

# PROTOKOLL ÜBER DIE 55. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 10.07.2012

---

SITZUNGSTERMIN: Dienstag, 10.07.2012

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 21.10 Uhr

ORT, RAUM: Ratssaal, 85748 Garching b. München, Rathausplatz 3

---

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

VORSITZENDE: Hannelore Gabor, Erste Bürgermeisterin

<b>Mitglieder des Ausschusses:</b>	<b>anwesend</b>	<b>entschuldigt</b>	<b>unensch.</b>	<b>Bemerkung</b>
Dr. Dietmar Gruchmann	x			
Dr. Joachim Krause	x			
Sylvia Schmidt	x			
Albert Biersack		x		
Josef Kink	x			
Manfred Kick	x			
Wolfgang Neuhauser	x			
Josef Euringer	x			
Alfons Kraft	x			
Walter Kratzl		x		
Florian Baierl	x			
Peter Riedl	x			
Ingrid Wundrak	x			

Von der Verwaltung sind anwesend:

- BgmBüro:
- GB I: Hr. Jakesch
- GB II: Hr. Zettl, Hr. Balzer
- GB III:

Von der Presse sind anwesend:

- MM: Herr Bauer
- SZ: Frau Alwardt

Weitere Anwesende:

- zu TOP 1: Hr. Dr. Schober von der  
Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH

---

Bgmin. Hannelore Gabor  
Vorsitzende

---

Oliver Balzer  
Schriftführer

## TAGESORDNUNGSPUNKTE

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

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

### ÖFFENTLICHER TEIL:

- 1 Bebauungsplan Nr. 168 "Naturerbeflächen Mallertshofer Holz"; Empfehlungsbeschluss zum weiteren Vorgehen und Verfahren
- 2 Empfehlungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 159 "Energieerzeugungsanlagen Hochbrück, Freiflächenphotovoltaikanlage" Beschluss zur rechtlichen Würdigung der i. R. des Auslegungsverfahrens 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
- 3 Empfehlungsbeschluss zur 48. Flächennutzungsplanänderung "Energieerzeugungsanlagen Freiflächenphotovoltaikanlage" (Bereich Bebauungsplan Nr. 159) Beschluss zur rechtlichen Würdigung der i. R. des Auslegungsverfahrens 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 Voranfrage von Frau Michaela Schätz zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Blütenstraße 22, Gem. Garching.
- 5 Bauantrag der KG für Vermögensverwaltung Garching GmbH zur Errichtung eines Büro und Dienstleistungsgebäudes A10 mit Tiefgarage auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 1797, 1796/21, am Parkring, Gem. Garching.
- 6 Neubau einer 4-gruppigen Kinderkrippe; Standortentscheidung
- 7 Neubau eines Gehweges auf der Nordseite der Schleißheimer Straße im Bereich der Autobahnunterführung; Vorstellung der Planung
- 8 Straßenausbau Angerlweg 9-13; Auftragsvergabe für Straßenbau- und Entwässerungsarbeiten
- 9 Erweiterung Schule West; Auftragserhöhung Elektroinstallationsarbeiten, Fa. Hahn
- 10 Grundschule West und Mittelschule; Auftragsvergabe Umbau Heizzentrale zum Anschluss an die Geothermie
- 11 Vereinfachte Umlegung Baugebiet "Seiler 3" - Teilbereich "Rudolf-Schöppe-Weg Ost"
- 12 Bauantrag der BMW M GmbH auf Umbau und Nutzungsänderung eines bestehenden Werkstattgebäudes auf dem Grundstück Daimlerstraße 19, Gem. Garching.
- 13 Bauantrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG auf Änderung eines genehmigten Vorhabens zur Vergrößerung der Tiefkühlzelle am Lidl-Markt auf dem Grundstück Freisinger Landstraße 45, Gem. Garching.
- 14 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 15 Sonstiges; Anträge und Anfragen

## **PROTOKOLL:**

ÖFFENTLICHER TEIL:

### **TOP 1      Bebauungsplan Nr. 168 "Naturerbeflächen Mallertshofer Holz"; Empfehlungsbeschluss zum weiteren Vorgehen und Verfahren**

---

#### **I. SACHVORTRAG:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.12.2012 einstimmig beschlossen, im Zusammenhang mit der Übernahme von Flächen der Bundesrepublik Deutschland im Rahmen des Nationalen Naturerbes den Bebauungsplan Nr. 168 „Naturerbeflächen Mallertshofer Holz“ aufzustellen.

Herr Dr. Schober vom Büro Dr. H. M. Schober-Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH hat bereits die Grundzüge des Entwurfs des Bebauungsplanes erarbeitet und wird diesen sowie das gesamte Konzept in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 10.07.2012 vorstellen. Es wird versucht, den Bebauungsplan mit Begründung bis zur Stadtratssitzung am 26.07.2012 zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen. Die bisher vorliegenden Unterlagen sind der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Um keinen weiteren Zeitverlust zu haben und die Sommerpause für die Auslegung zu nutzen, sollte der Bebauungsplanentwurf für das weitere Verfahren, d. h. für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben werden.

#### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, den vorgestellten Bebauungsplanvorschlag für das weitere Verfahren freizugeben und die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anmerkung StRin Wundrak:

Sie stimmt dem Beschlussantrag zu, befürwortet allerdings nicht, dass die Gemeinde Maisach Ausgleichsflächen anlegen darf.

**TOP 2      Empfehlungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 159  
"Energieerzeugungsanlagen Hochbrück, Freiflächenphotovoltaikanlage" Beschluss zur  
rechtlichen Würdigung der i. R. des Auslegungsverfahrens 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 21.10.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 159 „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlage“ gefasst. In der Sitzung am 13.09.2011 wurde der Umgriff geändert. Der Planungsumgriff umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1678 und 1979. Der Bebauungsplan Nr. 159 „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlage“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 112 „Große Teile West“.

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 159 "Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlage" wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 freigegeben. Diese Beteiligung fand in der Zeit vom 09.05.2012 bis zum 12.06.2012 statt.

**Stellungnahme Eheleute Wilhelm und Xaveria Eisen**

Sachvortrag:

1. Die eingereichte Stellungnahme bezieht sich gleichermaßen auf die Vorentwürfe zum BP Nr. 159 wie auch auf die 48. FNP-Änderung.
2. Das Wohnhaus des Grundstücks Flur Nr. 1680 liege in einem seit 1929 genehmigten Gartengrundstück. Wie bekannt, sei das zu Unrecht auf Grundlage des BP Nr. 156 geplante Biomasseheizkraftwerk zu zwei Drittel auf diesem Grundstück überplant worden. Dies dürfe bei der Standortwahl für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage keine Berücksichtigung finden.
3. Betreffende Grundstücke habe als Wohngrundstück „absoluten Bestandsschutz“. Dem sei nach dem Gebot der Rücksichtnahme Rechnung zu tragen. Die Planung stelle einen massiven Eingriff und eine „unerträgliche Verunstaltung des Landschaftsbildes“ dar. Es sei eine Aufständigung der Module bis zu einer Höhe von 2,80 m auf rund 43 Hektar geplant. Nach Flächennutzungsplan sei das Vorhabensgebiet als Wiesengelände und im Zusammenhang anderweitiger Vorhaben als Ausgleichsfläche festgestellt. Der FNP sehe eine Bebauung der Grundstücke Nr. 1678 und 1679 nicht vor. Der BP Nr. 159 verstoße gegen das Entwicklungsgebot. Die Planung stehe im Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Die beabsichtigte 48. FNP-Änderung sei unzulässig, weil das unbebaute Areal bereits einmal als Ausgleichsfläche herangezogen worden sei.
4. Die Planung zum BP Nr. 159 gehe fälschlicherweise davon aus, dass das „Schutzgut Menschen“ nicht gesundheitsgefährdend betroffen sei. Durch das Vorhaben sei das Grundstück der Eheleute sehr stark von der Gefahr eventueller Blitzeinschläge bedroht. Der Umweltbericht gehe nicht darauf ein, dass von der Anlage gesundheitsgefährlicher Elektromog zu befürchten sei. Die Anlage führe auf Höhe des Grundstücks auf ca. hundert Meter zu einer massiven Verschattung und entziehe Tageslicht. Wildwuchs angrenzend an das Grundstück der Eheleute müsse beseitigt werden und als Wiese mit kleinwüchsigen Pflanzen bepflanzt werden, was ein bedrückender und nicht sehr schöner Anblick sei. Von den bis zu 2,80 m hohen Modulen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück gingen schädliche Blendwirkungen aus.
5. Die Planung stelle eine massive Beeinträchtigung der Gesundheit der Eheleute und ihrer Wohnqualität dar und sei unzulässig. Man appelliere an die Stadt, eine solche mit nachhaltigen Beeinträchtigungen verbundene Planung so nicht zuzulassen.
6. Die Stadt könne doch ihr Grundstück 1679/1 mit einbringen und die Planung im Bereich des Grundstückes der Eheleute nach Westen verschieben. Man bitte deshalb auf dem Wege eines Grundstücksaustauschs um eine Verlegung des Planbereiches zu prüfen. In jedem Fall müsse die Planung angrenzend an das Flurstück der Eheleute von einer Bebauung frei gehalten und ordentlich begrünt werden.
7. Eine massiv das Landschaftsbild verunstaltende Anlage sei kein schönes Renomeè für eine Universitätsstadt.
8. Man bitte darum, den Einwendungen Rechnung zu tragen.

Stellungnahme:

Zu 1.: Da die 48. FNP-Änderung und der BP Nr. 159 zwar im Parallelverfahren bearbeitet werden, jedoch formal unterschiedliche Planungen darstellen, sind die Einwendungen der Eheleute zwar gleichermaßen in beiden Empfehlungsbeschlüssen aufgenommen worden. Eine Behandlung der entgegennenden Stellungnahme findet wegen des engen Zusammenhangs gleichlautend jeweils auf der Ebene des 48. FNP-Änderung bzw. des BP Nr. 159 statt.

Zu 2.: Die Überplanung des den Eheleuten gehörenden Grundstückes Nr. 1680 durch den genehmigten BP Nr. 156 ist bekannt. Die Überplanung von Grundstücken im Gemeindegebiet gehört jedoch zur Planungshoheit einer Kommune, was allerdings noch kein Umsetzungsrecht bedingt.

Zu 3.: Der Bestandsschutz des Wohngrundstücks der Eheleute wird in Zweifel gezogen. Der Stadt Garching ist keine baurechtliche Genehmigung für das Nebengebäude bekannt, in dem de facto eine Wohnnutzung stattfindet. Eine privilegierte Wohnnutzung kennt das BauGB im Außenbereich nur für landwirtschaftliche Wohnnutzungen, die hier jedoch offensichtlich nicht vorliegen. Somit handelt es sich materiell-rechtlich um eine allenfalls geduldete Wohnnutzung, jedoch ohne Bestandsschutz und auch ohne einen immissionsschutzrechtlichen Schutz.

Auch findet im Rahmen des Baurechtsverfahrens selbstverständlich ein sachgerechter Umgang mit dem „Gebot der Rücksichtnahme“ statt.

Der Eingriff ins Landschaftsbild geht bereits aus den eingereichten Planunterlagen hervor und wird durch die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich berücksichtigt. Die Eheleute gehen von einer falschen Größenordnung der geplanten PV-Freiflächenanlage aus: Es werden nicht 43 ha, sondern lediglich 4,37 ha überplant! Die Aussage, das Vorhabensgelände sei im Zusammenhang anderweitiger Vorhaben als Ausgleichsfläche festgestellt, ist der Stadt nicht bekannt und wird in Abrede gestellt, weshalb die 48. FNP-Änderung zulässig ist. Es ist korrekt, dass der derzeit noch rechtsverbindliche FNP eine Bebauung der Grundstücke Nr. 1678 und 1679 nicht vorsieht. Gerade deshalb aber wird die 48. FNP-Änderung durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 159 verstößt auch nicht gegen das Entwicklungsgebot und bildet keinen Widerspruch zum FNP, da er erst nach Genehmigung der 48. FNP-Änderung von der Stadt als Satzung beschlossen werden wird. Dies soll allerdings im Parallelverfahren geschehen.

Zu 4.: Eine Gesundheitsgefährdung durch eine PV-Freiflächenanlage kann die Stadt nicht erkennen. Zunächst wird hier erneut auf die obigen Ausführungen zum nicht vorhandenen Bestandsschutz und der lediglich geduldeten Wohnnutzung verwiesen. Darüber hinaus wird die PV-Freiflächenanlage, wie jede andere Bebauung auch, vor Blitzschlägen geschützt. Zur Beeinträchtigung durch Elektrosmog sei eine Pressemeldung vom 24.03.2009 des Arbeitskreises Baubiologie Mainfranken zitiert: *„Die zusätzliche Elektrosmog-Belastung durch eine Photovoltaikanlage ist - bei richtiger Ausführung! - gering im Gegensatz zu dem, was sich viele Mitmenschen ansonsten zumuten. Beispielsweise ist das magnetische Wechselfeld einer trafobetriebenen Halogenleuchte oder eines kleinen Radios neben dem Bett! häufig höher als die an einer Photovoltaikanlage gemessenen Werte. Eine Messung der tatsächlichen Felder nach der Installation einer Solarstromanlage auf einem Wohnhaus ist immer zu empfehlen.“* Bei Verwendung von Wechselrichtern mit Trafo wird 10 cm hinter den Modulen der baubiologische Richtwert unterschritten. Bei Einsatz von traflosen Wechselrichtern werden die elektrischen und magnetischen Richtwerte nach einer Distanz von 1 m unterschritten.

Eine „Massive Verschattung“ findet durch das geplante Vorhaben nicht statt. Gerade die Höhe der PV-Module von lediglich bis zu 2,80 m verschattet das benachbarte Wohngrundstück selbst bei niedrigstem Sonnenstand im Winter tagsüber nicht.

Die Pflege des mit PV-Modulen wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen festgelegt, die „Wildwuchs“ unterbinden.

Bezüglich „schädlicher Blendwirkungen“ ist auszuführen, dass durch die fest in Reihen montierten PV-Paneele in Südrichtung eine Blendwirkung der nördlich angrenzenden Flächen gänzlich ausgeschlossen ist. Zwar können PV-Paneele grundsätzlich blenden, dies jedoch lediglich bei relativ flachem Einstrahlwinkel, was lediglich in den frühen Morgen- und den späten Abendstunden vorkommen kann. Dies hätte kurzzeitige Blendwirkungen für Bereiche westlich (morgens) bzw. östlich (abends) zur Folge (vgl. Vortrag Herr Borgmann, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) vom April 2009). Dort jedoch sind keine Bebauungen vorhanden. Generell sind Blendwirkungen durch die Anlage somit untergeordnet, da Photovoltaik das Sonnenlicht „absorbiert“ und nicht „reflektiert“.

Zu 5.: Eine „massive Beeinträchtigung der Gesundheit“ kann die Stadt nicht erkennen. Eine angebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch eine nachbarschaftlich andere, als die derzeitige Nutzung ist auf dem Wege einer privatrechtlichen Einigung mit dem Vorhabensträger zu regeln. Die Stadt Garching möchte mit dem Vorhaben ausdrücklich die Energiewende auf Gemeindegebiet

Zu 6.: Eine Verlegung des Vorhabens nach Osten (nicht wie die Einwender formulieren nach Westen!) in Richtung auf das Flurstück 1679/1 würde das amtlich erfasste Biotop Nr. 146 überplanen, was daher für die Stadt Garching nicht in Frage kommen kann.

Zu 7.: Dass die Anlage „kein schönes Renomee“ für die Universitätsstadt Garching sei, wird in Abrede gestellt. Gerade weil die Stadt Garching die Energiewende auch auf ihrem eigenen Territorium voranbringen will, wird ein Imagegewinn erwartet.

Zu 8.: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

## **Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange**

### **Landratsamt München, Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht**

Sachvortrag:

1. Das Sachgebiet empfiehlt den Nachweis, dass die Lärmsituation durch den Betrieb der PV-Anlage nicht verschlechtert würde, da für den Bebauungsplan eine [sic] Lärmkontingentierung durchgeführt worden sei und benennt als mögliche Lärmquellen das Wechselrichtergebäude und Kühlanlagen.
2. Es sei nachzuweisen, dass umliegende Bebauung (Gewerbe- und Wohngebäude) nicht durch übermäßige Blendwirkung beeinträchtigt würden.
3. Es sei auf die Bauweise der Module einzugehen.
4. Die Ergebnisse der empfohlenen Überarbeitungen seien im Plan, in der Begründung sowie im Umweltbericht einzuarbeiten.

Stellungnahme:

Zu 1.: Zu einer möglichen Lärmbeeinträchtigung ist zu sagen, dass von Wechselrichtern lediglich minimale Geräuschentwicklungen entstehen (vgl. Wechselrichteranlagen innerhalb von Wohngebäuden mit Dachanlagen). Eine gutachterliche Nachweisführung wird deshalb als unangemessen betrachtet.

Zu 2.: Bezüglich einer potenziellen Blendwirkung ist auszuführen, dass durch fest montierte PV-Paneele in Südrichtung eine Blendwirkung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen ist. Zwar können PV-Paneele grundsätzlich blenden, dies jedoch lediglich bei relativ flachem Einstrahlwinkel, was lediglich in den frühen Morgen- und den späten Abendstunden vorkommen kann. Dies hätte kurzzeitige Blendwirkungen für Bereiche westlich (morgens) bzw. östlich (abends) zur Folge (vgl. Vortrag Herr Borgmann, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) vom April 2009). Dort jedoch sind keine Bebauungen vorhanden. Generell sind Blendwirkungen durch die Anlage somit untergeordnet, da Photovoltaik das Sonnenlicht „absorbiert“ und nicht „reflektiert“. Ein Blendgutachten wird deshalb aus Sicht der Stadt Garching als nicht notwendig erachtet.

Zu 3.: Die Module werden feststehend und in West-Ost-verlaufenden, hintereinander stehenden Reihen aufgebaut werden

Zu 4.: Die notwendigen Ergebnisse der Abwägung werden (soweit geeignet) im Plan, in der Begründung sowie im Umweltbericht eingearbeitet.

### **Landratsamt München, Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht**

Sachvortrag:

1. Vorliegender B-Plan entwickle sich nicht aus dem rechtsgültigen FNP der Stadt. Es wird darauf verwiesen, dass, nachdem die Stadt bereits eine 48. FNP-Änderung im Parallelverfahren durchführe, sich für den B-Plan eventuell eine Genehmigungspflicht ergebe. Dazu wird auf die §§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 2 BauGB verwiesen.
2. Anders als im Anschreiben der Stadt beschrieben, könne es sich bei dem Bebauungsplan wegen fehlender Verkehrsflächen nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handeln. Das Sachgebiet verweist dazu auf § 30 Abs. 1 BauGB.
3. Die externen Ausgleichsflächen seien noch auf einer der Begründung beizugebenden Karte darzustellen und die vorgesehenen Maßnahmen entsprechend zu erläutern.
4. Die Ziffern B 1.2 und B 3.5 könnten wegen fehlender bauplanungsrechtlicher Grundlage nur unter Hinweise aufgenommen werden.
5. Es werden die Ziffern B 3.2 (Baugrenze) und B 3.3 (überbaubare Grundstücksfläche) der

Festsetzungen als uneindeutig bezeichnet, weshalb um eine Überprüfung gebeten wird.

Zudem wird empfohlen, Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen und zu den privaten Grünflächen zu vermaßen, um die Lage der überbaubaren Fläche eindeutig zu bestimmen.

6. Bei den Festsetzungen Ziffer B 3.4.1 und B 3.4.2 sei jeweils noch der obere Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO anzugeben.

7. Für einen Teil der Festsetzung Ziffer B 5.1 Satz 2 („Sicherung der Zufahrten ...“) gebe es keine bauplanungsrechtliche Grundlage und das Planzeichen 5.1 würde teilweise im Palm überdeckt.

8. Die Festsetzung B 6.1 sei widersprüchlich formuliert, so dass man annehmen könne, dass die PV-Module selbst nicht zulässig wären.

9. Die Festsetzung B 7.7 habe keine bauplanungsrechtliche Grundlage und solle deshalb zu den Hinweise gestellt werden.

10. Redaktionell werden die Hinweise gegeben, dass 1. die auf Flur-Nr. 1679 eingetragenen Bäume vollständigkeitsweise als Planzeichen in die Satzung unter Hinweise übernommen werden sollten, 2. die Zweckbestimmung des Sondergebietes aus Rechtssicherheitsgründen in Begründung, Umweltbericht und Satzung aufgenommen werden sollten und 3. auf dem Deckblatt der Begründung statt „Satzung“ richtigerweise „Begründung“ lauten sollte.

Stellungnahme:

Zu 1.: Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Entwicklungsgebot wird selbstverständlich beachtet. Um einem formalen Mangel vorzubeugen wird ein zweistufiges Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung für die 48. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Es ist deshalb vorgesehen, erst nach (!) Genehmigung der 48. FNP-Änderung durch die Regierung von Oberbayern einen Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 159 zu fassen und damit den B-Plan aus dem dann rechtsgültigen FNP entwickelt zu haben. Durch diese Vorgehensweise wird der Anregung des Landratsamtes München entsprochen.

Zu 2.: Tatsächlich verlangt § 30 Abs. 1 BauGB Festsetzungen für die „überbaubaren Grundstücksflächen und die Örtlichen Verkehrsflächen“. Damit handelt es sich bei dem Vorhaben gem. § 30 Abs. 3 um einen „einfachen Bebauungsplan“.

Zu 3.: Die Darstellung der extern benötigten Ausgleichsfläche war zum Zeitpunkt des Vorentwurfs nur dem Grundsatz, nicht jedoch dem Typus und der Lage nach bekannt und wurde deshalb bislang nicht dargestellt. In der Entwurfsfassung wird dies entsprechend nachgeführt werden.

Zu 4.: Bei den bisherigen Festsetzungen handelt es sich um Abgrenzungen zum nördlich benachbarten B-Plan Nr. 159 (Biomasseheizkraftwerk). Der Empfehlung, diese bisherigen Festsetzungen in die Hinweise aufzunehmen wird in der Entwurfsfassung gefolgt.

Zu 5.: Die Uneindeutigkeit rührt einzig daher, dass die im digitalen Plan (GIS) vorhandene Baugrenze mit einem sog. „layer“ graphisch unterhalb anderer Planzeichen gesetzt war. Dies wird im Entwurf korrigiert. Die Baugrenze wird damit auf allen Seiten zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Auch wird eine Vermaßung an verschiedenen Stellen des B-Planes vorgenommen werden.

Zu 6.: Der Empfehlung wird gefolgt.

Zu 7.: Hinsichtlich der Festsetzung Ziffer B 5.1 wird der Passus „Sicherung der Zufahrten mit verschließbaren Toren“ gestrichen. Die Nichterkennbarkeit des entsprechenden Planzeichens rührt einzig daher, dass die im digitalen Plan (GIS) vorhandene Baugrenze mit einem sog. „layer“ graphisch unterhalb anderer Planzeichen gesetzt war. Dies wird im Entwurf korrigiert.

Zu 8.: Die Empfehlung bezieht sich auf nicht zulässige Versiegelungen. Selbstverständlich sind die PV-Module selbst zulässig. Dies wird in der textlichen Festsetzung der Entwurfsfassung entsprechend klarer formuliert.

Zu 9.: Die Empfehlung bezieht sich auf die Art und Weise wie die Module gebaut und im Boden fixiert werden sollen. Entsprechend der Empfehlung wird die Festsetzung in der Entwurfsfassung in die Hinweise überführt werden.

Zu 10.: Der Empfehlung zu 1. wird nicht gefolgt, um dem Vorhabensträger die Möglichkeit offen zu lassen, entweder die bestehenden Gehölze zu belassen oder neue Gehölzflächen zu entwickeln. Den Empfehlungen zu 2. und 3. wird in der Entwurfsfassung gefolgt werden.

### **Landratsamt München, Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung**

Sachvortrag:

1. Das Sachgebiet empfiehlt eine Prüfung, ob der Baum- und Strauchbestand, insbesondere in Bereichen, die gemäß Bebauungsplan wiederum mit Hecken, Sträuchern und Bäumen bepflanzt

2. Um eine ökologisch wertvolle Hecke zu erhalten, wird geraten, bei der bisherigen textlichen Festsetzung B 7.3.1 die zu pflanzende Anzahl festzusetzen. Es hätten sich versetzte Reihen mit 1,5 m Abstand bewährt.
3. Die genaue Pflanzenauswahl der Gehölze (bisherige Festsetzung B 7.3.1) solle statt dessen in die Hinweise überführt werden und eine Formulierung gewählt werden, die gewährleistet, dass lediglich heimische Arten bzw. Pflanzen gepflanzt werden könnten.
4. Die zu fällenden Bäume und Strauchflächen sollten hinweislich dargestellt werden.

Stellungnahme:

Zu 1.: Der Empfehlung wird nicht gefolgt, um dem Vorhabensträger die Möglichkeit offen zu lassen, entweder die bestehenden Gehölze zu belassen oder neue Gehölzflächen zu entwickeln.

Zu 2.: Der Empfehlung wird durch eine textliche Präzisierung in der Festsetzung B 7.3.1 gefolgt.

Zu 3.: Der Empfehlung wird gefolgt.

Zu 4.: Der Empfehlung wird nicht gefolgt, da die wild auf dem Gelände angefliegenen und nur vereinzelt vorkommenden kleinwüchsigen Gehölze nicht vermessen wurden und pauschal in die Bilanzierung der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung aufgenommen wurden.

### **Landratsamt München, Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht**

Sachvortrag:

1. Da es sich um Konversionsflächen handele, die zudem an ein bestehendes Gewerbegebiet anbinden, wird das Vorhaben seitens der unteren Naturschutzbehörde sehr begrüßt.
2. Der Bereich zwischen der B 13 und dem Gewerbegebiet Hochbrück sei in hohem Maße von Brachflächen geprägt, die für verschiedene Wert gebende Arten, wie z. B. die vom Aussterben bedrohte Wechselkröte, geeignete Landlebensräume darstellen. Für die Errichtung der Paneelen würden auch Biotopflächen (degradierte Magerrasenreste und Gehölzgruppen) in Anspruch genommen. Mit der Überstellung dieser Flächen bestehe Einverständnis, wenn unter den Paneelen offene oder magere Lebensräume entwickelt werden und damit die grundsätzliche Eignung des Lebensraumes für gefährdete Arten erhalten bliebe. Durch die Verschattung würden zwar große Bereiche ungünstig verändert. Wenn die mageren Standortverhältnisse auf der ganzen Fläche umgesetzt würden, verblieben zwischen den Paneelen ansatzweise ausreichend geeignete Lebensräume, die auch die Durchlässigkeit für diese Arten durch das Gelände gewährleisten. Zäune mit ausreichend Bodenabstand und barrierefreie Wegeränder seien im Konzept bereits vorgesehen.
3. Die UNB bittet, den Bebauungsplan um eine Festsetzung zu ergänzen, dass die Fläche unter den PV-Elementen als offene Kiesstandorte bzw. magere Grünlandstandorte erhalten bzw. entwickelt werden. Aufkommender Neophytenbewuchs sei durch eine frühzeitige Mahd und Abfuhr des Mähgutes entgegen zu wirken.
4. Nach den Planunterlagen sei vorgesehen, auf der West-, Ost- und Nordseite Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Letztere gewährleisten in geringem Maße die Einbindung der PV-Elemente von Norden, im Wesentlichen aber die landschaftsgerechtere Einbindung des geplanten Blockheizkraftwerkes, die auf dem nördlich angrenzenden Grundstück im seinerzeitigen Verfahren aus Platzgründen nicht mehr festgesetzt werden konnten. Die UNB empfiehlt, die festgesetzte Pflanzung im Nordrand des Planungsgebietes als ergänzende Vermeidungsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 156 „Energieerzeugungszentrale Hochbrück“ zu sehen und nicht als Kompensation für die PV-Freiflächenanlage (BP Nr. 159). Es wird um entsprechende Bilanzierung gebeten.
5. Es wird eine ergänzende Festsetzungen empfohlen, wie durch punktuelle, abgerückte Strauchpflanzungen auch auf der Südseite eine Grundeingrünung der 2,8 m hohen PV-Elemente gewährleistet werden könne.
6. Im Umweltbericht würde dargelegt, dass ein Teil des Ausgleichs außerhalb des Planungsbereiches nachgewiesen werde. Es wird darum gebeten, diesen Teil mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, bis zum nächsten Verfahrensschritt festzulegen und ergänzend darzustellen.
7. Bei Berücksichtigung der vorgenannten Punkte und den in der saP und dem Umweltbericht vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bestehe mit der Planung seitens der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.

Stellungnahme:

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Empfehlung auf magere Standortbedingungen und extensiv zu bewirtschaftende Pflege wird durch eine Klarstellung bei den textlichen Hinweisen gefolgt.

Zu 3.: Der Empfehlung, magere Grünlandstandortbedingungen zu erhalten bzw. zu entwickeln sowie ggf. Neophytenaufkommen zu begegnen wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Zu 4.: Der Bitte, die nördliche Gehölzpflanzung für den BP Nr. 156 anzusehen und entsprechend aus der Bilanzierung des BP Nr. 159 heraus zu rechnen, kann nicht gefolgt werden, da das Vorhaben zum BP Nr. 156 bereits genehmigt ist und seitens der Stadt Garching keine Vermischung zwischen beiden Planvorhaben erwünscht ist.

Zu 5.: Eine (wenn auch nur punktuelle) Gehölzeingrünung im Süden des Vorhabens wäre dem Ziel einer solaren „Ausbeute“ der Lichtenergie zu wider. Schattenwurf ist eines der problematischsten Fälle von PV-Anlagen, da diese elektrisch in-Reihe geschaltet werden und der Ausfall einzelner PV-Module den gesamten Strang beeinträchtigen würde. Der Bitte kann deshalb nicht gefolgt werden.

Zu 6.: Die UNB wird bei der Festlegung der externen Kompensationsmaßnahmen beteiligt werden, sofern es sich um eine Fläche handeln sollte, die derzeit nicht Bestandteil des kommunalen Ökokontos ist.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Landratsamt München, Kreisheimatpfleger**

Sachvortrag:

Gegen den Bebauungsplan werden keine Einwände erfolgen, sofern die gesetzlichen Vorgaben für den Natur-, Landschafts-, Umwelt-, Immissions- und Denkmalschutz Beachtung finden. Im Zuge der Einfriedung der Anlage wird um angemessene Be- und bzw. Eingrünung gebeten.

Stellungnahme:

Die Planung trägt diesem Einwand Rechnung. Im südlichen Bereich des Planungsgebiets ist eine niedrigere Eingrünung vorgesehen, damit keine Verschattung der Module erfolgt.

### **Wasserwirtschaftsamt München**

Sachvortrag:

1. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestünden keine grundsätzlichen Einwände.

2. Man bitte allerdings um nachfolgende Berücksichtigungen:

Auf eine gesicherte Schmutzwasserbeseitigung könne nur dann verzichtet werden, wenn wie im Entwurf angegeben, kein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung erfolge und auch ansonsten kein Schmutzwasser anfalle.

Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser solle vollständig versickert werden. Aufgrund der Problematik der Altlastenverdachtsflächen bestehe jedoch Einverständnis mit den geplanten dichten Tümpeln. Das nicht mehr darin fassbare Niederschlagswasser könne versickert werden. Sollte sich diese Versickerungsstelle im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche befinden, sei die NWFrei nicht anwendbar und für die Versickerung ein Wasserrechtsverfahren notwendig.

Stellungnahme:

Zu 1.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Eine zentrale Schmutzwasserbeseitigung ist bei einer Freiflächen-PV-Anlage verzichtbar, da weder eine zentrale Wasserversorgung stattzufinden braucht, noch Schmutzwasser anfällt.

Das von dem sehr kleinen Gebäude (insbesondere im Verhältnis zum Gesamtgebiet) anfallende Dachwasser wird in unten abgedichtete Tümpel, die neben der wasserhaushaltlichen auch eine naturschutzfachliche Funktion haben sollen (Laichgebiet für Amphibien). Es wird wegen der sehr kleinen Dachfläche des Wechselrichtergebäudes nicht erwartet, dass das wenige Dachwasser die Tümpel zum Überlaufen bringen kann. Die Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens wird deshalb seitens der Stadt Garching nicht gesehen.

### **Gemeinde Oberschleißheim**

Sachvortrag:

Grundsätzlich sind durch die Freilandphotovoltaik-Anlage Belange der Gemeinde Oberschleißheim nicht betroffen. Abgelehnt wird jedoch jede Erschließung vom Norden über Oberschleißheimer Flur von der St 2053, da es sich um eine mit der Gemeinde Oberschleißheim nicht abgestimmte Erschließung handelt.

Stellungnahme:

Die Erschließung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die angesprochene Erschließung war Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 156 „Energieerzeugungsanlagen Hochbrück“, der rechtskräftig ist.

### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Sachvortrag:

Das Amt rechnet wegen der unmittelbaren Nähe zur Denkmalfläche D-1-7735-0291 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) die sich möglicherweise bis in das Plangebiet erstreckt, mit dem Auffinden weiterer Bodendenkmälern.

Stellungnahme:

Nach dem Altlastenverdachtsflächenkataster handelt es sich bei dem Plangebiet um eine verfüllte Kiesgrube. Daher ist nicht davon auszugehen, dass Bodendenkmäler noch zu finden sein werden.

### **Staatliches Bauamt Freising**

Sachvortrag:

Das Staatliche Bauamt stimmt dem Bebauungsplan unter den folgenden Maßgaben zu, dass entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn – Bauverbot besteht. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen. Die Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über Gemeindestraßen vorzusehen.

Stellungnahme:

Die östliche Grenze des Plangebietes befindet sich > 35 m Meter vom äußeren Fahrbahnrand der B 13 entfernt (beachte: zwischen B 13 und Geltungsbereich befindet sich die Ingolstädter Landstraße. Die Eintragung einer Anbauverbotszone ist deshalb verzichtbar. Erschlossen wird das Plangebiet über die Carl-von-Linde-Straße sowie über die Anliegerstraße.

### **Sonstige Beteiligte**

#### **Telekom**

Die Telekom Deutschen GmbH hat keine Einwände vorgebracht. Im Randbereich des Plangebiets ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen sind zurzeit nicht vorgesehen.

#### **E.ON Bayern AG**

Sachvortrag:

Gegen das Vorhaben bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformationsstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigt E.ON, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der E.ON Bayern AG zu sichern wäre. Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass der Bereich der unterirdischen Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten ist.

Stellungnahme:

Die Errichtung einer Wechselrichterstation ist im Plangebiet vorgesehen. Sofern geeignet, kann darin eine Transformatorstation mit eingruppiert oder an das geplante Gebäude angedockt werden. Dem Umstand, dass unterirdische Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, wird Rechnung getragen.

Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass ihre Belange nicht berührt werden:

- Gemeinde Ismaning
- Gemeinde Eching
- Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- Interoute Germany GmbH
- Kabel Deutschland GmbH
- Regierung von Oberbayern teilt mit, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern teilt mit, dass keine Maßnahmen geplant sind.
- Erholungsflächenverein e. V.
- E.ON Netz teilt mit, dass ihre Belange bezüglich der Kabel ausreichend berücksichtigt werden.
- Bayerns Erdgas Transport Systeme teilt mit, dass die aktuellen Planungen ihre Belange nicht berühren.

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (11:0 OHNE STR KICK):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen. Die Verwaltung wird beauftragt, die im Sachvortrag dargelegten Ergänzungen und Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Ferner wird die Verwaltung beauftragt, den so geänderten und überarbeiteten Planentwurf für die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 freizugeben.

**TOP 3      Empfehlungsbeschluss zur 48. Flächennutzungsplanänderung  
"Energieerzeugungsanlagen Freiflächenphotovoltaikanlage" (Bereich Bebauungsplan  
Nr. 159) Beschluss zur rechtlichen Würdigung der i. R. des Auslegungsverfahrens 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 13.09.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 48. Flächennutzungsplanänderung (Bereich Nr. 159 "Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlage") gefasst. Der Planentwurf der 48. Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlage“ wurde in der Stadtratssitzung am 24.04.2012 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 freigegeben. Diese Beteiligung fand in der Zeit vom 09.05.2012 bis zum 12.06.2012 statt.

**Beantwortung von Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung**

**Stellungnahme Eheleute Wilhelm und Xaveria Eisen**

Sachvortrag:

1. Die eingereichte Stellungnahme bezieht sich gleichermaßen auf die Vorentwürfe zum BP Nr. 159 wie auch auf die 48. FNP-Änderung.
2. Das Wohnhaus des Grundstücks Flur Nr. 1680 liege in einem seit 1929 genehmigten Gartengrundstück. Wie bekannt, sei das zu Unrecht auf Grundlage des BP Nr. 156 geplante Biomasseheizkraftwerk zu zwei Drittel auf diesem Grundstück überplant worden. Dies dürfe bei der Standortwahl für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage keine Berücksichtigung finden.
3. Betreffende Grundstücke habe als Wohngrundstück „absoluten Bestandsschutz“. Dem sei nach dem Gebot der Rücksichtnahme Rechnung zu tragen. Die Planung stelle einen massiven Eingriff und eine „unerträgliche Verunstaltung des Landschaftsbildes“ dar. Es sei eine Aufständerung der Module bis zu einer Höhe von 2,80 m auf rund 43 Hektar geplant. Nach Flächennutzungsplan sei das Vorhabensgebiet als Wiesengelände und im Zusammenhang anderweitiger Vorhaben als Ausgleichsfläche festgestellt. Der FNP sehe eine Bebauung der Grundstücke Nr. 1678 und 1679 nicht vor. Der BP Nr. 159 verstoße gegen das Entwicklungsgebot. Die Planung stehe im Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Die beabsichtigte 48. FNP-Änderung sei unzulässig, weil das unbebaute Areal bereits einmal als Ausgleichsfläche herangezogen worden sei.
4. Die Planung zum BP Nr. 159 gehe fälschlicherweise davon aus, dass das „Schutzgut Menschen“ nicht gesundheitsgefährdend betroffen sei. Durch das Vorhaben sei das Grundstück der Eheleute sehr stark von der Gefahr eventueller Blitzeinschläge bedroht. Der Umweltbericht gehe nicht darauf ein, dass von der Anlage gesundheitsgefährlicher Elektrosmog zu befürchten sei. Die Anlage führe auf Höhe des Grundstücks auf ca. hundert Meter zu einer massiven Verschattung und entziehe Tageslicht. Wildwuchs angrenzend an das Grundstück der Eheleute müsse beseitigt werden und als Wiese mit kleinwüchsigen Pflanzen bepflanzt werden, was ein bedrückender und nicht sehr schöner Anblick sei. Von den bis zu 2,80 m hohen Modulen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück gingen schädliche Blendwirkungen aus.
5. Die Planung stelle eine massive Beeinträchtigung der Gesundheit der Eheleute und ihrer Wohnqualität dar und sei unzulässig. Man appelliere an die Stadt, eine solche mit nachhaltigen Beeinträchtigungen verbundene Planung so nicht zuzulassen.
6. Die Stadt könne doch ihr Grundstück 1679/1 mit einbringen und die Planung im Bereich des Grundstückes der Eheleute nach Westen verschieben. Man bitte deshalb auf dem Wege eines Grundstücksaustauschs um eine Verlegung des Planbereiches zu prüfen. In jedem Fall müsse die Planung angrenzend an das Flurstück der Eheleute von einer Bebauung frei gehalten und ordentlich begrünt werden.
7. Eine massiv das Landschaftsbild verunstaltende Anlage sei kein schönes Renommee für eine Universitätsstadt.
8. Man bitte darum, den Einwendungen Rechnung zu tragen.

Stellungnahme:

Zu 1.: Da die 48. FNP-Änderung und der BP Nr. 159 zwar im Parallelverfahren bearbeitet werden, jedoch formal unterschiedliche Planungen darstellen, sind die Einwendungen der Eheleute zwar gleichermaßen in beiden Empfehlungsbeschlüssen aufgenommen worden. Eine Behandlung der entgegennenden Stellungnahme findet wegen des engen Zusammenhangs gleichlautend jeweils auf der Ebene des 48. FNP-Änderung bzw. des BP Nr. 159 statt.

Zu 2.: Die Überplanung des den Eheleuten gehörenden Grundstückes Nr. 1680 durch den genehmigten BP Nr. 156 ist bekannt. Die Überplanung von Grundstücken im Gemeindegebiet gehört jedoch zur Planungshoheit einer Kommune, was allerdings noch kein Umsetzungsrecht bedingt.

Zu 3.: Der Bestandsschutz des Wohngrundstücks der Eheleute wird in Zweifel gezogen. Der Stadt Garching ist keine baurechtliche Genehmigung für das Nebengebäude bekannt, in dem de facto eine Wohnnutzung stattfindet. Eine privilegierte Wohnnutzung kennt das BauGB im Außenbereich nur für landwirtschaftliche Wohnnutzungen, die hier jedoch offensichtlich nicht vorliegen. Somit handelt es sich materiell-rechtlich um eine allenfalls geduldete Wohnnutzung, jedoch ohne Bestandsschutz und auch ohne einen immissionsschutzrechtlichen Schutz.

Auch findet im Rahmen des Baurechtsverfahrens selbstverständlich ein sachgerechter Umgang mit dem „Gebot der Rücksichtnahme“ statt.

Der Eingriff ins Landschaftsbild geht bereits aus den eingereichten Planunterlagen hervor und wird durch die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich berücksichtigt. Die Eheleute gehen von einer falschen Größenordnung der geplanten PV-Freiflächenanlage aus: Es werden nicht 43 ha, sondern lediglich 4,37 ha überplant! Die Aussage, das Vorhabensgelände sei im Zusammenhang anderweitiger Vorhaben als Ausgleichsfläche festgestellt, ist der Stadt nicht bekannt und wird in Abrede gestellt, weshalb die 48. FNP-Änderung zulässig ist. Es ist korrekt, dass der derzeit noch rechtsverbindliche FNP eine Bebauung der Grundstücke Nr. 1678 und 1679 nicht vorsieht. Gerade deshalb aber wird die 48. FNP-Änderung durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 159 verstößt auch nicht gegen das Entwicklungsgebot und bildet keinen Widerspruch zum FNP, da er erst nach Genehmigung der 48. FNP-Änderung von der Stadt als Satzung beschlossen werden wird. Dies soll allerdings im Parallelverfahren geschehen.

Zu 4.: Eine Gesundheitsgefährdung durch eine PV-Freiflächenanlage kann die Stadt nicht erkennen. Zunächst wird hier erneut auf die obigen Ausführungen zum nicht vorhandenen Bestandsschutz und der lediglich geduldeten Wohnnutzung verwiesen. Darüber hinaus wird die PV-Freiflächenanlage, wie jede andere Bebauung auch, vor Blitzschlägen geschützt. Zur Beeinträchtigung durch Elektrosmog sei eine Pressemeldung vom 24.03.2009 des Arbeitskreises Baubiologie Mainfranken zitiert: *„Die zusätzliche Elektrosmog-Belastung durch eine Photovoltaikanlage ist - bei richtiger Ausführung! - gering im Gegensatz zu dem, was sich viele Mitmenschen ansonsten zumuten. Beispielsweise ist das magnetische Wechselfeld einer trafobetriebenen Halogenleuchte oder eines kleinen Radios neben dem Bett! häufig höher als die an einer Photovoltaikanlage gemessenen Werte. Eine Messung der tatsächlichen Felder nach der Installation einer Solarstromanlage auf einem Wohnhaus ist immer zu empfehlen.“* Bei Verwendung von Wechselrichtern mit Trafo wird 10 cm hinter den Modulen der baubiologische Richtwert unterschritten. Bei Einsatz von traflosen Wechselrichtern werden die elektrischen und magnetischen Richtwerte nach einer Distanz von 1 m unterschritten.

Eine „Massive Verschattung“ findet durch das geplante Vorhaben nicht statt. Gerade die Höhe der PV-Module von lediglich bis zu 2,80 m verschattet das benachbarte Wohngrundstück selbst bei niedrigstem Sonnenstand im Winter tagsüber nicht.

Die Pflege des mit PV-Modulen wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen festgelegt, die „Wildwuchs“ unterbinden.

Bezüglich „schädlicher Blendwirkungen“ ist auszuführen, dass durch die fest in Reihen montierten PV-Paneele in Südrichtung eine Blendwirkung der nördlich angrenzenden Flächen gänzlich ausgeschlossen ist. Zwar können PV-Paneele grundsätzlich blenden, dies jedoch lediglich bei relativ flachem Einstrahlwinkel, was lediglich in den frühen Morgen- und den späten Abendstunden vorkommen kann. Dies hätte kurzzeitige Blendwirkungen für Bereiche westlich (morgens) bzw. östlich (abends) zur Folge (vgl. Vortrag Herr Borgmann, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) vom April 2009). Dort jedoch sind keine Bebauungen vorhanden. Generell sind Blendwirkungen durch die Anlage somit untergeordnet, da Photovoltaik das Sonnenlicht „absorbiert“ und nicht „reflektiert“.

Zu 5.: Eine „massive Beeinträchtigung der Gesundheit“ kann die Stadt nicht erkennen. Eine angebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch eine nachbarschaftlich andere, als die derzeitige Nutzung ist auf dem Wege einer privatrechtlichen Einigung mit dem Vorhabensträger zu regeln. Die

Stadt Garching möchte mit dem Vorhaben ausdrücklich die Energiewende auf Gemeindegebiet befördern.

Zu 6.: Eine Verlegung des Vorhabens nach Osten (nicht wie die Einwender formulieren nach Westen!) in Richtung auf das Flurstück 1679/1 würde das amtlich erfasste Biotop Nr. 146 überplanen, was daher für die Stadt Garching nicht in Frage kommen kann.

Zu 7.: Dass die Anlage „kein schönes Renommee“ für die Universitätsstadt Garching sei, wird in Abrede gestellt. Gerade weil die Stadt Garching die Energiewende auch auf ihrem eigenen Territorium voranbringen will, wird ein Imagegewinn erwartet.

Zu 8.: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

### **Landratsamt München, Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht**

Sachvortrag:

1. Das Sachgebiet weist darauf hin, dass das Vorhaben laut Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG einer UVP-Vorprüfung unterliege, dessen Ergebnisse in den Erläuterungsbericht bzw. die Begründung einzuarbeiten sei.

2. Es wird vom Sachgebiet nicht ausgeschlossen, dass es durch das Vorhaben zu Beeinträchtigungen anliegender Bebauung durch Lärm (Wechselrichtergebäude) und Licht (Blendwirkung) kommen könne, hält entsprechende Nachweise für erforderlich und verweist auf die entsprechende Stellungnahme zum BP 159.

Stellungnahme:

Zu 1.: Zur Pflicht einer UVP-Vorprüfung ist zu bemerken, dass in der betreffenden Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG lediglich von „Städtebauprojekten“ die Rede ist, wozu gewöhnlich z. B. Wochenendgebiete, Kultur- und Begegnungsstätten etc. gerechnet werden, als welches man eine PV-Freiflächenanlage zweifelsohne jedoch nicht zählen kann. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass der Umweltbericht in der Begründung zur 48. FNP-Änderung sämtliche Schutzgüter des UVPG aufgreift und wesentlich detaillierter gefasst ist, als es bei einer UVP-Vorprüfung der Fall wäre. Deshalb hält die Stadt Garching den Hinweis für mehr als erfüllt.

Zu 2.: Zu einer möglichen Lärmbeeinträchtigung ist zu sagen, dass von Wechselrichtern lediglich minimale Geräuschentwicklungen entstehen (vgl. Wechselrichteranlagen innerhalb von Wohngebäuden mit Dachanlagen). Eine gutachterliche Nachweisführung wird deshalb als unangemessen betrachtet.

Bezüglich einer potenziellen Blendwirkung ist auszuführen, dass durch fest montierte PV-Paneele in Südrichtung eine Blendwirkung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen ist. Zwar können PV-Paneele grundsätzlich blenden, dies jedoch lediglich bei relativ flachem Einstrahlwinkel, was lediglich in den frühen Morgen- und den späten Abendstunden vorkommen kann. Dies hätte kurzzeitige Blendwirkungen für Bereiche westlich (morgens) bzw. östlich (abends) zur Folge (vgl. Vortrag Herr Borgmann, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) vom April 2009). Dort jedoch sind keine Bebauungen vorhanden. Generell sind Blendwirkungen durch die Anlage somit untergeordnet, da Photovoltaik das Sonnenlicht „absorbiert“ und nicht „reflektiert“. Ein Blendgutachten wird deshalb aus Sicht der Stadt Garching als nicht notwendig erachtet.

### **Landratsamt München, Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht**

Sachvortrag:

1. Das Sachgebiet weist auf den Wegfall einer im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten Fuß- und Radwegeverbindung hin.

2. Es wird der Hinweis gegeben, dass es keine nördliche alternative Anbindung des Bereiches der 40. FNP-Änderung mehr geben wird.

3. Das Sachgebiet empfiehlt eine Vereinheitlichung der Benennung des geplanten Vorhabens sowie eine klarstellende Zweckbestimmung bei der Planzeichnung des Sondergebietes.

4. Es wird eine Planzeichen-Darstellung für die beabsichtigte zeitlich befristete Nutzungsform (SO PV-Freiflächenanlage) bzw. die anschließend geplante Nachnutzung (Grünfläche) empfohlen.

5. Es wird die Darstellung der extern benötigten Ausgleichsfläche empfohlen.

6. Es wird eine Darstellung der „Knödellinie“ in der Legende unter Hinweise empfohlen.

7. Das Sachgebiet übernimmt materiell die Stellungnahme zum Immissionsschutz.

8. Das Sachgebiet weist auf die noch ausstehende Stellungnahme des Naturschutzes hin.

Stellungnahme:

Zu 1.: Der Hinweis auf die Fuß- und Radwegeverbindung ist berechtigt. Diese ist de facto jedoch nicht vorhanden und sowohl nördlich (im genehmigten Bebauungsplan Nr. 159 Biomassekraftwerk bzw. der genehmigten 40. FNP-Änderung nicht weiterführend) als auch südlich (ungeordnetes Gelände) ebenfalls nicht vorhanden. Da der Geltungsbereich der 48. FNP-Änderung auf die Flurstücke 1678 und 1679 begrenzt ist, kann auch nur darin die Aufhebung des Weges stattfinden. Es ist Fußgängern und Radfahrern jedoch möglich, sich sowohl westlich als auch östlich des Geltungsbereiches in Nord-Süd-Richtung zu bewegen.

Zu 2.: Der Hinweis ist korrekt dargestellt.

Zu 3.: Die Empfehlungen wird in der Entwurfsfassung sämtlicher Unterlagen berücksichtigt werden. Aus dem Planzeichen „SO“ wird ein „SO PV“ (Photovoltaik) werden.

Zu 4.: Es ist bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen gängige Praxis, dass, weil es sich um eine zeitlich befristete Nutzungsform handelt, die Zweckbestimmung ebenfalls auf den Zeitraum einer definierten Nutzung zur Erzeugung solaren Stroms handelt. Deshalb sollte bislang auch lediglich eine textliche Festsetzung dazu getroffen werden, weil eine Plandarstellung einen geplanten Zustand durch einen anderen geplanten Zustand darzustellen hätte und es dazu keine Entsprechung in der Planzeichenverordnung gibt. Deshalb wird hilfsweise in der Entwurfsfassung ein neues Symbol erstellt werden, welches aus dem Planzeichen 9. der Anlage der PlanzV 90 bestehen wird, jedoch mit gerissener Außenlinie.

Zu 5.: Die Darstellung der extern benötigten Ausgleichsfläche war zum Zeitpunkt des Vorentwurfs nur dem Grundsatz, nicht jedoch dem Typus und der Lage nach bekannt und wurde deshalb bislang nicht dargestellt. In der Entwurfsfassung wird dies entsprechend nachgeführt werden.

Zu 6.: Die Darstellung der „Knödellinie“ wird in der Legende unter Hinweise im Entwurf erfolgen.

Zu 7.: Auf die Beantwortung zur Stellungnahme des Sachgebietes Immissionschutz wird hier verwiesen.

Zu 8.: Zur 48. FNP-Änderung erging zwischenzeitlich eine Stellungnahme des Sachgebietes Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht.

### **Landratsamt München, Kreisheimatpfleger**

Sachvortrag:

Gegen den Bebauungsplan werden keine Einwände erfolgen, sofern die gesetzlichen Vorgaben für den Natur-, Landschafts-, Umwelt-, Immissions- und Denkmalschutz Beachtung finden. Im Zuge der Einfriedung der Anlage wird um angemessene Be- und bzw. Eingrünung gebeten.

Stellungnahme:

Die Planung trägt diesem Einwand bereits Rechnung. Durch den Erhalt bzw. die Ergänzung der Gehölzeingrünung des Vorhabensgebietes im Westen, Norden und Osten wird das Landschaftsbild neu gestaltet, womit der Eingriff ins Landschaftsbild auch nach Naturschutzgesetz als ausgeglichen gilt. Lediglich im Süden wird keine Gehölzeingrünung vorgesehen, weil eine solche dem Zweck der Anlage – so viel wie möglich Sonnenenergie „einzufangen“ – zuwider laufen würde.

### **Landratsamt München, Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht**

Sachvortrag:

1. Die Untere Naturschutzbehörde begrüßt das Vorhaben sehr wegen der Nutzung einer Konversionsfläche sowie der Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet.
2. Das Vorhabensgebiet sei geprägt durch Brachflächen, die für verschiedene, Wert gebende Arten, wie z. B. die vom Aussterben bedrohte Wechselkröte, geeignete Landlebensräume darstellen. Für die Errichtung der PV-Paneele würden auch Biotopflächen in Anspruch genommen werden (degradierte Magerrasenreste und Gehölzgruppen). Mit der Überstellung dieser Flächen bestehe Einverständnis, wenn unter den PV-Paneele offene oder magere Lebensräume entwickelt würden und damit die grundsätzliche Eignung des Lebensraumes für diese gefährdeten Arten erhalten bliebe.
3. Die auf der Ost- und Nordseite vorgesehenen ergänzenden Gehölzpflanzungen würden die Einbindung der Photovoltaik Elemente gewährleisten und eine landschaftsgerechtere Einbindung

des Blockheizkraftwerkes darstellen, die auf dem nördlich angrenzenden Grundstück nicht mehr hätte dargestellt werden können.

4. Wenn die in der saP und dem Umweltbericht (BP Nr. 159) vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt würden, bestehe mit der 48. FNP-Änderung seitens der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.

Stellungnahme:

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Empfehlung auf magere Standortbedingungen und extensiv zu bewirtschaftende Pflege wird durch eine Klarstellung bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gefolgt.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Gemeinde Oberschleißheim**

Sachvortrag:

Grundsätzlich sind durch die Freilandphotovoltaikanlage Belange der Gemeinde Oberschleißheim nicht betroffen. Abgelehnt wird jedoch jede Erschließung vom Norden über Oberschleißheim er Flur von der St 2053, da es sich um eine mit der Gemeinde Oberschleißheim nicht abgestimmte Erschließung handelt.

Stellungnahme:

Die Erschließung ist nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanverfahrens. Die angesprochene Erschließung war Bestandteil der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes, die rechtskräftig ist.

### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Sachvortrag:

Das Amt rechnet wegen der unmittelbaren Nähe zur Denkmalfäche D-1-7735-0291 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) die sich möglicherweise bis in das Plangebiet erstreckt, mit dem Auffinden weiterer Bodendenkmälern.

Stellungnahme:

Nach dem Altlastenverdachtsflächenkataster handelt es sich bei dem Plangebiet um eine verfüllte Kiesgrube. Daher ist nicht davon auszugehen, dass Bodendenkmäler noch zu finden sein werden.

### **Staatliches Bauamt Freising**

Sachvortrag:

Das staatliche Bauamt stimmt dem Bebauungsplan unter den folgenden Maßgaben zu, dass entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn – Bauverbot besteht. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen. Die Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über Gemeindestraßen vorzusehen.

Stellungnahme:

Die östliche Grenze des Plangebietes befindet sich 35 Meter vom äußeren Fahrbahnrand der B13 entfernt. Die Eintragung einer Anbauverbotszone ist deshalb verzichtbar.  
Erschlossen wird das Plangebiet über die Carl-von-Linde-Straße sowie über die Anliegerstraße.

### **Wasserwirtschaftsamt München**

Sachvortrag:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestünden keine grundsätzlichen Einwände. Spezielle Hinweise würden im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 159 gemacht.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Sonstige Beteiligte**

### **Telekom**

Die Telekom Deutschen GmbH hat keine Einwände vorgebracht. Im Randbereich des Plangebiets ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen sind zurzeit nicht vorgesehen.

### **E.ON Netz**

Sachvortrag

Seitens E.ON Netz bestehen keine grundsätzlichen Einwände, sofern die Sicherheit des Kabelbestandes und – betriebes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Stellungnahme

Die Änderung des Flächennutzungsplanes trägt dem Einwand Rechnung.

### **Stadtwerke München**

Im Planungsumgriff befinden sich keine Versorgungsanlagen der Stadtwerke München.

Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass ihre Belange nicht berührt werden:

- Gemeinde Ismaning
- Gemeinde Eching
- Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- Interoute Germany GmbH
- Kabel Deutschland GmbH
- Regierung von Oberbayern teilt mit, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern teilt mit, dass keine Maßnahmen geplant sind.
- Erholungsflächenverein e. V.
- Bayerns Erdgas Transport Systeme teilt mit, dass die aktuellen Planungen ihre Belange nicht berühren.

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss würdigt einstimmig die eingegangenen Stellungnahmen und empfiehlt dem Stadtrat, zu beschließen, den Flächennutzungsplanentwurf „Energieerzeugungsanlagen Freiflächenphotovoltaik-Anlage“ für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 3 BauGB freizugeben.

## **TOP 4     Voranfrage von Frau Michaela Schätz zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Blütenstraße 22, Gem. Garching.**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Frau Michaela Schätz reicht am 26.06.2012 einen Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1061/38, Blütenstr. 22, Gem. Garching ein.

Das o.g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) Nr. B I 25/54 vom 27.06.1956. Es werden eine Baulinie zur Blütenstraße, eine Baugrenze zur B 11 und ein Bebauungsschema mit einer Wandhöhe und Dachneigung von entweder 3,20 m bei 52° Neigung, oder 5,80 m bei 30° Neigung festgesetzt, Dachform ist nach dem Bebauungsschema ein Satteldach.

Da der Bebauungsplan zum Maß der Nutzung (GRZ / GFZ) nichts festsetzt, ist hier gem. § 34 BauGB die umliegende Bebauung maßgeblich. Die umliegende Bebauung ist als allgemeines Wohngebiet "WA" zu charakterisieren, der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt ebenfalls ein "WA" dar. Es ist eine GRZ von ca. 0,25 und eine GFZ von max. ca. 0,56 bei vorwiegend 2 Vollgeschossen vorhanden.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage, das Haus hat hierbei eine Fläche von ca. 14,35 m \* 14,74 m. Es ergibt sich eine Grundfläche von 221,59 m<sup>2</sup> (= GRZ 0,25) und eine Geschossfläche von 441,13 m<sup>2</sup> (= GFZ 0,49) bei 2 Vollgeschossen. Betrachtet man die Grundfläche inkl. der TG mit Zufahrt und der versiegelten Flächen für Stellplätze und Hauszugang ergibt sich eine Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 515,27 m<sup>2</sup> (=GRZ 2 von 0,57). Die Wand- bzw. Firsthöhe betragen 6,52 m bzw. 10,67 m, es soll ein Satteldach mit 29,5° Neigung errichtet werden.

Die erforderlichen Abstandsflächen können nach Art. 6 BayBO nachgewiesen werden. Die GRZ 2 ist bedingt durch die Anrechnung der unterirdischen Flächen für die Tiefgarage. In der umliegenden Bebauung sind teils noch höhere Grade der Versiegelung vorhanden, da auf den Grundstücken Blütenstraße 10+12, 14+16, 20 im hinteren Grundstücksbereich zur B 11 offene Stellplätze angeordnet wurden.

Bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten ist nach Art. 7 Abs. 2 BayBO ein ausreichend großer Kinderspielplatz zu errichten. Die Fläche des Kinderspielplatzes sollte hierbei je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 1,5 m<sup>2</sup>, mindestens aber 60 m<sup>2</sup> Gesamtfläche betragen. Für das Vorhaben mit einer Wohnfläche von ca. 477 m<sup>2</sup> ist eine Spielfläche von ca. 29 m<sup>2</sup>, mindestens aber 60 m<sup>2</sup>, erforderlich. Der Bauherr hat in seiner Planung einen Kinderspielplatz mit einer Fläche von 60 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Für das Mehrfamilienhaus sind entsprechend der jeweiligen Wohnflächen der einzelnen Wohneinheiten folgende Stellplätze nachzuweisen:

• 2 Wohnungen	< 40 m <sup>2</sup> WF	= 1 Stpl. je WE	=	2 Stpl.
• 5 Wohnungen	> 40 und < 80 m <sup>2</sup> WF	= 1,5 Stpl. je WE	=	8 Stpl. (gerundet)
• 1 Wohnung	> 80 und < 155 m <sup>2</sup> WF	= 2 Stpl. je WE	=	2 Stpl.
			=	<b>12 Stpl.</b>

Es werden insgesamt 12 Stellplätze nachgewiesen, hiervon 10 Stellplätze in der Tiefgarage als Duplexparker und 2 oberirdische Stellplätze. Von den oberirdischen Stellplätzen ist 1 Stellplatz als möglicher Behindertenstellplatz ausgebildet.

Das Vorhaben überschreitet die zur B 11 gerichtete Baugrenze mit dem Erker und der nord-westlichen Gebäudeecke um max. 1,20 m und mit einer Fläche von ca. 7,50 m<sup>2</sup>. Mit der Tiefgarage wird die hintere Baugrenze um 5,9 m bis 7,9 m und mit einer Fläche von ca. 125 m<sup>2</sup> überschritten. Zudem werden die Festsetzungen des BPl.-Nr. B I 25/54 hinsichtlich der Wandhöhe und des Kniestocks überschritten.

Der Bebauungsplan setzt eine WH von 5,80 m fest, das Vorhaben überschreitet diese um ca. 0,75 m. Weiter schließt der Bebauungsplan einen Kniestock aus, beim Vorhaben soll ein konstruktiver Kniestock von 0,35 m errichtet werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung der Baugrenze mit dem Hauptbaukörper städtebaulich vertretbar und flächenmäßig nicht von Bedeutung. Eine Überschreitung der Baugrenze um ca. 2m ist auf dem südlich angrenzenden Grundstück, Blütenstr. 24, zudem bereits vorhanden. Die Überschreitung der Baugrenze mit der Tiefgarage ist, um die erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können und die oberirdische Versiegelung möglichst gering zu halten, unvermeidlich. Da die Tiefgarage mit einer Erdschicht von max. 1 m überdeckt wird, ist eine Bepflanzung gut möglich.

Die Wandhöhe des Vorhabens von 6,52 m überschreitet die Festsetzungen des Bebauungsplanes, fügt sich in die umliegende 2-geschossige Bebauung mit Wandhöhen von ca. 6 m aber noch ein. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange oder nachbarlicher Interessen ist nicht erkennbar, die Abstandflächen können wie o.g. nachgewiesen werden.

Der im Vorhaben geplante, nach Bebauungsplan aber unzulässige, Kniestock von 0,35 m ist konstruktiv bedingt und dient nicht der Vergrößerung des nutzbaren Raumes im DG. Das DG ist zudem kein Vollgeschoss.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen zugestimmt werden.

## **II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (10:2 STR KRAFT, STRIN WUNDRAK):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, das Einvernehmen zum Bauantrag von Frau Michaela Schätz auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Blütenstr. 22 herzustellen.

Die Zustimmung zu den notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. B I 25/54 wegen Überschreitung der Baugrenze, der Wandhöhe und zur Errichtung eines Kniestockes wird erteilt.

Anmerkung StR Kraft:

Der Beschlussantrag wird abgelehnt, da an der Blütenstraße öffentliche Stellplätze verloren gehen.

Anmerkung StRin Wundrak:

Der Beschlussantrag wird abgelehnt, da die Stellplätze für Fahrräder in der Tiefgarage so nicht zufriedenstellend sind und oberirdisch ausgewiesen werden sollten.

**TOP 5     Bauantrag der KG für Vermögensverwaltung Garching GmbH zur Errichtung eines  
Büro und Dienstleistungsgebäudes A10 mit Tiefgarage auf den Grundstücken, Fl.Nrn.  
1797, 1796/21, am Parkring, Gem. Garching.**

---

**I. SACHVORTRAG:**

Die KG für Vermögensverwaltung Garching GmbH & Co. reicht einen Bauantrag zur Errichtung eines Büro- und Dienstleistungsgebäudes A10 mit Tiefgarage auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 1797, 1796/21, am Parkring, Gem. Garching ein.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 133, 1.Änderung, vom 12.01.2010. Das Vorhaben befindet sich im Bereich GE1.1, es werden eine max. Wandhöhe von 27 m (+ 3 m für Technikaufbauten), eine max. GR von 5.420 m<sup>2</sup>, ein Bauraum mittels Baugrenze, ein Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit max. 5° Neigung und das als Bezugspunkt für die Wandhöhe das Maß der Fußbodenoberkante (FOK) mit 482,50 - 483,00 m ü. NN festgesetzt.

Geplant ist die Errichtung eines Büro- und Dienstleistungsgebäudes mit einem konkav geschwungenen westlichen Teil mit 5 Vollgeschossen und einem teilweise überlagernden, und nach Süd-Osten abknickenden 7-geschossigen Teil. Um eine Innenhofsituation zu erhalten, wurde im Süden ein 3-geschossiger Verbindungsbau angeordnet. Das Gebäude A10 ist mit einer Tiefgarage für 155 Stpl. vollständig unterbaut. Das Gebäude hat eine Grundfläche (GR) von ca. 3.775 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche (GF) von ca. 26.877 m<sup>2</sup>, max. 7 Vollgeschosse (EG - 6. OG) im östlichen Gebäudeteil, eine Wandhöhe von max. 26,53 m. Zusätzlich zu Wandhöhe befinden sich auf dem Dach Technikaufbauten die von einer ca. 2,97 m hohen Lamellenwand umgeben sind, hier ergibt sich eine max. Wandhöhe von 29,5 m.

Die exakt erforderlichen Stellplätze können erst nach vollständiger Belegung des Gebäudes ermittelt werden. Es ist als Nutzung im EG Büro- und Dienstleistungen, Gastronomie, Forschungs- und Entwicklung, Ausstellungs- und Lagerflächen sowie Handelsflächen geplant. In den OG's sollen überwiegend Büro- und Dienstleistungen und Forschung und Entwicklung, vereinzelt auch Lagerflächen entstehen. Der aus den Erfahrungen der bereits vermieteten Vergleichsobjekte im Business Campus gezogenen Wert von 1 Stpl. je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche erscheint realistisch und orientiert sich an der Vorgaben der GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung) für Büronutzung. Es gibt sich für das Gebäude A 10 ein Stellplatzbedarf von insgesamt 520 Stpl. Davon können 155 Stpl. in der eigenen Tiefgarage nachgewiesen werden, die restlichen 365 Stellplätze werden im benachbarten Parkhaus A20 zu Verfügung gestellt.

Das Gebäude überschreitet die Baugrenzen an den westlichen Gebäudeecken im Norden um ca. 0,3 m<sup>2</sup> bzw. im Süden um ca. 1,15 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus ist im UG an der süd-westlichen Ecke ein Verbindungsgang notwendig der mit ca. 16,2 m<sup>2</sup> außerhalb der Baugrenzen liegt. Weiter überschreiten die im 2. - 4. OG befindlichen Balkone an der nord-westlichen Ecke den Bauraum um ca. 11 m<sup>2</sup>. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass aus architektonischen Gründen die Krümmung des Gebäudes etwas stärker als die westliche Baugrenze ausgeprägt ist.

Die Fläche außerhalb der westlichen Baugrenze ist im Bebauungsplan Nr. 133, 1. Änderung als Ausgleichs- und Heidefläche festgesetzt. Zur Kompensation der Baugrenzüberschreitung und Minderung der Heideflächen in den o.g. Bereichen, wird angeboten die Fläche zwischen der westlichen Baugrenze und den Baukörper (ca. 133 m<sup>2</sup>) als Heidestreifen anzulegen (s. Plan Baugrenzüberschreitung, grüne Fläche). Insgesamt ergibt sich, abzüglich der Überschreitungen, ein Zuwachs an Heidefläche von ca. 115 m<sup>2</sup>.

Aus Sicht der Verwaltung kann einer Befreiung wegen Überschreitung der westlichen Baugrenze zugestimmt werden. Die Überschreitung ist flächenmäßig gering und städtebaulich nicht von Belang. Eine Beeinträchtigung öffentlicher oder nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar. Die notwendigen Abstandsflächen von 0,25 H, mindestens aber 3 m nach Art. 6 Abs. 4 BayBO und Ziffer B. §4 des Bebauungsplanes können nachgewiesen werden.

**II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Bauantrag der KG für Vermögensverwaltung Garching GmbH zur Errichtung eines Büro- und Dienstleistungsgebäudes A10 mit Tiefgarage auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 1797, 1796/21, am Parkring, herzustellen.

Die Zustimmung zur Überschreitung der westlichen Baugrenze wird entsprechend der vorgelegten Unterlagen erteilt.

## **TOP 6    Neubau einer 4-gruppigen Kinderkrippe; Standortentscheidung**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Für den Haushalt 2012 wurden anteilig Baukosten und Baunebenkosten zum Neubau einer 3-zügigen Kinderkrippe bereitgestellt.

Im Finanzplan ist für diese Maßnahme unter der Maßgabe einer Dreizügigkeit ein Investitionsvolumen von 1.095.000 € vorgesehen.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch auf Grund der Anmeldezahlen der Bedarf dahingehend konkretisiert, dass der GB 3, auch im Hinblick auf den Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz ab 2013, den Bedarf für eine 4-zügige Kinderkrippe mit 48 Betreuungsplätzen anmeldet.

### **Raumprogramm:**

Gruppenhaupträume mit Nebenräumen	128 m <sup>2</sup>
Kinderwagenraum	20 m <sup>2</sup>
Ruheräume	72 m <sup>2</sup>
Leiterinnenzimmer	10 m <sup>2</sup>
Küche mit Vorratsraum	17 m <sup>2</sup>
Elternwarteraum	17 m <sup>2</sup>
Lageraum/Wirtschaftsraum	22 m <sup>2</sup>
Personal	22 m <sup>2</sup>
Sanitärräume	ca. 30 m <sup>2</sup>
Putzraum	8 m <sup>2</sup>
Technik	15 m <sup>2</sup>
Müll	8 m <sup>2</sup>
Geräteraum	8 m <sup>2</sup>

Mit Verkehrs- und Konstruktionsflächen ist für eine 4-gruppige Krippe mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Hinzu kämen noch Außenspielflächen, Zuwegungen und Parkplätze, so dass eine Grundstücksgröße von ca. 1400 m<sup>2</sup> benötigt wird.

Um die Förderung des Freistaates Bayern von Investitionen im Rahmen des Investitionsprogramms „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2008-2013 beanspruchen zu können, muss die Maßnahme spätestens in 2013 realisiert werden. Für so eine kurze Planungs- und Bauzeit kommt Modulbauweise in Betracht.

Da das Gebäude auch die Anforderungen an die Barrierefreiheit erfüllen muss, ist es sinnvoll eine eingeschossige Lösung anzustreben: Bei diesen Voraussetzungen ist ein Gebäude mit den Abmessungen 16,50 m x 37,50 m in Anlehnung an ein mögliches Modulraster denkbar.

Nach Prüfung möglicher Alternativen und Platzverhältnisse im Stadtgebiet, schlägt die Verwaltung vor den Neubau auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 236/7 an der Einsteinstraße zu realisieren (s. Anlage 1).

Der Kostenrahmen für den Neubau einer Kinderkrippe mit der Erweiterung um eine Gruppe wurde anhand der Kubatur und BKI-Werten (statistischer Baukosten-Index) neu errechnet und beläuft sich auf rund 1,6 Mio. €.

Im Haushalt 2013 müssten die entsprechenden Mehrkosten von rd. 500.000 € berücksichtigt werden.

Förderfähige Kosten für eine 4-zügige Kinderkrippe nach dem Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2008-2013 sind:

48 Plätze x 9 m<sup>2</sup> x 3.574,00 € Kostenpauschale, also 1.543.968,00 € sowie 1.250,00 € pro Platz für die Ausstattung.

Die Zustimmung des Stadtrates vorausgesetzt, sieht der Zeitplan zur Realisierung wie folgt aus:

Beauftragung geeigneter Planer: Juli 2012

Planung/Abstimmung Raumprogramm mit zuständigen Behörden: Sept. 2012

Bauantrag wird Ende September eingereicht

Ausarbeiten der Ausschreibungsunterlagen

Bekanntgabe/Ausschreibung der Modulbauweise öffentlich: Nov. 2012

Vergabe: März 2013

Beginn Fertigung

Bauarbeiten/Montage: ab Mai 2013

Inbetriebnahme: Sept. 2013

## **II. WEITERES VORGEHEN:**

Die Beschlussvorlage wird zurückgestellt und in der nächsten Stadtratssitzung auf der Tagesordnung stehen.

Weitere Standortalternativen werden dann in dieser Sitzung vorgestellt werden.

## **TOP 7    **Neubau eines Gehweges auf der Nordseite der Schleißheimer Straße im Bereich der Autobahnunterführung; Vorstellung der Planung****

---

### **I.SACHVORTRAG:**

#### **Anlass der Planung:**

Die EWG wird künftig die Fernwärme über die Geothermie-Fernwärmeleitungen Richtung Westen nach Hochbrück liefern.

Die Fernwärmeleitung wird der Maier-Leibnitz-Straße angebunden und in der Schleißheimer Straße unter den Brückenbauwerk der A9 Richtung Energiezentrale des Business Campus geführt.

Die einzig technisch mögliche Variante ist – aufgrund der Vielzahl an bereits vorhandenen Sparten unter dem Brückenbauwerk – die Fernwärmeleitungen analog des südlichen F+R-Weges „einzukoffern“.

Mit dieser neuen Situation wurde seitens der Verwaltung geprüft, ob entlang der Nordseite der Schleißheimer Straße zwischen Maier-Leibnitz-Straße und Am See ein Fußweg machbar wäre.

#### **Ziel der Planung/Bestand:**

Der Bau eines Geh- und Radweges mit einer Breite von 2,50 m (an kurzen Engstellen ggf. etwas geringer) dient der fußläufigen Anbindung der 3-fach Sporthalle sowie des Sportgeländes von Osten her. Derzeit besteht lediglich die Möglichkeit auf der Südseite durch die Unterführung zu gelangen, was zur Folge hat, dass im Bereich des Zugangs zur 3-fach Sporthalle die Schleißheimer Straße gequert werden muss. Hierfür ist eine nicht signalisierte Querungshilfe vorhanden. Mit der Realisierung der Maßnahme wird die Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr erhöht. Eine signalisierte Querungshilfe ist hier nicht mehr nötig. Somit werden Kosten für die Herstellung einer Fußgängersignalanlage mit ca. 20.000,- € und laufende Betriebs- und Wartungskosten von jährlich ca. 2.000,- € erspart.

#### **Untersuchung:**

Im Zuge der Planung wurde untersucht, ob im Bereich der Unterführung der A 9 auf der Nordseite ein Geh- und Radweg ausgewiesen und baulich umgesetzt werden kann.

Hierfür wurde das bestehende Lichtraumprofil untersucht und eine Lösung mit maximaler Gehwegbreite von 2,00 m erarbeitet. Außerhalb der Unterführung wird eine Geh- und Radwegbreite von 2,50 vorgesehen.

#### **Entwässerung:**

Die Unterführung entwässert derzeit zur Tunnelmitte hin und von dort Richtung Osten mit einer Freispiegelleitung in eine Pumpstation, welche das Niederschlagswasser in eine nördlich gelegene Sickeranlage pumpt. Die bestehende Regenwasserleitung DN 300 muss ersetzt werden, da sie mit dem geplanten Gehwegbau kollidiert.

Die Planung sieht vor über eine neue Entwässerungsrinne und neue Anschlussleitungen das Niederschlagswasser an die bestehende Pumpanlage abzuleiten.

Über einen neuen Sickerschacht werden Flächen östlich der Unterführung zusätzlich entwässert.

#### **Bauabschnitte:**

Der Bau gliedert sich in 3 Abschnitte:

1. Abschnitt Ost: Einsteinstraße bis Unterführung
2. Abschnitt Mitte: In der Unterführung
3. Abschnitt West: Unterführung bis Bushaltestelle Vereinsheim

#### **Fernwärmebau:**

Im gesamten Bereich erfolgt der Bau des Geh- und Radweges im Zuge der Verlegung der Fernwärmeleitungen der EWG.

### **Gehwegplanung mit Fernwärme im Bauabschnitt 2:**

Im Bereich der Unterführung sind zahlreiche bestehende Sparten vorhanden:

Schmutzwasserkanal DN 500  
2 Trinkwasserleitungen jeweils DN 300  
Erdgas-Hochdruckleitung DN 300  
Regenwasserkanal DN 300  
Diverse Strom- und Telekomkabel

Es ist somit nicht möglich die geplanten Fernwärmeleitungen (Vor- und Rücklauf) noch unterzubringen. Setzt man auf der Nordseite im Bereich der Unterführung auf die bestehende Fahrbahn Winkelstützmauern auf, so dass der Geh- und Radweg, wie auf der Südseite auch, erhöht liegt, schafft man Raum für die Fernwärmerohre und ggf. weitere Kabelanlagen.

### **Bauabschnitte 1 und 3:**

In den Bauabschnitten 1 und 3 werden die Fernwärmerohre, wo es geht, unmittelbar außerhalb der Fahrbahn im Grünstreifen verlegt.

#### Ostseite:

Es werden derzeit Schürfe erstellt, um die genaue Lage der Wasserleitung der SWM zu erkunden und, wenn es sich nicht vermeiden lässt, wird die Leitung in die Fahrbahn abrücken.

#### Westseite:

In dem Bereich bis zur 3-fach Sporthalle erfolgt die Verlegung im Fahrbahnbereich, da hier entsprechend genug Platz zur Verfügung steht und in die Außenanlagen der 3-fach Sporthalle nicht eingegriffen werden darf.

Nach dem Parkplatz schwenken Fußwegnutzung und die Fernwärmetrasse ab der Bushaltestelle in den Zufahrtbereich der Vereinsgaststätte. So wird eine durchgehende Verbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Einsteinstraße bis zur Straße am See auf der nördlichen Fahrbahnseite ermöglicht.

### **Gültige Beschlusslage:**

Im Rahmen der diesjährigen Haushaltsberatungen wurde ergänzend zur Querungshilfe auf Höhe der Dreifach-Sporthalle im Zeppelinpark eine Fußgängerbedarfsampel beschlossen.

Auf die Bedarfsampel könnte mit dem Bau des Fußweges verzichtet werden. Die ursprünglich kalkulierten Kosten in Höhe von 20.000,- € könnten dann für den zusätzlichen Fußweg verwendet werden.

### **Baukosten:**

Die Kosten für die Herstellung der Geh- und Radwegverbindung zwischen Einsteinstraße und Bushaltestelle vor dem Vereinsheim wurden vom Büro Renner geschätzt.

Die Baukosten für die Gesamtstrecke mit einer Länge von ca. 380 lfm belaufen sich auf netto 242.000,- € (= brutto ca. 288.000,- €). Hinzu kommen noch Kosten für Ingenieurhonorar (ca. 10 % = 29.000,- € brutto) sowie Kosten für Beleuchtung im Bereich der Unterführung mit ca. 15.000,- € brutto.

Die Projektkosten summieren sich somit auf insgesamt ca. 332.000,- € brutto.

Protokoll über die 55. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses  
am 10.07.2012

Auf dem Verhandlungsweg wurde mit der EWG eine Kostenteilung der Baukosten verhandelt. Die Höhe der Kostenbeteiligung der EWG liegt je nach Abschnitt bei 52-62 % und ergibt auf Basis der Gesamtkosten eine Beteiligung von ca. 56 %.

Der Kostenanteil der Stadt Garching reduziert sich somit auf brutto Baukosten in Höhe von ca. 126.500,- €. Mit anteiligem Ingenieurhonorar (ca. 10%=12.700,- € brutto) sowie Kosten für Beleuchtung in Höhe von ca. 15.000,- € brutto ergeben sich insgesamt Projektkosten für die Stadt Garching in Höhe von 154.200,- € brutto.

### **Bauausführung:**

Die EWG beabsichtigt den Fernwärmebau im Sommer 2012 auszuschreiben und so schnell wie möglich die Bauausführung anzugehen, so dass im Idealfall ab August 2012 mit Beginn der Bauarbeiten zu rechnen ist.

Herr Börzsöny vom Ingenieurbüro Renner stellt das Planungskonzept vor.

Es ist vorgesehen, die Bauarbeiten unter Federführung der EWG zu vergeben und eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung zu vereinbaren. Dazu ist die Verwaltung zu beauftragen. Die Erste Bürgermeisterin ist zu ermächtigen diese Vereinbarung zu unterschreiben.

Die Finanzierung ist im Haushalt 2012 gesichert. Der Bau einer geplanten Lichtzeichenanlage in der Schleißheimer Straße vor der Sporthalle kann durch den Bau des Gehweges entfallen, somit stehen die im Haushalt vorgesehenen 20.000,-€ für den Gehwegbau zur Verfügung. Die in der Haushaltsstelle 81600. 51100 in Höhe von 150.000,- € eingestellten Mittel decken die fehlenden Kosten ab. Für das anfallende Ingenieurhonorar sind in der Haushaltsstelle 81600. 51110 genügend Mittel zur Verfügung.

### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Planung zur Kenntnis und beschließt einstimmig, die Planung zur Ausführung freizugeben.

Die Verwaltung wird beauftragt eine Vereinbarung mit der EWG über die Kostenaufteilung und Baudurchführung vorzubereiten. Die Erste Bürgermeisterin wird ermächtigt die Vereinbarung zur Kostenaufteilung mit der EWG zu unterzeichnen.

Die Querungshilfe ist mit einem Zebrastreifen auszustatten.

Damit ist der Beschluss über den Bau einer zusätzlichen Fußgängerbedarfsampel an der Querungshilfe auf Höhe der Dreifach-Sporthalle Zeppelinpark hinfällig.

## **TOP 8     Straßenausbau Angerweg 9-13; Auftragsvergabe für Straßenbau- und Entwässerungsarbeiten**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 27.03.2012 wurde der Ausbau des Angerweges 9-13 zur Ausführung freigegeben.

Die Straßenbauarbeiten umfassen die Erstellung einer neuen Fahrbahn und den Neubau von Absetzschächten und Rigolen zur Straßenentwässerung. Am Ende des Stichweges ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen.

Die entsprechenden Leistungen wurden unter Beteiligung von 6 Firmen beschränkt ausgeschrieben. Zur Angebotseröffnung am 20.06.2012 lagen 3 gültige Angebote vor.

Nach fachtechnischer und rechnerischer Prüfung ergibt sich folgendes Ergebnis:

Fa. I.T.G. Tief- und Straßenbau GmbH aus Ismaning mit einer Angebotssumme von 123.875,29 €.

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

Die Ausführung der Bauarbeiten erfolgt in den Sommerferien, d. h. Baubeginn ist am 06.08.2012, Fertigstellung spätestens am 07.09.2012.

Haushaltsmittel sind bei der Haushaltsstelle 6300.9500 in ausreichender Höhe vorhanden.

### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für die Straßenbau- und Entwässerungsarbeiten an die Firma I.T.G. aus Ismaning, mit einer vorläufigen Auftragssumme in Höhe von 123.875,29 € inkl. MwSt. zu vergeben.

## **TOP 9 Erweiterung Schule West; Auftragserhöhung Elektroinstallationsarbeiten, Fa. Hahn**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 26.07.2011 beschlossen, die Fa. Hahn Elektroanlagen GmbH aus 07973 Greiz mit dem Gewerk Elektroarbeiten BT E+F mit einer Brutto-Auftragssumme von 401.324,87 € zu beauftragen

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme wurden gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Coplan AG folgende Nachträge notwendig:

**Nachtrag Nr. 1:** Umsetzung der neuen DIN 18040-1: Schalterhöhen im BT F anstatt 105 cm, 85 cm. Dies war in der Planung nicht berücksichtigt. Umbau der Sicherheitsbeleuchtungszentrale BT C für Anbindung BT F. Die Kosten sind in der Kostenberechnung vorgesehen. Die Leistung wurde jedoch nicht ausgeschrieben, da aus Gewährleistungsgründen die Arbeiten durch die Fa. Hahn ausgeführt werden müssen. **7.443,44 €**

**Nachtrag Nr. 2:** Erweiterung der Brandmeldeanlage. Die Kosten sind in der Kostenberechnung vorgesehen. Die Leistung wurde jedoch nicht ausgeschrieben, da aus Gewährleistungsgründen die Arbeiten durch die Fa. Hahn ausgeführt werden müssen. **40.365,70 €**

**Nachtrag Nr. 3:** Mehrkosten Beleuchtung Mehrzweckraum. **65,21 €**

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 47.874,35 € auf 449199,22 € brutto.

### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Auftragssumme für die Elektroarbeiten durch die Fa. Hahn Elektroanlagen GmbH aufgrund der der Coplan AG geprüften Nachträge auf die Brutto-Auftragssumme von 449.199,22 € zu erhöhen.

## **TOP 10 Grundschule West und Mittelschule; Auftragsvergabe Umbau Heizzentrale zum Anschluss an die Geothermie**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Das Gewerk Umbau Heizzentrale zum Anschluss an die Geothermie wurde am 14.06.2012 als Beschränkte Ausschreibung unter Beteiligung von 5 Firmen ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 02.07.2012 haben 3 Bieter ein Angebot abgegeben. Die Zuschlagsfrist endet am 02.08.2012.

Die eingegangenen Angebote wurden durch das Büro SL Ingenieure GmbH entsprechend VOB/A § 16 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft.

Nach Wertung des Angebots gemäß VOB/A, §16

- 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.

Nach der formalen und technischen Prüfung hat die Fa. Florian Häusler GmbH aus 81929 München mit einer Angebotssumme von 74.166,39 € brutto das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

In der Kostenberechnung waren für das Gewerk brutto 64.646,04 € kalkuliert. Damit ergibt sich eine Kostenüberschreitung von 9.520,35 €.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Umbau Heizzentrale zum Anschluss an die Geothermie dem wirtschaftlichsten Bieter, der Florian Häusler GmbH aus 81929 München mit einer vorläufigen Brutto-Angebotssumme von 74.166,39 € brutto zu erteilen.

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

### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für den Umbau Heizzentrale zum Anschluss an die Geothermie an die Fa. Florian Häusler GmbH aus 81929 München, mit einer vorläufigen Auftragssumme von 74.166,39 € brutto zu erteilen.

## **TOP 11 Vereinfachte Umlegung Baugebiet "Seiler 3" - Teilbereich "Rudolf-Schöppe-Weg Ost"**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Im Bereich des Baugebietes „Seiler 3“ wurde in den Grundstückskaufverträgen der Stadt Garching b. München mit den jeweiligen Käufern vereinbart, dass der Käufer einem etwa erforderlichen Grenzregelungsverfahren nach den §§ 80 ff. BauGB zustimmt und sich verpflichtet, bei etwa erforderlichen Grundabtretungen mitzuwirken. Das vereinfachte Umlegungsverfahren ersetzt das Grenzregelungsverfahren. Die Schlussvermessung im Baugebiet „Seiler 3“ wurde bislang nur für einen Teilbereich, der mit „Rudolf-Schöppe-Weg Ost“ bezeichnet ist, durchgeführt.

Nachdem die Erörterung mit den Eigentümern erfolgt ist, sind gemäß § 82 BauGB die neuen Grenzen sowie die Geldleistungen festzulegen. Der Wertausgleich bei Mehr- oder Minderflächen wurde im Kaufvertrag mit 200 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Grundlage für die vereinfachte Umlegung ist das durch die Schlussvermessung ermittelte Vermessungsergebnis des Vermessungsamtes, auf dieses wird verwiesen. Bestandteil des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung ist das Verzeichnis zur vereinfachten Umlegung, sowie die Karten über den alten und den neuen Bestand. Die vereinfachte Umlegung führt die Bezeichnung „Rudolf-Schöppe-Weg Ost“.

### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):**

Der Ausschuss beschließt einstimmig:

1. Die in der Anlage zum Beschluss über die vereinfachte Umlegung „Rudolf-Schöppe-Weg Ost“, Gemarkung Garching, ausgewiesenen neuen Grenzen festzusetzen.
2. Eine Neuordnung von Dienstbarkeiten (§ 82 Abs. 1 BauGB) ist nicht erforderlich.

## **TOP 12   Bauantrag der BMW M GmbH auf Umbau und Nutzungsänderung eines bestehenden Werkstattgebäudes auf dem Grundstück Daimlerstraße 19, Gem. Garching.**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Die BMW M GmbH legt am 03.07.2012 einen Bauantrag für den Umbau und die Nutzungsänderung eines bestehenden Werkstattgebäudes auf dem Grundstück Daimlerstr. 17, Fl.Nr. 1233/3, Gem. Garching.

Zur Antragsbegründung wird vorgebracht, dass die in der Produktionshalle bestehenden Funktionsbereiche zur Verbesserung der Arbeitsabläufe umstrukturiert werden sollen. Schwerpunktmäßig finden dort Umrüstarbeiten an Individual- und Erprobungsfahrzeugen der Marke BMW M statt.

Die Umbauten bzw. Nutzungsänderungen finden nur innerhalb des Gebäudes im Bereich der Achsen 13 - 17 statt, eine Vergrößerung der Halle erfolgt nicht. Innerhalb der Achsen 13 - 17 soll die bestehende Halle im EG in verschiedene Werkstatt-, Büro- und Lagerbereiche neu unterteilt werden. Zudem werden in diesem Bereich im OG ein Sozialraum, Büros, versch. Lager- und ein Bemusterungsraum errichtet. An der westlichen Gebäudeseite wird im Bereich der Achsen 13 - 17 eine Wendeltreppe neu errichtet. Diese soll die Möglichkeit des Zugangs zum Dach für Reparaturarbeiten eröffnen, gleichzeitig dient diese als 2. Rettungsweg für den im OG befindlichen Sozialraum. Die restlichen Bereiche sind unveränderter Bestand und werden nur zur Übersichtlichkeit und Vollständigkeit mit dargestellt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 199 Teil E vom 12.09.1998. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet, eine GFZ von 1,2, eine GRZ von 0,6, eine Wandhöhe von 15 m und einen Bauraum mittels Baugrenzen fest.

Das Vorhaben ist nach der Art der Nutzung in einem Gewerbegebiet zulässig, die Abmessungen der Halle bleiben unverändert, somit ändert sich die GRZ im Vergleich zum genehmigten Bestand nicht. Durch den Einzug der Zwischendecke im Bereich der Achsen 13 – 17 wird eine zusätzliche GF im OG von ca. 750 m<sup>2</sup> geschaffen. Die GFZ beträgt anhand der Planunterlagen jetzt 0,83 und hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Es müssen durch die Maßnahme keine weiteren Stellplätze nachgewiesen werden, da keine zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Bauantrag der BMW M GmbH auf Umbau und Nutzungsänderung eines bestehenden Werkstattgebäudes auf dem Grundstück Daimlerstr. 17, Fl.Nr. 1233/3, herzustellen.

**TOP 13    Bauantrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG auf Änderung eines genehmigten Vorhabens zur Vergrößerung der Tiefkühlzelle am Lidl-Markt auf dem Grundstück Freisinger Landstraße 45, Gem. Garching.**

---

**I. SACHVORTRAG:**

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG beantragt die Vergrößerung der Tiefkühlzelle am bestehenden Lidl Markt, Fl.Nr. 164/4, Freisinger Landstraße 45, Gem. Garching.

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 26.07.2011 dem ursprünglichen Antrag der Lidl Dienstleistung GmbH auf Umbau des bestehenden Objekts (Abbruch Backshop, Umlegung Pfandraum, Einbau Backnische und TK-Zelle) zugestimmt. Dieser soll nun nochmals geändert werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 136 „Einkaufsmarkt Lidl - Freisinger Landstraße“. Der Bebauungsplan setzt einen Lebensmitteldiscounter mit maximal zulässiger Verkaufsfläche von 790 m<sup>2</sup>, ein Baufenster, eine GRZ/GFZ von 0,5/0,21, die Wand- bzw. Firsthöhe vom 4 m bzw. 8,5 m, 1 Vollgeschoss und ein Satteldach mit 15-25° Neigung fest.

Der derzeit bestehende Anbau mit Einkaufswagenstandort, Backshop und Pfandraum liegt bereits außerhalb des Bauraumes, hierfür wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bauanträge vom 20.05.2005 eine Befreiung erteilt. Der geplanten Änderung des Anbaus wurde wie o.g. in der Sitzung vom 27.06.2011 ebenfalls zugestimmt.

Die aktuell beantragte Änderung überschreitet beim Hauptgebäude die mit Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze nach Norden mit einem Teil des Pfandraumes, der Backnische und der TK-Zelle auf einer Länge von nun ca. 26 m um max. ca. 5,8 m. Die TK-Zelle wird in der Länge um ca. 1,70 m verlängert und von 5,68 m auf 5,80 m verbreitert, im gleichen Maß vergrößert sich auch die Überschreitung der Baugrenze.

Das Vorhaben überschreitet mit einer GRZ von 0,59 (wie der derzeitige Bestand) die Vorgaben des Bebauungsplanes um 0,09, die festgesetzte GFZ von 0,21 wird mit 0,192 eingehalten. Die Wand- und Firsthöhen werden ebenso eingehalten.

Für den Lebensmittelmarkt sind 90 Stellplätze (1 Stpl. je 10 m<sup>2</sup> VF) nachzuweisen, im Bestand sind nach dem Umbau 114 Stellplätze vorhanden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

**II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (11:1 STRIN SCHMIDT):**

Der Bau-Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, das Einvernehmen zum Bauantrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG auf Vergrößerung der Tiefkühlzelle herzustellen.

Die Zustimmung zur Überschreitung der nördlichen Baugrenze wird erteilt.

## **TOP 14    Mitteilungen aus der Verwaltung**

---

### **14.1. Straßenentwässerung Daimlerstraße und Gutenbergstraße** (Hr. Al-Taha)

Das Oberflächenwasser in der Daimlerstraße sowie in der Gutenbergstraße entwässert wie im übrigen Stadtgebiet über Sickerschächte in den Untergrund. Die Erfahrung zeigt, dass die Sickerschächte den heutigen Anforderungen an die Bemessung in aller Regel nicht genügen und meist auch bauliche Mängel aufweisen sowie teilweise nur noch eingeschränkt funktionsfähig sind, da keine Absetzeinrichtungen vorgeschaltet sind. Daher werden die Entwässerungsanlagen schrittweise im Zuge von Straßenausbau- und Sanierungsmaßnahmen überplant und durch Rohr-Rigolen ersetzt.

Der in der Verbindungsstraße Daimlerstraße Richtung Gutenbergstraße vorhandene Sickerschacht wies Fehlstellen auf, an denen durch die Bauart bedingt (gemauerter Schacht ) einzelne Steine fehlten und Erdreich nachrutschte, was zu einer Absackung der Straßenbereich führte und der Sickerschacht einzustürzen drohte. Daraufhin wurde die Straße gesperrt. Der zweite Sickerschacht daneben wurde umgehend untersucht und dabei wurden Fehlstellen und gerissene Bauelemente festgestellt.

Nach Überrechnung der bestehenden Sickeranlagen in diesem Bereich durch Büro Renner wurde festgestellt, dass die vorhandenen 2 Sickerschächte für eine angeschlossene Einzugsfläche von ca. 1390 m<sup>2</sup> zu klein dimensioniert sind und den heutigen Anforderungen nicht erfüllen.

Die Bemessung nach den aktuellen Richtlinien ergab, dass der gesamte Bereich in der Verbindungsstraße Daimlerstraße Richtung Gutenbergstraße mit einer Einzugsfläche von ca. 1390 m<sup>2</sup> ein Rigolensystem (Rigole BXH = 2,00 x 2,50 m, Länge 18 m, Gesamt-tiefe 3,25 m (Überdeckung 0,75 m) sowie 2 Absetzschächte DN 1000) erfordert. Die Sanierungskosten in diesem Abschnitt belaufen sich auf ca. 48.000 € inkl. MWSt.

In den letzten Jahren häufen sich die Straßenüberschwemmungen im Einmündungsbereich Verbindungsstraße Daimlerstraße/Gutenbergstraße auch bei normalen Regenereignissen. Trotz mehrmaliger Reinigung der Sickerschächte durch Spülen, Absaugen und Entschlammern mit Hochdrucksaugwagen blieben diese Sickerschächte bedingt funktionsfähig. Momentan werden die in diesem Bereich vorhandenen Sickeranlagen nach den heutigen Bemessungsregeln berechnet. Erste Ergebnisse weisen darauf hin, dass die vorhandenen Sickerschächte nicht ausreichend sind. Die Sickerschächte müssen durch ein Rigolensystem ersetzt werden. Voraussichtliche Kosten betragen ca. 50.000 € inkl. MWSt.. Die Sanierung muss aus wirtschaftlichen Gründen durch die vor Ort ausführende Firma zum Anschluss an die gerade laufenden Sanierungsarbeiten erfolgen. Die Dringlichkeit der Maßnahme ergibt sich aus dem schlechten baulichen Zustand sowie der nicht mehr funktionierenden Sickerschächte und um weitere Schäden durch ständige Überflutung des gesamten Einmündungsbereichs zu vermeiden.

**TOP 15    Sonstiges; Anträge und Anfragen**

---

**StR Dr. Gruchmann**

wollte wissen, warum in der Voithstraße ein Halteverbot aufgehoben wurde.

Frau Gabor beantwortete die Frage in der Sitzung.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich die Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21.10 Uhr die öffentliche Sitzung.

---

Bgmin. Hannelore Gabor  
Vorsitzende

---

Oliver Balzer  
Schriftführer

Verteiler:

SPD-Fraktion  
CSU-Fraktion  
BfG-Fraktion  
Unabhängige Garchingener  
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: 18.09.2012