989,60 €** behandelt somit die Trennwandanlagen mit 2-flüglichen Türen im Ober- und Erdgeschoss. Die angebotenen Einheitspreise entsprechen den angebotenen Einheitspreisen der Urkalkulation.

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 25.989,60 € brutto auf 113.807,14 €. In der Kostenberechnung waren für das Gewerk 64.575,89 € veranschlagt. Damit werden die Kosten um 46.231,25 € überschritten.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Auftragssumme für die Schreinerarbeiten durch die Fa. Beck GmbH aufgrund des durch das Bauleitungsbüro Stilling geprüften Nachtrags auf die Brutto-Auftragssumme von 113.807,14 € zu erhöhen.

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid eines Neubau eines Betriebsleiterhaus mit Garage von Gabriele und Josef Kink

I. Sachvortrag:

Die Eheleute Josef und Gabriele Kink beantragen einen Vorbescheid für die Errichtung eines Betriebsleiterhauses mit Garage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1637, nahe Hohe-Brücken-Str. 4, Gem. Garching.

Zur Antragsbegründung wird vorgebracht, dass der Antragsteller die landwirtschaftliche Hofstelle nach wie vor selbst bewirtschaftet. Das bestehende Wohnhaus, Hohe-Brücken-Str. 4, wird derzeit von 3 Generationen bewohnt, wobei das Erdgeschoss notariell als Altenteil für die ehemaligen Betriebsinhaber festgelegt ist. Im Obergeschoss wohnen derzeit 2 Generationen, dessen Begehbarkeit nur über die Wohneinheit im Erdgeschoss möglich ist, eine Teilung durch die integrierte Treppe nicht möglich ist und ein Büro für den Betriebsleiter fehlt.

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses für den Betriebsleiter mit einer Grundfläche von 143 m², einer Geschossfläche von 286 m², 2 Vollgeschossen, einer Wand- bzw. Firsthöhe von 6 m bzw. 8,56 m und einem Satteldach mit 25° Neigung.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und auch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Es liegt somit eine Außenbereichslage vor, die nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da das geplante Betriebsleiterhaus einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Es nimmt mit einer Grundfläche von 143 m² auch nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

Das Vorhaben könnte weiter zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegen stehen und die Erschließung gesichert ist. Da es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt, die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können, und sich das Vorhaben mit seiner Baumasse am bestehenden Haus orientiert, ist nicht ersichtlich, dass öffentliche Belange entgegen stehen. Die Erschließung ist über die bestehende Hohe-Brücken-Straße gewährleistet.

Für das beantragte Betriebsleiterhaus sind bei einer Wohneinheit mit einer Wohnfläche von >156 m² insgesamt 3 Stellplätze nachzuweisen. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass an die bestehende Garage eine Doppelgarage angebaut werden soll. Der Vorplatz ist mit 4,54 m aber kurz bemessen, um eine Anrechnung zu ermöglichen. Aus Sicht der Verwaltung sollte die Doppelgarage deshalb so weit versetzt werden, dass ein Bereich mit mindestens 5 m Tiefe vor den Garagen entsteht. Dann kann der Stellplatznachweis als erfüllt angesehen werden.

Aus Sicht der Verwaltung könnte dem Antrag auf Vorbescheid zugestimmt werden.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid der Eheleute Kink mit folgender Auflage herzustellen:

- Es sind insgesamt 3 Stellplätze nachzuweisen, die Garagen sollten so versetzt werden, dass davor ein Bereich mit mindestens 5 m Tiefe entsteht.

TOP 8 Bauantrag der AR-Recycling GmbH auf Errichtung einer Lärmschutzwand auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 1694, 1694/5, 1694/6, nahe Ingolstädter Landstraße 68-72, Gem. Garching.

I. Sachvortrag:

Die Firma AR-Recycling GmbH beantragt eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Lärmschutzwand in Form einer Pflanzwand auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 1694, 1694/5 und 1694/6, nahe Ingolstädter Landstraße 68-72, Gem. Garching.

Die Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6 m soll entlang der südlichen Grenze der Fl.Nr. 1694/6 auf einer Länge von 126,30 m errichtet werden. Sie verläuft dann weiter an der gemeinsamen Grenze mit den Fl.Nrn. 1694 (Grundstück AR-Recycling) und 1694/5 (Grundstück Fam. Uhl) um ca. 21 m nach Süden und liegt je zur Hälfte auf den Grundstücken AR-Recycling und Uhl.

Die Lärmschutzwand auf den o.g. Fl.Nrn. befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb eines Ortsteiles, es handelt sich somit um eine Außenbereichslage die nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche (Wald) ausgewiesen.

Es handelt sich nicht um ein sog. privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, die Zulässigkeit ist somit nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Einzelfall zu bewerten. Sonstige Vorhaben können im Außenbereich zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Da die Lärmschutzwand in der Nähe der Grundstücksgrenze bzw. teils auf einem Fremdgrundstück liegen soll, ist die Lage bzw. Übernahme der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO zu prüfen. Die Tiefe der freizuhaltenden Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe H. Bei Sondergebieten sind je nach Nutzungsart die Regelungen zu Kerngebieten bzw. Gewerbe- und Industriegebieten analog anzuwenden. Hier ist das Sondergebiet Abfallbeseitigung wie ein Gewerbe- oder Industriegebiet anzusehen, die Abstandsfläche beträgt somit $0,25 H$ – mind. 3 m (Art. 6 Abs. 5 BayBO und Busse/Dirnberger, Handkommentar zur BayBO, 4. Auflage, Rd.nr. 12 Abs. 5 zu Art. 6 BayBO).

Als Bezugspunkt für den Beginn der Abstandsfläche ist wie in den Schnitten A-A, B-B dargestellt der höchste Punkt des Walls zu nehmen und dieser ist senkrecht nach unten zu projizieren. Der Grenzabstand entlang der südlichen Grenze der Fl.Nr. 1694/6 von 2 m ab Fuß den Walls bzw. von 3 m ab dem Bezugspunkt ist somit ausreichend.

Der Wall soll weiter an der Grenze der Fl.Nrn. 1694 und 1694/5 mittig auf der Grenze errichtet werden, er liegt somit um 3,5 m auf dem Grundstück der Fam. Uhl. Dem Bauantrag liegt eine Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme durch die Grundstückseigentümer Uhl bei.

Die Zufahrt ist über die Firmenzufahrt der Firma AR-Recycling GmbH gesichert. Aus Sicht der Verwaltung könnte dem Vorhaben zugestimmt werden.

Kein Beschluss:

Beschlussantrag auf die kommende Sitzung vertagt.

Es soll eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu dem Abholzen und Abschub des Bodens auf den nördlichen Grundstücken (Fl.Nr. 1649/8-11) – im FNP auch Grünflächen- eingeholt werden.

TOP 9 Mitteilungen aus der Verwaltung;

TOP 10 Sonstiges; Anträge und Anfragen

Anträge:

Stadtrat Dr. Joachim Krause

beantragt bei der Planung der SO Windkraft in Bezug auf die Flächen „Zeppelin“ in den FNP einzuarbeiten.

Herr Riedl erklärte, dass die Stadt Garching noch keine Flächen für Windkraftanlagen festgelegt hat, aber sich die Situation schnell ändern könne, sollte die große Politik Windkraftanlagen in Naturschutzgebieten verlangen.

Stadträtin Sylvia Schmidt

Stellt den Antrag am Unteren Straßäcker ein Bushaus aufzustellen.

Herr Zettl antwortete darauf, dass dies erst im nächsten Haushalt berücksichtigt werden kann.

Stadträtin Ingrid Wundrak

Beantragt ein Bushäusl am Prof.-Angermair-Ring

Herr Zettl antwortete darauf, daß im Zuge der gesamten Baumaßnahmen des Werner-Heisenberg-Gymnasiums, die Straßengestaltung auch berücksichtigt wird.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:10 Uhr die öffentliche Sitzung.

2.Bgm. Peter Riedl
Vorsitzender

Oliver Balzer
Schriftführer

Verteiler:

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

Dr. Joachim Krause
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:

08.11.2011