

PROTOKOLL ÜBER DIE 60. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 22.01.2013

SITZUNGSTERMIN: Dienstag, 22.01.2013

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 20:55 Uhr

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

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

VORSITZENDE: Hannelore Gabor, Erste Bürgermeisterin

Mitglieder des Ausschusses:	anwesend	entschuldigt	unentsch.	Bemerkung
Dr. Dietmar Gruchmann		x		
Dr. Joachim Krause	x			
Sylvia Schmidt	x			
Albert Biersack	x			
Manfred Kick	x			
Wolfgang Neuhauser	x			
Josef Euringer	x			
Alfons Kraft	x			
Harald Grünwald	x			
Peter Riedl	x			
Ingrid Wundrak	x			

Von der Verwaltung sind anwesend:

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

Von der Presse sind anwesend:

- MM: Herr Bauer
- SZ:

Weitere Anwesende:

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. 166 "Niels-Bohr-Straße/Telschowstraße"; erneute Planvorstellung und Empfehlungsbeschluss für das weitere Vorgehen
- 2 Bebauungsplan Nr. 168 "Nationales Naturerbe Eching (Mallertshofer Holz)"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der i. R. d. frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Freigabe für das weitere Verfahren
- 3 Empfehlungsbeschluss zur Aufhebung des Satzungsbeschlusses Bebauungsplan Nr. 159 , "Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaik"
- 4 Empfehlungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 159 "Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen Freiflächenphotovoltaik" Vorstellung der Planungsänderung und Freigabe für das Verfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB
- 5 Bebauungsplan Nr. 165 "südliche Mallertshofener Straße"; Empfehlungsbeschluss zur rechtlichen Würdigung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB eingegangenen Anregungen und Empfehlung zum Satzungsbeschluss
- 6 Gemeinde Ismaning - Bebauungsplan Nr. 135 b "Östliche Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 75, Am Lenzenfleck, nördlicher Teilbereich"; Empfehlungsbeschluss zur frühzeitigen Verfahrensbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 7 Gemeinde Oberschleißheim - 25. Änderung des Flächennutzungsplanes "Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes am Bruckmannring"; Empfehlungsbeschluss zur frühzeitigen Verfahrensbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 8 Gemeinde Oberschleißheim - Bebauungsplan Nr. 60 c "3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60; Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes am Bruckmannring"; Empfehlungsbeschluss zur frühzeitigen Verfahrensbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 9 Formlose Voranfrage von Herrn Walter Pritzl zur Teilaufstockung eines bestehenden Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Ingolstädter Landstraße 64, Gem. Garching.
- 10 Bauantrag von Marianne und Richard Kagerer zum Anbau und Aufstockung der Garage bei einem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Gießenweg 4, Gem. Garching.
- 11 Bauantrag des Max-Planck-Instituts für Plasmaphysik zum Neubau einer Hallenerweiterung als Wetterschutzhalle für Transformatoren und als Lager auf dem Grundstück nahe Tannenstraße, Gem. Garching.
- 12 Bauantrag von Wolfgang und Katrin Heidel auf Sanierung der Holzbalkendecke und des Dachstuhls, sowie zum Dachgeschossausbau des "Kanalschlössl" auf dem Grundstück Münchener Str. 92, Gem. Garching.
- 13 Bauantrag der Firma Werbung im Verkehr auf Errichtung von Sammel-Werbeanlagen im Bereich des Kreisverkehrs GE Hochbrück - nördliche Umgehungsstraße und im Bereich des Business Campus, Gem. Garching.
- 14 Antrag auf Nutzungsänderung der Firma Duran & Sarac GbR zur Änderungen einer Betriebswohnung in eine Studentenwohnung auf dem Grundstück Schleißheimer Straße 126, Gem. Garching.

- 15 Anträge auf Vorbescheid der K.H. Grundbesitz GmbH & Co. KG für die bauliche Nutzung der Grundstücke, Fl.Nrn. 23/1 und 1839/1, am Brunnenweg, Gem. Garching; Verhandlung und Augenschein VG München vom 11.07.2012 und Entwurf Vergleichsbeschluss.
- 16 Einheimischenmodell am Mühlfeldweg 17+19 - Auftragserhöhung Gewerk Baumeisterarbeiten, Fa. Steininger
- 17 Empfehlungsbeschluss zur Zustimmung zum Siegerentwurf städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb Kommunikationszone
- 18 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 19 Sonstiges; Anträge und Anfragen

PROTOKOLL:

ÖFFENTLICHER TEIL:

TOP 1 Bebauungsplan Nr. 166 "Niels-Bohr-Straße/Telschowstraße"; erneute Planvorstellung und Empfehlungsbeschluss für das weitere Vorgehen

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.11.2011 mehrheitlich beschlossen, für das Bebauungsplankonzept, Planstand 24.05.2011, den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufzustellen. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplanentwurf für das weitere Verfahren freigeben.

Dieser Bebauungsplanentwurf sah eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt für das Bauträger- und das städtische Grundstück über die bisherige Tiefgaragenzufahrt an der Telschowstraße vor, was einen Durchbruch an der bestehenden Tiefgaragenwand im Süden bedingt hätte.

Da der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.07.2012 einen Verkauf des städtischen Grundstückes an den Bauträger abgelehnt hat und die Bebauung bzw. Verwertung des städtischen Grundstückes bis auf weiteres nicht absehbar ist, war auf Grund der damit schwierigen bautechnischen und auch rechtlichen Probleme eine Umplanung der Tiefgaragenzufahrt erforderlich. Sowohl das Bauträgergrundstück wie auch das städtische Grundstück sollen nunmehr eine eigene Tiefgaragenzufahrt erhalten, um eine unabhängige Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Das Bauträger Grundstück erhält nunmehr eine getrennte Zu- und Ausfahrt an der Niels-Bohr-Straße.

Im Rahmen der weiteren Planungen ergab sich zudem die Notwendigkeit einer Feuerwehrezufahrt für das rückwärtige Gebäude. Im Bereich der westlichen Tiefgaragenzufahrt wurden deshalb zusätzliche Flächen für die Feuerwehrezufahrt vorgesehen.

Der entsprechende Bebauungsplanentwurf wurde dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 06.11.2012 und dem Stadtrat am 22.11.2012 vorgestellt. Nachdem der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss dem Bebauungsplanentwurf mehrheitlich zugestimmt hatte, war dem Stadtrat die Baudichte des Entwurfs zu niedrig und er fasste keinen Beschluss zum weiteren Vorgehen.

Die Verwaltung hat den Bebauungsplanentwurf nochmals überarbeitet und die Baudichte erhöht. Die Planungsvarianten liegen als Anlagen 1 mit 3 mit den jeweiligen Angaben zu Grundstücks-, Grund-, und Geschossfläche sowie GRZ und GFZ bezogen auf das gesamte Gebiet sowie auf die Grundstücke der Stadt Garching als auch des Investors, bei.

Die Verwaltung schlägt vor, die Variante **Anlage 3** weiter zu verfolgen und den Bebauungsplan anhand dieser Grundlage zu erstellen.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (7:4; STR DR. KRAUSE, STRIN SCHMIDT; STR KRAFT; STRIN WUNDRAK):

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, dem Stadtrat zu empfehlen, den beiliegenden Bebauungsplanvorschlag Variante **Anlage 3** für das weitere Verfahren freizugeben und auf dieser Grundlage den Bebauungsplanentwurf zu erstellen.
2. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, dem Stadtrat zu empfehlen, den auf dieser Grundlage erstellten Bebauungsplanentwurf für die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mindestens 2 Wochen zur Einsicht bereitzuhalten und die Öffentlichkeit entsprechend zu informieren. Gleichzeitig werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend beteiligt. Evtl. eingehende Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zusammen mit den im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingehenden Anregungen gewürdigt, sofern keine erheblichen Planänderungen erforderlich sind.
3. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, dem Stadtrat zu empfehlen, nach erfolgter Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB den Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die öffentliche Auslegung wird jedoch erst durchgeführt, wenn der Städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.
4. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, dem Stadtrat zu empfehlen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen und kein Änderungsverfahren durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor weiter den Städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

**TOP 2 Bebauungsplan Nr. 168 "Nationales Naturerbe Eching (Mallertshofer Holz)";
Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der i. R. d. frühzeitigen Beteiligung
eingegangenen Anregungen und Freigabe für das weitere 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.

In seiner Sitzung am 26.07.2012 hat der Stadtrat einstimmig beschlossen, den vorgestellten Planentwurf für das weitere Verfahren freizugeben und die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Diese erfolgte in der Zeit vom 09.10.2012 mit 12.11.2012.

In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen, die die Stadt Garching gemäß der beiliegenden Anlage zur Beschlussfassung der Bauverwaltung, Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 168 „Nationales Naturerbe Eching (Mallertshofer Holz)“ vom 19.12.2012 würdigt. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen ebenfalls als Anlage bei.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (11:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, die in der Anlage vom 19.12.2012 zusammengefassten Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den so überarbeiteten und geänderten Bebauungsplan für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

TOP 3 Empfehlungsbeschluss zur Aufhebung des Satzungsbeschlusses Bebauungsplan Nr. 159 , "Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaik"

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat von Garching hat am 21.10.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 159 „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlage“ aufzustellen. Das Planungskonzept sieht im überwiegenden Teil des Planungsgebietes die Errichtung und den Betrieb von Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie zur Erzeugung von elektrischem Strom dienen, einschließlich aller notwendigen anlagen- und betriebsbedingten Nebenanlagen, vor. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 159 „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen Freiflächenphotovoltaikanlage“ erfolgte am 22.11.2012.

Im Nachgang wurde festgestellt, dass innerhalb des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 159 „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlage“ Erdbewegungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Unter Einbeziehung des Landratsamtes, Untere Naturschutzbehörde, Sachgebiet Immissionsschutz, dem Wasserwirtschaftsamt München, der Stadt Garching sowie dem Büro Fröhlich und Sporbeck stellte sich heraus, dass das Landschaftspflegerische Konzept innerhalb des Bebauungsplangebietes geändert werden muss.

Erdbewegungsmaßnahmen wurden auf den Grundstücken Flur.Nrn. 1678, 1679 durchgeführt.

Fl.Nr. 1678:

Die wiederverfüllte Grube auf Fl.Nr. 1678 kann auf dem Höhenniveau (ca. 1,80 m unter Gelände) verbleiben, da die ehemalige Kiesgrube mehr als 2,0 m über dem höchsten möglichen Grundwasserstand wiederverfüllt ist.

Fl.Nr. 1679:

Das Material mit der Einstufung Z 1.2 der Haufwerke H 1 bis einschließlich H 21 kann auf dem Grundstück dauerhaft verbleiben. Dieses Material ist als Baumaterial in Sichtschutzwälle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1679 bis spätestens im Frühjahr 2013 einzubauen.

Das Material mit der Einstufung Z 2 der Haufwerke H 2, H 12 und H 13 ist von einem zertifizierten Entsorgungsfachbetrieb von Grundstück abzufahren und fachgerecht zu entsorgen. Es obliegt dem Eigentümer das Material mechanisch behandeln zu lassen um die Masse des abzufahrenden mit Z2 eingestuftem Materials zu reduzieren. Bis dahin ist das Material mit Folie abzudecken.

Das Landratsamt München ist über den ordnungsgemäßen Entsorgungsfortschritt in geeigneten Abständen zu informieren.

Ferner wurde nach Satzungsbeschluss die Planung der Photovoltaikanlage weiter konkretisiert bzw. optimiert. Dadurch verringert sich die überbaute Fläche bei gleichzeitiger Vergrößerung der Grünflächenanteile (siehe hierzu Anlage 2).

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist einerseits der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

Des weiteren werden auch die „Hinweise“ für Freiflächenphotovoltaikanlagen der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern (2009) angewendet, die sich mit der besonderen Situation solcher Anlagen, insbesondere im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befassen.

Die Grundsätze des landschaftspflegerischen Konzeptes bestehen aus:

- Die ausgehobene Kiesgrube (Fl.Nr. 1678) wird bis zu einer Höhe von 1,80 m und damit in jedem Fall mehr als 2 m oberhalb des Grundwasserspiegels wieder verfüllt. Hinsichtlich des zu verwendenden Verfüllmaterials ist den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde Folge zu leisten.
- Die Bereiche, von denen lediglich Oberboden abgeschoben wurde, werden nicht wieder verfüllt.
- Wesentliche Bereiche der festgesetzten Grünflächen auf dem Bebauungsplangebiet werden mit einer mindestens 40 cm Schicht aus autochonem Kies aufgefüllt.
- Im Abstand von ca. 100 m werden zwei mindestens 10 m breite, nord-süd-verlaufende Korridore mit Aufschüttungen aus einer mindestens 40 cm Schicht aus autochonem Kies aufgefüllt.
- Es wird ein Monitoring durchgeführt, welches den Erfolg der festgesetzten Maßnahmen überprüft.
- Mit vorliegendem Pflegekonzept wird die Bewirtschaftung der Freiflächen des Bebauungsplangebietes vorgegeben.

Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, große Anstrengungen zu unternehmen, auf dem in Anspruch genommenen Gelände der Photovoltaikanlage Magerrasen zu entwickeln, um Pflanzen, welche auf nährstoffarme Bedingungen angewiesen sind, eine Aufwuchsmöglichkeit zu gewährleisten.

Zugleich soll es thermophilen Tierarten (z.B. Wechselkröte, Blauflügelige Ödlandschrecke etc.) möglich werden, sich über „Korridore“ innerhalb ihres Gesamtlebensraumes ausbreiten zu können.

Aufgrund dieses Sachverhaltes muss der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 22.01.2012 hinsichtlich der Plandarstellung sowie unter Ziffer C) Hinweise entsprechend geändert bzw. ergänzt werden.

Mit diesen Änderungen muss das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt werden. Deshalb ist der Satzungsbeschluss aufzuheben.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (11:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat einstimmig folgenden Beschluss:

Der Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 22.11.2012 wird aufgehoben.

**TOP 4 Empfehlungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 159 "Sondergebiet
Energieerzeugungsanlagen Freiflächenphotovoltaik" Vorstellung der
Planungsänderung und Freigabe für das Verfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB**

I. SACHVortrag:

Der Stadtrat von Garching hat am 21.10.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 159 „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlage“ aufzustellen. Das Planungskonzept sieht im überwiegenden Teil des Planungsgebietes die Errichtung und den Betrieb von Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie zur Erzeugung von elektrischem Strom dienen, einschließlich aller notwendigen anlagen- und betriebsbedingten Nebenanlagen, vor. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 159 „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen Freiflächenphotovoltaikanlage“ erfolgte am 22.11.2012.

Im Nachgang wurde festgestellt, dass innerhalb des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 159 „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlage“ Erdbewegungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Unter Einbeziehung des Landratsamtes, Untere Naturschutzbehörde, Sachgebiet Immissionsschutz, dem Wasserwirtschaftsamt München, der Stadt Garching sowie dem Büro Fröhlich und Sporbeck stellte sich heraus, dass das Landschaftspflegerische Konzept innerhalb des Bebauungsplangebietes geändert werden muss.

Erdbewegungsmaßnahmen wurden auf den Grundstücken Flur.Nrn. 1678, 1679 durchgeführt.

Fl.Nr. 1678:

Die wiederverfüllte Grube auf Fl.Nr. 1678 kann auf dem Höhenniveau (ca. 1,80 m unter Gelände) verbleiben, da die ehemalige Kiesgrube mehr als 2,0 m über dem höchsten möglichen Grundwasserstand wiederverfüllt ist.

Fl.Nr. 1679:

Das Material mit der Einstufung Z 1.2 der Haufwerke H 1 bis einschließlich H 21 kann auf dem Grundstück dauerhaft verbleiben. Dieses Material ist als Baumaterial in Sichtschutzwälle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1679 bis spätestens im Frühjahr 2013 einzubauen.

Das Material mit der Einstufung Z 2 der Haufwerke H 2, H 12 und H 13 ist von einem zertifizierten Entsorgungsfachbetrieb von Grundstück abzufahren und fachgerecht zu entsorgen. Es obliegt dem Eigentümer das Material mechanisch behandeln zu lassen um die Masse des abzufahrenden mit Z2 eingestuftes Materials zu reduzieren. Bis dahin ist das Material mit Folie abzudecken.

Das Landratsamt München ist über den ordnungsgemäßen Entsorgungsfortschritt in geeigneten Abständen zu informieren.

Ferner wurde nach Satzungsbeschluss die Planung der Photovoltaikanlage weiter konkretisiert bzw. optimiert. Dadurch verringert sich die überbaute Fläche bei gleichzeitiger Vergrößerung der Grünflächenanteile (siehe hierzu Anlage 2).

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist einerseits der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

Des weiteren werden auch die „Hinweise“ für Freiflächenphotovoltaikanlagen der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern (2009) angewendet, die sich mit der besonderen Situation solcher Anlagen, insbesondere im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befassen.

Die Grundsätze des landschaftspflegerischen Konzeptes bestehen aus:

- Die ausgehobene Kiesgrube (Fl.Nr. 1678) wird bis zu einer Höhe von 1,80 m und damit in jedem Fall mehr als 2 m oberhalb des Grundwasserspiegels wieder verfüllt. Hinsichtlich des zu verwendenden Verfüllmaterials ist den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde Folge zu leisten.
- Die Bereiche, von denen lediglich Oberboden abgeschoben wurde, werden nicht wieder verfüllt.
- Wesentliche Bereiche der festgesetzten Grünflächen auf dem Bebauungsplangebiet werden mit einer mindestens 40 cm Schicht aus autochonem Kies aufgefüllt.
- Im Abstand von ca. 100 m werden zwei mindestens 10 m breite, nord-süd-verlaufende Korridore mit Aufschüttungen aus einer mindestens 40 cm Schicht aus autochonem Kies aufgefüllt.
- Es wird ein Monitoring durchgeführt, welches den Erfolg der festgesetzten Maßnahmen überprüft.
- Mit vorliegendem Pflegekonzept wird die Bewirtschaftung der Freiflächen des Bebauungsplangebietes vorgegeben.

Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, große Anstrengungen zu unternehmen, auf dem in Anspruch genommenen Gelände der Photovoltaikanlage Magerrasen zu entwickeln, um Pflanzen, welche auf nährstoffarme Bedingungen angewiesen sind, eine Aufwuchsmöglichkeit zu gewährleisten.

Zugleich soll es thermophilen Tierarten (z.B. Wechselkröte, Blauflügelige Ödlandschrecke etc.) möglich werden, sich über „Korridore“ innerhalb ihres Gesamtlebensraumes ausbreiten zu können.

Aufgrund dieses Sachverhaltes muss der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 22.01.2012 hinsichtlich der Plandarstellung sowie unter Ziffer C) Hinweise entsprechend geändert bzw. ergänzt werden.

Mit diesen Änderungen muss das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (11:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachverhalt mit dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Landschaftspflegekonzept, jew. in der Fassung vom 24.01.2013 zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat einstimmig folgenden Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, aufgrund der Planänderungen bzw. Ergänzungen für den Bebauungsplan Nr. 159 „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlage“ die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 165 "südliche Mallertshofener Straße"; Empfehlungsbeschluss zur rechtlichen Würdigung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 aBauGB eingegangenen Anregungen und Empfehlung zum Satzungsbeschluss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 26.10.2011 beschlossen, für die Fl. Nrn. 1725/2, 1723/Teil und 1724/Teil den Bebauungsplan Nr. 165 „südliche Mallertshofener Straße“ aufzustellen.

Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 165 „südliche Mallertshofener Straße“ wurde in der Stadtratssitzung am 24.05.2011 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB freigegeben.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.05.2012 lag mit Begründung in der Zeit vom 04.07.2012 bis 06.08.2012 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 03.07.2012 bis 06.08.2012.

Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nahm der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.09.2012 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.09.2012 lag mit Begründung in der Zeit vom 31.10.2012 mit 03.12.2012 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand im selben Zeitraum statt.

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

A) Stellungnahme von Bürgern

keine

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 13.11.2012 (Anlage 1)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht, Schreiben vom 07.11.2012 (Anlage 2)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Redaktionelles

1. Die Bemaßung wird entsprechend der Anregung geändert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen gefolgt.

3. SWM Infrastruktur Region GmbH, Schreiben vom 28.11.2012, (Anlage 3)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen richten sich auf nachfolgende Planungs- und Realisierungsschritte. Planänderungen sind nicht veranlasst.

4. E.ON Netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 22.11.2012, (Anlage 4)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

5. E.ON Bayern AG, Netzcenter Unterschleißheim, Schreiben vom 12.11.2012, (Anlage 5)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der EON Bayern AG werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Planänderungen sind nicht veranlasst.

6. Deutsche Telekom, Schreiben vom 08.11.2012 (Anlage 6)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

7. bayernets GmbH, Schreiben vom 22.11.2012, (Anlage 7)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

8. Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 22.10.2012, (Anlage 8)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen richten sich auf nachfolgende Planungs- und Realisierungsschritte. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Geantwortet aber keine Anregungen vorgebracht haben die Industrie- und Handelskammer (30.11.2012), der Regionale Planungsverband München (15.11.2012), das Landratsamt München – Kreisheimatpfleger (03.11.2012), die Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung (07.11.2012), die Gemeinde Ismaning (06.11.2012), das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (13.11.2012), das Wasserwirtschaftsamt München (29.10.2012), die Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsicht (31.10.2012), die Gemeinde Eching (29.10.2012) und das Staatliche Bauamt Freising (23.10.2012).

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (11:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan Nr. 165 „südliche Mallertshofener Straße“ (Planstand 24.01.2013) als Satzung zu beschließen.

**TOP 6 Gemeinde Ismaning - Bebauungsplan Nr. 135 b "Östliche Erweiterung des
Bebauungsplans Nr. 75, Am Lenzenfleck, nördlicher Teilbereich";
Empfehlungsbeschluss zur frühzeitigen Verfahrensbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

I. SACHVORTRAG:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat in der öffentlichen Sitzung am 29.11.2012 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 135 b „Östliche Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 75, Am Lenzenfleck, nördlicher Teilbereich“ zu fassen.

Die Stadt Garching b. München wird im Rahmen des Verfahrens Nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endet am 21.01.2013. Die Verwaltung beantragte Fristverlängerung bis zum 25.01.2013, die auch von Seiten der Gemeinde Ismaning gewährt wurde, so dass der Bebauungsplan sowohl dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss als auch dem Stadtrat vorgelegt werden kann.

Das zu überplanende Areal stellt die letzte noch unbebaute Fläche am Ostrand des Ismaninger Gewerbegebietes nördlich der B 471, westlich der Bahnlinie S 8 München – Flughafen dar. Die Gemeinde möchte diese Fläche entsprechend der benachbarten Nutzung als Gewerbegebiet entwickeln. Als Art der Nutzung wird entsprechend des Flächennutzungsplans ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ein Teil zulässiger Nutzungen wurde ausgeschlossen, da diese im Hinblick auf die Ortsrandlage zu unerwünschten städtebaulichen Spannungen führen würden oder negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels in der Ortsmitte hätten. Die derzeit benachbarten Nutzungen bestehen überwiegend aus produzierendem Gewerbe, welches nun im Plangebiet durch eine Lager- und Distributionsfläche ergänzt werden soll.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 135 b finden sich keine Zahlen über das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, dem Bebauungsplan nur zuzustimmen, wenn durch eine Untersuchung nachgewiesen wird, dass durch die Planung keine negativen verkehrlichen Auswirkungen insbesondere durch eine Verkehrszunahme auf der B 471 für die Stadt Garching entstehen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (11:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB dem Bebauungsplan Nr. 135 b „Östliche Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 75, Am Lenzenfleck, nördlicher Teilbereich“ nur zu zustimmen, wenn durch eine Untersuchung nachgewiesen wird, dass durch die Planung keine negativen verkehrlichen Auswirkungen insbesondere durch eine Verkehrszunahme auf der B 471 für die Stadt Garching entstehen.

TOP 7 Gemeinde Oberschleißheim - 25. Änderung des Flächennutzungsplanes "Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes am Bruckmannring"; Empfehlungsbeschluss zur frühzeitigen Verfahrensbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

I. SACHVORTRAG:

Der Gemeinderat von Oberschleißheim hat in der öffentlichen Sitzung am 21.05.2012 den Aufstellungsbeschluss für die 25. Flächennutzungsplanänderung für die südliche Erweiterung des Gewerbegebietes am Bruckmannring gefasst. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 60 c „3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60; Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes am Bruckmannring“ aufgestellt (vgl. Beschlussvorlage GB II/ 356/ 2013).

Die Stadt Garching b. München wird im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme endet am 08.02.2013.

Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten des Hauptortes der Gemeinde Oberschleißheim, nahe der Grenze zum Stadtgebiet Unterschleißheim.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die südliche Erweiterung des Gewerbegebietes am Bruckmannring zu schaffen (siehe Plan). Dabei ist es notwendig, die überörtliche Fuß- und Radwegeführung um das Gewerbegebiet neu zu ordnen. Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche bzw. öffentliche Grünflächen mit überörtlicher Wegebeziehung dargestellt.

Die Baugebietserweiterung ist gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet dargestellt. Damit setzt die Gemeinde die bereits im bestehenden Gewerbegebiet gewählte Art der Nutzung fort. Das Gewerbegebiet umfasst rd. 1,12 ha. Im Westen des Gewerbegebiets wird die Grünfläche, die das Bestandsgebiet bereits umgibt, fortgeführt. Sie dient einem behutsameren Übergang zur freien Landschaft und nimmt auch einen Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen für die Maßnahme auf. Weitere Ausgleichsflächen werden außerhalb des Änderungsbereichs nachgewiesen. Innerhalb der Grünfläche verläuft künftig bis zur Hirschplanallee der Fuß- und Radweg, auf dem heute noch eine Umrundung des bestehenden Gewerbegebiets möglich ist. Die Grünfläche hat eine Größe von ca. 0,80 ha, die in ihr liegenden Ausgleichsflächen von 0,2 ha. Zur Verdeutlichung der notwendigen, von der Gemeinde geplanten Eingrünung des Gewerbegebiets nach Süden sind hier geplante Bäume dargestellt.

Nach Auffassung der Verwaltung werden die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt Garching b. München durch die 25. Flächennutzungsplanänderung für die südliche Erweiterung des Gewerbegebietes am Bruckmannring nicht berührt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von einer Äußerung abzusehen. Außerdem wird empfohlen, auch von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abzusehen, soweit sich keine maßgeblichen Änderungen am Bauleitplanentwurf ergeben.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (11:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans von einer Äußerung abzusehen, da die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt durch den Bauleitplanentwurf nicht berührt werden. Außerdem beschließt der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, auch von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abzusehen, soweit sich keine maßgeblichen Änderungen am Bauleitplanentwurf ergeben.

**TOP 8 Gemeinde Oberschleißheim - Bebauungsplan Nr. 60 c "3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 60; Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes am
Bruckmannring"; Empfehlungsbeschluss zur frühzeitigen Verfahrensbeteiligung nach
§ 4 Abs. 1 BauGB**

I. SACHVORTRAG:

Der Gemeinderat von Oberschleißheim hat in der öffentlichen Sitzung am 21.05.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 60 c „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60; Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes am Bruckmannring“ gefasst. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan entsprechend fortgeschrieben.

Die Stadt Garching b. München wird im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme endet am 08.02.1013.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die südliche Erweiterung des Gewerbegebietes am Bruckmannring zu schaffen. Dabei ist es notwendig, die überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung um das Gewerbegebiet neu zu ordnen. Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich der Planentwurf sowohl formal als auch inhaltlich weitgehend an dem der bestehenden Bebauungspläne im Gewerbegebiet am Bruckmannring. Das Nutzungsmaß wird durch eine maximale Grund- und Geschossflächenzahl, eine maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt (siehe Plan). Das Bauland ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit von Einzelhandel, selbstständigen Lageflächen für Schrott, Heizmaterial, aBfälle und Autowrackplätze ist ausgenommen.

Im Norden liegt das bestehende Gewerbegebiet am Bruckmannring. Im Osten folgt der nördliche Teil des Huppwaldes. Im Süden und Westen befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Nordwestlich grenzt das Stadtgebiet Unterschleißheim an.

Nach Auffassung der Verwaltung werden die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt Garching. B. München durch den Bebauungsplan Nr. 60 c „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60; Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes am Bruckmannring“ nicht berührt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von einer Äußerung abzugehen. Außerdem wird empfohlen, auch von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abzugehen, soweit sich keine maßgeblichen Änderungen am Bauleitplanentwurf ergeben.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (11:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 60 c „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60; Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes am Bruckmannring“ von einer Äußerung abzugehen, da die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt durch den Bauleitplanentwurf nicht berührt werden. Außerdem beschließt der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, auch von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abzugehen, soweit sich keine maßgeblichen Änderungen am Bauleitplanentwurf ergeben.

TOP 9 Formlose Voranfrage von Herrn Walter Pritzl zur Teilaufstockung eines bestehenden Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Ingolstädter Landstraße 64, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Von Herr Walter Pritzl wird eine formlose Voranfrage zur Klärung der grundsätzlichen Zulässigkeit einer Teilaufstockung eines bestehenden Betriebsgebäudes auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1694/3, Ingolstädter Landstraße 64, Gem. Garching, vorgelegt.

Wie aus den Plänen hervorgeht soll ein als Grenzbau an der nördlichen Grenze bestehendes, betrieblich genutztes Gebäude um ein weiteres Vollgeschoss erweitert werden. Die Wandhöhe würde sich von 2,70 m auf ca. 5,50 m erhöhen, es ist ein Satteldach mit ca. 28° Neigung geplant, die Firsthöhe würde dann ca. 7,10 m betragen. Die Aufstockung soll von der Grenze abrücken und nach Süden verschoben umgesetzt werden.

In einem Gespräch vom 28.12.2012 wird vom Bauherrn als Grund der Anfrage ausgeführt, dass das Grundstück derzeit als Ausgangspunkt für die Monteure der Firma genutzt wird, wenn Baustellen im Münchener Raum bestehen. Die Firma hat derzeit noch ihren Sitz in Kötzing, plant aber mittelfristig einen Umzug in die Ingolstädter Landstraße. Das Gebäude soll nach der Erweiterung als Übernachtungs- und Aufenthaltsstätte für die während der Woche tätigen Monteure genutzt werden.

Planungsrechtlich ist das Grundstück als Außenbereich einzustufen, die Beurteilung richtet sich somit nach § 35 BauGB. Es handelt sich um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, somit wäre eine ausnahmsweise Zulassung als sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 zu prüfen. Ein solches Vorhaben könnte zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück eine Grünfläche (Wald) dar. Es liegt somit eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gem. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor.

Wie bei anderen Grundstücken in diesem Bereich ist festzuhalten, dass die tatsächliche Nutzung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht überein stimmt. Grund hierfür ist eine teils längerfristige Wohnnutzung, da in diesem Bereich seit ca. 1930 einige Siedlungshäuser zumeist ohne Genehmigung errichtet wurden. Vom Antragsteller wird beim Gespräch angeführt, dass das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus eine Genehmigung aus dem Jahre 1933 aufweisen würde. Ein Nachweis wurde angefordert, bisher aber nicht vorgelegt.

Dennoch ist festzuhalten, dass die weitere Nutzung und die weiteren Gebäude auf dem gegenständlichen Grundstück keine Genehmigung haben und somit maximal von einer bislang erfolgten Duldung ausgegangen werden kann. Eine Ausweitung der Nutzung wird von Seiten der Stadt Garching nicht gewünscht. Für solche Nutzungsarten steht zudem das Gewerbegebiet Hochbrück zu Verfügung.

Die Verwaltung empfiehlt der Voranfrage nicht zuzustimmen.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (10:1; STR EURINGER):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, der Voranfrage von Herrn Walter Pritzl zur Teilaufstockung eines bestehenden Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Ingolstädter Landstraße 64 nicht zuzustimmen.

TOP 10 Bauantrag von Marianne und Richard Kagerer zum Anbau und Aufstockung der Garage bei einem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Gießenweg 4, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Die Bauherren Kagerer legen einen Bauantrag zum Anbau eines bestehenden Wohnhauses sowie zum Aufstocken der Garage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1053/2, Gießenweg 4, Gem. Garching, vor.

Über das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Bauanträge vom 02.06.2005 beraten, dem Vorhaben wurde damals zugestimmt. Aus Kostengründen erfolgte bislang nur der Ausbau des Dachgeschosses, die Genehmigung ist zwischenzeitlich abgelaufen und muss nun neu beantragt werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 – Gießenweg vom 22.11.1983 (Nr. BL 29/82). Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet "WR", einen Bauraum, eine GRZ / GFZ von 0,25 / 0,4 und max. 2 Vollgeschosse fest. Aufgrund des vorliegenden Haustyps "E+1+D" ist zudem ein Satteldach mit 23 - 35° Neigung zulässig.

Die aktuell vorliegende Planung sieht zusätzlich zur Planung 2005 einen Anbau im EG, sowie einen Windfang im Eingangsbereich vor, hierdurch kommt es zu einer Flächenmehrung von ca. 40 m². Es ergibt sich eine GRZ von 0,34 (= 283,26 m²) und eine GFZ von 0,45 (= 377,25 m²). Die geplante Aufstockung der Garage soll im Vergleich zur Planung 2005 unverändert erfolgen, dadurch entsteht über der Garage eine weitere Wohneinheit mit ca. 39,77 m² Wohnfläche und ein Speicherraum.

Die nochmalige Erhöhung der GRZ wird von der Verwaltung kritisch betrachtet, erscheint aber da bereits in der Planung 2005 einer GRZ von 0,31 zugestimmt wurde, gerade noch vertretbar. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken können nachgewiesen werden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass hierdurch ein Bezugsfall für die weitere Nachverdichtung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 94 geschaffen werden könnte. Die Überschreitung der GRZ beläuft sich auf ca. 35%, die der GFZ auf ca. 12 %. Bei den in der Nachbarschaft errichteten 3-Spännern wurde die GRZ jeweils eingehalten.

Die Überschreitung der GFZ wird ebenfalls als vertretbar erachtet und ist, da im OG keine Flächenerweiterung stattfindet, die Folge der GRZ-Überschreitung. Weiter gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Bezugsfälle, wo einer GFZ von 0,56 (3-Spänner, Gießenweg 8) zugestimmt wurde.

Für die 4 Wohneinheiten sind insgesamt 7 Stellplätze nachzuweisen. Es sind im Bestand 5 Stellplätze vorhanden, ein Carport mit 2 weiteren Stellplätzen wird im Zuge der Baumaßnahme errichtet. Es wird von der Verwaltung jedoch dringend empfohlen die Anordnung der Stellplätze in der Einfahrt zu überplanen. Wie im EG-Grundriss dargestellt sollen 3 Stellplätze angeordnet werden, STP3 würde die Zufahrt zur Doppelgarage unmöglich machen. Es wäre aus Sicht der Verwaltung die bessere Anordnung, den Stellplatz im Carport unterzubringen, alternativ kann er auch als offener Stellplatz neben der Zufahrt errichtet werden.

Insgesamt kann dem Bauantrag aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (8:3; STR EURINGER, STR KRAFT, STRIN WUNDRAK):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, das Einvernehmen zum Bauantrag der Bauherren Kagerer auf Anbau und Garagenaufstockung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Gießenweg 4 herzustellen.

Die Zustimmung zu Überschreitungen der GRZ auf 0,34 und der GFZ auf 0,45 wird erteilt. Der STP3 ist aus dem Bereich der Garagenzufahrt zu verlegen und dem Carport zuzuordnen bzw. westlich der

TOP 11 Bauantrag des Max-Planck-Institut für Plasmaphysik zum Neubau einer Hallenerweiterung als Wetterschutzhalle für Transformatoren und als Lager auf dem Grundstück nahe Tannenstraße, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Das Max-Planck-Institut für Plasmaphysik legt am 07.12.2012 einen Bauantrag zur Errichtung einer Wetterschutzhalle für Transformatoren (NI3) als Anbau an eine bestehende Halle auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1963, nahe Tannenstraße, Gem. Garching, im süd-östlichen Bereich des Forschungsgeländes vor. Zur Antragsbegründung wird ausgeführt, dass die geplante Halle als Wetterschutz für Transformatoren und als Lager von den aktuell dort beschäftigten Mitarbeitern des Max-Planck-Instituts genutzt werden soll. Die an gleicher Stelle bereits gelagerten Maschinenteile werden in den künftigen Lagerbereich der Halle NI3 verlegt, da keine zusätzlichen Mitarbeiter beschäftigt werden entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

Das Grundstück, Fl.Nr. 1963, befindet sich im Bereich des Forschungs- und Hochschulgeländes der TUM. Der Bereich ist planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen, die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit nach § 35 BauGB. Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB vor, ein sonstiges Vorhaben kann zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den Bereich der geplanten Halle als Sondergebiet Hochschul- und Forschungsbereich aus, das Vorhaben entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine weitere Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch die in § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB genannten Tatbestände ist nicht ersichtlich. Die Erschließung ist über die Gießenbach- und Tannenstraße gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung wird empfohlen dem Antrag zuzustimmen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (11:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Bauantrag des Max-Planck-Institutes für Plasmaphysik auf Neubau einer Wetterschutzhalle für Transformatoren zu erteilen.

TOP 12 Bauantrag von Wolfgang und Katrin Heidel auf Sanierung der Holzbalkendecke und des Dachstuhls, sowie zum Dachgeschossausbau des "Kanalschlössl" auf dem Grundstück Münchener Str. 92, Gem. Garching.

I. SACHVortrag:

Die Bauherren Wolfgang und Katrin Heidel legen einen Tekturantrag für die Sanierung der Holzbalkendecke und des Dachstuhls, sowie zum DG-Ausbau des "Kanalschlössl" auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1179/0, Münchener Str. 92, Gem. Garching vor.

Das Vorhaben wurde bereits 2009 in der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 26.03.2009 behandelt, der Genehmigungsbescheid des Landratsamtes erging am 25.02.2011. Zur Begründung des Tekturantrages wird vorgebracht, dass die Maßnahme durch Unstimmigkeiten mit dem ausführenden Architekten bislang nicht realisiert wurde. Zudem wurde die Dachansicht nach neuerlichen Gesprächen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nochmals geändert, das Landesamt befürwortet die Änderungen.

An der Nord- und Südseite sollen statt der bislang geplanten Bogendachgauben nun Flachdachgauben mit 1,20 m * 0,90 m entstehen, an der Westseite 4 Flachdachgauben gleichen Ausmaßes und an der Ostseite statt Dachflächenfenster 2 Flachdachgauben mit 1 m * 0,90 m. Die Grundrisse bleiben unverändert, lediglich der Zugang vom OG ins DG wird verlagert. Es entstehen keine zusätzlichen Wohneinheiten, für die bestehenden beiden Wohneinheiten mit ca. 147 m² und ca. 200 m² fallen 5 Stellplätze an, diese können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und nicht innerhalb eines Ortsteiles, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 35 BauGB als sog. Außenbereich. Es handelt sich nicht um ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, somit liegt ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB vor.

Solche sonstigen Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das "Kanalschlössl" als Baudenkmal dar.

Wie bereits im Rahmen der Sitzung vom 26.03.2009 ausgeführt stammen die Holzbalkendecke und der Dachstuhl aus dem 18. Jhr. bzw. wird beides in Teilen sogar noch älter eingestuft. Aufgrund der inzwischen bestehen Schäden ist beides sanierungsbedürftig.

Aus Sicht der Verwaltung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange erkennbar, die Maßnahme erfolgt unter Beachtung der Maßgaben des Denkmalschutzes und die Erschließung ist über die angrenzende B 11 gesichert.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben zuzustimmen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (11:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Bauantrag der Bauherren Heidel zur Sanierung der Holzbalkendecke und des Dachstuhls, sowie zum DG-Ausbau auf dem Grundstück Münchener Str. 92 herzustellen.

**TOP 13 Bauantrag der Firma Werbung im Verkehr auf Errichtung von Sammel-Werbeanlagen
im Bereich des Kreisverkehrs GE Hochbrück - nördliche Umgehungsstraße und im
Bereich des Business Campus, Gem. Garching.**

I. SACHVORTRAG:

Die Firma Werbung im Verkehr GmbH legt einen Bauantrag für die Errichtung von 2 Werbeanlagen vor. Eine Werbeanlage soll im Bereich des Kreisverkehrs in Richtung der nördlichen Umgehungsstraße, Fl.Nr. 1795, (= Pos. 1) entstehen, die andere soll im Bereich des Business Campus, Fl.Nr. 1796/30, bei Parkring 2 (= Pos. 2) errichtet werden. Bei den Werbeanlagen handelt es sich gemäß der Unterlagen um Werbepylone mit 4,20 m Höhe und 1,50 m (Pos. 1) bzw. 3 m (Pos. 2) Breite.

Die Standorte befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 "Gemeindeverbindungsstraße Echinger- /Dieselstraße" (= Pos. 1) bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133, 1. Änderung "Gewerbepark nördlich des U-Bahnhofes Garching-West".

1) Werbeanlage Pos. 1

Wie vorstehend genannt soll die Werbeanlage auf Fl.Nr. 1795 im Randbereich des Kreisverkehrs errichtet werden (s. Luftbildkarte). Der Bebauungsplan Nr. 139 setzt die öffentlichen Verkehrsflächen für die Gemeindeverbindungsstraße und die angrenzenden Begleitflächen (Schutzwall, Straßenbegleitgrün, Grünflächen) fest. Der Bereich nord-östlich des Kreisverkehrs, wo die Werbeanlage errichtet werden soll, ist als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Werbeanlage mit dem Bebauungsplan Nr. 139 nicht vereinbar. Der Standort wird zudem als äußerst ungünstig empfunden, eine Hinweiswirkung und Lenkung des Verkehrs ist nicht ersichtlich. Zudem wird eine Beeinträchtigung des Verkehrs befürchtet, da sich die Aufmerksamkeit auf das Werbeschild richtet und z.B. der Fußgängerüberweg nicht beachtet wird. Es wird empfohlen das Einvernehmen nicht herzustellen.

2) Werbeanlage Pos. 2

Die Werbeanlage soll auf Fl.Nr. 1796/30, nahe Parkring 2, errichtet werden. Es handelt sich hier um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133, 1. Änderung "Gewerbepark nördlich des U-Bahnhofes Garching-West". Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest und trifft zu Werbeanlagen unter B: § 5 folgende Festsetzung:

An den jeweiligen Grundstückszufahrten sind Informationspylone bis zu einer maximalen Höhe von 6 Metern als Sammelanlagen bzw. Informationsschilder und Übersichtstafeln für die dort ansässigen Betriebe erlaubt.

Werbeanlagen sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude zulässig. Die Attika oder Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Bei Leuchtkästen sind Höhen von max. 1 m zulässig. Einzelne Buchstaben sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

*Zusammenhängende Werbelogos sind mit Abmessungen von max. 2 x 2 m zulässig
Bei Leuchtreklamen sind Blink- und Wechsellicht unzulässig.*

Nach Auffassung der Verwaltung handelt es sich hier um keine Grundstückszufahrt, da am Standort der Werbeanlage keine Zufahrt zu einem Gebäude angeordnet wurde. Demzufolge widerspricht die Werbeanlage dem Bebauungsplan und das Einvernehmen, sollte um keine ungewollte und unübersichtliche Häufung von Werbeanlagen zu bekommen, nicht erteilt werden.

Der Bauherr hat den Grundstückseigentümer vom beabsichtigten Bauvorhaben bislang nicht unterrichtet, auf Nachfrage wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass ein Einverständnis keinesfalls zu bekommen wäre.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (11:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Bauantrag der Fa. Werbung im Verkehr GmbH auf Errichtung von Werbeanlagen **nicht** herzustellen.

TOP 14 Antrag auf Nutzungsänderung der Firma Duran & Sarac GbR zur Änderungen einer Betriebswohnung in eine Studentenwohnung auf dem Grundstück Schleißheimer Straße 126, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Die Firma Duran & Sarac GbR beantragt auf dem Grundstück; Fl.Nr. 1659/1, Schleißheimer Str. 126, Gem. Garching, eine Nutzungsänderung für eine bestehende Betriebswohnung im 2. OG des Kfz-Betriebes zu einer Studentenwohnung.

Als Begründung hierfür wird ausgeführt: *“ Mit der Planung des Neubaus wurde im 2. OG eine Betriebswohnung vorgesehen, die von den Geschäftsführern der Duran & Sarac GbR genutzt werden sollte. Aufgrund persönlicher Umstände ist ein Bedarf für den Betrieb nicht mehr gegeben. Um einen Leerstand zu vermeiden beantragen die Bauherren eine Abweichung vom Bebauungsplan um die Wohnung an Studenten vermieten zu können. Es ist geplant 3 Personen unterzubringen, die notwendigen 3 Stellplätze können auf dem Firmengrundstück nachgewiesen werden. ”*

Das Grundstück, Fl.Nr. 1659/1, Schleißheimer Straße 126 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 145 - Gewerbegebiet Hochbrück Nord-West vom 19.02.2009, Teilbereich GE 1. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, zudem wird unter Ziffer A.2.9 festgesetzt, dass im Gewerbegebiet maximal 1 Wohnung pro Betrieb für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig ist. Diese Wohnung wurde für den gegenständlichen Betrieb im 2. OG auch genehmigt. Jede darüber hinausgehende Wohnnutzung, hierzu zählt auch eine Nutzungsänderung dieser Wohnung für die Untervermietung, ist mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes (Ansiedlung und Unterbringung von Gewerbebetrieben) unvereinbar und damit grundsätzlich nicht zulässig.

Die Zulassung einer Befreiung kommt ebenso nicht in Betracht, da die Nutzungsart Wohnen im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht, d.h. nicht einmal ausnahmsweise, zugelassen werden kann. Die Erteilung einer solchen Befreiung würde immer die Grundzüge des Bebauungsplanes (Art der Nutzung) berühren und verletzen, und kann somit nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass mit der Festsetzung eines Gebietstyps nach der BauNVO, hier § 8 BauNVO: Gewerbegebiet, jedem Grundstückseigentümer kraft Bundesrecht ein Anspruch auf Bewahrung der gebietstypischen Prägung zusteht. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes begründet somit ein nachbarschützendes Abwehrrecht gegen die Zulassung von Anlagen, Betrieben und Nutzungen die mit der Zweckbestimmung des Gebietes nicht vereinbar sind.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (11:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Bauantrag der Duran & Sarac GbR auf Nutzungsänderung einer Betriebswohnung in eine Studentenwohnung **nicht herzustellen.**

TOP 15 Anträge auf Vorbescheid der K.H. Grundbesitz GmbH & Co. KG für die bauliche Nutzung der Grundstücke, Fl.Nrn. 23/1 und 1839/1, am Brunnenweg, Gem. Garching; Verhandlung und Augenschein VG München vom 11.07.2012 und Entwurf Vergleichsbeschluss.

I. SACHVortrag:

Die K.H. Grundbesitz GmbH & Co. KG hat in der Vergangenheit mehrere Anträge auf Vorbescheid zur Bebauung der Grundstücke, Fl.Nrn. 23/1 und 1839/1, am Brunnenweg, Gem. Garching gestellt. Es gingen folgende Anträge ein:

- Neubau Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage, sowie Neubau eines Studentenhauses mit Tiefgarage (BV-Nr. 2009/101+102) vom 30.11.2009
- Neubau Einfamilienhaus und Studentenwohnheim mit Tiefgarage, sowie Neubau von 2 Dreispännern und 2 Doppelhäusern (BV-Nr. 2011/12+13) vom 11.03.2011

Über die Anträge aus 2009 wurde in der 29. Sitzung des Stadtrates am 27.01.2010 beraten, das Einvernehmen wurde verweigert, die Aufstellung eines Bebauungsplanes (= Nr. 161 „Wohnbebauung zwischen U-Bahnhof Garching und Brunnenweg“) und der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Mit Bescheid vom 05.09.2011 hat das Landratsamt München die beiden Anträge auf Vorbescheid abgelehnt.

Über die Anträge aus 2011 wurde in der 40. Sitzung des Bau- Umwelt- und Planungsausschusses vom 05.04.2011 beraten, das Einvernehmen wurde nicht erteilt da die Planung dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie dem Flächennutzungsplan widersprach und darüber hinaus die o.g. Veränderungssperre noch in Kraft war. Mit Bescheid vom 14.07.2011 hat das Landratsamt München die beiden Anträge auf Vorbescheid ebenfalls abgelehnt.

In der Sitzung des Stadtrates am 24.11.2011 wurde beschlossen, die Planung zum Bebauungsplan Nr. 161 nicht weiter zu verfolgen.

Gegen die Ablehnung der insgesamt 4 Anträge auf Vorbescheid wurde vom Bauherrn Klage eingereicht. Als Klagebegründung wird hauptsächlich vorgebracht, dass der Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“ aufgrund der in der Zwischenzeit eingetretenen Änderungen (z.B. Neubebauung, U-Bahnhof, etc.) und bisher nicht durchgeführter Realisation der öffentlichen Grünfläche als obsolet angesehen wird. Das Gebiet wäre deshalb planungsrechtlich nach § 34 BauGB als sog. „Innenbereich“ zu betrachten und die beantragte Bebauung würde sich einfügen. In einem vom Anwalt der Klägerin vorgelegten ergänzenden Schriftsatz nach dem u.g. Augenschein wird zudem vorgebracht, dass der Bebauungsplan Nr. 111 durch einen Verfahrensmangel bei der Ausfertigung formell und materiell unwirksam wäre. Zudem soll der Bebauungsplan Nr. 111 an einem Abwägungsmangel wegen Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die wegen Nichtvollzugs oder andauernder Vollzugsunfähigkeit nicht zu verwirklichen ist, leiden. Der Bebauungsplan soll somit gegen das Gebot der sachgerechten Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen.

Das Verwaltungsgericht München hat alle Einzelvorgänge in einem Verfahren gebündelt, es erfolgte am 11.07.2012 ein Augenschein sowie eine mündliche Verhandlung vor Ort. Nach eingehender Beratung teilt das Verwaltungsgericht München mit Schreiben vom 30.11.2012 mit, dass in den vier vorliegenden Verfahren die Interessen aller Beteiligten mit einem Vergleich am besten gewahrt werden könnten. Es wurde von der Kammer im Grundsatz folgender Vergleichsvorschlag erarbeitet:

- 1) Die K.H. Grundbesitz GmbH verschafft der Stadt Garching das Eigentum an einem 5 m breiten Grundstücksstreifen an der südlichen Grenze. Die Stadt Garching errichtet auf diesem Grundstücksstreifen einen beleuchteten öffentlichen Geh- und Radweg zwischen U-Bahn-Vorplatz und Brunnenweg.

- 2) Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt Garching die erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 111 für die Errichtung eines Studentenwohnheims, sowie einer Wohnanlage mit zwei Dreispännern und zwei Doppelhäusern auf Fl.Nrn. 23/1 und 1839/1 zu erteilen. Das LRA München verpflichtet sich einen positiven Vorbescheid zu erteilen.
- 3) Die Beteiligten sind sich einig, dass damit die Rechtsstreitigkeiten insgesamt erledigt sind.

Als Begründung wird auf das in Anlage beiliegende Schreiben des Verwaltungsgerichts München vom 30.11.2012 verwiesen.

Aus Sicht der Verwaltung wird der Vergleichsvorschlag des Gerichts unterstützt, er spiegelt die grundlegenden Gedanken der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes Nr. 161 wieder und erscheint hinsichtlich des dann möglichen Maßes der Nutzung (Studentenwohnheim, zwei Dreispänner und zwei Doppelhäuser) angemessen. Zudem kann die aus Sicht der Stadt Garching immer gewünschte fußläufige Verbindung vom Maibaumplatz nach Osten realisiert werden.

In einem Telefonat mit dem Landratsamt München, Fr. Eckerle, am 08.01.2013 wurde der Verwaltung bestätigt, dass auch das Landratsamt München den Vergleichsvorschlag positiv bewertet und diesem zustimmen könnte.

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Gericht eine Frist bis 31.01.2013 gesetzt wurde. Innerhalb dieser Frist ist mitzuteilen, ob für die Stadt Garching eine Erledigung der Streitsache durch den o.g. Vergleich in Betracht kommt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (10:0; OHNE STR KICK):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat einstimmig zu beschließen:

1. Dem Vergleichsangebot des Verwaltungsgerichts München in den Streitsachen K.H. Grundbesitz GmbH ./ Freistaat Bayern wegen Erlass eines Vorbescheids auf den Fl.Nrn. 23/1 und 1839/1 wird zugestimmt.
2. Die Erste Bürgermeisterin wird ermächtigt die in Punkt 1) des Vergleichsvorschlags genannten, erforderlichen notariellen Verträge zur Durchführung des Eigentumsübergangs für den 5 m breiten Grundstücksstreifen an der südlichen Seite der Fl.Nrn. 1839/1, 23/1, 23/2, 23/3, 23/6, 23/7 abzuschließen.

TOP 16 Einheimischenmodell am Mühlfeldweg 17+19 - Auftragserhöhung Gewerk Baumeisterarbeiten, Fa. Steininger

I. SACHVORTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.10.2009 beschlossen die Fa. Steininger GmbH aus 92431 Neunburg v. Wald mit den Gewerk Baumeisterarbeiten beim Neubau der Eigentumswohnanlage am Mühlfeldweg mit einer Brutto-Auftragssumme von 1.123.237,54 € zu beauftragen, sowie in der Sitzung vom 13.12.2011 die Auftragssumme um die Nachträge 01- 17 sowie voraussichtliche Massenmehrungen auf 1.343.239,56 € brutto zu erhöhen.

Im Zuge der Schlussrechnungsprüfung durch das Bauleitungsbüro Stilling wurden noch weitere Kostensteigerungen durch Massenmehrungen gemäß Stellungnahme und Begründung bei diesem Gewerk notwendig:

Stellungnahme BBS Stilling zu den gesamten Massenmehrungen:

„Nachfolgend werden die in der Tabelle „3.0 Tabellarische Übersicht zu Kostenmehrungen in den einzelnen Titeln der vertraglichen Leistungen“ (Anlage 1) aufgeführten Teilleistungen wie folgt begründet:

Titel 01 Baugrubensicherung

Teilleistung 01.03.0002, Spunddielen, Kostenmehrung netto € 39.038,11:

Wie bereits im Schreiben vom 22.11.2012 mitgeteilt, wurde diese Position von uns in die Ausschreibung ohne vorliegende Ausführungspläne über die Art und Umfang des hierfür nötigen Verbaues, aufgenommen. Bei dieser LV-Position handelt es sich um kleinteilige Verbauarbeiten, deren Notwendigkeit wir im Bereich der Aufzugsunterfahrten vermutet hatten. Planerische Unterlagen lagen uns nur für die Verbauarbeiten zum Erstellen der Baugrube vor. ... Die tatsächliche Bauausführung wurde jedoch im Bereich der drei Pumpensümpfe, der Hebeanlagen sowie im Bereich des Rampenfußes der Tiefgarage zusätzlich notwendig und erklärt generell die in dieser Positionen auftretende Massenmehrung.

Bei der Massenermittlung sind wir auch davon ausgegangen, dass eine Einbindetiefe der Spunddielen von 0,5 bis 1,0 m ausreichend ist und haben daher eine Gesamtlänge von ca. 2,0 m angesetzt. Da für die Kalkulation dieser Leistung keine planerischen Vorgaben vorlagen, aus denen die Bieter die notwendigen Einspanntiefen erkennen konnten, haben wir zur Abrechnung in der LV-Position angegeben, „...Abrechnung nach den erforderlichen Rammtiefen, ausgehend von der Rammebene“. Bekanntermaßen wurden durch die Ausführenden die Einbindetiefe deutlich tiefer ausgeführt, um auf eine Gurtung verzichten zu können. Die deutlich höhere Einbindetiefe begründet die erheblichen Massenmehrungen in dieser Position.

Titel 02 Wasserhaltungsarbeiten

Mehrkosten der Titelsumme 02 netto € 32.613,43.

Die für die Kostensteigerung relevanten Teilleistungen sind die LV-Positionen 02.01.0003, 02.01.0005, 02.01.0008, 02.03.0001, 02.03.0004 mit einer Gesamtsumme in Höhe von netto € 34.906,33.

Die o. g. Positionen betreffen Vorhaltungs-, Betriebs- und Überwachungskosten der Wasserhaltungsgeräte, des Notstromaggregates sowie der Grundwasserabsenkanlage. Die Mehrkosten sind zu begründen mit der verlängerten Vorhaltung und den Betrieb der Grundwasserabsenkanlage aufgrund der Schlechtwettertage im Winter 2009 / 2010.

Titel 06 Baustelleneinrichtung

Teilleistung 06.02.0012, Einbau und Vorhaltung von Absturzsicherungen,

Mehrkosten in Höhe von netto € 15.148,55.

Die Mehrkosten in dieser Position entstanden durch die verlängerte Vorhaltung der Absturzsicherungen in den Treppenhäusern, bedingt durch den verzögerten Einbau des Treppengeländers durch das Gewerk „Metallbau- und Schlosserarbeiten“.

Der für diese Position ursprünglich angebotene Einheitspreis konnte im Zuge der Verhandlungen der Schlussrechnungsprüfung auf ca. 50 % reduziert werden; der nach wie vor relativ hohe Preis der Vorhaltungskosten begründet die vergleichsweise hohen Mehrkosten. Die Kosten wurden jedoch bei Prüfung der Schlussrechnung des Gewerkes „Metallbau- und Schlosserarbeiten“ zum Abzug gebracht.

Titel 07 Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Teilleistung 07.20.0007 „Halfenschienen“, Mehrkosten netto € 1.817,68.
Hier kam es gegenüber der zum Zeitpunkt der LV-Erstellung vorliegenden Planung zu Massenmehrungen.
- Teilleistung 07.20.0009 „Halfenschienen“, Mehrkosten netto € 3.224,00.
Bei dieser Position kam es gegenüber der zum Zeitpunkt der LV-Erstellung vorliegenden Planung zu Massenmehrungen.
- Teilleistung 07.20.0013 „Fugenplatten“, Mehrkosten netto € 2.364,93.
Bei der Massenermittlung des LV's kam es zu einem Multiplikationsfehler bei der Ermittlung der Treppenläufe. Es wurden bei den Fertigteiltreppen vom 2. OG ins DG bedauerlicher Weise nur die Hälfte erfasst. Da die Fugenplatten entlang der Treppenläufe einzubauen sind, hat sich o. g. Fehler auch in dieser Position ausgewirkt.
- Teilleistung 07.16.0001, OS-8-Beschichtung, Mehrkosten netto € 17.842,65.
In dieser Position wurden durch den ausschreibenden Mitarbeiter die Massen bedauerlicher Weise unvollständig ermittelt.

Titel 08 Stahlbetonfertigteile,

- Teilleistungen 08.01.0004 3-Schicht-Element-Fertigteilplatten, Mehrkosten netto € 34.885,24.
In dieser Positionen wurden bedauerlicher Weise durch den ausschreibenden Mitarbeiter die Mengen unvollständig ermittelt. Vermutlich handelt es sich hierbei um einen Multiplikationsfehler.
- Teilleistung 08.01.0005, 3-Schicht-Element-Fertigteilplatten, Mehrkosten netto € 6.359,76.
- Teilleistung 08.01.0011, Innen-Fertigteilterasse, 2. OG bis DG, Mehrkosten netto € 5.182,28.
Wie bereits bei Teilleistung 07.20.0013 erwähnt, handelt es sich hierbei vermutlich um einen Multiplikationsfehler in der Massenermittlung.
- Teilleistung 08.01.0011 und 08.01.0012, Innenfertigteilterasse, 2. OG bis DG, Mehrkosten netto je € 5.182,28.
Bei der Massenermittlung des LV's kam es zu einem Multiplikationsfehler bei der Ermittlung der Treppenläufe. Es wurden bei den Fertigteiltreppen vom 2. OG in das DG bedauerlicherweise nur die Hälfte erfasst.
- Teilleistung 08.01.0017 Betonstabstahl, Mehrkosten netto € 1.337,20.
Hierbei handelt es sich um Massenmehrungen gegenüber der zum Zeitpunkt der LV-Erstellung angegebenen Mengen bzw. dieser Teilleistung zugeordneten Baustahlmenge.
- Teilleistung 08.02.0004 „Betonstabstahl“, Mehrkosten netto € 3.460,80 (wie vorhergehend)

Titel 11 Nachtragsvereinbarungen:

- 11.03 Nachtrag Nr. 3, Minderkosten zu Hauptauftrag, Mehrkosten netto € 5.198,03.
Die Kosten in dieser Höhe wurden beim Nachtragsangebot als Negativsumme den Mehrkosten gegenüber zum Abzug gebracht, da hier in den Titelsummen 07.09., 07.10., 07.11 und 07.12 Minderkosten im Hauptauftrag entstehen. Bei der Abrechnung des Nachtragsangebotes taucht diese Summe nicht auf, da sie effektiv als Minderkosten in den o. g. Titeln anfällt.
- Teilleistung 11.12.0004, Nachtrag Nr. 12, Minderkosten zu Hauptauftrag netto € 4.247,92.
Die Kosten in dieser Höhe wurden beim Nachtragsangebot als Negativsumme den Mehrkosten gegenüber zum Abzug gebracht, da hier in der LV-Pos. 01.02.0002 Minderkosten im Hauptauftrag entstehen. Bei der Abrechnung des Nachtragsangebotes taucht diese Summe nicht auf, da sie effektiv als Minderkosten in der o.g. Position anfällt.
- Teilleistung 11.12.0002 Nachtrag Nr. 12, Trägerbohlwand, Mehrkosten netto € 1.125,21.
Hierbei handelt es sich um Massenmehrungen gegenüber der von Firma Steininger im Nachtragsangebot angenommenen Massen.
- Teilleistung 11.12.0003, Nachtrag Nr. 12, Erhöhung der Trägerbohlwand, Mehrkosten netto € 142,56.

Hierbei handelt es sich um Massenmehrungen gegenüber der von Firma Steininger im Nachtragsangebot angenommenen Massen.

- Teilleistung 11.14.0001, Dreieckskehle, Mehrkosten netto € 1.000,61.
Hierbei handelt es sich um Massenmehrungen gegenüber der von Firma Steininger im Nachtragsangebot angenommenen Massen.
- Teilleistung 11.18, Nachtrag Nr. 21, Mehrkosten netto € 1.371,51.
Wie bereits in unserem Schreiben vom 30.07.2012 zur Prüfung der Nachberechnung der Firma Steininger aufgeführt, wurden die Nachtragsangebote Nr. 21 und Nr. 22 mit Schreiben vom 27.10.2012 zurück gewiesen. Als Begründung gaben wir an, dass die Geschoßdecken nicht zur Aufnahme der Trittschalldämmung geeignet waren. Das vom Sachverständigen, Herrn Bauernfeind, vorliegende Gutachten zur Beurteilung der Toleranzen behandelt lediglich die Geschoßdecken in Haus 1.
Nachdem unseres Erachtens die zulässigen Bautoleranzen in Haus 2 nicht überschritten wurden, die Firma Steininger mit Schreiben vom 10.05.2011 ebenfalls darauf hin weist, vertraten wir die Auffassung, dass der Bodenausgleich wie in Haus 1 zu vergüten ist. Da der Flächenanteil in beiden Häusern etwa gleich hoch ist, entspricht dies ca. 50 % der in Ansatz gebrachten Kosten. Das ursprüngliche Nachtragsangebot wurde daher im Zuge der Verhandlungen mit 50 % zur Zahlung frei gegeben.
- Teilleistung 11.19, Nachtrag Nr. 22, Mehrkosten netto € 2.737,69.
Begründung wie vorhergehende Teilleistung 11.18.

Die Summe der o. g. Teilleistungen ergibt begründete Kostenmehrungen in Höhe von netto € 186.572,34. Zum Teil konnten die Mehrkosten in den einzelnen Teilleistungen durch Kostenminderungen reduziert bzw. ausgeglichen werden. Dies erklärt die Differenz zwischen den Mehrkosten der einzelnen Titelsummen in Höhe von netto € 170.414,43.

Für die aufgetretenen Fehler in der Massenermittlung möchten wir uns nochmals – wie bereits zu einem früheren Zeitpunkt zum Ausdruck gebracht – ausdrücklich entschuldigen.“

Die geprüfte Schlussrechnungssumme beläuft sich auf 1.414.780,18 € brutto abzgl. der vertraglichen Einbehalte. Damit erhöht sich die Auftragssumme um 71.540,62 € brutto.

Die Kostensteigerungen in der KG 300 wirken sich auch auf die kalkulierten Gesamtkosten der Maßnahme aus. In der Sitzung vom 13.12.2011 wurde dem Ausschuss bereits eine Überschreitung der kalkulierten Gesamtbaukosten von 4.174.883,06 € brutto um voraussichtlich 175.117,00 € auf ca. 4.350.000 € brutto erläutert. Durch die Erhöhung der Kosten in KG 300, speziell Gewerk Baumeister, erhöhen sich die veranschlagten Kosten um insgesamt ca. 251.000 € brutto auf 4.425.883,06 € brutto gegenüber der freigegeben Kostenberechnung vom 29.04.2009.

Im Haushalt 2008-2012 stehen Mittel in Höhe von:
KST 2.62600.94000 Baukosten: 3.740.000 €
KST 2.62600.94900 Baunebenkosten 1.015.000 €
Gesamtsumme : 4.755.000 €
zur Verfügung.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (11:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Auftragssumme für die Baumeisterarbeiten durch die Fa. Steininger aufgrund der vom Büro BBS Stilling erläuterten Massenmehrungen auf die Brutto-Auftragssumme von 1.414.780,18 € zu erhöhen und nimmt den Sachvortrag zur aktuellen Kostenentwicklung zur Kenntnis.

TOP 17 Empfehlungsbeschluss zur Zustimmung zum Siegerentwurf städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb Kommunikationszone

I. SACHVORTRAG:

Am 18.12.2012 stellte Frau Prof. Keller den Siegerentwurf der Büros Keller, Damm Roser Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH sowie Böhm Glaab Sandler Mittertrainer Architektur und Stadtplaner GmbH über den städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb Kommunikationszone vor.

Das Wettbewerbsergebnis wurde zur Beratung an die Fraktionen verwiesen.

Aufgrund der eindeutigen Entscheidungsfindung durch das Preisgericht empfiehlt die Verwaltung, den Siegerentwurf als Grundlage für die weitere Erarbeitung eines oder mehrerer Bebauungspläne zu verwenden.

Insbesondere ist in der weiteren Planung auf die kritischen Hinweise des Preisgerichts einzugehen. Ferner ist entsprechend der Planung die Lärmschutzverträglichkeit im Hinblick auf die B 11 sowie des Heizwerkes der TU München nachzuweisen.

Im Übrigen wird auf die beigefügte Broschüre über den begrenzt offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb im kooperativen Verfahren verwiesen.

Der Siegerentwurf beinhaltet folgende Eckdaten:

Keller Damm Roser, München
Böhm Glaab Sandler Mittertrainer, München

WB Kommunikationszone Garching

Bauland (304.000qm)	Soll	Ist	%	Bemerkungen
Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze)		28.955	10	
Grünfläche (inkl. Wege)	36.000	60.882	20	
Freiflächen (Quartiersplätze etc.)		6.854	2	
Nettobauland (inkl. Freisportfläche)		207.309	68	
Wohnen		137.805		
Nichtwohnnutzung		-		
Gemeinbedarf Schule		16.904		
Gemeinbedarf Sport	27.000	32.005		
davon Freisportfläche	18.000	18.825		
Gemeinbedarf Kinderbetreuung		1.770		
Geschoßfläche				
Wohnen	140.000	148.471	100	
GWB inkl Studenten/Board.h	98.000	108.805	73	
EFH	42.000	39.666	27	
Nichtwohnnutzung	4.500	4.676		
Gemeinbedarf Schule	13.050	13.818		
davon Internationale Schule	10.000	9.980		
Gemeinbedarf Sport	5.300	4.804		
Gemeinbedarf Kinderbetreuung	1.700	1.985		Hort in Std.Wohn. integriert
Anzahl der Wohneinheiten				
Wohnen		1.635	100	
GWB	980	1.437	88	825 GWB
davon Studenten/Boardingh.	400/100	612	12	525 / 87
EFH	270	198		
Ruhender Verkehr				
Wohnnutzung	2.195	2106		tlw. nicht prüfbar
Nichtwohnnutzung	94	-		
Gemeinbedarf Schule	155	125		
Gemeinbedarf Sport	85	85		
Gemeinbedarf Kinderbetreuung	6	10		
Parkplätze	-	148		
1. Bauabschnitt				
Bruttobauland		66.155		
Nettobauland		46.454	100	
davon Wohnen		34.245	74	
Bruttogeschoßfläche		55.823	100	
für Wohnen		41.901	75	
für Nichtwohnnutzung/Schule		13.922	25	
Anzahl der Wohneinheiten		782		davon Std.Wohn. 612

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (11:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat einstimmig folgenden Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, der Empfehlung des Preisgerichts nachzukommen. Der Siegerentwurf der Büros Keller, Damm Roser Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH sowie Böhm Glaab Sandler Mittertrainer Architektur und Stadtplaner GmbH ist als Grundlage für die weitere Bauleitplanung als Grundlage heranzuziehen.

Insbesondere ist in der weiteren Planung auf die kritischen Hinweise des Preisgerichts einzugehen. Ferner ist entsprechend der Planung die Lärmschutzverträglichkeit im Hinblick auf die B 11 sowie des Heizwerkes der TU München nachzuweisen.

TOP 18 Mitteilungen aus der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen aus der Verwaltung vor.

TOP 19 Sonstiges; Anträge und Anfragen

Es liegen keine Anträge und Anfragen vor.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich die Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:55 Uhr die öffentliche Sitzung.

Bgmin. Hannelore Gabor
Vorsitzende

Oliver Balzer
Schriftführer

Verteiler:

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

Dr. Joachim Krause
Albert Biersack
Henrika Behler
Peter Riedl
Ingrid Wundrak
Ernst Hütter

Büro der Bürgermeisterin
Geschäftsbereich I
Geschäftsbereich II
Geschäftsbereich III

Hans-Martin Weichbrodt
Helmuth Kammerer
Klaus Zettl
Heiko Janich

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 05.02.2013