

## Protokoll über die 47. öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Garching b. München am 08.11.2011

---

**Sitzungstermin:** Dienstag, 08.11.2011  
**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 22:01 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

<b>Mitglieder des Ausschusses:</b>	<b>anwesend</b>	<b>entschuldigt</b>	<b>unentsch.</b>	<b>Bemerkung</b>
Dr. Dietmar Gruchmann	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			
Dr. Hans-Peter Adolf	x			

Von der Verwaltung sind anwesend:

- BgmBüro:
- GB I:
- GB II: Hr. Zettl, Fr.Dietrich
- GB III:

Von der Presse sind anwesend:

- MM: Herr Bauer
- SZ: Frau Alwardt
- Mein Garching:

Weitere Anwesende: Hr. Strohmayer (zu Top 1+2),  
Hr. Kuhn (zu Top 5), Hr. Ackermann

---

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 44. Flächennutzungsplanänderung "Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1164 und 1165/4"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Freigabe für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- 2 Bebauungsplan Nr. 152 "Nördlich Schleißheimer Kanal"; Empfehlungsbeschluss zur Ausarbeitung eines Strukturkonzeptes
- 3 Bebauungsplan Nr. 161 " Wohnbebauung zwischen U-Bahnhof Garching, Ausgang Ost, und Brunnenweg"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Anregungen und Freigabe für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- 4 Bebauungsplan Nr. 166 "Niels-Bohr-Straße/ Telchowstraße"; Erneute Vorstellung des Planungskonzeptes Niels-Bohr-Str. und Empfehlungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss und weiteren Verfahren
- 5 Bebauungsplan Nr. 162 "GE Zeppelinstr./ Schleißheimer Str."; Empfehlungsbeschluss zur rechtlichen Würdigung der im Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für die öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- 6 Bebauungsplan Nr. 164 "Wissenschafts- und forschungsnahes Gewerbe"; Empfehlungsbeschluss zum weiteren Vorgehen
- 7 Voranfrage von Frau Sylvia Schneider zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Mehrgenerationenhauses auf dem Grundstück Königsberger Str. 13, Gem. Garching.
- 8 Tektur zum Bauantrag von Herrn Winkler und Frau Bretl auf Errichtung eines Doppelhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1053/46, Ismaninger Str. 44, Gem. Garching;  
Änderung Dachflächenfenster und Dacheinschnitt
- 9 Tektur von Herrn Sarac zum Bauantrag zur Errichtung von Werbeanlagen am Gebäude auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1659/1, Schleißheimer Str. 126, Gem. Garching.

- 10 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; erneute Beratung nach Zurückstellung.
- 11 Bebauung südlich Riemerfeldring Flur Nr: 1855/1- Vorstellung der überarbeiteten städtebaulichen Variante und Planung Parkplatz Kinderhaus
- 11.1 Bebauung südlich Riemerfeldring Flur Nr: 1855/1- Vorstellung der überarbeiteten städtebaulichen Variante und Planung Parkplatz Kinderhaus
- 12 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragserhöhung Fa. Hosp & Kögel, Baumeisterarbeiten
- 13 Generalsanierung Grundschule West - Erweiterung zur Ganztagschule Bauteil E + F; Auftragsvergabe Wärmedämmverbundsystem
- 14 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Bekanntgabe Auftragsvergabe Lose Möblierung
- 15 Antrag von Bündnis 90/ Die Grünen vom 01.03.2011; Winterdienst
- 16 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 17 Sonstiges; Anträge und Anfragen

## **Protokoll:**

Öffentlicher Teil

### **TOP 1 44. Flächennutzungsplanänderung "Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1164 und 1165/4"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Freigabe für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

---

#### **I. Sachvortrag:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.11.2010 beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend des Geltungsbereichs 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 des Hüterweges und Verlagerung des Feuerwehrhauses“ zu fassen.

In der Sitzung am 30.06.2011 hat der Stadtrat beschlossen, die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes nur noch für die Verlagerung der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr weiterzuführen, da für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnbebauung zwischen U-Bahnhof Garching, Ausgang Ost, und Brunnenweg“ der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen ist. Die 44. Flächennutzungsplanänderung erhielt die Bezeichnung „ Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1164 und 1165/4“, da sich der Stadtrat noch nicht festlegen wollte, ob die Gemeinbedarfsfläche tatsächlich für die Verlagerung der Feuerwehr verwendet werden soll oder sich evtl. später ein Bedarf an Sportplatzflächen für die Grundschule West und Mittelschule ergeben.

Die Verwaltung hat die Frage der Erforderlichkeit der Angabe der Zweckbestimmung bei der Darstellung von Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan von Herrn Rechtsanwalt Reitberger auf Grund der eingegangenen Anregungen nochmals prüfen lassen. Er kommt zu dem Ergebnis, dass Flächen für Sport- und Spielanlagen im Flächennutzungsplan als solche darzustellen sind, Flächen für die Errichtungen von Anlagen der Feuerwehr keiner Konkretisierung des Zweckes bedürfen. Da ein Nebeneinander beider Zwecke grundsätzlich in Betracht kommt, ist es sinnvoll, beide Zwecke anzugeben, damit sich später ein evtl. zu erstellender Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und keine neuerliche Flächennutzungsplanänderung mehr erforderlich wird. Die Verwaltung hat daher die Würdigungsvorschläge entsprechend formuliert.

In der Sitzung am 30.06.2011 hat der Stadtrat gleichzeitig beschlossen, den Entwurf der 44. Flächennutzungsplanänderung (Planstand 24.05.2011) für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB freizugeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.08.2011 mit 14.09.2011, die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange vom 28.07 mit 14.09.2011. In dieser Zeit sind eine Reihe von Anregungen eingegangen, die die Stadt Garching wie folgt würdigt:

#### **1. Anregungen von Bürgern:**

Anregungen von Bürgern sind nicht eingegangen.

## **2. Anregungen Träger öffentlicher Belange:**

### **1. Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 13.09.2011), Anlage 1:**

#### **Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

#### **Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet. Die Flächen innerhalb des Planbereichs sollen entweder für die Verlagerung der Feuerwehr von ihrem derzeitigen Standort am Hüterweg in den Planbereich oder als Erweiterung der Sportflächen der Mittelschule Garching (ehemals Hauptschule) an der St.-Severin-Str. dienen. Sie werden daher als Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Sportanlage“ dargestellt. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung werden diese Zweckbestimmungen entsprechend erläutert.

### **2. Landratsamt München (Schreiben vom 19.08.2011), Anlage 2**

#### **Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

##### **Darstellung:**

1. siehe beiliegende Stellungnahme

##### **Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die Flächen sollen entweder für die Verlagerung der Feuerwehr von ihrem derzeitigen Standort am Hüterweg in den Planbereich oder als Erweiterung der Sportflächen der Mittelschule Garching (ehemals Hauptschule) an der St.-Severin-Str. dienen. Sie werden daher als Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Sportanlage“ dargestellt. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung werden diese Zweckbestimmungen entsprechend erläutert.

##### **Darstellung:**

2. siehe beiliegende Stellungnahme

##### **Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird aufgenommen und die Planzeichen für die bestehenden Bäume und den öffentlichen Fuß- und Radweg in die Legende aufgenommen.

##### **Darstellung:**

3. siehe beiliegende Stellungnahme

##### **Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die Flächen für Dauerkleingärten, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden, sollen ersatzlos entfallen. Eine entsprechende Ausführung wird in die Begründung aufgenommen.

##### **Redaktionelles:**

##### **Darstellung:**

1. siehe beiliegende Stellungnahme

##### **Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird aufgenommen. An den Stellen in Planzeichnung und Begründung, an denen auf den bestehenden, rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan Bezug genommen wurde, wird klarstellend ergänzt, dass es sich hierbei um eine digitalisierte Fassung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans handelt.

##### **Darstellung:**

2. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Eine Überprüfung der Flächen auf Grundlage der digitalen Stadtkarte hat ergeben, dass der Planbereich mit den beiden Flurnummern insgesamt 9.151 m<sup>2</sup> beträgt. In der Begründung wird die Angabe der Größe des Planbereichs daher auf ca. 9.150 m<sup>2</sup> geändert.

**3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 31.08.2011), Anlage 3**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet. Die Hinweise über eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler und deren Meldepflicht werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise wurden bereits im Vorentwurf der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Auch der Hinweis, dass die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege nach bisherigem Kenntnisstand nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.

**4. Wasserwirtschaftsamt München (Schreiben vom 30.08.2011), Anlage 4**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird als zur Stimmung zur Planung gewertet. Die Hinweise zur Grundwassermessstelle und dem maximalen Grundwasserstand werden zur Kenntnis genommen und sind bei den weiteren konkretisierenden Planungen zu beachten.

**5. Autobahndirektion Südbayern (Schreiben vom 08.08.2011), Anlage 5**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise, dass die in der Planzeichnung dargestellte Baubeschränkungszone von Hochbauten freizuhalten ist, für neu ausgewiesene bauliche Nutzungen im Einflussbereich der Bundesautobahn der Vorhabenträger ggf. Lärmschutzmaßnahmen zu veranlassen hat und diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden können, werden zur Kenntnis genommen. Da sonst keine Einwendungen vorliegen, wird die Stellungnahme als Zustimmung zur Planung gewertet.

**6. Landratsamt München, Kreisheimatpfleger (Schreiben vom 03.08.2011), Anlage 6**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

### **7. SWM Infrastruktur Region GmbH (Schreiben vom 09.09.2011), Anlage 7**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise auf die bestehenden Leitungen und Hausanschlüsse innerhalb und außerhalb des Planbereichs werden zur Kenntnis genommen. Eine Darstellung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans aufgrund des Maßstabes nicht sinnvoll. Daneben ist eine Darstellung der außerhalb des Planbereichs verlaufenden Erdgas-Hochdruckleitung, da diese nicht im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt, nicht möglich.

Die gegebenen Hinweise werden bei den weiterführenden konkretisierenden Planungen berücksichtigt.

### **8. Kabel Deutschland (Schreiben vom 02.08.2011), Anlage 8**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise auf bestehende Leitungen innerhalb des Planbereichs und zum Umgang mit diesen werden zur Kenntnis genommen und sind bei weiterführenden Planungen und der Realisierung der geplanten Vorhaben zu beachten.

### **9. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht (Schreiben vom 19.08.2011), Anlage 9**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet. Bei den weiterführenden, konkretisierenden Planungen (Bebauungsplan/ Genehmigungsplanung) wird die Lärmsituation detailliert untersucht und in Abhängigkeit der konkreten Planung werden ggf. entsprechende Maßnahmen vorgesehen, um potentielle Lärmkonflikte zu vermeiden.

Geantwortet, aber keine Stellungnahmen abgegeben haben die Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern (Schreiben vom 08.09.2011), die Gemeinde Ismaning (Schreiben vom 01.09.2011), die Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 31.08.2011), die Gemeinde Oberschleißheim (Schreiben vom 24.08.2011), die E.ON Netz GmbH (Schreiben vom 08.08.2011), die Landeshauptstadt München (Schreiben vom 03.08.2011), die Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt (Schreiben vom 03.08.2011), das Staatliches Bauamt Freising (Schreiben vom 04.08.2011), die Interoute Germany GmbH (Schreiben vom 02.08.2011), die bayernets GmbH (Schreiben vom 02.08.2011) und die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Schreiben vom 12.09.2011).

**Einstimmiger Beschluss(12:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, die vorgebrachten Anregungen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Planentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

Protokoll über die 47. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses  
am 08.11.2011  
§ 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

## **TOP 2    Bebauungsplan Nr. 152 "Nördlich Schleißheimer Kanal"; Empfehlungsbeschluss zur Ausarbeitung eines Strukturkonzeptes**

---

### **I. Sachvortrag:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.03.2008 beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das Gebiet südlich der B 471 zwischen der B 11 und der BAB A 9, das Wohngebiet östlich der B 11 sowie für einen Schutzstreifen nördlich des Schleißheimer Kanals weiter vorzubereiten. Durch die Vorbereitung sollte insbesondere die Bereitschaft des Grundstückseigentümers zur Klärung der Problematik Altlastenverdachtsflächen und die Mitwirkung am Bebauungsplan eingeholt werden. Sobald der betroffene Grundstückseigentümer diese Bereitschaft zeigt, könne ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Ein Auszug des geplanten Bebauungsplanumgriffes liegt als Anlage bei.

Der Grundstückseigentümer erklärte auf Nachfrage der Verwaltung, dass er grundsätzlich bereit sei, ein Gutachten zur Untersuchung der Altlasten in Auftrag zugeben, aber erst, wenn die Nachfolgenutzung für sein Grundstück feststehe. Da er auf dem Grundstück Lastkraftwagen abstelle, befürchte er aufgrund seiner Erfahrung mit der Nachbarschaft, nach Beseitigung der LKW, erneut ein Gutachten liefern zu müssen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.10.2011 dem Wunsch des Grundstückseigentümers, dort ein Gewerbegebiet zur Ansiedlung der Firma Mercedes Nutzfahrzeuge auszuweisen, nicht entsprochen. Vielmehr wurde zum Ausdruck gebracht, dass man sich dort ein Mischgebiet für Handwerk vorstellen könne.

Wie dem Stadtrat in der Sitzung am 06.10.2011 dargestellt, befinden sich auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1174 und 1175 teils genehmigte und ungenehmigte Nutzungen. Die Frist zur Herstellung rechtmäßiger Zustände wurde in mündlicher Verhandlung vor Gericht am 28.01.2009 auf den 31.01.2013 festgesetzt, bis zum Abschluss des Bauleitverfahrens. Die nicht genehmigten Nebengebäude sollten bis 31.03.2010 beseitigt werden.

Da eine Mitwirkung des Grundstückseigentümers derzeit nicht zu erwarten ist, aber endlich geordnete städtebauliche Verhältnisse geschaffen werden sollten, schlägt die Verwaltung die Erstellung eines Strukturkonzeptes mit Mischgebiet für Handwerk vor. Es wird weiterhin das Ziel verfolgt, eine städtebaulich attraktivere Situation zu schaffen. Es sollen sowohl die vorhandenen Wohngebäude als auch die genehmigten Gewerbebetriebe erhalten bleiben. Westlich des Mischgebietes ist eine Ortsrandeingrünung vorzusehen. Das Gebiet soll in die umliegenden Freiflächen und den Naturbestand, insbesondere in den Uferbereichen des Schleißheimer Kanals eingegliedert werden.

Die Verwaltung wird, die Erstellung des Strukturkonzeptes durch ein geeignetes Planungsbüro veranlassen.

### **Einstimmiger Beschluss (12:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, für den im Plan dargestellten Umgriff den BPl.- Nr. 152 „Nördlich Schleißheimer Kanal“ aufzustellen. Zielsetzung der Planung ist die Ansiedlung von Kleingewerbe.

**TOP 3    Bebauungsplan Nr. 161 " Wohnbebauung zwischen U-Bahnhof Garching, Ausgang Ost, und Brunnenweg"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Anregungen und Freigabe für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

---

**I. Sachvortrag:**

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 30.06.2011 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnbebauung zwischen U-Bahnhof Garching, Ausgang Ost, und Brunnenweg" zu fassen. Der Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnbebauung zwischen U-Bahnhof Garching, Ausgang Ost und Brunnenweg" ersetzt in seinem Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 111 und 121.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bereich der bestehenden Bebauung, der Feuerwehr und des bestehenden Gewerbebetriebes. Südlich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes soll eine Grünachse mit öffentlicher Wegeverbindung ausgewiesen werden. Zudem soll mit der Planung eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung ermöglicht werden und eine Nachnutzung der bisherigen Fläche der Feuerwehr erfolgen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Behördenbeteiligung). Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 161 "Wohnbebauung zwischen U-Bahnhof Garching, Ausgang Ost und Brunnenweg" wurde in der Stadtratssitzung am 30.06.2011 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 30.06.2011 lag mit Begründung und Schalltechnischem Gutachten in der Zeit vom 13.07.2011 mit 16.08.2011 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 11.07.2011 mit 16.08.2011. In dieser Zeit sind eine Reihe von Anregungen eingegangen, die die Stadt Garching wie folgt würdigt:

**A) Stellungnahmen von Bürgern:**

**1. Schreiben der Rae Offinger, Stürzer & Partner für Herrn Manfred Kick und Herrn Johannes Kick, die Kick GbR sowie die Metallbau Kick OHG vom 16.08.2011, 19.08.2011, 23.09.2011 und 29.09.2011, sowie Schreiben von Herrn Ra Reitberger für die Stadt Garching vom 27.09.2011 (Anlagen 1a mit 1e)**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahmen

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wurde aufgenommen. Die Lärmsituation insbesondere unter dem Aspekt der Auswirkungen eines Verbleibes der Feuerwehr und des Metallbaubetriebes sowie die Auswirkungen des Verkehrslärms wurden weiter untersucht. Das Ergebnis des Gutachtens ACB-111-5413/11 vom 04.11.2011 der Accon GmbH ist, dass eine Wohnbebauung auch innerhalb der Mindestabstände zu der Feuerwehr bzw. des bestehenden Metallbaubetriebes unter der Maßgabe von Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung grundsätzlich möglich ist und sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch ein uneingeschränkter Betrieb des bestehenden Metallbaubetriebes und der Feuerwehr gewährleistet werden können. Aufgrund der Vielzahl möglicher Bebauungskonstellationen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Konstellationen hinsichtlich eines Verbleibes der

Feuerwehr und des bestehenden Metallbaubetriebes sowie einer zeitlich gestaffelten Umsetzung der weiteren Vorhaben würde eine detaillierte Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen für jede Konstellation und jede überbaubare Fläche im Einzelnen zu einer Überregulierung führen. Daher wird festgesetzt, dass Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig sind, wenn durch ein Schalltechnisches Gutachten die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachgewiesen wird. Die dabei zu berücksichtigenden Schallquellen und deren Emissionsparameter sind dem Gutachten der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-111-5413/11 vom 04.11.2011 zu entnehmen. Hierdurch wird sichergestellt, dass zu jedem Bauvorhaben ein entsprechender Schallschutznachweis geführt wird, der die dann herrschende Lärmsituation unter der Maßgabe eines uneingeschränkten Betriebes der dann bestehenden Betriebe (Feuerwehr und Metallbaubetrieb) berücksichtigt und der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ggf. unter Umsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen gegen das bisherige Immissionsgutachten der ACCON GmbH vom 05.04.2011, die überwiegend auf sprachlichen Missverständnissen beruhen, wurden dabei vollumfänglich berücksichtigt. In diesem Zusammenhang ist auszuführen, dass es selbstverständlich Ziel der vorliegenden Planung ist, den bestehenden Metallbaubetrieb (sowie die Feuerwehr) im Bestand zu schützen. Darüber hinaus ist es auch Ziel einen flexiblen Bestandsschutz gewähren, indem nach § 1 Abs. 10 BauNVO für den Betrieb festgesetzt wird, dass Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen zulässig sind. Dass bei Nutzungsänderungen zukünftig in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht die umliegenden Nutzungen zu berücksichtigen sind, ist selbstverständlich. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan wird jedoch sichergestellt, dass die Bebauung im Plangebiet den Betrieb nicht einschränkt. Eine Einschränkung des Betriebes ist vielmehr aufgrund der gegenüber liegenden Bebauung zu erwarten, da diese gerade durch die Arbeiten im Freien betroffen sind. Bei der Untersuchung wurde hierzu ein weitaus über das für derartige Betriebe übliche Maß hinausreichendes Immissionsverhalten, von dem absolut auszugehen ist, zu Grunde gelegt, so dass es durch den derzeit bestehenden und genehmigten Betrieb nicht überschritten wird. Dabei wurde auch ein Betrieb auf der Hoffläche berücksichtigt, obwohl diese in der Genehmigungsplanung Stellplätze vorsieht und die Nutzung damit entgegen der Genehmigung erfolgt. Auch würden die in der Untersuchung zu Grunde gelegten Emissionsparameter die Anforderungen an die auf dem Grundstück des Metallbaubetriebes ausgeübte und genehmigte Wohnnutzung im Wohngebäude, die entgegen den Maßgaben eines Gewerbegebietes für eine ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zu geordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht einhalten. Hier ist festzustellen, dass zum einen Wohnungen von Personen genutzt werden, die dem Betrieb nicht zu zuordnen sind und zum anderen die Maßgabe einer Unterordnung in Grundfläche und Baumasse hier nicht gegeben ist.

In der ursprünglichen Planung wurden zur besseren Ausnutzung der Grundstücke die überbaubaren Flächen über die Grundstücksgrenzen hinweg geführt, um beispielsweise durch Grundstückstausch oder Verkauf eine höhere bauliche Dichte zu erreichen, was in dieser Lage innerhalb des Ortskerns wünschenswert wäre. Da diese jedoch von Seiten des Grundstückseigentümers nach Mitteilung seines Rechtsbestandes nicht gewünscht wird, werden die überbaubaren Flächen entsprechend an die bestehenden Grundstücksgrenzen angepasst.

#### **Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen aus der Stellungnahme werden aufgenommen. Das Immissionsschutzgutachten wurde fortgeschrieben. Entsprechend der Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die den bestehenden Metallbaubetrieb und die Nutzung der Feuerwehr in ihrem Bestand

uneingeschränkt schützen und gleichzeitig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Die überbaubaren Flächen werden gegenüber dem Grundstück des Metallbaubetriebes an die bestehenden Grundstücksgrenzen angepasst.

### **B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:**

#### **1. Schreiben des Landratsamtes München, Sachgebiet Baurecht, Denkmalschutz und raumordnungsrecht vom 05.08.2011 (Anlage 2)**

##### **Darstellung:**

1. siehe beiliegende Stellungnahme

##### **Würdigung/Beschlussvorschlag:**

1. Der Hinweis, dass, wie bereits in der Begründung dargelegt, der Bebauungsplan nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans entspricht und dieser durch den vorliegenden Bebauungsplan berichtigt wird und der Flächennutzungsplan im Zuge des Nächsten Flächennutzungsplanverfahrens zu berichtigen ist, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

##### **Darstellung:**

- 2.+ 3. siehe beiliegende Stellungnahme

##### **Würdigung/Beschlussvorschlag:**

2. + 3. Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und südlich davon die Ausweisung einer Grünachse mit öffentlicher Wegeverbindung, die Nachverdichtung der bestehenden Bebauung sowie die Festlegung der Nachnutzung der bisherigen Fläche der Feuerwehr. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen überplant, die innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplans Nr. 111 liegen. Aufgrund von mehrfach erteilten Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die Realisierung von Vorhaben bestehen Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplans. Aus diesem Grund wurden die Eigentümerbelange sowohl aus Sicht des mit dem Bebauungsplan Nr. 111 enthaltenen Baurechts als auch nach dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB beurteilt. Zudem werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Flächen überplant, die dem im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zuzuordnen sind und damit den Maßgaben des § 34 BauGB unterliegen, wonach Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zur Gewährleistung einer Durchsetzbarkeit der Planung und zur Vermeidung von übermäßigen Eingriffen in das Grundeigentum ist für die vorliegende Planung äußerste planerische Zurückhaltung geboten und Eingriffe auf bestehenden Rechte auf das Mindestmaß zu beschränken, um die mit der Planung verbundenen Ziele zu gewährleisten.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der grünordnerischen Festsetzung, dass baulich nicht genutzte Flächen der Baugrundstücke landschaftsgärtnerisch zu gestalten sind mit der Vorgabe von Mindestpflanzungen, die in der Regel auf privaten Baugrundstücken weit übertroffen werden, wird die mit der Planung verfolgte Zielsetzung einer Grünvernetzung von bestehenden Grünflächen und dem zukünftigen Ortspark in die Stadtmitte gleichwohl, wenn auch nicht auf öffentlichen Flächen mit detaillierten Festsetzungen unter Wahrung bestehender Rechte sichergestellt.

Aus diesem Grund wurden auch die überbaubaren Flächen soweit an die geplante Wegeverbindung heran geführt, dass ein Mindestmaß an Grünverbindung gewährleistet ist und dennoch die privaten Grundstücke sinnvoll bebaut werden können.

Aufgrund der bestehenden charaktervollen Bebauung im westlichen Planbereich, die durch Nachverdichtung entstanden ist und Qualitäten aufweist, die durch Planmäßigkeit in Verbindung mit einer Vielzahl an die Baufreiheit einschränkenden detaillierten Festsetzungen nicht zu übertreffen ist, wurde auch hier, zur Vermeidung von Einschränkungen auf bestehende Rechte, auf detaillierte Festsetzungen verzichtet und eine an die nähere Umgebung, die sich als sehr diffus darstellt, angepasste Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung, die auch der in der Baunutzungsverordnung in § 17 festgelegten Obergrenze für die vorhandenen und festgesetzte Gebietskategorie eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht, gewählt.

Die Anregung bezüglich der Aufnahme von Aussagen über die unterhalb der überbaubaren Flächen gelegenen U-Bahntrasse wird aufgenommen. In der Begründung werden entsprechende Hinweise und Aussagen getroffen.

Im Sinne einer planerischen Zurückhaltung zur Vermeidung übermäßiger Beeinträchtigungen im Grundeigentum wird auf die Festsetzung von Verkehrsflächen sowie zum ruhenden Verkehr verzichtet. Als Beispiel wird auf die im östlichen Planbereich bestehenden Bebauung hingewiesen, die ohne öffentliche Verkehrsflächen entstanden ist und eine verkehrsberuhigte Bebauung auf höchstem Niveau darstellt, die Qualitäten aufweist, die für eine Wohnbebauung ihres Gleichen sucht.

**Beschlussvorschlag:**

Die vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen und die Planung unter Beachtung der vorliegenden Würdigung beibehalten. Die Begründung wird um Aussagen zu der unter Teilen der festgesetzten überbaubaren Flächen verlaufenden U-Bahntrasse ergänzt.

**Darstellung:**

4. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

4. Die Anregung wird aufgenommen und es werden Aussagen in die Planung aufgenommen, dass der Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“ für die Bereiche aufgehoben wird, die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant werden.

**Darstellung:**

5. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

5. Die Anregung wird aufgenommen, die Bezeichnung des Planzeichens „Knödellinie“ in der Legende entsprechend korrigiert.

**Darstellung:**

6. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

6. Die Anregung wird aufgenommen und die Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zusätzlich vermaßt.

**Darstellung:**

7. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

7. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, es wird jedoch aufgrund der vorhandenen Dachformen und der sehr heterogenen Struktur des Planbereichs an der getroffenen Festsetzung über die verschiedenen Dachformen festgehalten.

**Darstellung:**

8. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

8. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und der Fußweg vermaßt. Der geplante Fußweg mündet im Westen auf den Fuß- - und Radweg am Hüterweg und kann von dort aus weiter über das Christlbauernfeld in den geplanten Ortspark geführt werden. Im Osten mündet der Fußweg in den Stadtpark um den Maibaumplatz. Auch wird die Linie des Planzeichens für Tiefgaragen stärker ausgeführt, damit die Flächen für die Tiefgarage deutlicher zu erkennen sind.

**Darstellung:**

9. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

9. Mit Verweis auf die Ausführungen zu den Punkten 2 und 3 wird auf eine detaillierte Grünordnung und weitere Festsetzungen zur Grünordnung verzichtet.

**Darstellung:**

10. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

10. Die Anregung wird aufgenommen und der Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung nicht als Festsetzung sondern als Hinweis aufgenommen.

**Darstellung:**

11. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

11. Da es sich hier um öffentliche Flächen handelt, ist ein Hinweis auf das Straßenbegleitgrün ausreichend um die Planung entsprechend umzusetzen.

**Darstellung:**

12. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

12. Die Anregung wird aufgenommen und auf die starke farbliche Darstellung der alten Bebauungspläne verzichtet. Die Planzeichnung und Legende werden entsprechend geändert.

**Darstellung:**

13. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

13. Die Anregung wird aufgenommen und der aktuelle Art 81 BayBO beim Vermerk Ziffer D zitiert.

**Darstellung:**

14. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

14. Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzungen durchnummeriert.

**Darstellung:**

15. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

15. Da es sich bei den vorhandenen Böschungen um geringfügige private Böschungen handeln, die für die Planung keinerlei Bedeutung haben, werden diese aus der Planzeichnung komplett herausgenommen.

**2. Schreiben des Landratsamtes München, Sachgebiet Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht vom 01.08.2011 (Anlage 2)**

**Fachliche Informationen und Empfehlungen**

**Darstellung**

2. siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wurde aufgenommen. Die Lärmsituation insbesondere unter dem Aspekt der Auswirkungen eines Verbleibes der Feuerwehr und des Metallbaubetriebes sowie die Auswirkungen des Verkehrslärms wurden weiter untersucht. Ergebnis der weiteren Untersuchung ist, dass eine Wohnbebauung auch innerhalb der Mindestabstände zu der Feuerwehr bzw. des bestehenden Metallbaubetriebes unter der Maßgabe von Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung grundsätzlich möglich ist und sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch der uneingeschränkte Betrieb des bestehenden Metallbaubetriebes und der Feuerwehr gewährleistet werden kann. Aufgrund der Vielzahl möglicher Bebauungskonstellationen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Konstellationen hinsichtlich eines Verbleibes der Feuerwehr und des bestehenden Metallbaubetriebes sowie einer zeitlich gestaffelten Umsetzung der weiteren Vorhaben ist eine detaillierte Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen für jede überbaubare Fläche im Einzelnen nahezu unmöglich und könnte zu dem zu einer Überregulierung führen, da eine zeitlich vorgezogene Bebauung näher zu den Schallquellen liegenden Vorhaben bereits einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten, so dass diese ohne weitere Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden könnten. Daher wird festgesetzt, dass zu jedem Bauvorhaben ein entsprechender Schallschutznachweis zu führen ist, der die dann herrschende Lärmsituation berücksichtigt unter der Maßgabe eines uneingeschränkten Betriebes der dann bestehenden Betriebe (Feuerwehr und Metallbaubetrieb) und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnis ggf. unter Umsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen.

**3. Schreiben des Landratsamtes München, Sachgebiet Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung vom 21.07.2011 (Anlage 4)**

**Darstellung**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die Anregung bezüglich der Ergänzung in Bezug auf die zu erhaltenden Baume, dass diese auch zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen sind, wird aufgenommen und die Festsetzung entsprechend ergänzt.

Zur Gewährleistung einer Durchsetzbarkeit der Planung und zur Vermeidung von potentiellen Planschäden ist für die vorliegende Planung äußerste planerische Zurückhaltung geboten und Eingriffe auf bestehenden Rechte auf das Mindestmaß zu beschränken, um die mit der Planung verbundenen Ziele zu gewährleisten - siehe hierzu auch die Würdigung der

Punkte 2 + 3 der Stellungnahme des Landratsamtes München. Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht, Schreiben vom 05.08.2011. Daher wird neben der bereits getroffenen grünordnerischen Festsetzung, dass die baulich nicht genutzten Flächen der Baugrundstücke landschaftsgärtnerisch zu gestalten sind, einschließlich Mindestanforderungen an die Begrünung, auf eine Festsetzung als Grünfläche verzichtet.

Die Anregung bezüglich der Umformulierung der Festsetzung, dass statt der Pflanzung eines Baumes je 80 m<sup>2</sup> Gartenfläche je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum 1. bzw. 2. Ordnung zu pflanzen ist, damit nicht der Eindruck entsteht, dass im Zuge zunehmender Flächenversiegelung weniger Bäume gesetzt werden müssten, wird aufgenommen und die Festsetzung entsprechend geändert.

Auch werden die weiteren gegebenen Anregungen, die Pflanzauswahl unter die Hinweise und die Festsetzung dass, heimische Arten bzw. Pflanzen aus Pflanzliste unter Hinweise in die Festsetzungen aufzunehmen ist, aufgenommen, damit andere heimische Arten nicht ausgeschlossen sind und gepflanzt werden können. Auch wird der Hinweis, dass ein Baumbestands- bzw. ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen ist, aufgenommen.

#### **4. Schreiben der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 12.08.2011 (Anlage 5)**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Anregungen wurde aufgenommen und die Lärmsituation insbesondere unter dem Aspekt über die Auswirkungen eines Verbleibes der Feuerwehr und des Metallbaubetriebes sowie die Lärmsituation wegen des Verkehrslärms weiter untersucht. Ergebnis der weiteren Untersuchung ist, das eine Wohnbebauung auch innerhalb der Mindestabstände zu der Feuerwehr bzw. des bestehenden Metallbaubetriebes unter der Maßgabe von Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung grundsätzlich möglich ist und sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch ein uneingeschränkter Betrieb des bestehenden Metallbaubetriebes und der Feuerwehr gewährleistet werden können. Daher wird festgesetzt, dass an den dem Betrieb zugewandten Fassaden zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume grundsätzlich unzulässig sind, es sei denn, es wird ein Nachweis erbracht, dass im konkreten Einzelfall, insbesondere bereits entstandener Schallschutzbebauung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Im Nachweis ist, die dann herrschende Lärmsituation zu berücksichtigen unter der Maßgabe, dass ein uneingeschränkter Betrieb der zum jeweiligen Zeitpunkt bestehenden Betriebe (Feuerwehr und Metallbaubetrieb) gewährleistet wird.

#### **5. Schreiben der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 12.08.2011 (Anlage 6)**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Anregungen wurde aufgenommen und die Lärmsituation insbesondere unter dem Aspekt über die Auswirkungen eines Verbleibes der Feuerwehr und des Metallbaubetriebes sowie die Lärmsituation wegen des Verkehrslärms weiter untersucht. Ergebnis der weiteren Untersuchung ist, das eine Wohnbebauung auch innerhalb der Mindestabstände zu der Feuerwehr bzw. des bestehenden Metallbaubetriebes unter der Maßgabe von Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung grundsätzlich

möglich ist und sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch ein uneingeschränkter Betrieb des bestehenden Metallbaubetriebes und der Feuerwehr gewährleistet werden können. Daher wird festgesetzt, dass an den dem Betrieb zugewandten Fassaden zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume grundsätzlich unzulässig sind, es sei denn, es wird ein Nachweis erbracht, dass im konkreten Einzelfall, insbesondere bereits entstandener Schallschutzbebauung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Im Nachweis ist, die dann herrschende Lärmsituation zu berücksichtigen unter der Maßgabe, dass ein uneingeschränkter Betrieb der zum jeweiligen Zeitpunkt bestehenden Betriebe (Feuerwehr und Metallbaubetrieb) gewährleistet wird.

#### **6. Schreiben der E.ON Netz GmbH vom 03.08.2011 (Anlage 7)**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die gegebenen Hinweise auf vorhandene bzw. nicht vorhandene Leitungen sowie die gegebenen allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der weiteren Planung und Umsetzung der Planung zu beachten. Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

#### **7. Schreiben des Landratsamtes München, Kreisheimatpfleger vom 19.07.2011 (Anlage 8)**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Da die vorgebrachten Belange der aufgeführten Fachstelle berücksichtigt wurden, wird die Stellungnahme als Zustimmung zur Planung gewertet. Der gewünschte Hinweis über Material und Farbwahl und der Respektierung der gestalterischen Vorgaben aus dem lokalen Umfeld erscheint sehr allgemein und zudem sehr subjektiv, so dieser aus Gründern der planerischen Zurückhaltung nicht unter die Hinweise aufgenommen werden kann.

#### **8. Schreiben der E.ON Bayern AG vom 13.07.2011 (Anlage 9)**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die gegebenen Hinweise auf vorhandene Leitungen sowie die weiteren gegebenen allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der weiteren Planung und Umsetzung der Planung zu beachten. Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

#### **9. Schreiben des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 15.07.2011 (Anlage 10)**

**Darstellung:**

siehe beiliegende Stellungnahme

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise über potentielle Bodendenkmäler, den Umgang mit diesen, den Hinweis auf die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, den Hinweise zum Oberbodenabtrag sowie die weiteren allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Ein entsprechender Hinweis wurde unter den Hinweisen bereits im Bebauungsplan aufgenommen.

Geantwortet, aber keine Anregungen vorgebracht haben die Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 28.07.2011), das Landratsamt München, Sachgebiet Tiefbau (Schreiben vom 12.08.2011), das Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz (Schreiben vom 12.08.2011), Schreiben der Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt (Schreiben vom 19.07.2011), die Landeshauptstadt München (Schreiben vom 28.07.2011), die Gemeinde Oberschleißheim (Schreiben vom 27.07.2011), die Gemeinde Eching (Schreiben vom 03.08.2011), die Gemeinde Ismaning (Schreiben vom 26.07.2011), das Staatliche Bauamt Freising (Schreiben vom 14.07.2011), die Interoute Germany GmbH (Schreiben vom 18.07.2011), die bayernets GmbH (Schreiben vom 12.07.2011) und die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Schreiben vom 10.08.2011).

**Kein Beschluss:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stellt diesen Antrag zurück.

#### **TOP 4   Bebauungsplan Nr. 166 "Niels-Bohr-Straße/ Telschowstraße"; Erneute Vorstellung des Planungskonzeptes Niels-Bohr-Str. und Empfehlungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss und weiteren Verfahren**

---

##### **I. Sachvortrag:**

Da der Standort der Postfiliale an der Niels-Bohr-Str. von der Post aufgeben werden soll und das Grundstück auch bereits veräußert ist, ist es erforderlich das Gebiet neu zu überplanen. Nachdem bereits der neue Eigentümer mit Planungskonzepten auf die Stadt Garching zugekommen ist, hat die Verwaltung Herr Strohmayer vom Planungsbüro GSU beauftragt, sich hierzu ebenfalls Gedanken zu machen und Planungsentwürfe zu erstellen. Ursprüngliche Planungsabsicht war, für das beiliegende Planungsgebiet ein grundstücksübergreifendes Konzept zu erarbeiten. Leider teilte aber die VBL-Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als Eigentümerin des Grundstücks Niels-Bohr-Str. Ecke Meier-Leibnitz-Str. mit, dass sie gegen einen Bebauungsplan sei und nur eine objektbezogene Bebauung in Frage käme. So blieb letztendlich nur noch die Möglichkeit einer grundstücksbezogenen Planung.

Der grau dargestellte Planbereich an der Maier-Leibnitz-Str. wäre die mögliche Bebauung für die VBL gewesen. Gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan Max-Planck-Siedlung ist auf dem Grundstück der VBL derzeit eine Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Das von Herrn Strohmayer geplante Konzept würde eine Geschossfläche von 2.715 m<sup>2</sup> zulassen. Dies bedeutet in diesem Fall eine Geschossflächenmehrung von 1.515 m<sup>2</sup>. Da die VBL keinen Bebauungsplan möchte und sich damit auch nicht an den Kosten des Bebauungsplanes, insbesondere an den Nachfolgelasten (1.515 m<sup>2</sup> x ca. 80 € = ca. 121.200 €) beteiligt, wurde das Grundstück ausgenommen von der weiteren Planung.

Der von Herrn Strohmayer erarbeitete Entwurf lag der Beschlussvorlage für die Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung am 31.05.2011 bei und wurde von Herrn Strohmayer in der Sitzung vorgestellt.

Das ursprüngliche, dem Ausschuss vorgestellte Planungskonzept (Anlage 1) sieht entlang der Telschowstraße, Niels-Bohr-Straße und Maier-Leibnitz-Straße eine Bebauung mit Punkthäusern vor, die im Norden durch eine Bebauung auf Lücke in der 2. Reihe ergänzt wird. Hierdurch entstehen zwischen den Punkthäusern und der Bebauung in 2. Reihe jeweils ein nach Süden bzw. nach Westen offener Hof, der einerseits eine optimale Belichtung/ Besonnung gewährleistet und andererseits einen halböffentlichen Wohnhof mit hoher Wohnqualität bildet.

Entlang der Telschow Straße im Bereich des bestehenden öffentlichen Parkplatzes kann eine 3-geschossige Riegelbebauung, unter der im Erdgeschoss von Westen geparkt werden kann als Fortführung der bestehenden Bebauung in der Telschowstraße ergänzt werden. An der Ecke Telschow – Niels-Bohr-Straße ist ein eingeschossiger Verbindungsbau für Läden, Büros, Praxen vorgesehen.

Zur Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum der Niels-Bohr-Straße im Süden empfiehlt der Planer, das Erdgeschoss- und Gartenniveau der Wohngebäude auf Höhe des Rathausplatzniveaus fortzuführen, um dadurch einen ca. 45 – 70 cm hohen Niveauunterschied zu erhalten. Durch diesen Höheunterschied in Ergänzung zu einer umlaufenden Hecke entstehen so private, nur schwer einsehbare Gartenhofbereiche entlang einer sonst stark frequentierten Straße.

Erschlossen werden die Punkthäuser von den umliegenden Straßen – Telschowstraße, Niels-Bohr-Straße und Maier-Leibnitz-Straße über Wohnwege, die nur zu Fuß oder mit dem Rad befahren werden dürfen. Hierdurch wird der Pkw-Verkehr aus dem Inneren der Bebauung ferngehalten und es entsteht eine ruhige, für Wohnzwecke qualitativ hochwertige Wohnform.

Die Bebauung in der 2. Reihe wird über einen neuen Weg von dem öffentlichen Parkplatz an der Telchowstraße zu der Ausfahrt an der Maier-Leibnitz-Straße erschlossen, der möglichst auch nur für die Anlieferung von schweren Lasten mit dem Pkw/Lkw befahren werden sollte. Der ruhende Verkehr wird vornehmlich in Tiefgaragen untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage für die Bebauung auf dem städtischen Grundstück und dem Postgelände erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Telchowstraße gegenüber der Zufahrt zur Tiefgarage des Rathauses. Die Zufahrt für die Tiefgarage für das Grundstück an der Maier-Leibnitz-Straße erfolgt über eine Zufahrt von dort.

Die Höhe der Bebauung entlang der Telschowstraße orientiert sich mit drei Geschossen zzgl. einem zurückgesetzten Penthousegeschoss an der bestehenden Bebauung gegenüber dem Rathausplatz und erhöht sich entlang der Nils-Bohr-Straße um ein Geschoss auf vier Geschosse zzgl. zurückgesetztem Penthousegeschoss um eine größere Dichte in der Innenstadtlage zu erreichen und einen Übergang zu den neun geschossigen Wohnblöcken an der Einsteinstraße zu finden. Das Gebäude an der Ecke Nils-Bohr-Straße / Maier-Leibnitz-Straße wird zusätzlich um ein Geschoss auf fünf zzgl. zurückgesetztem Penthousegeschoss zur Betonung der Ecke und als Pendant dem gegenüberstehenden neun geschossigen Wohnblock erhöht.

Im Blockinneren südlich des öffentlichen Parkplatzes werden Flächen für einen Spielplatz bzw. für eine kleine Grünfläche vorgesehen. Aufgrund der Nähe zum Rathausplatz ist für die Gebäude entlang der Telschowstraße neben einer Wohnnutzung auch eine Nutzung für Praxen und Büros sowie einem Cafe oder Restaurant denkbar.

In Anlehnung an die Bebauung entlang der Telschowstraße im Bereich des Rathausplatzes sollen die Gebäude flacher geneigte Sattel bzw. Zeltdächer ohne Gauben erhalten.

Für die Verwaltung ist insbesondere auch die Klärung der Frage der zukünftigen Nutzungen erforderlich. Soll auf dem städtischen Grundstück ein Ärztehaus, sonstige Nutzung oder Wohnnutzung, eventuell altersgerechtes Wohnen entstehen?

Die Fraktionen wurden deshalb gebeten, der Verwaltung zum vorstehenden Planungskonzept ihre Anregungen und Bedenken sowie ihre Nutzungsvorstellungen bis spätestens 29.06.2011 mitzuteilen, damit der Planer den entsprechenden Bebauungsplanentwurf erstellen kann.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat diesen und den Beschluss, mit den Eigentümern über den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zu verhandeln, in seiner Sitzung am 31.05.2011 einstimmig gefasst.

Eine Stellungnahme abgegeben hat nur die SPD Fraktion mit Schreiben vom 13.08.2011. Die SPD Fraktion hält auf dem städtischen Grundstücksteil eine dichtere Bebauung für möglich als von Herr Strohmayer vorgeschlagen wurde. Insbesondere ist der SPD bekannt, dass der Parkplatz an der Telchowstraße nicht bestehen bleiben muss, wenn die Parkplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden müssen. Dies soll bei der Planung berücksichtigt werden. Weiter solle darüber nachgedacht werden, ob Teile des Grundstücks für den öffentlichen Bedarf benötigt werden, da es sich um die letzte Möglichkeit handle, etwas im Ortszentrum zu realisieren. Wichtige Flächen sollen nicht übereilt einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Gleichzeitig ist auch der Investor mit einer Planvariante (Anlage 3) mit geringfügigen Änderungen an die Stadt Garching herantreten. Sie sieht einen Gebäudevorsprung nach Süden im mittleren Teil des hinteren Gebäudes und die Verbreiterung des Dachgeschosses auf 8 Meter Tiefe vor. Aus Sicht der Verwaltung kann dieser Planungsvariante zugestimmt werden.

Auf Grund der Stellungnahme der SPD Fraktion hat die Verwaltung Herrn Strohmayer gebeten, zu überprüfen, ob auf dem städtischen Grundstück eine dichtere Bebauung möglich ist. Herr Strohmayer kam zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der bestehenden Gebäude entlang der Telchowstraße im Bereich der nördlich angrenzenden Grundstücke einerseits und weil bei der Statik der bestehenden Tiefgarage eine Bebauungsmöglichkeit entlang der Telschowstraße bereits statisch berücksichtigt wurde, haben wir diese Bebauung entlang der Telchowstraße - wie sie bereits in den vorliegenden Entwürfen vorgesehen war - als Grundlage für weitere Verdichtungsmöglichkeiten herangezogen.

Ein zusätzlicher freistehender Baukörper zwischen der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück Fl. -Nr. 236/57 würde zu einer extremen Unterschreitung der Abstandsflächen führen und zu einer hohen Dichte im Verhältnis zu der umgebenden Bebauung.

Als mögliche Nachverdichtungsvariante sehen wir einen zweigeschossigen L-förmigen Anbau im Norden entlang des Steiningerwegs - Variante I bzw. den Anbau von zwei kürzeren zweigeschossigen Baukörpern, so das ein Innenhof entsteht, der dann noch in Abhängigkeit der geplanten Nutzung mit einem eingeschossigen Gebäude bebaut werden könnte - Variante II. Variante II würde sich insbesondere für eine öffentliche Nutzung mit größeren zusammenhängenden Räumlichkeiten eignen.“

Auf nochmaliger Rückfrage sieht Herr Strohmayer die beiden Varianten zur Nachverdichtung als schwierig an, da sich aufgrund der Überbauung der Tiefgarage sehr hohe statische Anforderungen ergeben. Fraglich hierzu ist die wirtschaftliche Vertretbarkeit, die sich daraus ergibt.

Aus Sicht der Verwaltung sollten diese beiden Varianten aus oben genanntem Grund nicht favorisiert werden.

Die beiden Planungsvarianten liegen als Anlage bei (Anlage 4 und 5).

Die Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne Nr. 113 „Ortszentrum West“ und Nr. 77 „Ortszentrum Änderung“. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan, sowie auch der Vorentwurf der Flächennutzungsplanneuaufstellung, setzen der Gemeinbedarfsfläche, öffentliche Grünfläche und Fläche für Stellplätze fest. Es ist deshalb sowohl eine Bebauungsplanänderung als auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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.

Herr Strohmayer, vom Planungsbüro GSU, wird den erforderlichen Entwurf der Bebauungsplanänderung auf Grund der Entscheidung im Stadtrat, ob die ursprüngliche Planung mit oder ohne einer der neu vorgestellten Planungsvarianten erfolgen soll, erstellen.

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung und eine Nachverdichtung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB) dar.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB entsprechend, sodass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) abgesehen

Allerdings ist in diesem Fall gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Öffentlichkeit zu unterrichten, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zu der Planung äußern kann. Von der Unterrichtung kann nur unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung, d. h. die frühzeitige Information bereits anderweitig stattfand. Da dies bei diesem Bauleitverfahren jedoch bisher noch nicht erfolgt ist, ist die Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu unterrichten. Diese Informations- und Äußerungspflicht sollte mindestens 2 Wochen betragen. Diese Informationspflicht gilt nicht für Behörden und andere Träger öffentlicher Belange.

Im Anschluss daran sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, sofort die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB des in der Stadtratsitzung am 24.11.2011 beschlossenen Planentwurfes erfolgen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauGB). Die öffentliche Auslegung wird jedoch erst durchgeführt, wenn der Städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.

Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nicht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Der Investor, Herr Riemensperger, hat sich mit Kostenübernahmeerklärung vom 07.10.2011 bereit erklärt, die entstehenden Planungskosten und Folgekosten zu übernehmen. Die Einzelheiten und alle sonstigen Regelungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

**Mehrheitlicher Beschluss (8:4 Hr. Dr. Krause, Hr. Dr. Gruchmann, Hr. Euringer, Fr. Schmidt):**

1. Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, dem Stadtrat zu empfehlen, für den beiliegenden Bebauungsplanvorschlag **ohne** Planungsvariante für die Errichtung von Wohngebäuden den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung zu fassen. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 166 „Niels-Bohr-Straße/ Telchowstraße“ haben.

2. Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, den vorgestellten Planungsentwurf **ohne** Planungsvariante für die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mindestens 2 Wochen zur Einsicht bereitzuhalten und die Öffentlichkeit entsprechend zu informieren. Evtl. eingehende Anregungen der Öffentlichkeit werden zusammen mit den im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingehenden Anregungen gewürdigt.

3. Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, nach erfolgter Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB den dort ausliegenden Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die öffentliche Auslegung wird jedoch erst durchgeführt, wenn der Städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.

4. Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen und kein Änderungsverfahren durchzuführen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor den Städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

**TOP 5    Bebauungsplan Nr. 162 "GE Zeppelinstr./ Schleißheimer Str.";  
Empfehlungsbeschluss zur rechtlichen Würdigung der im Verfahren nach § 13  
a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen  
Stellungnahmen und Freigabe für die öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2  
und 4 Abs. 2 BauGB**

---

**I. Sachvortrag:**

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 19.07.2011 beschlossen, für die Fl. Nrn. 1792 und 1793 den Bebauungsplan Nr. 162 „GE Zeppelinstr./ Schleißheimer Str.“ aufzustellen.

Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „GE Zeppelinstr./ Schleißheimer Str.“ wurde in der Stadtratssitzung am 19.07.2011 gebilligt und i. V. m § 13 a BauGB 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 05.09.2011 lag in der Zeit vom 14.09.2011 mit 18.10.2011 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte im selben Zeitraum.

Während dieses Auslegungszeitraums sind mehrere Anregungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Anregungen von Bürgern gingen in dieser Zeit keine ein. In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

**Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:**

**1. Schreiben von Regierung von Oberbayern vom 29.09.2011 (Anlage 1)**

Sachvortrag:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Büro- und Verwaltungsnutzung im Gewerbegebiet Hochbrück schaffen.

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen (RP 14 B II Z 2.3)

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

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

**2. Schreiben des Landratsamtes München, SG Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht vom 06.10.2011 (Anlage 2)**

Sachvortrag:

1. Beim Planzeichen A 1.1 und bei Festsetzung B 6.1 sollte noch ergänzt werden, welche rechtsverbindlichen Bebauungspläne durch diesen Bebauungsplan ersetzt/ aufgehoben werden. Nach unseren Unterlagen sind dies die Bebauungspläne Nr. 119 Teil D und Nr. 49.
2. Das Planzeichen für oberirdische Flächen für Stellplätze (jetzt Hinweis Nr. 4) müssen noch unter den Festsetzungen aufgenommen werden, da sich Festsetzung B 3.6 auf die für Kfz-Stellplätze festgesetzten Flächen bezieht. Im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen sollten die Flächen noch vermaßt werden. Falls die Stellplatzflächen nicht festgesetzt werden sollten, müsste Festsetzung B 3.6 entsprechend angepasst werden.

3. Die Planzeichen für Bemaßung in Metern (jetzt Hinweis Nr. 6) und Bezugshöhe (jetzt Hinweis Nr. 8) müssten unter den Festsetzungen aufgenommen werden, damit sie rechtliche Wirkung entfalten können.
4. In Festsetzung B 2.2 wird geregelt, dass die zulässige Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) überschritten werden darf. Nach Aussage in der Begründung, Punkt 9, bezieht sich die Überschreitungsmöglichkeit auf alle Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche); entsprechend müsste es in Festsetzung B 2.2 „§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO“ lauten.
5. In Festsetzung B 3.2, Satz 3, kann über dem 6. OG die Wandhöhe um bis zu 3,00m für Dachaufbauten (Rückkühlwerke) bis zu einer Grundfläche von 900 qm überschritten werden. Wir schlagen vor, hier zu ergänzen, dass diese Dachaufbauten an den straßenseitigen Fassadenseiten, um ein bestimmtes Maß von den Fassaden zurückzusetzen sind.
6. Die Ermittlung der in Festsetzung B 3.5 angegebenen Zahl von mindestens 300 Stellplätzen ist nicht ganz nachvollziehbar. Nach Ausführung auf Seite 6 der Begründung, vorletzter Absatz, sind für beide Bauabschnitte (gesamtes Plangebiet) 380 Stellplätze erforderlich. Die festgesetzte Anzahl sollte daher nochmals überprüft bzw. ein Stellplatzschlüssel festgesetzt werden.
7. Für den zweiten Satz der Festsetzung B 3.8, gibt es keine Rechtsgrundlage, da gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen von Stellplätzen, unabhängig von ihrer Ausführung, immer mitzurechnen sind. Der Satz ist daher herauszunehmen.  
Für diese Stellplätze könnte lediglich eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche festgesetzt werden; inwiefern die in B 2.2 festgesetzte Überschreitung bereits ausreicht, müsste noch überprüft werden.

#### Redaktionelles:

1. Beim Planzeichen A 4.1 ist die Formulierung „festzusetzende“ nicht erforderlich und sollte herausgenommen werden.
2. Das Planzeichen A 5.2 sollte unter den Hinweisen aufgenommen werden, da es nur außerhalb des Geltungsbereichs verwendet wird.
3. Für den zweiten und dritten Satz der Festsetzung B 5.7 gibt es keine Rechtsgrundlage; dies kann lediglich unter den Hinweisen aufgenommen werden.
4. Unter den Verfahrensvermerken sollte noch ergänzt werden, dass das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.
5. In der Begründung, Punkt 3, 2. Absatz, sollte noch der städtebauliche Aspekt der im Umfeld herausragenden, geplanten Höhe von punktuell 35 m erläutert werden. Zur weiteren Erläuterung könnte eine Zeichnung der straßenseitigen Ansicht, mit der geplanten Bebauungshöhe der Begründung beigelegt werden.  
Für den an der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehenen Geh- und Radweg sollte noch in der Begründung ausgeführt werden, wie dessen Fortsetzung/Anbindung an das bestehende Geh- und Radwegnetz geplant ist.  
In der Begründung, Seite 10, sollte noch ergänzt werden, dass in der GRZ 0,75 die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO enthalten sind und angegeben werden, welche zulässige Grundfläche sich aus der GRZ 0,6 ergibt.

#### Rechtliche Würdigung:

zu 1.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Beim Planzeichen A 1.1 und bei der Festsetzung B 6.1 wird ergänzt, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 119 Teil D ersetzt bzw. aufgehoben wird. Der Bebauungsplan Nr. 49 wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 119 Teil D ersetzt bzw. aufgehoben.

zu 2.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Das Planzeichen für oberirdische Flächen für Stellplätze wird unter den Festsetzungen aufgenommen, da sich Festsetzung B 3.6 auf die Kfz-Stellplätze festgesetzten Flächen bezieht. Zudem werden die Flächen noch vermaßt.

zu 3.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Planzeichen für Bemaßung in Metern und Bezugshöhe werden ebenfalls noch in die Festsetzungen mit aufgenommen, damit sie rechtliche Wirkung entfalten können.

zu 4.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Festsetzung B 2.2 wird folgendermaßen abgeändert: „Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 überschritten werden. Der Wert von 0,75 darf überschritten werden um die Tiefgaragenflächen, die mit mindestens 1 m Erdreich überdeckt sind.“

zu 5.: Die Festsetzung B 3.2 wird folgendermaßen ergänzt bzw. ersetzt: „Soweit die Dachaufbauten nicht hinter einem geschosshohen Fassadenteil liegen, sind sie um 1,5 m von der Fassade zurückzusetzen und mit einer luftdurchlässigen Metallfassade zu verblenden.“

zu 6.: Die Anzahl der Stellplätze wurde nochmals überprüft. Der erste Bauabschnitt (östliches Gebäude) weist eine Nutzfläche von 8.000 m<sup>2</sup> auf. Pro 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist ein Stellplatz vorgesehen. Dies bedeutet, dass für das östliche Gebäude 200 Stellplätze benötigt werden. Analog gilt dies auch für den zweiten Bauabschnitt (westliches Gebäude). Nachdem für den zweiten Bauabschnitt die Büroflächen geringer sind, ergibt sich auch eine entsprechend kleinere Nutzfläche. Aus diesem Grund sind für den zweiten Bauabschnitt ca. 100 Stellplätze ausreichend. Des Weiteren stützt sich die Anzahl der Stellplätze auf die Mitarbeiterbefragung. Aus diesen Gründen werden die 300 vorgesehenen Stellplätze in der Tiefgarage als ausreichend angesehen. Zusätzlich finden sich noch ca. 20 oberirdische Stellplätze.

Es ist vorgesehen, dass im ersten Bauabschnitt nicht alle Stellplätze errichtet werden sollen, sondern nur die Stellplätze für den ersten Bauabschnitt. Da die Festlegung der Stellplätze nicht anhand eines Schlüssels erfolgte, sollen die Stellplätze anhand der oberirdischen GF entsprechend der Bauabschnitte aufgeteilt werden, d. h. ca. 2/3 zu 1/3. Dies würde bedeuten, dass für den ersten BA ca. 200 Stellplätze bereits in der Tiefgarage errichtet werden. Dennoch werden im Bereich des westlichen Gebäudes bereits für den ersten Bauabschnitt zusätzlich ca. 100 provisorische Stellplätze hergestellt, so dass die 300 nachzuweisenden Stellplätze bereits beim ersten Bauabschnitt vorhanden sind. Im zweiten Bauabschnitt werden die verbleibenden 100 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen. In der Begründung wird dies dementsprechend korrigiert bzw. ergänzt. Die Festsetzung B 3.5 wird beibehalten. (siehe auch Punkt „Änderungen in der Planung“).

zu 7.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Da es für den zweiten Satz der Festsetzung B 3.8 keine Rechtsgrundlage gibt, wird der Satz daher herausgenommen. Inwieweit die in B 2.2 festgesetzte Überschreitung bereits ausreicht wird überprüft und gegebenenfalls abgeändert.

zu Redaktionelles:

zu 1.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Da die Formulierung „festzusetzende“ beim Planzeichen A 4.1 nicht erforderlich ist, wird sie herausgenommen.

zu 2.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Das Planzeichen A 5.2 wird unter den Hinweisen aufgenommen, da es außerhalb des Geltungsbereiches verwendet wird.

zu 3.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Der zweite und dritte Satz der Festsetzung B 5.7 wird unter den Hinweisen aufgenommen, da es keine Rechtsgrundlage gibt.

zu 4.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Unter den Verfahrensvermerken wird noch ergänzt, dass das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.

zu 5.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Bezüglich der Höhenentwicklung ergab sich eine Änderung in der Planung (siehe auch Punkt „Änderungen in der Planung“). Im östlichen Planungsgebiet entsteht nun mehr ein Verwaltungsgebäude mit Wandhöhen von bis zu 27 m. Zuvor waren Wandhöhen bis zu 35 m geplant. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 133 sieht ebenfalls Wandhöhen bis zu 27 m vor. Aus diesem Grund entfällt der städtebauliche Aspekt, in dem die im Umfeld herausragende, geplante Höhe von punktuell 35 m erläutert wird.

Für den an der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehenen Geh- und Radweg wird in der Begründung ergänzt, wie dessen Fortsetzung/Anbindung an das bestehende Geh- und Radwegnetz geplant ist.

In der Begründung, Seite 10, wird ergänzt, dass in der GRZ 0,75 die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO enthalten sind und angegeben, welche zulässige Grundfläche sich aus der GRZ 0,6 ergibt.

#### Beschlussvorschlag:

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

### **3. Schreiben des Landratsamtes München, SG Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht vom 04.10.2011 (Anlage 3)**

#### Sachvortrag:

Die Stadt Garching b. München plant auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1792 und 1793 den Bebauungsplan 119 Teil D in seinem Geltungsbereich durch den BP Nr. 162 zu ersetzen, um Swiss Life Deutschland die Errichtung eines Bürogebäudes für die Hauptverwaltung zu ermöglichen. Da im beigelegten Gutachten der Fa. PMI vom 30.08.2011 die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bzw. die Unterschreitung um mindestens 10 dB (A) nachgewiesen wurde, besteht mit der Planung Einverständnis.

Folgende Änderungen und Ergänzungen sind vorzunehmen:

- Die im Gutachten in Anlage 5 dargestellte Fassadenkennzeichnung ist in die Festsetzung zu übernehmen.
- Folgender Passus ist festzusetzen: „An den rot und grün gekennzeichneten Fassaden sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn sie hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehen Verglasung (z.B. Wintergarten) liegen. Alternativ sind die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Belüftungsmöglichkeit auszustatten. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Die Wintergärten sind mit versetzt angeordneten Fensterflügeln zu versehen und in geschlossener Form auszuführen. Eine Erweiterung der Wohnräume in die Wintergärten ist unzulässig.“
- Der letzte Absatz in Punkt 3 der Hinweise ist zu streichen.

#### Rechtliche Würdigung:

- Der Stellungnahme wird entsprochen. In die Festsetzung wird die im Gutachten in Anlage 5 dargestellte Fassadenkennzeichnung übernommen.
- Nachdem es sich bei den Gebäuden um ein Bürogebäude handelt und auch in diesem Bereich keine Wohnräume (z. B. Betriebsleiterwohnung) vorgesehen sind, entfällt der vorgeschlagene Passus. Somit wird die vorgeschlagene Festsetzung nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Der Stellungnahme wird entsprochen und der letzte Absatz in Punkt 3 der Hinweise gestrichen.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet. Der Bebauungsplan wird entsprechend des Sachvortrags/ rechtliche Würdigung geändert und ergänzt.

#### **4. Schreiben des Landratsamtes München, SG Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung vom 29.09.2011 (Anlage 4)**

##### Sachvortrag:

###### Textliche Festsetzungen 5

Wir empfehlen eine präzisere Ausformulierung der privaten Grünfläche als Eingrünung des Gewerbegebietes. So könnte die Pflanzung von Bodendeckern/ Kleinsträuchern/ Sträuchern, je nach gewünschter Gestaltung, bezogen auf die Quadratmeter festgesetzt werden. Hiermit bleibt genug Spielraum für eine ansprechende Landschaftsarchitektur, verhindert aber auch, dass die Grünfläche später nur eine Rasenfläche sein wird.

Zusätzlich sollte auch noch formuliert werden, dass mindestens nach jedem 5. Stellplatz eine Bauminsel einzuplanen ist. So dienen Baumplantungen der Stellplatzgliederung und es ist gewährleistet, dass die Stellplätze eine richtige Durchgrünung und Beschattung erfahren. Zu beachten ist, dass die durchwurzelbare Fläche für die Bäume mindestens 9 m<sup>2</sup> betragen muss (im Bereich der Stellplätze auch als überfahrbare Baumscheibe mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü ausführbar).

###### Textliche Festsetzung 5.2

Zielführender wäre eine genaue Bestimmung, welche Flächen wasserdurchlässig gestaltet werden sollen, um möglichst viel unversiegelte Fläche zu erhalten.

###### Textliche Festsetzung 5.4.1

Grundsätzlich empfehlen wir, das Pflanzgebot eines Baumes an die Gesamtquadratmeterzahl des Grundstücks zu koppeln, damit nicht der Eindruck entsteht, dass im Zuge zunehmender Flächenversiegelung weniger Bäume gesetzt werden müssen. So wäre z.B. eine Formulierung wie „je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen“ zielführend für eine Durchgrünung.

###### Zu Textliche Festsetzung 5.4.3

Wir empfehlen aus Gründen des Artenschutzes einen Mindestprozentsatz für die Pflanzung heimischer Baum- und Straucharten festzusetzen.

###### Hinweise

Grundsätzlich sollte unter die Hinweise aufgenommen werden, dass die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS.LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren zu beachten sind.

##### Rechtliche Würdigung:

zu Festsetzung 5: Der Stellungnahme wird entsprochen. Pro 20 m<sup>2</sup> Grünfläche wird ein Baum 1. oder 2. Ordnung gepflanzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass je fünf Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

zu Festsetzung 5.2: Der Stellungnahme wird insoweit entsprochen, dass alle nicht befahrbaren Gehwege wasserdurchlässig gestaltet werden. In die Festsetzung wird dies dementsprechend aufgenommen.

zu Festsetzung 5.4.1: Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Festsetzung wird entsprechend des Sachvortrags geändert und folgendermaßen formuliert: „Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.“

zu Festsetzung 5.4.3: Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Festsetzung wird entsprechend des Sachvortrags geändert und ein Mindestprozentsatz von 20 % für die Pflanzung heimischer Baum- und Straucharten festgesetzt.

zu Hinweise: Der Stellungnahme wird entsprochen. Unter den Hinweisen wird folgender Passus aufgenommen: „Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS.LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren sind zu beachten.“

Beschlussvorschlag:

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

## **5. Schreiben des Staatlichen Baumamtes Freising vom 17.10.2011 (Anlage 5)**

Sachvortrag:

Mit oben genannten Schreiben haben wir den Bebauungsplan Nr. 162 „GE Zeppelinstraße/ Schleißheimer Straße“ zur Stellungnahme erhalten. Der betroffene Bereich der Bundesstraße 471 liegt innerhalb der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt derzeit 60 km/h. Bei der Straßenverkehrszählung 2010 wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke für den Gesamtverkehr von 12.863 KFZ/24 h ermittelt. Aus Sicht des Staatlichen Baumamtes Freising kann dem Bebauungsplan in der Fassung vom 05.09.2011 nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt werden:

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Aufgrund des kürzlich erfolgten Umbaus der Straßenkreuzung Schleißheimer-/Zeppelinstraße hat sich die neu zu definierende Anbauverbotszone in diesem Bereich in Richtung Norden verschoben. Gegen die daraus resultierende Unterschreitung der Anbauverbotszone von ca. 3,85m bestehen von Seiten der Straßenbauverwaltung keine Einwände.

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist ausschließlich über Gemeindestraßen vorzusehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Bundesstraße 471 zum Gewerbegebiet sind nicht zulässig.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Weiterführung des nördlich der Bundesstraße verlaufenden Geh- und Radweges im Bereich der Ausleitung zur Parallelfahrbahn ist aus der Sicht der Straßenbauverwaltung zwingend notwendig, um die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern. Dabei empfehlen wir die erforderlichen Anfahrtsichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K1), bemessen auf 50 km/h (70 m parallel zur Bundesstraße in beide Fahrtrichtungen / 5 m in die Grundstückszufahrt) und die erforderlichen Sichtfelder auf bevorrechtigte Radfahrer (30 m parallel zur Bundesstraße / 3m in die Grundstückszufahrt) zu berücksichtigen. Die Anfahrtsichtdreiecke müssen von sichtbehindernder Bepflanzung freigehalten werden.

Auf die von der Bundesstraße 471 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Rechtliche Würdigung:

Der Stellungnahme wird entsprochen. Da von Seiten der Straßenbauverwaltung keine Einwände gegen die Unterschreitung der Anbauverbotszone von ca. 3,85 m bestehen, wird dies als Zustimmung zur Planung gewertet.

Im Bebauungsplan ist die Erschließung des Gewerbegebietes über die Gemeindestraße vorgesehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Bundesstraße 471 zum Gewerbegebiet sind nicht vorgesehen.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Weiterführung des nördlich der Bundesstraße verlaufenden Geh- und Radweges im Bereich der Ausleitung zur Parallelfahrbahn ist aus der Sicht der Straßenbauverwaltung zwingend notwendig, um die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern. Dies wird als Zustimmung zur Planung gewertet. Dabei wird entsprechend der Stellungnahme der Straßenbauverwaltung, die erforderlichen Anfahrtsichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K1), bemessen auf 50 km/h (70 m parallel zur Bundesstraße in beide Fahrtrichtungen / 5 m in die Grundstückszufahrt) und die erforderlichen Sichtfelder auf bevorrechtigte Radfahrer (30 m parallel zur Bundesstraße / 3m in die Grundstückszufahrt) berücksichtigt. Die Anfahrtsichtdreiecke werden von sichtbehindernder Bepflanzung freigehalten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass erforderliche Lärmschutzmaßnahmen, die auf die von der Bundesstraße 471 ausgehenden Emissionen, vom Baulastträger der Bundesstraße nicht übernommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird entsprechend des Sachvortrags/ rechtliche Würdigung berücksichtigt und ergänzt.

## **6. Schreiben der E.ON Netz GmbH vom 11.10.2011 (Anlage 6)**

Sachvortrag:

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft das o.g. Fernmeldekabel. Die Lage des Kabels bitten wir dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Die Schutzzone des Fernmeldekabels beträgt für Bebauung und Aufgrabungen jeweils 1 m rechts und links der Trassenachse. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen in Köln).

Wir bitten das Fernmeldekabel entsprechend dem Kabellageplan in den Bebauungsplan aufzunehmen und mit Angabe der Schutzzone in der Legende zu berücksichtigen.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich des Kabels (je 1,00 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen.

Sollte eine Ortung des Kabels erforderlich sein, bzw. Maßnahmen zur Sicherung des Kabels erforderlich werden, bitten wir die auszuführenden Baufirmen, mindestens vier Wochen vor Beginn von Arbeiten mit unserer Abteilung Informationssysteme, Servicegruppe-K/Dachau, Roßwachtstraße 40, 85221 Dachau, Tel.: 089 1254-2398, Kontakt aufzunehmen.

Die beigefügte Kabelschutzanweisung bitten wir zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Hochspannungsanlagen (110-kV) der E.ON Netz GmbH.

Rechtliche Würdigung

Das Fernmeldekabel wird entsprechend dem Kabellageplan in den Bebauungsplan aufgenommen und mit Angabe der Schutzzone in der Legende berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend des Sachvortrags geändert bzw. ergänzt. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Bauausführung beachtet.

## **7. Schreiben der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vom 28.09.2011 (Anlage 7)**

### Sachvortrag:

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 162 „GE Zeppelinstraße /Schleißheimer Straße“ bestehen seitens der Telekom Deutschland GmbH keine Einwände.

Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsstruktur vorhanden. Änderungen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der

Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 25, Bauherrenberatungsbüro, Blütenburgstr. 1, 80636 München

So früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte beachten Sie: Der übersendete Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Vor Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung zu beachten.

Wir bitten Sie, uns eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 162 sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden.

### Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

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

## **8. Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz vom 22.09.2011 (Anlage 8)**

### Sachvortrag:

Wir danken für die Beteiligung an der oben genannten Planung. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben, Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Planungsumgriff sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld (v.a. D-1-7735-0156 Siedlung der Hallstattzeit) Bodendenkmäler zu vermuten. In nur geringer Entfernung von ca. 150 m wurde eine früheisenzeitliche Siedlung durch archäologische Ausgrabungen bereits 1993 nachgewiesen mit deren Ausdehnung in den Planungsbereich mit großer Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten, Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörung ist der Beginn des Oberbodenauftrags – nach Vorliegen des denkmalrechtlichen Erlaubnisbescheids – vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Herr Freiburger, Tel.Nr. 089/2114361, Peter.Freiburger@blfd.bayern.de) anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Über die Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung kann im vorliegenden Fall erst nach Abtrag des Oberbodens entschieden werden.

Wir weisen darauf hin, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und daher – um

Verzögerungen des Bauablaufs zu vermeiden – unbedingt rechtzeitig geplant werden sollten. Hierbei sind gegebenenfalls auch Vor und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde).

Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4 Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: [http://www.blfd.bayern.de/download\\_area/texte/index.php](http://www.blfd.bayern.de/download_area/texte/index.php) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

#### Rechtliche Würdigung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird der Hinweis aufgenommen: „Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen (Bodendenkmäler) ist vor Beginn des Oberbodenabtrags ein denkmalrechtlicher Erlaubnisbescheid (gem. Art. / Abs. 1 DSchG) bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Die Arbeiten sind beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hr. Freiberger, Tel. Nr. 089/2114361, [Peter.Freiberger@blfd.bayern.de](mailto:Peter.Freiberger@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 (v.a. D-1-7735-0156 Siedlung der Hallstattzeit) zu vermuten.“

#### Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird entsprechend des Sachvortrags geändert.

### **9. Schreiben der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 27.09.2011 (Anlage 9)**

#### Sachvortrag:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.09.2011.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens 3 Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

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

## **10. Schreiben des Landratsamtes München, Kreisheimatpfleger vom 14.09.2011 (Anlage 10)**

### Sachvortrag:

Als Träger öffentlicher Belange habe ich gegen den Bebauungsplan Nr. 162 der Stadt Garching b. München keine Einwände, sofern die näheren gesetzlichen Regelungen für den Natur-, Umwelt- und Lärmschutz Beachtung finden. Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen etwaige, im Zuge der Baumaßnahmen zu Tage tretende Bau- und Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landratsamt München als Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege.

Da mir keine Informationen vorliegen, die für die Ermittlung oder die Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein könnten, erstatte ich zu diesem Teil Ihrer Nachricht Fehlanzeige.

### Rechtliche Würdigung

Die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen für den Natur-, Umwelt- und Lärmschutz sind in Begründung/Umweltbericht dokumentiert und werden eingehalten.

Die Sicherung und Dokumentation etwa zu Tage tretenden Bodendenkmäler wird eingehalten.

### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Vorgaben werden eingehalten.

## **11. Schreiben der SWM Infrastruktur Region GmbH vom 19.09.2011 (Anlage 11)**

### Sachvortrag:

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „GE Zeppelinstraße/ Schleißheimer Straße“ haben wir Kenntnis genommen und nehmen wie folgt Stellung:

Unsere vorhandenen Erdgas- und Wasserversorgungsanlagen sind aus dem Eintrag in den beiliegenden Bestandplanauszügen (Erdgas grün und Wasser blau eingezeichnet) zu ersehen.

Wir sind sehr daran interessiert, die Gebäude an die Erdgasversorgung anzuschließen. Weitere Informationen (z.B. Abschlusspreise, Anträge, Vorteile von Erdgas) erhalten Sie unter [www.swm.de](http://www.swm.de).

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende Verbundfeuerlöschleitung DN 100 des Anwesens Schleißheimer Straße 78 liegt bei uns ein Stilllegungsantrag vor.

Die geplante Bebauung kann an unser bestehendes Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden

Der Bauwerber ist zu verständigen,

- dass bei Anschluss des geplanten Neubaus an die öffentliche Wasserversorgung die Bauwerber die nach der AVB Wasser V (Versorgung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) entstehenden Kosten zu tragen haben,
- dass ein Wasserzählerraum unmittelbar an einer straßenwärts gelegenen Kellerwand vorzusehen ist.

An der Ostseite des räumlichen Geltungsbereiches (östliche Grundstücksgrenze des Flst. 1793, Gemarkung Garching) liegt unsere Wasserversorgungsleitung DN 400/150 mit Schieberstellung, auf welche bei Einfriedung des Grundstücks entsprechend Rücksicht genommen werden muss.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind so zu pflanzen, dass zu Erdgas- und Wasserleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unser Aufgrabungskontrolle Tel.-Nr. 089/2361-2139 begonnen werden.

Wir bitten Sie unsere Auflagen und Angaben zu den vorhandenen Versorgungsanlagen bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen und uns nochmals einzuschalten.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte jederzeit an uns unter der Telefonnummer 089/2361-3122.

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

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

## **12. Schreiben der Interoute Germany GmbH vom 15.09.2011 (Anlage 12)**

Sachvortrag:

Durch die oben genannte Maßnahme kommen Sie in den Näherungsbereich unserer Anlagen (Fernleitungsnetz für Telekommunikation). Sie erhalten unsere entsprechenden Planunterlagen zur Information/Beachtung.

Der Beginn der Arbeiten ist eine Woche vorher zu melden bei Wolfgang Hergert, Projektbetreuung/Bauleitung, Mühlenberg 9, 15837 Baruth /Mark, Tel. 03370470816, wolfgang-hergert\_pbl@t-online.de.

Herr Hergert steht Ihnen auch zur Klärung technischer Fragen zur Verfügung. Es ist zu beachten, dass durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitungen/Leerrohre kein Mitverschulden von Interoute Germany GmbH begründet wird.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Arbeiten im Näherungsbereich unserer Anlagen mit der gebotenen Sorgfalt und unter Einhaltung aller Regeln der Technik zu erfolgen haben. Ein Mindestabstand von 1 Meter zur i-21 /Interoute Trasse ist bei einem Parallelverlauf zu empfehlen.

Als Anlage ist das Merkblatt „Merkblatt zum Schutz unserer Telekommunikationsanlagen“ beigelegt, welches zu beachten ist. Die Einhaltung der genannten Bedingungen ist von Ihnen zu überwachen.

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

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

### **Änderungen in der Planung:**

Sachvortrag:

Herr Kuhn von SwissLife und der Architekt, Herr Ackermann, werden in der Sitzung die Änderungen, die sich ergeben haben, und die Gründe hierfür in der Sitzung näher erläutern:

- Es ist vorgesehen, dass im ersten Bauabschnitt nicht alle Stellplätze errichtet werden sollen, sondern nur die Stellplätze für den ersten Bauabschnitt. Da die Festlegung der Stellplätze nicht anhand eines Schlüssels erfolgte, sollen die Stellplätze anhand der oberirdischen GF entsprechend der Bauabschnitte aufgeteilt werden, d. h. ca. 2/3 zu 1/3. Dies würde bedeuten, dass für den ersten Bauabschnitt ca. 200 Stellplätze bereits in der Tiefgarage errichtet werden. Dennoch werden im Bereich des westlichen Gebäudes bereits für den ersten Bauabschnitt zusätzlich ca. 100 provisorische Stellplätze hergestellt, so dass die 300 nachzuweisenden Stellplätze bereits beim ersten Bauabschnitt vorhanden sind. Im zweiten Bauabschnitt werden die verbleibenden 100 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen. In der Begründung wird dies dementsprechend ergänzt.
- Auf Grund des hohen Grundwasserstandes in diesem Bereich wird die Grundfläche des UGs von vormals ca. 15.400m<sup>2</sup> auf ca. 6.200m<sup>2</sup> reduziert. Der Flächenbedarf von insgesamt ca. 12.400 m<sup>2</sup> wird nun auf zwei Untergeschosse mit jeweils 6.200 m<sup>2</sup> aufgeteilt.

- Aufgrund der Überkragung ergeben sich sehr hohe statistische Anforderungen. Einhergehend damit ergeben sich immense Kosten, die einen Wegfall des markanten „Bürobügels“ (siehe Modellfotos) zum Kreuzungsbereich Schleißheimer Strasse – Zeppelinstrasse hin notwendig machen. Daraus resultiert die Umverteilung von der Geschossfläche des 5. und 6. Obergeschoss auf die Erweiterungsflächen im 4. Und 5. Obergeschoss (siehe Modellfotos).

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Den Änderungen wird entsprechend des Sachvortrags zugestimmt und in die Begründung bzw. im Plan des Bebauungsplans aufgenommen.

Geantwortet, aber keine Anregungen vorgebracht haben die IHK für München und Oberbayern (19.10.2011), die Handwerkskammer für München und Oberbayern (13.10.2011), die Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt (14.09.2011), die Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung (28.09.2011), die Gemeinde Ismaning (11.10.2011), die Gemeinde Oberschleißheim (20.09.2011), die Gemeinde Eching (17.10.2011), das Wasserwirtschaftsamt München (05.10.2011) und bayernets GmbH (14.09.2011).

**Einstimmiger Beschluss (12:0) :**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Anregungen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan Nr. 162 „GE Zeppelinstr./ Schleißheimer Str.“ für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

**TOP 6    Bebauungsplan Nr. 164 "Wissenschafts- und forschungsnahes Gewerbe";  
Empfehlungsbeschluss zum weiteren Vorgehen**

---

zurückgestellt

## **TOP 7   Voranfrage von Frau Sylvia Schneider zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Mehrgenerationenhauses auf dem Grundstück Königsberger Str. 13, Gem. Garching.**

---

### **I. Sachvortrag:**

Die Grundstückseigentümerin Frau Sylvia Schneider legt im Rahmen eines ersten Vorgesprächs mit der Verwaltung Pläne zu einer formlosen Anfrage über die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses auf dem eigenen Grundstück, Fl.Nr. 1051/4, Königsberger Str. 13, Gem. Garching vor.

Zur Antragsbegründung wird vorgebracht, dass die Flachdächer aus den 70er Jahren sanierungsbedürftig sind und im Rahmen einer Nachverdichtung durch Aufstocken auf den großzügigen Grundstücken Wohnraum für mehrere Generationen geschaffen werden könnte. Bei einer späteren Betreuungssituation kann so flexibler reagiert werden.

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 - Garching Ost (Bungalows) der Stadt Garching vom 29.05.70. Für das Baugrenzgebiet A setzt der Bebauungsplan ein reines Wohngebiet "WR", eine GRZ/GFZ von jeweils max. 0,3, den überbaubaren Bereich des Grundstücks mittels Baugrenzen, eine max. Wandhöhe von 4,50 m, zwingend 1 Vollgeschoss, und ein Flachdach mit 0-5° Neigung fest.

Im Baugrenzgebiet B wurde bereits eine Änderungsplanung (Nr. 30a vom 25.11.94) rechtskräftig.

Die Voranfrage beinhaltet die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses mit 5 Wohneinheiten und das Aufstocken um 1 weiteres Vollgeschoss. Es soll der vorhandene Bestand des Kellers erhalten und erst ab der Bodenplatte des Erdgeschosses neu aufgebaut werden.

Das EG soll Fläche von 15,82 m \* 12,71 m haben, daraus ergeben sich eine Grundfläche von 201,07 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 402,14 m<sup>2</sup> (= GRZ / GFZ von 0,19 / 0,38). Durch das Aufstocken entstehen 2 Vollgeschosse. Bei einem geplanten Flachdach ergibt sich durch unterschiedliche Geländehöhen eine Wandhöhe im Norden von ca. 6 m und im Süden von ca. 6,74 m.

Der Zugang zu den Wohneinheiten im Obergeschoss und der Abgang in den Keller sollen künftig über eine außenliegende Treppe an der Nordseite erfolgen. Nach den Bestandsplänen wurde das derzeitige Wohnhaus innerhalb der Baugrenzen errichtet, es steht mit dem nord-östlichen Eck auf der nördlichen Baugrenze. Damit würde der Zugang zum Obergeschoss wie der Abgang in den Keller zum größten Teil außerhalb des Bauraumes liegen.

Aus den vorliegenden Plänen ergibt sich, dass von den 5 Wohneinheiten 4x eine Wohnfläche von 40–80 m<sup>2</sup> und 1x eine Wohnfläche von 80-156 m<sup>2</sup> vorliegt. Nachdem der Bebauungsplan keine Regelungen zur Anzahl der Stellplätze trifft, ist die Stellplatzsatzung der Stadt Garching anzuwenden, es müssen insgesamt 8 Stellplätze nachgewiesen werden. Wie in der beiliegenden Ansicht dargestellt werden zusätzlich zur bestehenden Doppelgarage 3 Carports errichtet, die vor den Carports liegenden Stellplätze können ebenfalls anerkannt werden. Es sind somit 10 Stellplätze nachgewiesen.

Hinsichtlich der Abstandsflächen ist anzumerken, dass diese zu den kritischen Seiten (Norden, Osten) nachgewiesen werden können. Nach Norden beträgt die Wandhöhe ca. 6 m, das Gebäude hat einen Abstand von mindestens 4 m zur Grenze. Nach Osten beträgt die Wandhöhe maximal 6,74 m, der Grenzabstand beträgt 3,4 m. Bei Anwendung des 16 m-Privilegs kann die Wandhöhe an maximal 2 Gebäudeseiten auf ½ reduziert werden, d.h. nach Norden sind 3 m und nach Osten 3,37 m erforderlich, die Abstandsflächen sind

Aus Sicht der Verwaltung widerspricht das Vorhaben dem rechtskräftigen Bebauungsplan in zentralen Punkten des Maßes der Nutzung (GFZ, Vollgeschosse, Wandhöhe). Das Vorhaben erscheint somit nicht im Rahmen einer Befreiung, sondern nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes als genehmigungsfähig.

Es wird empfohlen, bei entsprechendem Interesse an einer Änderungsplanung, einen Vorentwurf für eine weitere Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 auf Grundlage der Voranfrage zu erarbeiten. Die Verwaltung wird vorher das Interesse der Grundstückseigentümer an einer Änderungsplanung abfragen.

**Mehrheitlicher Beschluss (10:2, Hr. Biersack, Hr. Dr. Krause):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich das Einvernehmen zur formlosen Voranfrage von Frau Schneider auf Errichtung eines Mehrgenerationenhauses auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1051/4, Königsberger Str. 13 im Rahmen einer Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 30 nicht in Aussicht zu stellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Änderungsplanung auf Grundlage der Voranfrage zu erstellen.

**TOP 8 Tektur zum Bauantrag von Herrn Winkler und Frau Bretl auf Errichtung eines Doppelhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1053/46, Ismaninger Str. 44, Gem. Garching; Änderung Dachflächenfenster und Dacheinschnitt**

---

**I. Sachvortrag:**

Die Bauherren Winkler/Bretl beantragten eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Doppelhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1053/46, Ismaninger Str. 46, Gem. Garching. Über den Bauantrag hat der Bau- Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 26.07.2011 beraten und diesem, mit Ausnahme der Dachflächenfenster und des Dacheinschnittes zugestimmt.

In der Zwischenzeit wurden durch den Architekten nochmals Gespräche bezüglich der Gestaltung der Dachfläche mit der Verwaltung geführt. Es wurde klargestellt, dass es sich neben dem Dacheinschnitt bei der letztmaligen Anordnung nicht um 13 Dachfenster handelte, es sollten vielmehr Dachfenster und Sonnenkollektoren bandartig nebeneinander angeordnet werden. Insgesamt sollen 5 Dachfenster und ca. 12 Kollektoren errichtet werden. Die Planung wurde daraufhin nochmal überarbeitet, stellt nur noch die Dachflächenfenster und den Dacheinschnitt auf der Südseite dar und wird mit der Bitte um Zustimmung zu einer Befreiung vom Bebauungsplan nochmals vorgelegt. Zur Begründung wird vorgebracht, dass mit einem Dacheinschnitt und Dachflächenfenstern eine gute Nutzung des DG gewährleistet, und die Ansicht des Gebäudes dadurch nicht beeinträchtigt würde. Zudem ist die südliche Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie prädestiniert. Das Doppelhaus soll eine architektonisch hochwertige und gleichzeitig gestalterisch harmonische Lösung bieten. Die zulässige Errichtung von Dachgauben würde sich optisch nicht in das Gesamtkonzept einfügen.

Das Grundstück, Fl.Nr. 1053/46, liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103 - Ismaninger Straße. Dieser legt u.a. fest, dass Dachfenster nur als Ausstiegsluken zulässig und Dacheinschnitte unzulässig sind.

Aus Sicht der Verwaltung kann die Argumentation für die Dachfenster und den -einschnitt nachvollzogen werden. Aus gestalterischen und optischen Gesichtspunkten wirkt die Giebel- bzw. südliche Traufansicht ohne Gauben ruhiger und harmonischer. Zudem hat sich die Baukultur seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 1988 deutlich verändert. Dachflächenfenster sind zur Belichtung und Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken vielfach anzutreffen und inzwischen ebenso genehmigungsfrei möglich wie die Anordnung von Sonnenkollektoren in der Dachfläche. Die Errichtung eines Dacheinschnittes (Breite ca. 3 m) ist gestalterisch harmonischer als die zulässigen Gauben. Zudem würde sich die anrechenbare Geschossfläche im DG (Planung 0,6 – Bebauungsplan 0,5) durch die Gauben noch zusätzlich erhöhen.

Aus Sicht der Verwaltung könnte nach der Klarstellung der Anordnung des Dacheinschnittes (Breite max. 3 m) und der Dachflächenfenster wie in der Planung dargestellt zugestimmt werden.

Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist genehmigungsfrei möglich, aus gestalterischen Gründen wird aber empfohlen diese in der südlichen Dachfläche bandartig oberhalb des Dacheinschnittes und der Dachfenster anzuordnen.

**Einstimmiger Beschluss (12:0) :**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig das gemeindliche Einvernehmen und die Zustimmung zu den nachfolgend genannten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 für das Bauvorhaben Bretl/Winkler auf Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Ismaninger Str. 44 herzustellen:

- Errichtung eines Dacheinschnittes mit max. 3 m Breite

- Errichtung von Dachflächenfenstern in der Südfassade

## **TOP 9 Tektur von Herrn Sarac zum Bauantrag zur Errichtung von Werbeanlagen am Gebäude auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1659/1, Schleißheimer Str. 126, Gem. Garching.**

### **I. Sachvortrag:**

Die Bauherrengemeinschaft Sarac/Sarac/Duran reicht einen Tekturantrag für die Errichtung von Werbeanlagen am Gebäude, eines Werbepylon, eines Angebotsschildes und Fahnenmasten auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1659/1, Schleißheimer Straße 126, ein.

Über den ursprünglichen Bauantrag wurde in der 42. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses beraten, der beleuchteten und unbeleuchteten Werbung am Gebäude wurde nicht zugestimmt, da das nach Bebauungsplan zulässige Maß von 10% (unbeleuchtet) und 1% (beleuchtet) überschritten wurde. Die Bauherren reichen nun eine überarbeitete und reduzierte Fassung ein.

Zur Antragsbegründung wird vorgebracht, dass es für eine Kfz-Werkstatt unbedingt erforderlich ist, ein Mindestmaß an Werbeanlagen am Gebäude errichten zu können. Zudem gibt es für die Kfz-Werkstatt Verträge mit Partnerfirmen in denen ein gewisses Maß an Werbefläche zugestanden werden muss. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, schränkt aber die zulässige Werbung eminent ein, nach BayBO wären z.B. in einem Gewerbegebiet Werbeflächen an der Stätte der Leistung bis zu 10 m Höhe genehmigungsfrei möglich.

Die beleuchtete Werbung der Pos. 1-3 wurde im Rahmen der Überarbeitung auf ein Mindestmaß reduziert, an der Südseite wird das zulässige Maß eingehalten (0,76%), an der Westseite beläuft sich die beleuchtete Werbefläche auf 1,38%.

Die unbeleuchtete Werbung in Form von sog. "Werbefries" beträgt an der Südseite ca. 16% und der Westseite ca. 13,6%. Da vom Antragsteller keine Leuchtwerbung an der Attika im Süden mehr geplant ist wird vorgeschlagen, das Werbefries (= Pos. 4) dort entfallen zu lassen. So lässt sich die unbeleuchtete Werbung auf ca. 12% reduzieren, ohne die Werbewirkung spürbar zu mindern.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Beweggründe der Antragsteller im Ganzen nachvollziehbar. Durch die geringfügige Überschreitung der Werbeanlagen sind die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt, da die Werbung am Gebäude immer noch zurückhaltend ist, außerdem ist die Befreiung städtebaulich vertretbar. Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wären somit erfüllt.

Es ist aber auch zu berücksichtigen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls das Vorhaben des TÜV Süd, Neubau einer Prüfstelle mit Sitz der Regionalleitung befindet. Hier wurden auch u.a. beleuchtete Werbeanlagen am Gebäude beantragt, es wurde bislang auf die Einhaltung des Bebauungsplanes bestanden.

Die Verwaltung empfiehlt dennoch einer Befreiung auf Grundlage der überarbeiteten Pläne zuzustimmen. Selbst bei Überschreitung des zulässigen Maßes wird die Werbung am Gebäude eher zurückhaltend sein und so dem Grundgedanken des Bebauungsplanes noch immer Rechnung tragen.

### **Einstimmiger Beschluss (12:0):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig das Einvernehmen zum Tekturantrag der Bauherrengemeinschaft Sarac/Sarac/Duran hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen am Gebäude herzustellen.

Die Zustimmung zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 145 hinsichtlich der Werbung am Gebäude wird auf Grundlage der überarbeitenden Planung erteilt.

**TOP 10 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; erneute Beratung nach Zurückstellung.**

---

## **TOP 11 Bebauung südlich Riemerfeldring Flur Nr: 1855/1- Vorstellung der überarbeiteten städtebaulichen Variante und Planung Parkplatz Kinderhaus**

### **I. Sachvortrag:**

In der Sitzung vom 05.07.2011 wurden dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zwei Varianten für die eine mögliche Nutzung/Bebauung des restlichen Flurstücks 1855/1 mit einer Größe von ca. 8360 m<sup>2</sup> von der Verwaltung vorgestellt und vom Ausschuss zur weiteren Entscheidung an die Fraktionen verwiesen.

Im Zuge dessen hat die Verwaltung nun eine neue Variante erarbeitet, in der die Vorschläge der Fraktionen mit eingeflossen sind.

Aufgabenstellung war es eine sinnvolle, wirtschaftliche Bebauung ohne große Verkehrsflächen in das Gebiet zu integrieren, sowie eine gute nachbarverträgliche Situierung der zusätzlichen Parkplätze für das Kinderhaus zu finden. Daraus ergibt sich für die Verwaltung nun diese überarbeitete Variante.

### **Überarbeitete Bebauungsvariante:**

Diese Variante sieht auf dem verbleibenden Grundstück eine Bebauung mit Mehrfamilien-Punkthäusern (Typ 1 = 3 geschossig + Staffelgeschoss; Typ 2 = 2 geschossig + Staffelgeschoss) vor, die über 2 gemeinsame Tiefgaragen verbunden werden. Dadurch entfallen in diesem Gebiet, bis auf die Zufahrt zu den Tiefgaragen vom Brunnenweg her, die Parkplätze für das Kinderhaus mit Zufahrt vom Riemerfeldring, sowie einem Rad- und Fußweg, die Verkehrsflächen innerhalb des Grundstücks. Die Erschließung der Häuser mit dem PKW erfolgt über die Tiefgaragen. So kann die Fläche zwischen den Punkthäusern für großzügige Gemeinschaftsgärten genutzt werden.

Anbei die Flächenzusammenstellung:

<b>Gesamtfläche ca.:</b>	<b>8360 m<sup>2</sup></b>			
		<b>Anzahl</b>	<b>Gundfläche</b>	<b>Geschossfläche</b>
<b>Bebauung</b>	<b>Typ</b>	<b>Vollgeschosse</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>
<b>Geschosswohnungsbau</b>	Haus 1	4	256	889
	Haus 2	4	256	889
	Haus 3	4	256	633
	Haus 4	3	256	633
	Haus 5	3	256	633
<b>Gesamt ca.</b>			<b>1280</b>	<b>3677</b>
<b>Grundstücksfläche ca.</b>	<b>6085 m<sup>2</sup></b>	davon:		
		Grünfläche	2365 m <sup>2</sup>	
<b>Grünflächen öffentlich ca.</b>	<b>1290 m<sup>2</sup></b>			
<b>Verkehrsflächen ca.</b>	<b>985 m<sup>2</sup></b>	davon:		
		Straße	540 m <sup>2</sup>	
		Stellplätze	260 m <sup>2</sup>	
		Fuß & Radweg	185 m <sup>2</sup>	

Auf die beigegefügt Anlagen wird Bezug genommen.

Diese Variante zeigt aus Sicht der Verwaltung eine sinnvolle städtebauliche Lösung, die sich sehr gut in die umliegenden bestehenden Gebiete einfügt. Daher wird diese Variante zur weiteren Bearbeitung und Umsetzung empfohlen.

### **Parkplatz Kinderhaus:**

Im Zuge der Überplanung des Gebiets, sowie der näher rückenden Fertigstellung des Kinderhauses wird hier auch die Planung der zusätzlich nötigen Stellplätze für das Kinderhaus vorgestellt. Die Zufahrt erfolgt vom Riemeferdtring aus, so dass der gesamte anfallende Verkehr inkl. Feuerwehrezufahrt nicht mehr über den Kreuzeckweg abgewickelt wird.

So kann der Parkplatz sowohl für das Kinderhaus, als auch für Besucher des neuen Baugebietes im Westen genutzt werden.

Das bestehende Wohngebiet wird optisch, durch einen bepflanzten Wall (Höhe bis 1,5m) von dem neuen Parkplatz abgeschirmt. Die, zum Kinderhaus hin orientierte Stellplätze (15 Stellplätze, davon 2 behindertengerecht) werden mit Rasenpflaster ausgebaut. 5 Stellplätze im Norden des Parkplatzes werden als „Not-Stellplätze“ nur mit Schotterrassen erstellt.

Vorteil: weniger versiegelte Fläche; Kostenersparnis

Die Entwässerung erfolgt über Mulden, bzw. Kiespackungen.

Durch die Anordnung der Stellplätze als Mittelinsel und der daraus resultierenden Umfahrt kann der Parkplatz auch als Feuerwehrezufahrt zum Kinderhaus und den beiden angrenzenden Punkthäusern genutzt werden, sowie zur Anlieferung und Müllentsorgung.

Die Herstellungskosten für den Ausbau des Parkplatzes waren in der Kostenberechnung mit 26.870,00 € brutto vorgesehen. Die Kosten nach der Umplanung belaufen sich laut erster Kostenschätzung vom Oktober 2011 (Prof. Kagerer Landschaftsarchitekten) auf ca. 55.000 € brutto **zzgl. Nebenkosten**. Die Mehrkosten durch die geänderte Planung und den verzögerten Ausbau belaufen sich somit auf ca. 28.130 €.

Die geänderte Zufahrt sowie Anordnung der Parkplätze und der damit verbundenen geänderten Erschließung des Kinderhauses zeigt aus Sicht der Verwaltung eine sinnvolle Umsetzung der Nachbarbelange, die den Zugang zum Kinderhaus über den Kreuzeckweg ablehnen. Der Parkplatz fügt sich gut in die bestehenden Gebiete ein und eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Kreuzeckwegs wird vermieden. Durch den zusätzlich geplanten Fuß- und Radweg wird eine gute Zugänglichkeit des Kinderhauses auch für Fußgänger sichergestellt. Daher empfiehlt die Verwaltung diese Variante zur weiteren Bearbeitung und Umsetzung.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt der vorgestellten Variante zur Bebauung des Riemeferds zu und beschließt

### **Zu Punkt 1: mehrheitlich (8:4 Hr. Adolf, Hr. Biersack, Hr. Kick, Hr. Neuhauser)**

1. Die weitere Bearbeitung

### **Zu Punkt 2: einstimmig (12:0):**

2. den Bau des Parkplatzes Kinderhaus auf Grundlage der vorgestellten Planung und der Kostenschätzung.

**TOP 11.1      Bebauung südlich Riemeffeldring Flur Nr: 1855/1- Vorstellung der überarbeiteten städtebaulichen Variante und Planung Parkplatz Kinderhaus**

---

**I. Sachvortrag:**

Ergänzung zum TOP 11 - Bebauung südlich Riemeffeldring Flur Nr: 1855/1- Vorstellung der überarbeiteten städtebaulichen Variante und Planung Parkplatz Kinderhaus

**Aktualisierte Kostenschätzung Planung Parkplatz Kinderhaus:**

Im weiteren Planungsverlauf wurde die Planung in Abstimmung mit EON um die Beleuchtung erweitert. In der ursprünglichen Kostenberechnung des Ingenieurbüros Wieder war keine zusätzliche Beleuchtung des Parkplatzes vorgesehen, wird aber durch die Umplanung als erforderlich angesehen.

Nach aktuellem Stand der Vorplanung für die Beleuchtung durch die EON müssen überschlägig 4-6 Leuchten vorgesehen werden. Die genaue Anzahl wird in der weiteren Planung noch festgelegt. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 15.000,00 € brutto. Diese Kosten erhöhen somit die Kostenschätzung für den Parkplatz auf ca. 70.000,00 Euro zzgl. Nebenkosten.

Die Kosten für den Parkplatz sind auf Grund zusätzlich geforderter Maßnahmen nach Abstimmung u. Wunsch des Nutzers, wie z.B. ein zusätzliches Gerätehäuschen im Außenspielbereich und zusätzlicher Sonnensegel, in den freigegeben Kosten der Landschaftsbauarbeiten nicht mehr, wie ursprünglich geplant, enthalten. Die Mehrkosten für den Ausbau des Parkplatzes belaufen sich somit auf ca. 70.000 € brutto.

**Einstimmiger Beschluss(12:0) :**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt einstimmig der vorgestellte Variante zur Bebauung des Riemeffelds zu und beschließt den Bau des Parkplatzes Kinderhaus auf Grundlage der vorgestellten Planung und der aktualisierten Kostenschätzung.

## **TOP 12 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragserhöhung Fa. Hosp & Kögel, Baumeisterarbeiten**

---

### **I. Sachvortrag:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.10.2010 die Beauftragung per Eilhandlung der Fa. Hosp & Kögl Bauunternehmung GmbH aus 86154 Augsburg mit den Baumeisterarbeiten beim Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg mit einer Brutto-Auftragssumme von 673.680,91 € zur Kenntnis genommen.

Folgende Nachträge wurden im Zuge der Umsetzung der Maßnahme gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Bauleitung BBS Stilling notwendig:

Bei **Nachtragsangebot 1** handelt es sich um die Beauftragung zur Lieferung des Bauschildes, da in der Ausschreibung nur das Bautafelgerüst vom Büro BBS Stilling ausgeschrieben wurde. **1.974,33 €**

Das **Nachtragsangebot 2** beinhaltet verschiedene Massen- und Mengenmehrungen, die im Zuge der Ausführung notwendig wurden. Besonders im Bereich der Erdarbeiten fielen erhebliche Massenmehrungen an (ca. 100.000 €), da zum Teil Arbeiten für die Landschaftsbauarbeiten übernommen wurden und bei Aufstellung des LVs die unterschiedlichen Bodeneinschlüsse von unbrauchbarem Material trotz Einsichtnahme in das vorliegende Bodengutachten so nicht erkannt wurden. Die Bodenprofile und somit die unbrauchbaren Bodenmassen änderten sich von Meter zu Meter. Die weiteren Mehrmengen setzen sich gegenüber den Mengen des LV aus einer Vielzahl von Pos. zusammen, z.B. Beton- und Stahlbauarbeiten und Mauerwerksarbeiten. Bei Aufstellung des LV war deren Notwendigkeit so nicht erkennbar und wurden erst durch die Detaillierung der Planunterlagen festgestellt. **142.800,00 €**

Das **Nachtragsangebot 3** beinhaltet Mehrkosten für die Ausführung der Fertigteil-Fassadenplatten im Sockelbereich einschließlich der Befestigung hierzu. Hierbei handelt es sich um eine Änderung der Bauteildicke gegenüber der Ausschreibung, Sonderformteile an Türen und Außenecken, die in der Ausschreibung leider nicht berücksichtigt wurden, sowie eine Änderung in der Ausführung der Befestigung der Platten. **8.609,54 €**

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 153.383,87 € brutto auf 827.064,78 €.

### **Einstimmiger Beschluss (12:0) :**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Auftragssumme für die Baumeisterarbeiten durch die Fa. Hosp & Kögl Bauunternehmung GmbH aufgrund der vom Bauleitungsbüro BBS Stilling geprüften Nachträge auf die Brutto-Auftragssumme von 827.064,78 € zu erhöhen.

## **TOP 13 Generalsanierung Grundschule West - Erweiterung zur Ganztagschule Bauteil E + F; Auftragsvergabe Wärmedämmverbundsystem**

---

### **I. Sachvortrag:**

Das Gewerk Wärmedämmverbundsystem für die Erweiterung zur Ganztagschule Bauteil E+F wurde durch EU-weite und nationale Bekanntgabe am 19.08.2011 im Offenen Verfahren nach VOB/A ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 23.09.2011 gingen 15 Angebote ein. Die Zuschlagsfrist endet am 24.10.2011 und wurde auf den 24.11.2011 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. Rossaro Gipsbau GmbH aus 73431 Aalen mit einer Brutto-Angebotssumme von 37.807,75 € 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. 68.000,00 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 30.192,25 € unterschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Wärmedämmverbundsystem dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Rossaro Gipsbau GmbH aus 73431 Aalen mit einer Brutto-Angebotssumme von 37.807,75 € 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 das Wärmedämmverbundsystem BT E+F an die Fa. Rossaro Gipsbau GmbH aus 73431 Aalen mit einer vorläufigen Auftragssumme von 37.807,75 € brutto zu erteilen.

## **TOP 14 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Bekanntgabe Auftragsvergabe Lose Möblierung**

---

### **I. Sachvortrag:**

Die Möblierung für das Kinderhaus am Kreuzeckweg wurde am 19.09.2011 nach VOL/A öffentlich ausgeschrieben. 5 Firmen haben die Unterlagen zur Angebotsabgabe angefordert. Zum Submissionstermin am 12.10.2011 haben 2 Bieter ein Angebot abgegeben. Die Zuschlagsfrist endet am 11.11.2011.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOL/A § 16 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Bauleitungsbüro Stilling geprüft.

Nach Wertung des Angebots gemäß VOL/A, §16

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Preisniveau entsprechend;
- erfüllt der wirtschaftliche 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.

Nach der formalen und technischen Prüfung hat die Fa. König Möbelwerke GmbH aus 56290 Beltheim mit einer Angebotssumme von 118.716,14 € brutto das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Das Leistungsverzeichnis wurde vollständig ausgefüllt und mit sämtlichen Einheitspreisen angeboten sowie rechtsverbindlich unterschrieben. Die Ausführung der Möbel sowie die Oberflächen wurden zusammen mit dem Träger des Kinderhauses, der AWO, im Vergabegespräch am 21.10.2011 mit der Fa. König abgestimmt und festgelegt.

Da die Beauftragung aufgrund der langen Liefertermine eilte, wurde die Fa. König Möbelwerke GmbH in Eilhandlung am 26.10.2011, mit einer vorläufigen Auftragssumme von brutto 118.716,14 € beauftragt.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.46405.93500 in ausreichender Höhe vorhanden.

### **Kein Beschluss:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Beauftragung der Fa. König Möbelwerke GmbH aus 56290 Beltheim, zur Lieferung der Möbel fürs Kinderhaus, mit einer vorläufigen Auftragssumme von 118.716,14 € brutto zur Kenntnis.

## **TOP 15 Antrag von Bündnis 90/ Die Grünen vom 01.03.2011; Winterdienst**

---

### **I. Sachvortrag:**

#### **Antwort zum Antrag: Winterdienst, der Bündnis 90 Die Grünen (Anhang)**

1. Der Winterdienst wird nach der geltenden Dienstanweisung, auf der Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umweltschutz vom 13.11.2003, vom Bauhof abgearbeitet.
2. Nicht befestigte Wege und Straßen werden nicht mit Salz gestreut, auch die Lindenallee nicht.
3. Wenn ein neues Konzept aufgestellt werden soll, kann es nach Fertigstellung in einen Ortsplan eingearbeitet und im Internet vorgestellt werden.

#### ***Antworten zur Begründung aus dem Schreiben vom 01.03.2011***

##### *Tauwasser in den Grünflächen:*

- Die meisten Grünflächen sind mit Bordsteinen eingefasst und die Straßenentwässerung findet in die Straßeneinläufe statt und nicht in die Grünflächen.

##### *Streugutausbringung*

- Die Streubreite wird jeder Straße individuell angepasst, ca. 1,5 m weniger als die gesamte Straßenbreite
- Der Streugutauswurf geht nach links zur Straßenmitte und nicht in die Grünflächen

Die Grünflächenpflege und der Winterdienst werden vom gleichen Bauhofpersonal abgearbeitet. Jedem Arbeiter ist der Konflikt mit dem Streusalz in den Grünflächen bewusst. Deshalb wird mit den Materialien sehr verantwortungsbewusst umgegangen.

Die Information, dass eine Belastung auch im Abwasser der Kläranlage nicht registriert wird, ist weder Unkenntnis, noch bewusste Irreführung. Niederschläge werden sehr wohl in der Kläranlage, durch einen steigenden Abwasserzufluss, registriert. Durch die Öffnungen der Schachtabdeckungen gelangt regelmäßig Niederschlagswasser und naturgemäß auch Tauwasser in die Kanalisation und somit zur Kläranlage.

##### *Streusalzverbrauch im Vergleich zu Ismaning:*

Laut Aussage von Herr Plösl (Bauhofleiter von Ismaning) wurden im Winterdienst in Ismaning ca. 120t Streusalz auf 70 Räumkilometer verbraucht, das sind 1,71t pro km. In Garching wurden ca. 350t Streusalz auf 340 Räumkilometer verbraucht, das entspricht 1,02t pro km.

##### *Salzschäden in den Grünflächen:*

- Der Garchinger Boden ist ein kalkhaltiger, mineralischer, durchlässiger Boden. Solch ein Boden kann den Salzioneneintrag gut ab puffern.
- Aufgrund der Durchlässigkeit und guten Bodenpufferung ist eine Verschlammung auszuschließen
- Das Salz-Chlorid verdrängt das Chlorophyll im Blatt und entzieht Feuchtigkeit. Das Chlorophyll ist für das Blattgrün verantwortlich.

- Bei der Knospenbildung und beim Blattneuaustrieb sind an den Pflanzen keine Salzschäden zu erkennen. Der schlechte Zustand der Bäume hängt mit dem fehlenden organischen Material und den hohen Mineralienanteil im Boden zusammen.
- Gras und Unkraut am Straßenrand haben kein Problem mit dem Salz, das wächst jedes Jahr immer höher, obwohl hier die Salzkonzentration am höchsten sein müsste.

#### *Weißer Winterdienst:*

- Im „Weißen Winterdienst“ besteht eine große Gefahr der Eisplattenbildung
- Für die Räumfahrzeuge ist es nicht möglich die Straße Komplet schneefrei zu räumen, weil parkende Fahrzeuge und bereits festgefahrener Schnee dies verhindern. Es entsteht auf der Fahrbahn nach dem Räumen ein Eis- oder Schneefilm der bei Niederschlägen oder Tauwetter und neuem Frost zur Eisplattenbildung führen kann.
- Der „Weiße Winterdienst“ wurde in Garching im Winter 2003 /04 Abschnittsweise erprobt. Die Straßen waren komplett vereist, mit einer Eischicht bis zu 20 cm Dicke. Das führte zu tiefen Schlaglöchern und Spurrinnen auf den Fahrbahnen, wodurch es zu mehreren Sachbeschädigungen an Fahrzeugen kam. Der Versuch mit Splitt entgegenzuwirken war nutzlos. Zuletzt mussten diese Gefahrenquellen mit sehr viel personellem und materiellem Aufwand beseitigt werden. Ohne eine erhebliche Menge Salz zu verwenden, konnte der Verkehr, in den Straßenzügen mit der Eisplattenbildung, nicht normalisiert werden. In den letzten Jahren wurde bei der Gefahr von Eisplattenbildung in der Regel durch den Bauhof eine Präventivstreuung durchgeführt, um so wenig wie möglich Streustoffe zu verbrauchen. Im Normalfall werden hierfür ca. 5g Salz pro Quadratmeter Straße, bei einem Streuvorgang, ausgebracht. Diese Menge entspricht ca. 1,5 Teelöffel.

Aus Sicht der Verwaltung ist mit Vollzug der Dienstanweisung von 2003 die nötige Sicherheit, nach den gesetzlichen Vorgaben, gewährleistet. Auf Grund des geschilderten Sachverhalts sollte die Dienstanweisung vom 13.11.2003 weiter beibehalten werden. Sollte dem Antrag von Bündnis 90/ Die Grünen vom 01.03.2011 zugestimmt werden, wird sich der Materialeinsatz, bei gleichen Wetterverhältnissen wie im vergangenen Jahr, deutlich reduzieren. Es besteht jedoch die Gefahr, dass dadurch die Verkehrssicherheit, für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr, erheblich beeinträchtigt wird. Im weiteren muss geklärt werden, wie dann mit der Eisplattenbildung umgegangen werden soll.

#### **Kein Beschluss:**

**Der Beschlussantrag wurde zurückgestellt und wird zur weiteren Beratung dem Stadtrat vorgelegt.**

## **TOP 16    Mitteilungen aus der Verwaltung**

---

Keine Mitteilungen

## **TOP 17 Sonstiges; Anträge und Anfragen**

---

### **Antrag von Hr. Kratzl und Hr. Kraft:**

- Ausführung „Öffnung Mühlfeldweg“ nicht nach dem Ausschuss vorgelegten Plänen. Es gibt mit Bordsteinen versehene und erhöhte „Inseln“, dadurch wird die Fahrbahn verengt.  
Entspricht nicht den dem Ausschuss vorgelegten Plänen!

**Herr Riedl:** damaliger Beschluss und Pläne werden geprüft.

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

---

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:

13.12.2011