

PROTOKOLL ÜBER DIE 63. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 09.04.2013

SITZUNGSTERMIN: Dienstag, 09.04.2013

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 20:10 Uhr

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

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

VORSITZENDE: Hannelore Gabor, Erste Bürgermeisterin

Mitglieder des Ausschusses:	anwesend	entschuldigt	unentsch.	Bemerkung
Dr. Dietmar Gruchmann	x			
Dr. Joachim Krause	x			
Jochen Karl	x			
Albert Biersack		x		
Josef Kink	x			
Manfred Kick	x			
Norbert Fröhler	x			
Alfons Kraft		x		
Josef Euringer	x			
Harald Grünwald	x			
Peter Riedl	x			
Ingrid Wundrak	x			
Dr. Hans-Peter Adolf	x			

Von der Verwaltung sind anwesend:

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

Von der Presse sind anwesend:

- MM:
- 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 Gemeinde Ismaning - Bebauungsplan Nr. 135 b "Östliche Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 75, Am Lenzenfleck, nördlicher Teilbereich"; Verfahrensbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 2 Gemeinde Ismaning - Bebauungsplan Nr. 140 "Südlich Seidl-Kreuz-Weg"; frühzeitige Verfahrensbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 3 Empfehlungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 159 "Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlage" Satzungsbeschluss und rechtliche Würdigung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- 4 Voranfrage von Herrn Zivkovic zur Errichtung eines Dreispänners mit Garagen auf dem Grundstück, Pfarrer-Seeanner-Str. 27, Gem. Garching; hier: Änderung der Dachform zu Mansarddach.
- 5 Voranfrage der th-beton GmbH & Co. KG auf Errichtung einer Betonmischanlage auf dem Grundstück Carl-von-Linde-Str. 27, Gem. Garching.
- 6 Voranfrage von Herrn Momayezi auf Erweiterung bzw. Aufstockung des Verwaltungstraktes eines bestehenden Gewerbegebäudes auf dem Grundstück Carl-von-Linde-Str. 23, 25, Gem. Garching.
- 7 Bauantrag von Herrn Pascal Kloster auf Nutzungsänderung einer bestehenden Lagerhalle in eine Sporthalle für Paint- und Reball auf dem Grundstück, Robert-Bosch-Str. 12, Gem. Garching.
- 8 Sportstättenbau 2013 - Umbau eines Tennenspielfeldes in einen Kunstrasenplatz am Seestadion Garching
- 9 Antrag von Bündnis 90 / Die Grünen zur Beauftragung der Verwaltung um Lösungsvorschläge für mehr und bessere Fahrradabstellplätze im Bereich der U-Bahneingänge zu suchen
- 10 Straßenunterhaltsmaßnahmen für das Jahr 2013; Auftragsvergabe
- 11 Antrag zur Bürgerversammlung von Herrn Fenzl und Herrn Wesner auf Verbreiterung des Fußweges entlang der Straße Am Mühlbach
- 12 Neubau 4-zügige Kinderkrippe in der Einsteinstraße; Auftragsvergabe Fenster/Außentüren
- 13 Erweiterung Feuerwehr Hochbrück - Einhaltung EnEV 2009 -30%
- 14 Erweiterung Feuerwehr Hochbrück Auftragsvergabe Elektroarbeiten
- 15 Erweiterung Schule West; Auftragserhöhung Trockenbauarbeiten Fa. Hecher
- 16 Erweiterung Schule West; Auftragserhöhung Prallwände Fa. Karl Braun
- 17 Erweiterung Schule West; Auftragserhöhung Bodenbelagsarbeiten Fa. Schöbel
- 18 Erweiterung Schule West; Auftragserhöhung Schreinerarbeiten Fa. Blüml
- 19 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 19.1 Klage K.H. Grundbesitz ./i. Freistaat Bayern wegen mehrerer Anträge auf Vorbescheid auf den Fl.Nrn. 23/1 und 1839/1, nahe Brunnenweg, Gem. Garching; Urteil des Verwaltungsgerichtes München

PROTOKOLL:

ÖFFENTLICHER TEIL:

TOP 1 Gemeinde Ismaning - Bebauungsplan Nr. 135 b "Östliche Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 75, Am Lenzenfleck, nördlicher Teilbereich"; Verfahrensbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

I. SACHVORTRAG:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat in seiner 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. 2 BauGB beteiligt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endet am 29.04.2013. Der Bebauungsplan Nr. 135 b kann somit auch dem Stadtrat in seiner Sitzung am 25.04.2013 vorgelegt werden.

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.

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München wurde bereits nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 24.01.2013 folgendes:
„Der Stadtrat beschließt einstimmig, 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 ein Verkehrszunahme auf der B 471, für die Stadt Garching entstehen.“

Die Stellungnahme wurde von der Gemeinde Ismaning zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan Nr. 135 b wird keine verkehrliche Untersuchung gefertigt, da es sich um eine kleine Fläche handelt, welche von einem Gewerbebetrieb genutzt werden soll und damit nicht mit einer Verkehrszunahme für die Stadt Garching zu rechnen ist. Ggf. wird die Gemeinde Ismaning für den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 135 eine verkehrliche Untersuchung durchführen, in welcher auch die verkehrlichen Auswirkungen der beiden Bebauungspläne Nrn. 135 a und 135 b mit untersucht werden könnten.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB von einer Äußerung abzusehen, da die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt Garching b. München durch den Bebauungsplan Nr. 135 b „Östliche Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 75, Am Lenzenfleck, nördlicher Teilbereich“ nicht berührt werden. Des Weiteren beschließt der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss, dem Stadtrat zu empfehlen, von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abzusehen, soweit sich keine maßgeblichen Änderungen am Bebauungsplanentwurf ergeben.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, die Gemeinde Ismaning zu bitten, dass die Stadt Garching b. München von der Verkehrsuntersuchung für den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 135 unterrichtet wird und auch die Möglichkeit erhält eine Stellungnahme abzugeben.

**TOP 2 Gemeinde Ismaning - Bebauungsplan Nr. 140 "Südlich Seidl-Kreuz-Weg"; frühzeitige
Verfahrensbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

I. SACHVORTRAG:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat in seiner Sitzung am 14.07.2011 beschlossen, den Bebauungsplan NR. 140 „Südlich Seidl-Kreuz-Weg“ aufzustellen.

Die Stadt Garching b. München wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) beteiligt. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endet am 22.04.'013. Aus diesem Grund kann der Bebauungsplan nur im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss behandelt werden.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Ismaning und wird im Norden durch den Seidl-Kreuz-Weg, im Osten durch die Aschheimer Straße und Westen durch den Kernbach begrenzt.

Die Gemeinde Ismaning plant im Bereich südlich des Seidl-Kreuz-Weges, Ecke der Straße „Am Kernbach“ die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Kinderkrippe. Im östlichen Anschluss daran soll eine Wohnbaufläche entstehen, welche bis zur Aschheimer Straße reicht, um die stete Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde befriedigen zu können.

Mit Realisierung der Planung werden voraussichtlich 4 freistehende Einfamilienhäuser, 44 Doppelhaushälften, 8 Reihenhäuser und ca. 66 – 68 Geschosswohnungen entstehen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bewohnerzahl von ca. 350 Einwohnern im Siedlungsgebiet.

Nach Auffassung der Verwaltung werden die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt Garching b. München durch den Bebauungsplan Nr. 140 „Südlich Seidl-Kreuz-Weg“ nicht berührt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von einer Äußerung abzusehen. Außerdem wird empfohlen, auch von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abzusehen, soweit sich keine maßgeblichen Änderungen am Bebauungsplanentwurf ergeben.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von einer Äußerung abzusehen, da die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt Garching b. München durch den Bebauungsplan Nr. 140 „Südlich Seidl-Kreuz-Weg“ nicht berührt werden. Des Weiteren wird beschlossen, von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abzusehen, soweit sich keine maßgeblichen Änderungen am Bebauungsplanentwurf ergeben.

**TOP 3 Empfehlungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 159 "Sondergebiet
Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlage" Satzungsbeschluss und
rechtliche Würdigung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen**

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 BauGB freigegeben. Diese Beteiligung fand in der Zeit vom 09.05.2012 bis zum 12.06.2012 statt. Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentliche Belange nahm der Stadtrat in der Sitzung am 26.07.2012 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den so überarbeiteten Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 12.09.2012 – 12.10.2012 durchgeführt. In der Sitzung am 22.11.2012 wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nahm der Stadtrat in der Sitzung am 22.11.2012 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 159 „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen Freiflächenphotovoltaik-Anlage“ zu fassen. Der Satzungsbeschluss ist nicht gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.01.2013 den Satzungsbeschluss aufgehoben. Der Stadtrat hat aufgrund der Planänderungen beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.02.2013- 18.03.2013.

Unter Einbeziehung des Landratsamtes, Untere Naturschutzbehörde, Sachgebiet Immissionsschutz und dem Wasserwirtschaft München ist das Landschaftspflegerische Konzept geändert worden. Wobei der Hinweis der Obersten Baubehörde beim Staatsministerium des Innern (2009 zu Verfahrensweisen bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen) besondere Berücksichtigung gefunden hat.

Beantwortung von Stellungnahmen

Stellungnahme Eheleute Wilhelm und Xaveria Eisen

Sachvortrag:

Die eingereichte Stellungnahme bezieht sich auf die 48. Flächennutzungsplanänderung sowie auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 159.

Die Familie Eisen führt aus, dass ihre Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht sachgerecht behandelt worden seien. Am 7.3.2013 legte die Familie Eisen eine Baugenehmigung für ihr Wohnhaus aus dem August 1929 vor. Sie führen weiter aus, dass ihr Wohngrundstück nicht zur Planung bzw. Überplanung zur Disposition stehe. Die beabsichtigte Planung stelle einen Wertverlust für sie dar. Daher muss es bei den Planfestsetzungen Stand 2005 bleiben.

Stellungnahme:

Das Wohnhaus befindet sich im Außenbereich und befindet sich nicht im Umgriff der 48. Flächennutzungsplanänderung. Bezugnehmend auf die Ausführungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, vom Stadtrat in der Abwägung am 26.07.2012 beschlossen, stellt die Planung keine massiven Beeinträchtigung der Gesundheit, der Wohnqualität oder des Eigentums dar.

Sachvortrag:

Auf keinen Fall einverstanden ist die Familie Eisen mit der Umwallung des Plangrundstücks in Höhe ihres Wohnhauses, da die mit einer unerträglichen Verschattung zu rechnen sei.

Stellungnahme:

Der Investor hat schriftlich zugesichert, dass auf Höhe des Wohnhauses kein Wall aufgeschüttet wird. Somit wird dem Belang der Familie Eisen Rechnung getragen.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Landratsamt München, Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht

Sachvortrag:

1. Bei Ziffer 2.2 der Begründung seien redaktionell aktuelle Fassungsdaten von benannten Gesetzen anzugeben.
2. Redaktionell seien minimal unterschiedliche Flächenangaben (0,01 ha) in Begründung, Umweltbericht und Satzung anzugleichen.
3. Redaktionell seien angegebene Werte zur Eingriffsfläche in Text und Tabelle des Umweltberichtes in Übereinstimmung zu bringen.

Stellungnahme:

Zu 1.: Die Empfehlung wird beachtet.

Zu 2.: Die Empfehlung wird beachtet.

Zu 3.: Die Empfehlung wird beachtet.

Landratsamt München, Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

Sachvortrag:

Das Sachgebiet bezieht sich zunächst erneut auf seine immissionsschutzfachliche Stellungnahme vom 22.05.2012 zum Bebauungsplan Nr. 159 i. d. F. vom 24.04.2012 worin nachfolgende Punkte angesprochen wurden, zu denen hiermit in gleicher Weise Stellung genommen wird.

1. Das Sachgebiet empfiehlt den Nachweis, dass die Lärmsituation durch den Betrieb der PV-Anlage nicht verschlechtert würde, da für den Bebauungsplan eine 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. In der erneuten Stellungnahme wird dann auf den Umweltbericht Bezug genommen, indem aus diesem zitiert und anschließend kommentiert wird.
5. Hinsichtlich der Gebietseinstufung des Wohnhauses „Ingolstädter Landstraße Nr. 52“ als Mischgebiet sei der Umweltbericht dahingehend anzupassen, dass die MI-Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 Buchstabe c) TA Lärm einzuhalten seien.
6. Nachbarschaftliche Auswirkungen durch Blendwirkungen würden bei Einwirkzeiten von bis zu 30 min/Tag bzw. 30 Std./Jahr als zumutbar angesehen. Deshalb dürfe die Zumutbarkeitsschwelle von 30 Std./Jahr nicht überschritten werden. Es wird empfohlen, ein lichttechnisches Gutachten anzufertigen zu lassen, da nachträgliche Änderungen der Anlage oder eines Blendschutzes kostenintensiv sein könnten. Für die westlich gelegene Ingolstädter Landstraße könnte die Anlage gar sicherheitsrelevant sein. Der Satz „Generell sind Blendwirkungen durch die Anlage somit untergeordnet, da Photovoltaik das Sonnenlicht „absorbiert“ und nicht „reflektiert“.“ sei zu streichen.
7. Im Gegensatz zur Begründung zur 48. FNP-Änderung würde im Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159 nicht dargestellt, wo das Gebäude, in dem Wechselrichter und Trafos installiert werden sollen, situiert würde. Ggf. erforderliche Kühlanlagen müssten allerdings außerhalb des Gebäudes installiert werden, was im Umweltbericht zu ergänzen sei. Es sei ein Nachweis zu führen, dass sich die Lärmsituation durch den Betrieb der PV-Anlage nicht verschlechtere.

Stellungnahme:

Zu 1.: Zu einer möglichen Lärmbeeinträchtigung ist zu sagen, dass von Wechselrichtern lediglich minimale Geräuschentwicklungen entstehen (vgl. Wechselrichteranlagen innerhalb von Wohngebäuden mit Dachanlagen). Der Vorhabenträger macht hinsichtlich einer Nachweisführung des Ausschlusses schädlicher Lärmimmissionen folgende Angaben:

Nachts ist davon auszugehen, dass zwischen ca. 22:00 Uhr und ca. 06:00 Uhr von der Anlage keine schädlichen Lärmemissionen ausgehen, da die Anlage nicht in Betrieb sein wird. Tags wird angenommen, dass die Anlage an einem langen Sommertag von ca. 06:00 Uhr bis ca. 21:30 Uhr in Betrieb sein kann. Als relevante Schallquellen sind zu benennen:

Wechselrichter (WR):

Hersteller und Typ: Power One Trio-27,6-TL

Anzahl der Wechselrichter: 83 Stück

Schalldruckpegel: < 50 dB (A) bei Volllast in 1m Entfernung

Transformatoren (Trafo): 1000 kVA

Es wird von den Herstellern eine Geräuschpegelmessung nach EN 60076-10:2001 durchgeführt. Danach liegt der Geräuschpegel bei 44 dB(A) bei einem Abstand von 0,3 m unter Volllast.

Aussagen zum Immissionsort:

Aufgrund der faktischen Lage des Wohnhauses Ingolstädter Landstraße Nr. 52 ist der Immissionsstandort als Mischgebiet im Sinne der BauNVO einzustufen. Hierbei betragen die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach BauNVO am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A).

Lage von relevanten Störquellen und Immissionsorten:

Die Entfernung vom Immissionsort zum nächstgelegenen Wechselrichter befindet sich in einer Entfernung von wenigstens ca. 25 m. Der nächstgelegene Transformator in wenigstens ca. 30 m Entfernung. Die weiteren 82 Stück Wechselrichter befinden sich bis in einer Entfernung von bis ca. 300 m über die gesamte Anlage verteilt.

Berechnung des Schalleistungspegels:

$$L(WA) = L(pfA) + 10 \lg s/s(0)$$

$$L(WA) = \text{Schalleistungspegel}$$

$$L(pfA) = \text{Messflächenschalldruckpegel}$$

$$S = \text{Kugelfläche mit einem Radius von 1m}$$

$$S(0) = 1 \text{ m}^2$$

Berechnung des Schalleistungspegels Wechselrichter:

$$L(WA) = 50 \text{ dB(A)} + 10 \lg * 12,57 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$$

$$L(WA) = 60,99 \text{ dB(A)}$$

Für weitere Berechnungen werden 61 dB(A) angesetzt.

Berechnung des Schalleistungspegels Transformator:

$$L(WA) = 44 \text{ dB(A)} + 10 \lg * 12,57 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2$$

$$L(WA) = 54,99 \text{ dB(A)}$$

Für weitere Berechnungen werden 55dB(A) angesetzt.

Schallausbildung im Freien:

$$L(A) = L(WA) + 10 \lg Q / 4 * 3,14 * \text{sm}^2$$

$$L(A) = \text{Schalldruckpegel der einzelnen Schallquellen am Immissionsort}$$

$$L(WA) = \text{mittlerer A-bewerteter Schalleistungspegel}$$

$$Q = \text{Richtfaktor – (halbkugelförmig): } Q=2$$

$$S(m) = \text{Abstand Immissionsquelle zur Schallquelle}$$

Berechnungsbeispiele der Schallausbildung im Freien anhand der uns zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Planungsvorschläge:

Schall- quelle	Schalldruckpegel am Emissionsort [dB(A)]	Entfernung zum Immissionsort [m]	Schalldruckpegel am Immissionsort [dB(A)]
WR 1	61	25	25,06
WR 2	61	35	22,14
WR 3	61	45	19,96
.			
.			
.			
WR 83	61	300	3,48
Trafo 1	55	30	17,48

Summenschallpegel am Immissionsort

Die Berechnung des Summenschallpegels am Immissionsort erfolgt mittels Gleichung:

$$L(\text{Summe}) = 10 \lg (10 \times L(1)/10 + 10 \times L(2)/10 + 10 \times L(3)/10 + \dots)$$

$$L(\text{Summe}) = \text{Summenschallpegel am Immissionsort}$$

$$L(1,2,3,\dots,n) = \text{Schalldruckpegel der einzelnen Schallquellen}$$

Für den Gesamtschallpegel am Immissionsort wird sich ein Wert, ermittelt für Vergleichsanlagen, von $L(\text{Summe}) < 33 \text{ dB (A)}$ unter Vollast ergeben.

Zusammenfassung:

Ausgehend von den vorhandenen Planungsunterlagen und vorliegenden Datenblättern der Wechselrichter sowie des Transformators kann nach heutigem Kenntnisstand nicht von einer Lärmbeeinträchtigung durch die geplante Photovoltaikanlage ausgegangen werden. Es sind zu keiner Tageszeit grenzwertige Pegel für einen Immissionsstandort in einem Mischgebiet durch die PV-Anlage zu erwarten. Netzgekoppelte PV-Anlagen haben nachts keinerlei Schallemissionen.

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.

Zu 5.: Die Empfehlung wird in den Umweltbericht eingefügt.

Zu 6.: Ein lichttechnisches Gutachten wird nicht erstellt werden, weil die Lage der PV-Module zum nördlich benachbarten Wohnhaus eine Blendwirkung definitiv ausschließt. Eine „sicherheitsrelevante“ Blendwirkung der westlich benachbarten Ingolstädter Landstraße wird ebenfalls nicht gesehen, da der Geltungsbereich bereits heute im Westen von einer dichten Baumhecke umfasst ist, die auch in der Satzung dauerhaft festgesetzt ist. Der zitierte Satz aus dem Umweltbericht wird dagegen gestrichen werden.

Zu 7.: In der Satzung ist kein Hinweis mehr auf die Lage eines Nebengebäudes mehr gegeben worden, weil inzwischen die Technik so fortgeschritten ist, dass Wechselrichter gleich in den einzelnen Modulreihen „im Freien“ angebracht werden können und sich somit auch eine Kühlung erübrigen würde. Demzufolge sind Hinweise darauf im Umweltbericht obsolet und es wird auch nicht der Empfehlung auf „Nachweisführung“ der Einhaltung von Immissionsrichtwerten gefolgt. Ein „erlaubtes“ Nebengebäude würde somit eher dem Unterstellen von Gerätschaften für die Pflege des Anlagengeländes dienen.

Landratsamt München, Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht

Sachvortrag:

Das Sachgebiet gibt fachliche Informationen und Empfehlungen.

1. Es sei in verschiedenen Abstimmungsgesprächen ein Konzept entwickelt worden, was den schwierigen örtlichen Verhältnissen Rechnung tragen würde. So sei u. a. vereinbart, dass die unzureichende Eingrünung des nördlich gelegenen Heizkraftwerkes durch eine Abpflanzung der PV-Anlage verbessert werden könne. Das Kompensationskonzept für die PV-Anlage sah u. a. ferner vor, dass das durch Ablagerungen und Neophyten stark beeinträchtigte [östlich benachbarte] geschützte Feldgehölz wieder gereinigt und gepflegt werden soll und anteilig [bei der Eingriffsregelung] angerechnet werde. Nach den rechtlichen Bestimmungen des Abfallrechts wäre, wenn der Verursacher nicht feststellbar sei, der Grundstücksbesitzer zur Beseitigung der Ablagerungen verpflichtet. Es sei dringend erforderlich, die Neophyten zurück zu drängen, da anderenfalls die „deutliche Gefahr“ bestünde, dass die neu anzulegenden Puffer- und Ausgleichsflächen [des Bebauungsplanes] durch Einwanderungen der Neophyten in ihrer Funktion beeinträchtigt würden.
2. Bei der ursprünglich nicht vorgesehenen und inzwischen korrigierten Auskiesung [auf dem Bebauungsplangelände] sei Material zu Tage gefördert worden, welches zur Vermeidung teurer Entsorgungen in den Randbereichen in Wallschüttungen untergebracht würde. Die Untere Naturschutzbehörde habe auch diesem Vorgehen zugestimmt, obwohl hierdurch die Durchquerung des Geländes z. B. für Amphibien neuerlich erschwert würde und weitere Störstellen im Gelände verblieben.
3. Die Untere Naturschutzbehörde habe bereits große Zugeständnisse zur Realisierung des Vorhabens bereits zum Ende des Jahres 2012 gemacht. Angesichts dieser Zugeständnisse sehe die Untere Naturschutzbehörde die vorliegende PV-Anlage „nach wie vor als Fall für die *Regelbilanz an*“.
4. Es müsse zumindest die Bekämpfung der Neophyten im Feldgehölz Teil des Ausgleichskonzeptes bleiben und damit das Entwicklungsziel der angrenzenden Flächen der PV-Anlage „*nicht von vornherein zunichte gemacht*“ werden. Die Stadt Garching werde nachdrücklich gebeten, die Bekämpfung der Neophyten im Feldgehölz als Teil des Ausgleichskonzeptes zu belassen.

Stellungnahme:

Zu 1.: Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Im Übrigen wird ein Übergreifen von Neophyten auf den Geltungsbereich durch die vorgesehenen Pflegemaßnahmen ausgeschlossen.

Zu 2.: Die Stadt Garching möchte hervorheben, dass die nicht vorgesehenen und inzwischen korrigierten Auskiesungen nicht mit dem Bebauungsplanverfahren in Einklang stehen, sondern gesondert zu betrachtet werden müssen. Die flachen Wallschüttungen in den Randbereichen des Geltungsbereiches seien zwar eine Folge der Auskiesungen, es handele sich dabei jedoch um vergleichsweise unproblematisches Material, welches zudem mit Gehölzen zu bepflanzen sei, was der Abschirmung des nördlich geplanten Heizkraftwerkes diene. Eine Durchquerungsstörung für Amphibien wird darin nicht gesehen, da durch die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme M 2 der Satzung ein Queren des Anlagengeländes von bodenmobilen Kleintieren gewährleistet sei.

Zu 3 und 4.: Da die Stadt Garching keinen direkten Zusammenhang zwischen dem eigentlichen Bebauungsplanverfahren und den nicht vorgesehenen und inzwischen korrigierten Auskiesungen auf dem Anlagengelände sieht, besteht die Stadt auf einer Gleichbehandlung der Eingriffsregelung mit anderen PV-Anlagen im Regierungsbezirk Oberbayern. Sie wendet deshalb die geringeren Faktoren der „Hinweise“ der Obersten Baubehörde von 2009 zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen an und kann somit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine hinreichende naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft feststellen.

Gemeinde Oberschleißheim

Sachvortrag:

Die Gemeinde verweist auf die Stellungnahme, die sie im Rahmen des Verfahrens am 1.10.2013 übersandt hat.

Sie hält an den Einwendungen fest und bittet um Würdigung der Einwendungen, die der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Oberschleißheim am 24.09.2012 beschlossen hat.

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

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

Regierung von Oberbayern – Landes- und Regionalplanung

Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt

Gemeinde Ismaning

Landeshauptstadt München

Staatliches Bauamt Freising

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg

Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Stadtwerke München

Kabel Deutschland

Bayernets

Telekom

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig zu beschließen, die vorstehenden Anregungen entsprechend zu würdigen und beauftragt die Verwaltung, die im Sachvortrag dargelegten Ergänzungen und Anregungen einzuarbeiten und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 159 „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaik“, Planstand 25.04.2013 zu fassen.

TOP 4 Voranfrage von Herrn Zivkovic zur Errichtung eines Dreispänners mit Garagen auf dem Grundstück, Pfarrer-Seeanner-Str. 27, Gem. Garching; hier: Änderung der Dachform zu Mansarddach.

I. SACHVORTRAG:

Herr Zivkovic legt am 25.03.2013 einen geänderten Vorentwurf zur Errichtung eines Dreispänners mit Garagen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1119/41, Pfarrer-Seeanner-Str. 27, Gem. Garching vor. Die Änderung betrifft die Dachform und -neigung, es soll nun ein Mansarddach mit 44° bzw. 16 ° Neigung errichtet werden. Die übrige Planung ist unverändert.

Das Vorhaben wurde in der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses am 05.02.2013, TOP 16, behandelt, damals war ein Satteldach mit 35° Neigung geplant. Das Gremium hat der Voranfrage zuletzt einstimmig zugestimmt. Zur bauplanungsrechtlichen Situation wird auf den Sachvortrag verwiesen.

Das o.g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 98 „Pfarrer-Stain- / Pfarrer-Seeanner-Straße vom 03.08.1987 (Nr. BL 6/84). Der Bebauungsplan setzt als Dachform ein Satteldach mit 23 - 35° Neigung fest. Das Vorhaben würde somit nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten und bedarf einer Befreiung. Zudem ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 bisher ausschließlich Satteldächer vorhanden sind. Es würde somit ein Bezugsfall für weitere Vorhaben geschaffen.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Planung positiv bewertet, durch die Änderung der Dachform entsteht im DG kein Vollgeschoss, es entsteht auch keine relevante Vergrößerung der Wohnfläche da alle Häuser < 155 m² Wohnfläche aufweisen und mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit auskommen. Es ergibt sich aber eine deutlich bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses und die Firsthöhe würde sich durch das zunächst steiler ansteigende, dann aber flacher abknickende Dach von 10,18 m (Satteldach) auf 9,70 m verringern.

Die geänderte Dachform wäre nach Auffassung der Verwaltung mit den festgesetzten Satteldächern noch wesensverwandt. Eine Beeinträchtigung der Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 98 ist nicht zu erkennen. Zudem würde sie sich das Mansarddach harmonisch in die umliegende Satteldachbebauung einfügen und wäre städtebaulich vertretbar.

Aus Sicht der Verwaltung könnte der Voranfrage zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, der Voranfrage von Herrn Zivkovic zur Errichtung eines Mansarddaches zuzustimmen.

TOP 5 Voranfrage der th-beton GmbH & Co. KG auf Errichtung einer Betonmischanlage auf dem Grundstück Carl-von-Linde-Str. 27, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Die th-beton GmbH & Co. KG legt eine Voranfrage zur Errichtung einer Betonmischanlage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1672/3, Carl-von-Linde-Str. 27 und 29, Gem. Garching vor. Es soll sich um eine Transportbetonmischanlage handeln, bei der in der Mischanlage der Beton hergestellt und anschließend mit LKW-Betonmischern zur jeweiligen Baustelle gefahren wird.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Hochbrück Nord-West“ vom 19.02.2009. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, das Grundstück befindet sich im Bereich GE4. Hier sind noch die GRZ mit 0,6 und die Wandhöhe vom 10,5 m festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt zudem für das Grundstück ein Baufenster fest, demnach ist ein Abstand von den Grundstücksgrenzen von 5,5 m einzuhalten, im Westen wird zudem ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

Anlagen die einer Genehmigung nach der 4. BImSchV (4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes) bedürfen sind gemäß Ziffer A 2.8 ausgeschlossen.

Zum Immissionsschutz wird vom Bebauungsplan Nr. 145 festgesetzt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind deren Geräuschemissionen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

- tagsüber: 65 dB(A)/m²
- nachts 50 dB(A)/m²

Geplant ist die Errichtung einer Transportbetonmischanlage bei der für die Mischanlage mit 4 Silos und Stromaggregat eine Fläche von ca. 40 * 15 m benötigt wird und die Gesamthöhe ca. 18 m betragen wird. Weiter sollen 4 Reihensilos mit Abmessungen von (B/H/T) von 3/3/6,5 m errichtet werden, zusätzlich noch 4 Passivlagerboxen an der westlichen Seite des Grundstückes mit einer Fläche von jeweils 6 * 6 m. Zur Unterbringung der benötigten Büro-, Lager-, Sozial-, Sanitär-, Labor- u. Heizungsräume sollen insgesamt 6 Container errichtet werden, zudem sollen an der östlichen Seite des Grundstückes 8 Stellplätze geschaffen werden. Insgesamt soll nach Ermittlung der Verwaltung eine Fläche von ca. 952 m² überbaut werden.

Es sollen 2 Mitarbeiter die Anlage betreuen, Betriebszeiten sind Mo-Fr 7:00-18:00 Uhr, Sa 7:00-14:00 Uhr. An Fahrverkehr werden ca. 20 Fahrmischer (35 to.), 15 Kipplaster (40 to.) und 3 Silozüge (40to.) prognostiziert, dies ergäbe eine tägliche Belastung der Erschließungsstraße von ca. 1.420 to.

Stellungnahme Verwaltung:

Es handelt sich bei der Betonmischanlage nicht um eine Anlage die einer Genehmigung gemäß der 4. BImSchV bedarf. Dies wäre z.B. bei Anlagen zur Herstellung von Zement in Brennöfen oder bei der Herstellung von Zementklinker oder Formstücken aus Zement der Fall. Die Anlage ist somit grundsätzlich als Gewerbebetrieb einzustufen, ob ggf. eine erhebliche Belästigung zu befürchten ist, hängt u.a. auch von der lärmschutzrechtlichen Einstufung ab.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist festzustellen, dass in der vorliegenden Planzeichnung zwar alle Anlagenteile innerhalb des Baufensters dargestellt wurden, aber das Baufenster nicht korrekt eingetragen wurde. Es weist nur einen Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen auf, der Bebauungsplan setzt hier jeweils 5,5 m fest, der Grünstreifen an der westlichen Seite mit 10 m wurde gar nicht berücksichtigt. Die derzeitige Planung überschreitet somit den Bauraum nach Norden um 0,5 m und nach Westen um ca. 10 m.

Grundsätzlich wäre es aber sicher möglich die Anlagenteile so zu verschieben, dass die Baugrenzen eingehalten werden. Es muss auch auf die Einhaltung und künftige Realisierung der im Bebauungsplan dargestellten Grünfläche an der westlichen Seite bestanden werden.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes zur festgesetzten Wandhöhe von 10,5 m werden durch die Mischanlage mit Silos, Höhe hier 18 m, deutlich überschritten. Die Mischanlage stellt zwar kein Gebäude dar, die Anlage besitzt aber zweifelsfrei die Wirkung eines Gebäudes, somit sind die Vorgaben zu berücksichtigen.

In Bezug auf die notwendige Abstandfläche würde die Planung die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 145 einhalten. Mit Ziffer A 4.2 wird die Geltung von Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO angeordnet, die Tiefe der Abstandfläche beträgt im Gewerbegebiet $0,25 H$ (H = Wandhöhe). Selbst bei einer Wandhöhe von ca. 18 m würde die Bebauung innerhalb des Bauraumes den notwendigen Abstand (hier 4,5 m) einhalten.

In der Planung werden insgesamt 8 Stellplätze nachgewiesen, da der Bebauungsplan Nr. 145 keine Festsetzungen zur Zahl der Stellplätze trifft und auch die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Garching hierzu nichts regelt, wären die Vorgaben der GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung) anwendbar. Demnach wäre bei Handwerks- und Industriebetrieben 1 Stpl / 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte nachzuweisen. Die Nutzfläche der Anlage beträgt ca. 600 m², somit wären 9 Stellplätze nachzuweisen, da nur 2 Mitarbeiter anwesend sein sollen, erscheinen die dargestellten 8 Stellplätze angemessen.

Den Planunterlagen beiliegend war eine Immissionsprognose des Herstellers der Anlage (Fa. Liebherr), demnach wird für die Anlage ein Gesamtpegel von 64,7 dB(A) prognostiziert. Die Messung bezieht sich hier auf einen Immissionspunkt 1 (IP1) in ca. 50 m Entfernung zur Schallquelle. Weiter gibt der Antragsteller an, dass aufgrund der Erfahrung gleichartiger Betonmischanlagen mit folgenden Geräuschpegeln zu rechnen wäre:

- Entfernung 10 m: 79,3 dB(A)
- Entfernung 100 m: 59,3 dB(A)

Der Nachweis, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes zum Lärmschutz eingehalten werden, lässt sich nur per Lärmgutachten erbringen. Hierbei wäre auch die Lärmbelastung durch den anfallenden Verkehr zu berücksichtigen. Nach Auffassung der Verwaltung lassen die vorliegende Prognose des Herstellers und die Erfahrungswerte des Bauherrn eine Beeinträchtigung zumindest vermuten.

Die Fläche ist lt. Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet, auch hier müsste noch ein Nachweis zur Unbedenklichkeit vorgelegt werden.

Fazit:

Für die vorliegende Planung wären Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenzen nach Norden um 0,5 m und nach Westen um ca. 10 m und für die Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 10,5 m auf 18 m erforderlich. Weiter muss von Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm gerechnet werden, da die südliche angrenzende Bebauung mit Gewerbehallen, Büros und Betriebswohnungen nur ca. 25 m entfernt ist.

Aus Sicht der Verwaltung widerspricht die Planung hinsichtlich der Höhenentwicklung und Ausdehnung den Grundzügen des Bebauungsplanes Nr. 145, da dieser durch die Festsetzung unterschiedlicher Wandhöhen eine abnehmende Höhenstaffelung nach Norden bzw. zum angrenzenden Außenbereich vorsieht. Weiter soll durch die Festsetzung des Grünstreifens an der Westgrenze ein Schutzgürtel zum Außenbereich geschaffen werden. Die Erteilung der notwendigen Befreiungen kann somit nicht erfolgen bzw. nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Verwaltung empfiehlt der Voranfrage nicht zuzustimmen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, der Voranfrage der th-beton GmbH auf Errichtung einer Betonmischanlage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1672/3, Carl-von-Linde-Str. 27, 29, Gem. Garching nicht zuzustimmen.

Eine Zustimmung zu den notwendigen Befreiungen kann nicht erteilt werden.

**TOP 6 Voranfrage von Herrn Momayezi auf Erweiterung bzw. Aufstockung des
Verwaltungstraktes eines bestehenden Gewerbegebäudes auf dem Grundstück Carl-
von-Linde-Str. 23, 25, Gem. Garching.**

I. SACHVORTRAG:

Das von Herrn Momayezi beauftragte Büro Muscheid Architekten und Ingenieure GmbH, München, legt am 26.03.2013 eine Vorfrage zur möglichen Aufstockung des Verwaltungstraktes einer bestehenden Gewerbehalle mit Büros und Wohnungen auf dem Grundstück, Fl.Nrn. 1667/16 und -/20, Carl-von-Linde-Str. 23 und 25, Gem. Garching vor.

Geplant ist die Aufstockung des bestehenden Bürobauteils (bisher E+2) um 1 Vollgeschoss. Nach der Aufstockung würde sich eine Wandhöhe von 13 m ergeben, es würde eine zusätzliche Geschossfläche von ca. 413 m² geschaffen werden. Im neuen 3. OG sollen Büro und Besprechungsräume inkl. Nebenräume entstehen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Hochbrück Nord-West“ von 19.02.2009. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, das Grundstück liegt im Bereich GE 3. Weiter werden eine GRZ von 0,6 und Wandhöhen von 10,5 m bzw. 13 m, sowie der Bauraum festgesetzt. Das zulässige Maß der Nutzung soll gemäß dem Planungsgrundsatzes des Bebauungsplanes aus der zulässigen GRZ und der zulässigen Wandhöhe abgeleitet werden und darf eine gewisse Kubatur nicht übersteigen. Um unterschiedliche Nutzungen zu ermöglichen wurden keine Vollgeschosszahlen oder GFZ-Werte festgesetzt. Für das gegenständliche Grundstück ergibt sich eine maximal zulässige Kubatur von ca. 46.000 m³ (Fläche 5.908 m² * GRZ 0,6 * Wandhöhe 13 m).

Das Vorhaben ist nach der Art der Nutzung im Gewerbegebiet allgemein zulässig, die Büronutzung ist als nicht störende Nutzung einzustufen. Das genehmigte Bestandsgebäude wurde innerhalb des Bau- raumes errichtet, nach der Genehmigung müssen im Bestand 52 Stellplätze nachgewiesen werden. Das Bestandsgebäude weist eine GR von ca. 2.147 m² auf (= GRZ 0,36), die (nicht festgesetzte) GFZ beträgt nach dem Ausbau rechnerisch ca. 0,62. Im Bestand weist die Gewerbehalle mit Bürobauteil eine Kubatur von ca. 19.000 m³ auf, nach der Aufstockung kommen nochmals ca. 1.240 m³ hinzu.

Die erforderlichen Abstandsflächen betragen im Gewerbegebiet 0,25 H (H= Wandhöhe), bei einer Wandhöhe von 13 m ergibt sich somit eine Abstandsfläche von 3,25 m. Da das Gebäude innerhalb der Baugrenzen errichtet wurde, nach Norden bzw. Süden einen Abstand von mind. 5,5 m und nach Osten von mind. 5 m aufweist, können die erforderlichen Abstandsflächen nachgewiesen werden.

Für die zusätzlich Büronutzfläche von ca. 289 m² sind 8 Stellplätze (1 Stpl / 40 m²) nachzuweisen.

Die Erweiterung ist nach der Art der Nutzung zulässig, die Baugrenzen oder das vom Bebauungsplan beabsichtigte maximal zulässige Maß der Nutzung werden nicht überschritten. Der Nachweis über die zusätzlichen 8 Stellplätze ist im nachfolgenden Bauantrag zu führen.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Voranfrage zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, der Voranfrage von Herrn Momayezi auf Erweiterung des Verwaltungstraktes auf dem Grundstück Carl-von-Linde-Str. 23 und 25 zuzustimmen.

TOP 7 Bauantrag von Herrn Pascal Kloster auf Nutzungsänderung einer bestehenden Lagerhalle in eine Sporthalle für Paint- und Reball auf dem Grundstück, Robert-Bosch-Str. 12, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Herr Kloster legt am 12.03.2013 einen Bauantrag für die Nutzungsänderung einer bestehenden Lagerhalle in eine Halle für Paint- und Reball auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1720/5, Rob.-Bosch-Str. 12, Gem. Garching vor. In einem Teilbereich der Halle gibt es bereits eine genehmigte Nutzung in Form einer Paintballhalle, diese soll nun um einen weiteren Hallenbereich von ca. 1.200 m² erweitert werden.

Mit „Reball“ wird eine Variante des Paintballspiels bezeichnet. Reballs sind wiederverwendbare Paintballs, bestehen aus einer weichen Kautschukmischung, sind im Flugverhalten den Paintballs gleich, machen im Gegensatz zu Paintballs aber keine Farbflecke da sie nicht zerplatzen.

Das o.g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet Lagerplätze“ vom 04.05.1971. Der Bebauungsplan setzt das Gebiet als Gewerbegebiet fest, zulässig sind somit Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro u. Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen. Nicht zulässig sind Verschrottungs- und abwasserintensive Betriebe.

Dem Bauantrag liegt folgende Betriebsbeschreibung bei:

In der bestehenden Halle sollen entsprechend den Plänen Spielfelder der Sportart Paint-/Reball mit den dazugehörigen Funktionsbereichen errichtet werden.

Bei Paint-/Reball handelt es sich um eine Bewegungssportart, in der Teamspiel und die sportliche Betätigung im Vordergrund stehen. In Teams von je 2 x 3-7 Spielern wird Athletik und körperliche Fitness sowie taktisches Geschick gefordert. Von der physischen Beanspruchung ist Paintball mit dem Fußballspiel zu vergleichen.

Bei diesem sportlichen Spiel messen sich die Mannschaften wie beim klassischen Fangen und Verstecken und versuchen, sich mit Lebensmittelfarbe zu markieren und gleichzeitig hinter bunten aufgeblasenen Plastikelementen oder ähnlichen Deckungen zu verstecken. Markierte bzw. getroffene Spieler sind für diese Runde ausgeschieden.

Wichtige Aspekte sind der Wettbewerb, das Wir-Gefühl, das Sich-Treffen und Kommunizieren vor, während und nach dem Spiel. Daher ist diese Mannschaftssportart auch besonders beliebt für Firmenveranstaltungen, in denen die Mitarbeiter, vom Lehrling bis zum Vorstand, ihren Teamgeist entwickeln und stärken können.

Es findet bereits seit vielen Jahren ein Ligabetrieb in Bundes- und Regionalligen sowie auf europäischer Ebene statt. Auch Welt- und Europameisterschaften werden regelmäßig ausgetragen. In Bayern befinden sich u.a. genehmigte Paintballhallen / Areale bereits in Garching bei München (wie bekannt), Bad Kissingen, Ansbach, Würzburg, Günzburg, Rosenheim, Polling, Etting und in Waldkirchen bei Passau.

Die Felder werden mit Netzen umzäunt und getrennt. Vor den Spielfeldern befindet sich eine Warte- und Ruhezone, in der die Spieler ihre Spielkleidung an-/ablegen sich entspannen oder auf ihren Spieltermin warten. Angrenzend dazu sind die Umkleiden und Garderoben untergebracht. In der Halle befindet sich eine ‚Bar‘ an denen 2-3 Mitarbeiter die Spielzeiten buchen und organisieren, Spielgeräte und Bekleidung ausgeben.

Die maximale Zahl der Anwesenden wird etwa 60 Personen betragen, als maximale Öffnungszeiten sind 9 bis 23 Uhr geplant.

Die baurechtliche Einordnung von Paint- bzw. Reballanlagen ist nicht unumstritten. In letzter Zeit wird von den Gerichten vermehrt die Auffassung vertreten, dass beim Paint- oder Reball nach Regelwerk bzw. unter Auflagen nicht von einem Verstoß gegen die Menschenwürde ausgegangen werden kann (z.B. OVG Lüneburg vom 18.02.20101, Az. LC 244/07, BayVGH vom 27.11.2012, Az. 15 BV 09.2719).

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 05.02.2009 über die bestehende Anlage beraten und

- das Einvernehmen erteilt, falls es sich nach Einschätzung des Landratsamtes um eine Anlage für gewerbliche Zwecke handelt,
- das Einvernehmen als Ausnahme von Bebauungsplan erteilt falls es als Anlage für sportliche Zwecke eingestuft würde,
- das Einvernehmen verweigert wenn es sich um eine Vergnügungsstätte handeln sollte.

Das Landratsamt München hat die bestehenden Paintballanlage mit Bescheid vom 29.05.2009 genehmigt. Es wurde festgestellt, dass es sich um eine gewerbliche Anlage handelt. Der Genehmigungsbescheid liegt in Anlage bei, in der Begründung wird die baurechtliche Einordnung ausführlich dargelegt.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Auffassung des Landratsamtes zur bestehenden Anlage auch für die beantragte Erweiterung angenommen. Die Spieler haben, gegen Entrichtung einer Gebühr, die Möglichkeit dem Paint- oder Reballspiel nachzugehen. Die Tätigkeit ist somit primär auf die dauerhafte Erzielung von Einnahmen gerichtet, es kann daher von einem Gewerbebetrieb gesprochen werden. Dieser ist gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 allgemein zulässig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft zum Nachweis der für die Erweiterung der bestehenden Anlage erforderlichen Stellplätze keine Festsetzungen. Für die jeweiligen Nutzflächen ergibt sich folgender Stellplatznachweis:

• Spielfelder:	497,31 m ²	1 Stpl. je 50 m ²	= 10 Stpl.
• Büro:	51,94 m ²	1 Stpl. je 40 m ²	= 2 Stpl.
• Lager:	101,42 m ²	1 Stpl. je 100 m ² (mind. 3 Stpl.)	= 3 Stpl. = 15 Stpl.

Bisher nicht berücksichtigt wurde, dass gemäß der Planung auch ein Laden mit ca. 86 m² in der Erweiterung vorgesehen ist. Für diesen fallen weitere 3 Stpl. (1 Stpl. je 30 m²) an. Nach Aussage des Antragstellers ist ein weiterer Stellplatznachweis aufgrund der zu Verfügung stehenden Flächen jederzeit möglich.

Auf Nachfrage der Verwaltung bestätigten die PI Oberschleißheim und der GB 1 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung, dass für die bestehende Paintballanlage seit Betriebsaufnahme keine Probleme oder Beschwerden auftraten.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag, unter der Bedingung, dass 18 Stpl. nachgewiesen werden und dass die Auflagen der Bestandsgenehmigung auch für die Erweiterung Anwendung finden, zuzustimmen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuß beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Kloster auf Nutzungsänderung einer Lagerhalle in eine Halle für Paint- und Reball zu erteilen. Für das Vorhaben sind insgesamt 18 Stellplätze nachzuweisen und die Auflagen der Bestandsgenehmigung heranzuziehen.

TOP 8 Sportstättenbau 2013 - Umbau eines Tennenspielfeldes in einen Kunstrasenplatz am Seestadion Garching

I. SACHVORTRAG:

Im Rahmen der Mittelanforderungen für den Haushalt 2013 wurden im Herbst letzten Jahres von der Verwaltung 1.920.000 € zur Errichtung und Ausbau der Sportstätten beantragt.

Als Einzelmaßnahmen wurden beantragt:

- Errichtung einer Sportanlage in Hochbrück an der B 13; BA 1
- Kunstrasenspielfeld
- Baseball-Anlage

Am 21.03.2013 verabschiedete der Stadtrat den Haushalt 2013. Unter der Haushaltsstelle 2.56000.9550 sind nun 1.076.000 € ausgewiesen ohne dabei Prioritäten für die Maßnahmen zu setzen.

Die Verwaltung benötigt nun dringend eine Entscheidung, mit welchen der Vorhaben begonnen werden soll.

Realistisch betrachtet stellt sich die Situation für die Verwaltung wie folgt dar:

- Errichtung einer Sportanlage in Hochbrück an der B 13; BA 1

Für den Beginn der Baumaßnahme ist ein genehmigter Bauantrag, der wiederum ein Bauleitplanverfahren voraussetzt, erforderlich. Nach Auffassung der Verwaltung ist aufgrund der fortgeschrittenen Zeit ein Baubeginn in diesem Jahr nicht realistisch. Mit einem geeigneten Planungsbüro sollte jedoch die Genehmigungsplanung vorangetrieben werden.

- Kunstrasenspielfeld

Am 24.10.2012 stellte der VfR Garching den Antrag, dass die Stadt Garching 2013 ein Kunstrasenspielfeld schaffen soll. Im Antrag sind 2 Alternativen genannt; nämlich an der Sportanlage an der Schleißheimer Straße und am Garchinger Seestadion. Bedarf und Dringlichkeit sind im Antrag ausführlich dargestellt. Die Kosten beider Alternativen unterscheiden sich jedoch wesentlich. Ungeachtet der finanziellen Verhältnisse der Stadt Garching erscheint es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, das Tennenfeld in ein Kunstrasenspielfeld umzubauen. Am Seestadion sind derzeit 3 Vereine (Türkspor Garching, FC Hochbrück und VfR Garching) im Spielbetrieb. Selbst ein Teil der Jugendmannschaften kann entsprechend der Jahreszeiten zum Seestadion ausweichen. Nach Rücksprache mit Kunstrasenspezialisten ist der Bau nur bis Ende Oktober möglich, da die Verarbeitung des Bodenaufbaus absolut trockene Witterungsverhältnisse erfordert. Sollte der Auftrag an die Verwaltung hierzu erteilt werden, wäre eine rechtzeitige Umsetzung des Vorhabens möglich.

Die im Antrag des VfR Garching genannten Kosten von 500.000€ für ein Kunstrasenspielfeld am Seestadion betreffen eben nur den Kunstrasen. Hinzu kommen noch Kosten für eine komplett Umzäunung. Ferner muss im Rahmen der Grundlagenermittlung geklärt werden, ob bzw. welchen Belastungsgrad der Unterbau des Tennenspielfeldes (Schlacke) hat.

- Baseballfeld

Vor etwa 25 Jahren haben die Garching Atomics e.V. einen Baseballverein gegründet. Begonnen hat Alles mit wenigen Mitgliedern und lediglich einem Übungs- und Trainingsbetrieb. Inzwischen ist der Verein auf über 170 Mitglieder angewachsen. Es gibt Jugend- und Herrenmannschaften im Wettkampfbetrieb. Aufgrund der erforderlichen Spielfeldgröße ist das vorhandene Feld am Sportgelände an der Schleißheimer Straße für eine Bayernligazugehörigkeit schlichtweg unzureichend. Hinzu kommt, dass innerhalb der Spielfeldumzäunung ein Flutlichtmasten steht, der eigens gesichert werden muss. Für beide Missstände muss der Verein in jedem Punktspiel der Herren Strafen an den Verband zahlen.

Auch Sicherheitstechnisch ist das Spielfeld unmittelbar angrenzend an die Trainingsfelder der Fußballer äußerst gefährlich. Im Trainingsbetrieb kommt es immer wieder zu gefährlichen Situationen, in denen zu befürchten ist, dass ein Kind von einem Baseball getroffen wird.

In den letzten Jahren wurde bereits über die Verlagerung auf das Grundstück nordöstlich des Garchinger Seestadions grundsätzlich diskutiert. Im Haushalt waren in den vergangenen Jahren deshalb 50.000 € genehmigt. Nach ersten Planungen und Kostenermittlungen ist für eine Baseballanlage mit mindestens 400.000 € zu rechnen; für den Verein nicht zu stemmen.

Auch hier müssen zunächst die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Analog zur Sportanlage Hochbrück sollte auch hier die Planung und Genehmigung vorangetrieben werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Umbau des Tennenspielfeldes in ein Kunstrasenspielfeld vorangetrieben werden. Für beide anderen Maßnahmen sollten die Planungen vorangetrieben werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

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

Die Verwaltung wird beauftragt das Tennenspielfeld am Garchingener Seestadion in ein Kunstrasenspielfeld umzubauen. Die Verwaltung hat hierzu ein geeignetes Büro zu beauftragen. Ferner wird die Verwaltung beauftragt, die Planungen sowohl für die Sportanlage Hochbrück als auch für das Baseballfeld voranzutreiben.

TOP 9 Antrag von Bündnis 90 / Die Grünen zur Beauftragung der Verwaltung um Lösungsvorschläge für mehr und bessere Fahrradabstellplätze im Bereich der U-Bahneingänge zu suchen

I. SACHVORTRAG:

Bündnis 90/ Die Grünen hat mit Schreiben vom 13.03.2013 den Antrag gestellt „die Verwaltung zu beauftragen im Bereich der U-Bahneingänge Lösungsvorschläge für mehr und bessere Fahrradabstellplätze zu suchen, die dem tatsächlichen Bedarf entsprechen. Dabei sollte auch die Möglichkeit von platzsparenden, versperrbaren Stellplätzen einbezogen werden.“

Am Ausgang zum Bürgerplatz wurden die Stellplätze bereits erweitert. Durch die Grünanlagen, das eingebaute Mobiliar und die nötigen Feuerwehrezufahrten ist der Platz für weitere Stellplätze nicht gegeben.

Südlich des Ausgangsbauwerks Maibaumplatz besteht die Möglichkeit innerhalb der Grünanlage weitere Stellplätze zu planen. Die vorhandenen Überdachungen im Bereich des Maibaumplatzes könnten auch überplant werden. Es kann geprüft werden, ob die Möglichkeit besteht anstelle der vorhandenen Haltebügel Doppelstockfahradparker zu errichten.

Haushaltsmittel sind für die Anschaffung von Doppelstockfahradparkern nicht im Haushaltsplan vorgesehen. Die Höhe der benötigten finanziellen Mitteln kann momentan nicht benannt werden.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (11:1; STR FRÖHLER):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, die Verwaltung zu beauftragen, im Bereich der U-Bahneingänge Lösungsvorschläge für mehr und bessere Fahrradabstellplätze zu suchen, die dem tatsächlichen Bedarf entsprechen. Dabei sollte auch die Möglichkeit von platzsparenden, versperrbaren Stellplätzen einbezogen werden.

TOP 10 Straßenunterhaltsmaßnahmen für das Jahr 2013; Auftragsvergabe

I. SACHVORTRAG:

Für die Straßenunterhaltsmaßnahmen im Jahr 2013 wurde von der Verwaltung und dem Ingenieurbüro Renner aus München eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass folgende Maßnahmen auf Grund des schlechten Straßenzustands mit oberster Priorität im Jahr 2013 auszuführen sind.

Ausbessern von bituminösen Trag- und Deckschichten und Bordsteinerneuerungen, Sanierung von Sickeranlagen, Angleichung überstehender Schachtabdeckungen, Austausch vorhandener Schachtdeckeln der Tragfähigkeitsklasse B 25 t im Fahrbahnbereich gegen Klasse D 40 t sowie Sanierung schadhafter Bereiche von Radwegen:

- Gewerbegebiet Hochbrück - Frostaufbrüche
- Wohngebiet Hochbrück - Frostaufbrüche
- Garching Ortsgebiet - Frostaufbrüche
- Neufahrner Straße - Bordsteine und Entwässerungsrinne
- Schleißheimer Straße zwischen Heide- und Föhrenweg – Gehbahnsanierung
- Römerhofweg 11, Anwesen Kressierer – Verlegung Grundstückszufahrt
- Einsteinstraße - Rückbau Pflasterflächen
- Bushaltestelle Mühlfeldweg Ost – Ausbau barrierefrei
- Kleinbaustellen Stadtgebiet

Die entsprechenden Leistungen wurden unter Beteiligung von 9 Firmen beschränkt ausgeschrieben. Zur Angebotseröffnung am 19.03.2013 lagen 8 gültige Angebote vor.

Nach fachtechnischer und rechnerischer Prüfung ergibt sich folgendes Ergebnis:
Fa. Asphaltbau München GmbH in Hohenkammer mit einer Angebotssumme von: 319.732,76 € brutto.

Die Firma Asphaltbau München hat dem Angebot alle geforderten Nachweise beige-legt. Die Verwaltung wurde mit Beschluss vom 04.12.2012 beauftragt, die Ausschreibung der Straßenunterhaltsmaßnahmen durchzuführen.

Haushaltsmittel wurden in ausreichender Höhe bei der Haushaltsstelle 6300.5110 beantragt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für die Straßenunterhaltsmaßnahmen 2013 an die Firma Asphaltbau München GmbH in Hohenkammer mit einer Auftragssumme in Höhe von brutto 319.732,76 € zu vergeben.

TOP 11 Antrag zur Bürgerversammlung von Herrn Fenzl und Herrn Wesner auf Verbreiterung des Fußweges entlang der Straße Am Mühlbach

I. SACHVORTRAG:

Herr Fenzl und Herr Wesner stellten in der Bürgerversammlung am 26.02.2013 den Antrag, den mit 0,80 m vorgesehenen Fußweg vom Parkplatz des WHG zu den Kinderbetreuungseinrichtungen Am Mühlbach auf 2,50 m zu verbreitern. Die Bürgerversammlung stimmte diesem Antrag zu. Der Stadtrat verwies diese Angelegenheit am 21.03.2013 an den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss.

Derzeit ist für die Verwaltung der am 22.11.2011 durch das LRA München genehmigte Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag des Werner-Heisenberg-Gymnasiums maßgebend. Die Genehmigungsplanung sieht vor, den WHG-Parkplatz im Süden mittels 1,20 m hoher Stützwand lärmschutztechnisch und optisch gegenüber der Wohnbebauung Am Mühlbach abzuschirmen. Die Stützwand sollte durch eine Wallschüttung und entsprechender Grüngestaltung nicht wahrgenommen werden. Am Fuße des Walles ist der 0,80 m breite Weg vorgesehen. Die Ahornalle mit Grünstreifen ist zu erhalten. An der öffentlichen Verkehrsfläche Am Mühlbach mit Längsparkplätzen ändert sich nichts.

In Zusammenarbeit mit der Freiflächenplanerin des Werner-Heisenberg-Gymnasiums, Frau Schmidt-Hergarten wurden 5 Varianten erarbeitet; diese liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Variante 1:

Gegenüber der Genehmigungsplanung müsste die Stützmauer mit Wallschüttung entfallen. Der Parkplatz des WHG wäre lediglich durch einen begrünten Zaun getrennt. Lärmschutztechnisch ist der Wegfall dieser Wand mit Wallschüttung und Begrünung nachteilig zu werten.

Variante 2:

Gegenüber der Genehmigungsplanung würden 15 Stellplätze des WHG-Parkplatzes entfallen. Ansonsten könnte die Genehmigungsplanung –allerdings mit 2,50 m Breite – beibehalten werden. Nachteilig zu bewerten ist der Entfall von 15 Stellplätzen im genehmigten WHG-Parkplatz.

Variante 3:

Diese Variante unterscheidet sich von der Genehmigungsplanung hinsichtlich Mauerscheibe (0,80 m) der geringeren Wallschüttung und dem Entfall der Ahornallee, was als nachteilig zu werten ist.

Variante 4:

Diese Variante entspricht der Genehmigungsplanung. Lediglich die Längsparkbucht für ca. 6 Kfz müssten entfallen. Dies wird durch die Beibehaltung der WHG-Stellplätze im Süden jedoch mehr als kompensiert.

Variante 5:

Diese Variante hat zur Konsequenz, dass es auf der Nordseite keinen Gehweg mehr geben würde. Als Ersatz würde auf Höhe HausNr. 10 ein Querweg zum Hort sowie ein 2,50 m breiter Fuß- und Radweg entlang der Südseite der Straße am Mühlbach vorgeschlagen. Etwa auf Höhe HausNr. 22 wird eine weitere Querung vorgeschlagen, um die Kinderbetreuungseinrichtungen erreichen zu können.

Diese Variante hat gegenüber allen anderen Varianten den gravierendsten Nachteil. Die Kinder werden gezwungen die Straße am Mühlbach 2 x zu queren. Der südliche Gehweg müsste umgebaut werden, was die Verringerung des Straßenquerschnittes zur Folge hätte.

Fazit:

Grundsätzlich sind alle 5 Varianten technisch machbar. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile empfiehlt die Verwaltung die Umsetzung der Variante 4.

Im Haushalt 2013 sind für diesen Weg keine Mittel enthalten. Es besteht jedoch die Möglichkeit, zunächst auf die Herstellung des Gehweges entlang der Südseite des Prof-Angermair-Ringes zwischen Kreisverkehr und WHG zu verzichten. Parkbuchten und Fahrradweg bestehen bereits. Nach Auffassung der Verwaltung sollte jedoch mit dem Bau des Gehweges zugewartet werden, bis die Baugenossenschaft Ober-/Unterschleißheim mit dem Geschoßwohnungsbau fertig ist. Durch die Baumaßnahme werden aufgrund des fehlenden Platzes sicherlich die öffentlichen Verkehrsflächen in Mitleidenschaft gezogen. Deshalb sollte diese im Haushalt 2013 vorgesehenen Mittel für den Bau des Fuß- und Radweges Am Mühlbach verwendet werden.

Damit könnte die Verbreiterung des Weges von 0,80 m auf 2,50 m finanziert werden.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (9:3; STR GRÜNWALD, STR FRÖHLER, STR EURINGER):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt mehrheitlich, die Verwaltung mit der Umsetzung der Variante 4 zu beauftragen und gemeinsam mit den Außenanlagen des Werner-Heisenberg-Gymnasiums umzusetzen.

TOP 12 Neubau 4-zügige Kinderkrippe in der Einsteinstraße; Auftragsvergabe Fenster/Außentüren

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.10.2012 den Entwurf der 4-zügigen Kinderkrippe in der Einsteinstraße zur weiteren Bearbeitung freigegeben.

Die Fenster/Außentüren wurden gem. den Wertgrenzen der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 20.12.2011 beschränkt nach VOB/A ausgeschrieben. Es wurden 6 geeignete Bewerber zum Wettbewerb aufgefordert. Ausführungszeit mit Vorfertigung ist vom Apr. 2013 bis Mai.2013. Die Zuschlagsfrist endet am 30.04.2013.

Zum Submissionstermin am 18.03.2013 gingen 4 Angebote ein.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 16 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das AB Schindhelm Moser geprüft und gewertet.

Nach der formalen und technischen Prüfung ist die Fa. Bauer innovativ GmbH aus 84503 Altötting mit einer Brutto-Angebotssumme von 314.000,54 € der wirtschaftlichste Bieter.

Nach Wertung der Angebote 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.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 297.266,76 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 16.733,78 € überschritten.

Einsparungen müssen im Bauablauf diskutiert werden.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für die Fenster/Außentüren dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Bauer innovativ GmbH aus 84503 Altötting mit einer vorläufigen Brutto-Angebotssumme von 314.000,54 € zu erteilen.

Das Angebot erscheint als angemessen und auskömmlich.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.46421.94000 vorhanden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für die Fenster/Außentüren an den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Bauer innovativ GmbH aus 84503 Altötting mit einer vorläufigen Auftragssumme von 314.000,54 € € brutto zu erteilen.

TOP 13 Erweiterung Feuerwehr Hochbrück - Einhaltung EnEV 2009 -30%

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in den Sitzungen vom 26.07.2012 die Projektgenehmigung für die Erweiterung der Freiwilligen Feuerwehr Hochbrück nach dem Entwurf des Architekturbüros Franz Weber Architekten, erteilt. Gemäß Terminplan wurde mit dem Bau Anfang April begonnen.

Die vertraglich geforderten qualitativen und technischen Vorgaben, die in der Sitzung des Stadtrates vom 22.03.2012 beschlossen wurden, sehen vor, dass alle städtischen Neubauten mit der Planung die Energieeinsparverordnung 2009 um mindestens 30% unterschreiten.

Es wurden verschiedene Maßnahmen durch den beauftragten Energieberater untersucht, um die Einhaltung und Unterschreitung der EnEV um - 30% für die Erweiterung und den Neubau der FFW Hochbrück zu gewährleisten.

Die Planung der Erweiterung FFW Hochbrück beinhaltet keine energetische Ertüchtigung des Bestandes.

Eine Reihe von Maßnahmenvarianten wurden unter Benehmen der Verwaltung für die Erweiterung und den Neubau der Feuerwehr durch den beauftragten Energieberater berechnet.

Die folgenden Maßnahmen sind zusätzlich nötig, um den geforderten Stand (EnEV 2009 – 30%) zu erreichen:

1. Gebäudehülle:
 - a. Außenwand Waschplatz 36,5cm Poroton T14 +12cm WDVS 032 – wurde bereits in Planung aufgenommen
 - b. Flachdach mit 16cm PUR 028 i.M – wurde bereits in Planung aufgenommen
 - c. Steildach über Waschplatz mit 30cm Mineralwolle im Gefachbereich – wurde bereits in Planung aufgenommen

Gemäß AB Weber bleiben diese Änderungen kostenneutral.

2. Anlagentechnik:

Die Berechnung bezieht sich auf einen zukünftigen Anschluss an das Geothermie-Fernwärmenetz (EWG – Energie - Wende-Garching). Allerdings hängt der tatsächliche Anschlusszeitraum vom Energieversorger ab, der die Trasse verlegt. Zurzeit befindet sich der nächste Anschlusspunkt ca. 200m entfernt vom Grundstück.
Laut EWG ist die Errichtung einer regenerativen Fernwärmeversorgung für das Objekt prinzipiell vorgesehen.

Kommentar des Energieberaters:

„Das Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) gilt seit 1.1.2009 und muss generell für Neubauten parallel zur EnEV eingehalten werden. Dieses besagt, dass ein Teil des Energiebedarfs durch erneuerbare Energieträger (z.B. Biomasse, Umweltwärme, Solar, usw.) gedeckt werden muss. Die Mindestanteile sind je nach Energieträger unterschiedlich. Es ist aber auch eine Kombination möglich. Teilweise erneuerbare Energieträger und teilweise bessere Bauteile durch Einsparung von Energie.“

Kommen keinerlei erneuerbare Energieträger zum Einsatz, dann muss als Ersatzmaßnahme der Jahresprimärenergiebedarf und der spezifische Transmissionswärmeverlust nach der Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung um mindestens 15 % unterschritten werden.“

Die Erfüllung der Anforderungen der EnEV 2009 -30% als auch die Anforderungen des EEWärmeG

Protokoll über die 63. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses
am 09.04.2013

sind mit dem gegenwärtigen Primärenergieanschluss (Gas-Brennwerttechnik) nicht zu erreichen!

Die Einhaltung der geforderten EnEV 2009 -30% ist demnach nur realisierbar, wenn ein zukünftiger Anschluss an den EWG-Fernwärmeanschluss erfolgt, der angestrebt werden sollte.

Die Anschlusskosten sind bisher noch nicht Gegenstand der Kostenberechnung.

II. KENNTNISNAHME (12):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.

TOP 14 Erweiterung Feuerwehr Hochbrück Auftragsvergabe Elektroarbeiten

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat am 26.07.2012 die Projektgenehmigung für die Erweiterung der Freiwilligen Feuerwehr Hochbrück nach dem Entwurf des Architekturbüros Franz Weber Architekten, erteilt. Gemäß Terminplan wurde mit den Bauarbeiten Anfang April begonnen.

Das Gewerk Elektroinstallation und Beleuchtung wurde am 21.02.2013 nach VOB/A als Freihändige Vergabe ausgeschrieben. Von insgesamt 5 Bietern gingen zum Submissionstermin am 14.03.2013 2 Angebote ein. Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 24.04.2013.

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

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A, §16

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
- erfüllen die wertbaren 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. Heimerl Elektrotechnik aus 93483 Pöding mit einer Angebotssumme von 155.861,43 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 141.721,75 € brutto kalkuliert. Damit werden die Kosten um 14.139,68 € überschritten. In der Brutto-Angebotssumme sind auch bereits die Wartungskosten für 4 Jahre in Höhe von 3.748,50€ enthalten.

Begründung zu der Differenz zwischen den genehmigten Kosten und dem Ausschreibungsergebnis durch das Ingenieurbüro Kasprowski GmbH:

„Die Leistung für die Erweiterung der Freiwilligen Feuerwehr wurde Öffentlich und nachfolgend an einen beschränkten Bieterkreis versandt. Bei beiden Versendungen der Ausschreibungsunterlagen wurden keine Angebote abgegeben. Dies ist zurückzuführen auf die derzeitige konjunkturelle Lage im Elektrobereich. Die Firmen sind hoch ausgelastet, was sich auch in deren Kalkulation widerspiegelt und zu höheren Wettbewerbsergebnissen führt. Erst der erneute Versand als freihändige Vergabe brachte ein Wettbewerbsergebnis. Das im Wettbewerb erzielte Ergebnis liegt um 14.139,68 € über dem genehmigten Kostenrahmen.“

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Elektroinstallation und Beleuchtung dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Heimerl Elektrotechnik aus 93483 Pöding, zu einem Angebotspreis von 155.861,43 € brutto inkl. Wartung zu erteilen. Das Angebot erscheint als angemessen und auskömmlich.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.13100.94000 in ausreichender Höhe vorhanden und wurden für 2013 in ausreichender Höhe beantragt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, der Fa. Heimerl Elektrotechnik aus 93483 Pöding, den Auftrag für das Gewerk Elektroinstallation und Beleuchtung mit einer vorläufigen Brutto-Auftragssumme von 155.861,43 € inkl. Wartung zu erteilen.

TOP 15 Erweiterung Schule West; Auftragserhöhung Trockenbauarbeiten Fa. Hecher

I. SACHVORTRAG:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 02.02.2012 beschlossen, die Fa. Siegfried Hecher Innenausbau aus 85375 Neufahrn mit den Trockenbauarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 142.375,73 € zu beauftragen.

In der Sitzung vom 09.10.2012 wurde beschlossen, die Auftragssumme aufgrund des von der COPLAN AG geprüften Nachtrags Nr. 1 auf 157.670,96 € zu erhöhen.

Am 20.03.2013 wurde die geprüfte und freigegebene Schlussrechnung vom 05.02.2013 vorgelegt. Mit der Schlussrechnung wurde Nachtrag Nr. 2 über diverse zusätzliche Leistungen nach VOB/B § 2 Satz 6, geprüft und freigegeben von der COPLAN AG auf 19.387,58 €, vorgelegt.

Die Schlussrechnung endet bei brutto 163.103,70 €.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 250.000 € kalkuliert, so dass das Budget hier gehalten wird.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Auftragssumme der Fa. Siegfried Hecher Innenausbau aus 85375 Neufahrn auf brutto 163.103,70 € zu erhöhen.

TOP 16 Erweiterung Schule West; Auftragserhöhung Prallwände Fa. Karl Braun

I. SACHVORTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 02.02.2012 beschlossen, die Fa. Karl Braun Innenausbau GmbH aus 72221 Haiterabch mit dem Gewerk Prallwände mit einer Brutto-Auftragssumme von 34.655,78 € zu beauftragen.

Die Beauftragung der Nachträge Nr. 1 und 2 wurde in der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 18.09.2012 beschlossen. Die Auftragssumme wurde aufgrund dieser Nachträge auf 40.721,19 € erhöht.

Am 31.10.2012 wurde Nachtrag Nr. 3 in Höhe von 4.857,21 € beauftragt. Dieser war notwendig und beinhaltet zusätzliche Leistungen nach § 2 (6) VOB/B: Die alten Sprossenwände konnten nicht weiter verwendet und in die neue Prallwandkonstruktion eingepasst werden, es mussten neue angefertigt und eingebaut werden.

Damit erhöht sich die Auftragssumme auf 45.578,40 €. Zwischenzeitlich liegt die Schlussrechnung vom 07.03.2013 über 47.215,36 € vor. Die Prüfung und Freigabe der COPLAN AG liegt noch nicht vor, aber voraussichtlich wird die Leistung in dieser Höhe abgerechnet.

In der Kostenberechnung waren für diese Leistungen 70.000 € freigegeben, so dass hier das Budget gehalten wird.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Auftragssumme der Fa. Karl Braun Innenausbau GmbH aus 72221 Haiterabch auf 47.215,36 € brutto zu erhöhen.

TOP 17 Erweiterung Schule West; Auftragerhöhung Bodenbelagsarbeiten Fa. Schöbel

Der TOP wurde abgesetzt.

TOP 18 Erweiterung Schule West; Auftragserhöhung Schreinerarbeiten Fa. Blüml

I. SACHVORTRAG:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 02.02.2012 beschlossen, die Fa. Blüml Schreinerei aus 84371 Triftern mit den Schreinerarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 115.737,02 € zu beauftragen.

Während des Bauablaufs wurden folgende Nachträge für geänderte und zusätzliche Leistungen nach VOB/B § 2 beauftragt:

Nachtrag Nr. 1 vom 05.04.2012 -3.618,09 €
Überarbeitung Beständstüren BT E – gem. LV Komplettaustausch vorgesehen

Nachtrag Nr. 2 vom 27.07.2012 1.331,25 €
Angleichung an Bestandszargen BT E – gem. LV waren Umfassungszargen vorgesehen, vorhanden sind Schattennut-Zargen

Nachtrag Nr. 3 vom 11.07.2012 5.269,13 €
Verkleidung am Boden geführter Heizleitungen im KG BT E, bauseitige Elektro-Schrantüren BT E überarbeiten

Nachtrag Nr. 4 vom 06.09.2012 890,63 €
Zusätzliche Leistungen, Verblendungsplatten, Spritzschutzplatten

Nachtrag Nr. 5 vom 06.09.2012 1.271,32 €
Geänderte Leistung LV – Innentüren geändertes Maß

Nachtrag Nr. 6 vom 24.08.2012 772,46 €
zusätzliche Leistung LV – Umfassungszarge Mittagsbetreuung

Nachtrag Nr. 7 vom 24.08.2012 2.950,93 €
zusätzliche Leistung LV – Trennwände im Mehrzweckraum Hort

Nachtrag Nr. 8 vom 16.08.2012 2.046,22 €
geänderte Leistung LV – geänderte Fensterbanktiefe, Unterbau Fensterbrüstungen

Nachtrag Nr. 11 vom 24.08.2012 5.751,47 €
zusätzliche Leistung LV – nicht berücksichtigte Glas-Türelement BT E

Nachtrag Nr. 12 vom 24.08.2012 958,66 €
zusätzliche Leistung LV – schallakustische Aufbesserung der Lüftungsraumtüren

Nachtrag Nr. 14 vom 24.08.2012 1.321,97 €
zusätzliche Leistung LV – Kellerschrank in Mauernische eingepasst

Nachtrag Nr. 15 vom 21.01.2013 1.716,90 €
zusätzliche Leistung LV – Mehrpreis für Größenänderung Maulweite + zus. Schallschutztür

Nachtrag Nr. 16 vom 23.01.2013 423,75 €
zusätzliche Leistung LV – Unterstellfüße unter die Schuhablage der Garderoben

Mit der Schlussrechnung wurden Nachtrag Nr. 15 und 16 von der COPLAN AG geprüft und freigegeben.

Die Schlussrechnung endet bei brutto 131.107,54 €.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 127.000 € kalkuliert, so dass das Budget hier um 4.107,54 € überschritten wird.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Auftragssumme der Blüml Schreinerei aus 84371 Triftern auf 131.107,54 € brutto zu erhöhen.

TOP 19 Mitteilungen aus der Verwaltung

TOP 19.1 Klage K.H. Grundbesitz ./ Freistaat Bayern wegen mehrerer Anträge auf Vorbescheid auf den Fl.Nrn. 23/1 und 1839/1, nahe Brunnenweg, Gem. Garching; Urteil des Verwaltungsgerichtes München

I. SACHVORTRAG:

Die Verwaltung gibt bekannt:

In der anhängigen Streitsache K.H. Grundbesitz ./ Freistaat Bayern wegen mehrerer Anträge auf Vorbescheid für die Grundstücke, Fl.Nrn. 23/1 und 1839/1, nahe Brunnenweg, Gem. Garching, erging mit Schreiben vom 20.03.2013 das Urteil des Verwaltungsgerichtes München.

Das Verwaltungsgericht München stellt fest, dass die Klage unbegründet ist und die Klägerin keinen Anspruch auf Erteilung des Vorbescheides hat, da das Vorhaben dem Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“ widerspricht. Ferner wird festgestellt, dass

- 1) der Bebauungsplan rechtswirksam bekannt gemacht worden ist,
- 2) Abwägungsmängel von der Klägerin nicht geltend gemacht werden können,
- 3) der Bebauungsplan erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ist,
- 4) und auch nicht nachträglich funktionslos geworden ist.

Da eine Berufung beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof möglich ist, muss davon ausgegangen werden, dass dieses Rechtsmittel von der Klägerin noch ausgeschöpft wird.

II. KENNTNISNAHME (12):

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

TOP 20 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 20:10 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: 02.05.2013