

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie Beschlussfähigkeit fest. Der Vorsitzende eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung.

602 7 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses gefassten Beschlüsse wurde kein Beschluss in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen, weil die Gründe der Geheimhaltung noch bestehen.

Eine Beschlussfassung war nicht veranlasst.

**Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzungen**

603 7 Beschluss: 7:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 27.11.2012 lag während der gesamten Sitzung zur Einsichtnahme aus. Einwendungen wurden nicht erhoben. Damit gilt die Niederschrift vom Bauausschuss gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i. V. mit § 23 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat für die Amtszeit von 2008 bis 2014 als genehmigt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf Nr. 40c/12 zur Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche südlich der Bahnhofstraße (Medienallee), östlich der Dieselstraße und westlich des Etzweges; Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40c/12 zur Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche südlich der Bahnhofstraße (Medienallee), östlich der Dieselstraße und westlich des Etzweges, in der Fassung vom 26.07.2012 nach § 12 und § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 16.08.2012 bis einschließlich 17.09.2012 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 16.08.2012 bis 17.09.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen. Vom 30.07.2012 bis zum 09.08.2012 konnte sich vorab jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Die Anregungen wurden mit Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012, Nrn. 539 – 551, behandelt.

Da die erforderliche SaP zum Zeitpunkt der Auslegung (vom 16.08.2012 bis zum 17.09.2012) noch nicht fertiggestellt war, fand eine weitere Auslegung des Planentwurfs zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40c/12 zur Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche südlich der

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Bahnhofstraße (Medienallee), östlich der Dieselstraße und westlich des Eitzweges, in der Fassung vom 27.09.2012 nach § 12 und § 30 BauGB, in der Zeit vom 23.10.2012 bis einschließlich 22.11.2012 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 23.10.2012 bis 22.11.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

Im Rahmen der Beteiligung von Bürgern wurden folgende Hinweise bzw. Anregung vorgebracht:

- Schaefer Förderanlagen- und Maschinenbau GmbH
- Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise bzw. Anregungen eingereicht:

- Landratsamt München – Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht
- Landratsamt München – Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht
- Landratsamt München – Kreisheimatpfleger
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Aschheim
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- E.ON Bayern AG
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Nach Abwägung der Belange von Bürgern wird zu den vorgebrachten Anregungen wie folgt Stellung genommen:

- 604 7 Schaefer Förderanlagen- und Maschinenbau GmbH (Grundstücksnachbar)  
Mit Schreiben vom 22.11.2012 teilte die Firma Schaefer Förderanlagen- und Maschinenbau GmbH, Unterföhring, fristwahrend Einwände gegen den vorgenannten Bebauungsplan mit. Mit Schreiben vom 10.12.2012 wurden die Einwände zurück genommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten

Das E-Mailschreiben vom 07.11.2012 mit folgenden Inhaltspunkten wird bekannt gegeben:

- 1) Auf Grund von Planungsänderungen wird um Anpassung des Punktes 7.5 Wandhöhe 4 von 505,60m ü. NN. auf 505,99m ü. NN gebeten. Die ursprüngliche Planung ist von einer Tiefbordeinfassung bodenbündig entlang der Dieselstraße ausgegangen. Dies wurde aus gestalterischen Gründen noch einmal überarbeitet, so dass es sich nun um eine leichte

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Aufkantung handelt, die die Pflanzfläche vom Gehweg abgrenzt. Dementsprechend verändert sich in diesem Bereich auch die Anschlusshöhe an den Sockel des Hochbaus.

Hinweis der Verwaltung:

Mit E-Mailschreiben vom 17.12.2012 des Landschaftsarchitekten Rainer Schmidt wurde mitgeteilt, dass der Punkt 1 nicht mehr aktuell ist und erst im Zuge der weiteren Planung überdacht werden muss.

- 2) Um Änderung der Formulierung 7.9 von "... Aufschüttungen und Abgrabungen zum Schutz des vorhandenen Wurzelwerks unzulässig." auf „Aufschüttung und Abgrabung zum Schutz des vorhandenen Wurzelwerks sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken“ wird gebeten, da
  1. bei der jetzigen Formulierung die jetzige Planung nicht umsetzbar ist,
  2. der öffentlich gewidmete Weg auf der Böschung liegen würde,
  3. keine Fahrrad und Motorradstellplätze möglich sind und
  4. eine Anpassung der Böschung vorgenommen werden muss um die nördliche Feuerwehrumfahrung zu gewährleisten.

Hinweis der Verwaltung:

Da der Hinweis des Landschaftsplaners in der ersten Auslegung noch nicht konkretisiert war, dass es sich ausschließlich um Aufschüttungen und Abgrabungen im nördlichen Grundstücksbereich handelt, wurde dem Wunsch auf Änderung nicht entsprochen.

Mittlerweile wurden mit der weiteren Auslegung zu diesem unbestimmten Wunsch konkrete Aussagen getroffen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen ausschließlich für den nördlichen Bereich, Feuerwehrumfahrung, öffentlich gewidmeter Verbindungsweg, Fahrradabstellflächen und Geländemodellierung zum nördlichen Grundstücksnachbarn notwendig sind.

- 3) Der Punkt 14.8 pro 200m<sup>2</sup> je einen Baum zu pflanzen wird bei nochmaliger Prüfung eingehalten. Grundstücksfläche - Grundfläche überbaut (laut Graphik Auer und Weber, Begründung vorhabenbezogener BPlan S.24) ergibt 47 zu pflanzende Bäume. In der Planung vorgesehen sind 60 Neupflanzungen.

605

7

Beschluss: 7:0

Zu 1)

Mit E-Mailschreiben vom 17.12.2012 des Landschaftsarchitekten Rainer Schmidt wurde mitgeteilt, dass der Punkt 1 nicht mehr aktuell ist und erst im Zuge der weiteren Planung überdacht werden muss. Eine Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Zu 2)

Die Festsetzung Ziffer A 7.9 ist entsprechend anzupassen, so dass ausschließlich im nördlichen Grundstücksbereich Aufschüttungen und

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

---

Abgrabungen für Feuerwehrumfahrt, öffentlich gewidmeten Verbindungsweg, Fahrradabstellflächen und Geländemodellierung zum nördlichen Grundstücksnachbarn zulässig sind.

Zu 3)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

#### Abwägung der Träger öffentlicher Belange:

Nach Abwägung der öffentlichen Belange wird zu den vorgebrachten Anregungen wie folgt Stellung genommen:

Landratsamt München - Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht  
Das Schreiben vom 06.11.2012 mit folgenden redaktionellen Hinweisen wird bekannt gegeben.

Redaktionelles:

- 1) In Ziff. A.7.2 sollte - wie nunmehr auch bei den übrigen Festsetzungen - der Begriff „Geländeoberfläche“ verwendet werden.
- 2) Auf Grund sich überschneidender Darstellungen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind die Planzeichen A.14.2 und A.14.3 leider weiterhin nicht erkennbar. Es wird vorgeschlagen diesen Teilbereich noch eigens einmal in vergrößerter Form zeichnerisch darzustellen.
- 3) Ziff. A.7.12: Aus dem Verweis auf Ziff. 7.5 bezüglich der Wandhöhe für das Brückenbauwerk ist nicht ablesbar, welche Wandhöhe heranzuziehen ist.

606      7      Beschluss: 7:0

Den redaktionellen Hinweisen wird wie folgt entsprochen:

Zu 1)

Der redaktionellen Anregung wird entsprochen und der Begriff „Geländehöhe“ unter Ziff. A.7.2 wird in „Geländeoberfläche“ geändert.

Zu 2)

Die Planzeichen werden deutlicher oder vergrößert dargestellt.

Zu 3)

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, konkret auf Wandhöhe 1 zu verweisen, da dieser Bezugspunkt der Brücke am nächsten liegt.

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

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

Das Schreiben vom 07.12.2012 wird bekannt gegeben, in dem Zweifel hinsichtlich des Glasübergangs über die Dieselstraße mitgeteilt werden, da für Wanderfalken aus dem naheliegenden Bereich des Feringasees erfolgreiche Brutnachweise für die letzten Jahre vorliegen. Da diese durchaus auch um Siedlungsbereiche entlang der Straße jagen, ist ein Kollisionsrisiko gegeben. Da die Bruten nur einmal im Jahr mit wenigen Jungen erfolgen, ist die lokale Population sehr anfällig. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, wird der Gemeinde daher dringend empfohlen, für den Glasübergang Glasarten vorzusehen, die von Vögeln wahrgenommen werden können.

Hinweis von Narr. Rist. Türk Landschaftsarchitekten BDLA vom 11.12.2012: Grundsätzlich stellen Hindernisse im Luftraum ein Kollisionsrisiko für Vögel dar. Eine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos bzw. Tötungsrisikos im Vergleich zur allgemeinen Mortalität (Sterberate) im Naturraum, welches über einzelne Individuenverluste hinausgehen würde, ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung für im Geltungsbereich vorkommende Vögel - auch für den Wanderfalken - nicht gegeben. Maßnahmen zur Verminderung der Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung durch Kollision mit der Gebäudefassade/dem Brückensteg sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) nicht erforderlich.

Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind im Bereich von Verglasungen des Steges wirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Diese Maßnahmen sollten zum Zeitpunkt der Ausführungsplanung unbedingt dem aktuellen wissenschaftlichen Stand entsprechen, daher wird zum derzeitigen Verfahrensstand von einer konkreteren Maßnahmenformulierung in der Festsetzung abgeraten.

607 7 Beschluss: 7:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss schließt sich der fachlichen Meinung der Landschaftsarchitekten Narr. Rist. Türk von 11.12.2012 an, dass Hindernisse im Luftraum grundsätzlich ein Kollisionsrisiko für Vögel darstellen. Eine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos bzw. Tötungsrisikos im Vergleich zur allgemeinen Mortalität (Sterberate) im Naturraum, welches über einzelne Individuenverluste hinausgehen würde, ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung für im Geltungsbereich vorkommende Vögel - auch für den Wanderfalken - nicht gegeben. Maßnahmen zur Verminderung der Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung durch Kollision mit der Gebäudefassade/dem Brückensteg nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) wird grundsätzlich nicht zwingend für erforderlich gehalten.

Dennoch sind Minimierung der Kollisionsgefahr im Bereich von Verglasungen des Steges / des Brückenbauwerks wirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Diese Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt der Ausführungsplanung zwingend dem aktuellen wissenschaftlichen Stand

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

entsprechen. Diese Maßnahmen sind rechtzeitig der Gemeinde im Rahmen des Bauvollzugs vorzulegen. Im derzeitigen Verfahrensstand wird aus diesem Grund von konkreten Maßnahmen abgesehen.

- 608 7 Landratsamt München – Kreisheimatpfleger  
Das Schreiben vom 04.11.2012 wird bekannt gegeben, in dem angesichts des Großprojekts um die nicht zu übersehende Heimat-, Landschafts- und Ortsbildpflege gebeten wird und auch den in der Satzung (z.B. S. 14), in der Begründung (z.B. S. 12 ff.), in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, z.B. S. 4 ff.) und in der schalltechnischen Untersuchung (z.B. S. 13 ff.) ausgesprochenen Empfehlungen die gebührende Aufmerksamkeit zu schenken.

Hinweis der Verwaltung:

Die in der saP vorgegebenen Maßnahmen sind zwingend durchzuführen. Sämtliche Festsetzungen in der Satzung sind rechtsverbindlich, alle Hinweise in der Satzung, sowie die Erläuterungen in der Begründung haben jedoch keinen rechtsverbindlichen Charakter. Die „gebührende Aufmerksamkeit“, die gefordert wird, ist allerdings durch die Abarbeitung der genannten Themen gegeben. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

- 609 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Das Schreiben vom 12.11.2012 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass die im Schreiben (Beschlussmitteilung) vom 16.10.2012 geäußerte Änderung (Hinweis auf die Erlaubnispflicht gemäß Art. 7 DSchG unter B 33.0) im Rahmen der ersten Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Entwurf vom 27.09.2012 noch nicht berücksichtigt wurde.

Hinweise der Gemeinde Unterföhring:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat mittlerweile bestätigt, dass die Thematik der Erlaubnispflicht in der Satzung unter B.40 bereits wie gewünscht übernommen worden ist (Email vom 07.12.2012). Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Gemeinde Aschheim

Das Schreiben vom 28.11.2012 wird bekannt gegeben, in dem Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkung von wiederum 1.800 Beschäftigten vorgebracht werden. Die geplante Bebauung belastet die bereits stark befahrene Kreisstraße M3, insbesondere auch auf Aschheimer Flur. Laut Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Stadt Land Verkehr, München, vom 26.07.2012 wird durch die Zusatzbelastung die Kapazitätsgrenze zur

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

abendlichen Spitzenstunde am Knotenpunkt Kreisel Dieselstraße/ M3 erreicht. Dadurch sind auch Beeinträchtigungen auf der B 471 und der AS Aschheim/ Ismaning zu erwarten, solange hier keine Verbesserung erfolgt ist; zumindest der 1. BA (Overfly M 3/B 471 mit Parallelspur zu B 471-Ausfahrt A 99-Nordramp zu Overfly und zur B 471 nach Ismaning sowie eine direkte Verbindung von M 3-Südspur zu B 471-Westspur/ Vorschlag der Gemeinde Aschheim). Außerdem bittet die Gemeinde Aschheim das Landratsamt München vor der Realisierung der AS Aschheim/ Ismaning - zumindest der von der Gemeinde Aschheim vorgeschlagene östliche 1. BA (Overfly mit Begleitspur) - keine Zustimmung für diesen Bebauungsplan zu erteilen.

Hinweis der Verwaltung:

Auf das Schreiben der Autobahndirektion Südbayern vom 14.11.2012 an die Landrätin Frau Rumschöttel wird hingewiesen, in dem mitgeteilt wird, dass der gesamte Grunderwerb für die planfestgestellte Maßnahme zur Verlegung der Anschlussstelle A99 von der B471 an M3 in 2013 durchgeführt wird. Bereits im Herbst 2013 soll mit dem Bau von ersten Brückenbauwerken begonnen werden. Darüber hinaus wird zugesagt, dass das Gesamtprojekt in den beiden Folgejahren 2014 und 2015 baulich umgesetzt wird.

Auf die Zusammenfassung des Ingenieurbüros Stadt Land Verkehr vom 14.12.2012, zu den verkehrlichen Auswirkung des Bauvorhabens wird hingewiesen. In dieser Zusammenfassung wird festgestellt, dass für u.a. für den Kreisverkehr Dieselstraße/Mitterfeldallee keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens an das übergeordnete Straßennetz über die Dieselstraße (Kreisverkehre im Zuge der Dieselstraße und der Mitterfeldallee mit der Anbindung an die St 2088 und B 471) die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte gewährleistet ist.

610 7 Beschluss: 7:0

Gemäß Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Stadt Land Verkehr, München, vom 26.07.2012 und die ergänzende Zusammenfassung vom 14.12.2012, wird durch den prognostizierten Neuverkehr während der abendlichen Spitzenstunde am Knotenpunkt Kreisel Dieselstraße/M3 die Grenze der Leistungsfähigkeit erreicht, aber nicht überschritten. Eventuelle Rückstauungen sind möglicherweise auf der Zufahrt von der Dieselstraße aus zum Kreisel zu erwarten und nicht auf der Kreisstraße M3. Die Leistungsfähigkeit am Knoten M3/ B471 sowie die Anbindung an die A99 seien in der Verkehrsuntersuchung nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Weiter fordert die Gemeinde Unterföhring seit Jahren vehement und mit allem Nachdruck die Verlegung der Anschlussstelle A 99 Aschheim/Ismaning von der B 471 zur Kreisstraße M 3. Nach Auffassung der Gemeinde Unterföhring ist eine zeitnahe Realisierung der Verlegung der Anschlussstelle A 99 Aschheim/Ismaning von der B 471 zur Kreisstraße M 3 realistischer, wenn keine Zwischenlösung wie von der Gemeinde Aschheim (1. BA, Overfly mit Begleitspur) realisiert wird. Zwischenlösungen können dazu führen, dauerhafte Gegebenheiten zu

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

schaffen und somit die priorisierte Realisierung der Verlegung der Anschlussstelle nicht mehr zwingend und dringend umgesetzt wird. Außerdem ist dieser Punkt hinsichtlich des Schreibens der Autobahndirektion Südbayern an die Landrätin Frau Rumschöttel vom 14.11.2012 somit nicht mehr begründet und in der Sache erledigt. Weiter wird klargestellt, dass für den Umgriff bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 40/1986 besteht. Weiter liegt eine Baugenehmigung zur Errichtung von zehn Bürogebäuden vom 08.01.2003 (N-7.1.1-0509/01 u. a.) mit einer GFZ von 1,61 vor. Das nun geplante Bauvorhaben Allianz Campus Unterföhring weist eine unwesentlich höhere GFZ von 1,69 auf. Unabhängig davon werden übergeordnete Straßenbauvorhaben nicht durch Einzelprojekte wie das vorliegende allein ausgelöst. Vielmehr bewegt sich das Vorhaben seit Rechtskraft des Flächennutzungsplanes 1998 und der darauf aufbauenden Bebauungspläne im Rahmen der auch bisher geltenden Rechtsgrundlagen. Es handelt sich also im Wesentlichen um bereits bestehendes Baurecht. Etwaige Straßenbaumaßnahmen sind bei Bedarf im Lichte der Gesamtentwicklung der Gemeinde zu untersuchen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes, der die örtliche Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrsnetzes durch ein Sachverständigengutachten in angemessener Weise nachweist. Klargestellt wird weiter, dass es sich nicht um 1.800 KFZs handelt, sondern um ca. 500 KFZs handeln wird (gemäß Stellplatzberechnung / Stellplätze in der Tiefgarage). Somit wird festgestellt, dass für die verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens an das übergeordnete Straßennetz die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte gewährleistet ist.

Die Einwände werden daher zurückgewiesen.

- 611 7 Deutsche Telekom Technik GmbH  
Das Schreiben vom 30.10.2012 wird bekannt gegeben, in dem auf eine umfangreiche Kabelanlage entlang der Westseite der Dieselstraße im Gehwegbereich sowie ein Kabelschacht auf dem privaten Nachbargrundstück an der südwestlichen Grundstücksecke hingewiesen wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug berücksichtigt. Die bereits in der Satzung aufgenommenen Hinweise werden, soweit erforderlich, angepasst.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### E.ON Bayern AG

Das Schreiben vom 13.11.2012 wird bekannt gegeben, in dem auf eine Versorgungseinrichtung im Bebauungsplanumgriff hingewiesen wird. Je nach Leistungsbedarf können die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation wird je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18m<sup>2</sup> und 35m<sup>2</sup> benötigt, das durch

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der E.ON Bayern AG zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss außerdem verbindlich gewährleistet sein, dass über die Stationsgrundstücke verfügt werden können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKWs mit Tieflader befahren werden können.

612 7 Beschluss: 7:0

Die derzeit erforderliche beschränkte persönliche Dienstbarkeit in der Satzung unter B24.0 und in der Begründung unter 11(c) wird von 35m<sup>2</sup> auf 18m<sup>2</sup> - 35m<sup>2</sup> geändert.

Die Hinweise bzgl. der Verfügbarkeit der Stationsgrundstücke werden unter Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und im Bauvollzug berücksichtigt.

#### Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN)

Das Schreiben vom 29.10.2012 wird bekannt gegeben, in dem der Bebauungsplan in seiner jetzigen Form auf Grund des Verfahrensfehlers bei der saP abgelehnt wird.

#### 1. SaP nach Baumfällung

Scharf kritisiert wird, dass eine aktuelle spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) laut Bebauungsplan erst dann in Auftrag gegeben worden ist, nachdem der Baumbestand auf dem Bebauungsgebiet bereits abgeholzt wurde. Dieses Verhalten ist nicht zu tolerieren, da damit die im Moment erarbeitete Prüfung die Bäume als Lebensraum nicht mit einbezieht und somit nicht repräsentativ ist. Durch die Fällung der Bäume wird die Biodiversität der Fläche signifikant verändert und eingeschränkt. Die saP hätte vor der voreiligen und nicht nachvollziehbaren Fällung der Bäume durchgeführt werden müssen, um eine exakte Bestimmung des ökologischen Wertes der Fläche zu erhalten. Somit kann nun nicht mehr festgestellt werden, ob das Bauprojekt den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 BNatSchG entgegensteht. Dieser Verfahrensfehler ist nicht hinnehmbar, weshalb der Bebauungsplan abgelehnt wird.

Hinweis von Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten GmbH (F. Kriete):  
Der ursprüngliche Baubeginn war für September 2012 angesetzt. Auf der zu bebauenden Fläche befanden sich mehrere Bäume, die nicht der Baumschutzsatzung der Gemeinde Unterföhring unterlagen. Da der Schutzzeitraum der Bäume vom 1. April bis zum 1. Oktober geht, wurden wir von der Allianz gebeten die Rohdungsmaßnahmen davor zu veranlassen, damit es zu keiner Bauverzögerung kommt. Zu diesem Zeitpunkt gab es auch keine Aussagen zu einem eventuell angedachten vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Gemeinde Unterföhring, vertreten durch das Umweltamt Unterföhring, war in den gesamten Prozess der Fällung mit eingebunden.

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Hinweis von Narr. Rist. Türk Landschaftsarchitekten BDLA:

Narr. Rist. Türk Landschaftsarchitekten BDLA wurde im August 2012 mit der Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt. Die saP basiert auf dem status quo des Untersuchungsgebietes August 2012, ist fachlich korrekt und nicht zu beanstanden.

Hinweis der Verwaltung:

§ 4 der Baumschutzverordnung Unterföhring beschreibt eine Ausnahme der Verordnung bei Laubbäumen, die 100cm Stammumfang nicht überschreiten. Gemäß Vermesserplan und Baumdatenlisten der Karner Ingenieure GmbH vom 04.11.2011 betragen die Stammumfänge der betroffenen Bäume max. 68cm und liegen damit ca. 1/3 unter dem Schwellenwert für das Einsetzen der Baumschutzverordnung. Die Gemeinde Unterföhring, vertreten durch das Umweltamt Unterföhring, war in den gesamten Prozess der Fällung mit eingebunden.

613 7 Beschluss: 7:0

Der ursprüngliche Baubeginn war für September 2012 angesetzt und auf der zu bebauenden Fläche wurden ausschließlich Bäume gefällt, die nicht der Baumschutzverordnung der Gemeinde Unterföhring unterlagen. Da der Schutzzeitraum der Bäume vom 1. April bis zum 1. Oktober geht, wurden die Rohdungsmaßnahmen ordnungsgemäß außerhalb des Schutzzeitraums durchgeführt. Die saP basiert auf dem status quo des Untersuchungsgebietes August 2012, ist fachlich korrekt und nicht zu beanstanden. § 4 der Baumschutzverordnung Unterföhring beschreibt eine Ausnahme der Verordnung bei Laubbäumen, die 100cm Stammumfang nicht überschreiten. Gemäß Vermesserplan und Baumdatenlisten der Karner Ingenieure GmbH vom 04.11.2011 betragen die Stammumfänge der betroffenen Bäume max. 68cm und liegen damit ca. 1/3 unter dem Schwellenwert für das Greifen der Baumschutzverordnung.

Der Einwand wird daher zurückgewiesen, der Bebauungsplan und die saP werden nicht geändert.

#### 2. Baumschutz

Sollte das Bauvorhaben trotz der Ablehnung durchgeführt werden, sollte der Bebauungsplan überarbeitet werden. Am nördlichen Rand des Gebietes sind 67 Einzelbäume vorhanden, welche außerhalb des Planungsgebietes stehen, aber zum Teil in dieses hineinragen. Sie weisen vereinzelt bis zu 144 cm Stammumfang auf und sind damit nach der Baumschutzverordnung der Gemeinde Unterföhring geschützt. Der BN weist darauf hin, dass die Bäume nicht mit Baukörpern kollidieren und deshalb unbedingt erhalten werden müssen. Zudem sollten Maßnahmen zum Schutz der Bäume bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 festgesetzt und deren Einhaltung kontrolliert werden.

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

614 7 Beschluss: 7:0

Die Gemeinde Unterföhring unterstützt das Bestreben nach Schutz für die Einzelbäume am nördlichen Gebietsrand. Die in den Geltungsbereich ragenden Kronenbereiche sind deshalb als zu erhaltender Bestand festgesetzt. Weiterhin wurde ein 4m breiter Grünstreifen zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und dem künftigen Fuß- und Radweg öffentlich gewidmet und von Bebauung freigehalten. Zudem ist der Tiefhof über 10m vom nördlichen Gebietsrand entfernt und besitzt damit einen ausreichenden Abstand zu den Bäumen, die die nördliche Flurgrenze überragen. Die Gemeinde Unterföhring ist der Auffassung, ausreichende und nachhaltige Maßnahmen für den Baumerhalt getroffen zu haben.

An der bisherigen Planung wird daher festgehalten.

#### 3. Solarenergie

Zur Energieversorgung ist festzuhalten, dass die Installation von Solaranlagen auf den Dächern begrüßt wird. Im Bebauungsplan wird diese Maßnahme jedoch nur empfohlen (Satzung, 34.0) und keine verbindlichen Flächenvorgaben für Solarzellen festgelegt. Der BN plädiert dafür, eine möglichst große Fläche mit Solarzellen auszustatten.

615 7 Beschluss: 7:0

Die Gemeinde hält die bisherige Festsetzung Ziffern A9.2 und A10 (Photovoltaikanlage und Dachbegrünung) für sachgerecht und ausreichend. An der bisherigen Festsetzung (Zulässigkeit von Photovoltaikanlage und Dachbegrünung) wird festgehalten.

#### 4. Baustoffe

Eine Empfehlung wird auch bei der Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen ausgesprochen (Satzung, 37.0). Auch hier ist eine verbindliche Vorgabe anzustreben.

616 7 Beschluss: 7:0

Bebauungspläne können nur Festlegungen treffen, zu deren Festsetzung sie rechtmäßig gemäß BauGB ermächtigt sind. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Darüber hinaus gelten die einschlägigen Bauvorschriften (z.B. DIN- Normen) und die anerkannten Regeln der Bautechnik.

An den bisherigen Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan wird festgehalten.

#### 5. Ausgleichsflächen

Nach Art. 6f BayNatSchG ist bei einer Bebauung ein Flächenausgleich erforderlich. Es ist Aufgabe der Gemeinde und des Bauherrn geeignete Ausgleichsflächen zu finden und als solche auszuweisen. Die Dachbegrünung und die nur teilweise begrünten Innenhöfe reichen nicht aus.

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

Des Weiteren ist die Begrünung jeglicher Dachflächen anzustreben, nicht nur zusammenhängender Dächer ab einer Fläche von 100m<sup>2</sup>.

617 7 Beschluss: 7:0

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich wie bereits ausführlich erläutert, weitgehend um bestehendes Baurecht, aus dem sich kein Ausgleichflächenmehrbedarf ableiten lässt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt. In diesem Verfahren kann (u.a.) vom Nachweis ökologischer Ausgleichsflächen abgesehen werden. Nachdem es sich hier um eine Baulückensituation handelt und im Übrigen die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines solchen Verfahrens gegeben sind, wird der Bebauungsplan und das Verfahren nach § 13a BauGB beibehalten und an der Planung festgehalten.

#### 6. Verkehr

Die neu entstehenden ca. 1.500 Arbeitsplätze führen unweigerlich zu verstärkten Pendlerströmen. Der BN befürchtet einen weiteren Flächenfraß aus dadurch notwendigen neuen Straßenprojekten. Bereits geplante Projekte wie die zweite Spur auf der Mitterfeldallee verdeutlichen dies. Zudem ist die Kapazitätsgrenze auf einigen Straßen bereits jetzt fast erreicht. So ist der Knotenpunkt Kreisverkehr Dieselstraße/ M3 zur Spitzenstunde 17- 18 Uhr fast ausgelastet. Eine Prognose im Bebauungsplan nimmt an, dass im Jahr 2025 die Kapazität erreicht ist (Verkehrsuntersuchung Kap. 4.2). Der BN geht daher davon aus, dass durch den geplanten Neubau des Bürogebäudes der Allianz auch neue Straßenprojekte nötig werden. Dies wird strikt abgelehnt, vielmehr plädieren wir für eine weitere Verbesserung des ÖPNV. So muss eine Bus-Vorrangschaltung sowohl am Kreisverkehr Dieselstraße/ Mitterfeldallee als auch am Kreisverkehr Dieselstraße/M3 errichtet werden, um die Wartezeiten der Buslinie 233 zu verringern und die Attraktivität des ÖPNV zu erhöhen.

618 7 Beschluss: 7:0

Gemäß Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Stadt Land Verkehr, München, vom 26.07.2012, wird durch den prognostizierten Neuverkehr während der abendlichen Spitzenstunde am Knotenpunkt Kreisverkehr Dieselstraße/M3 die Grenze der Leistungsfähigkeit erreicht, aber nicht überschritten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass für den Umgriff bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 40/1986 besteht. Ebenso eine Baugenehmigung zur Errichtung von zehn Bürogebäuden vom 08.01.2003 (N-7.1.1-0509/01 u. a.) mit einer GFZ von 1,61. Das geplante Bauvorhaben weist eine unwesentlich höhere GFZ von 1,69 auf. Unabhängig davon werden übergeordnete Straßenbauvorhaben nicht durch Einzelprojekte wie das vorliegende allein ausgelöst. Vielmehr bewegt sich das Vorhaben seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der darauf aufbauenden Bebauungspläne im Rahmen der auch bisher geltenden Rechtsgrundlagen. Es handelt sich also im Wesentlichen um bereits bestehendes Baurecht. Etwasige Straßenbaumaßnahmen sind bei Bedarf im Lichte der

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

Gesamtentwicklung der Gemeinde zu untersuchen. Dies ist jedoch nicht Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes, der die örtliche Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrsnetzes durch ein Sachverständigengutachten in angemessener Weise nachweist. Die Optimierung von Signalanlagen (Busvorrangschaltung) ist ebenfalls kein Bestandteil von Bebauungsplanverfahren. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei der Buslinie 233 ein 10-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit besteht und der Einsatz von weiteren Gelenkbussen geplant ist, um die Akzeptanz des ÖPNV weiter zu erhöhen.

Die Einwände werden daher zurückgewiesen und an der Planung festgehalten.

619 7

#### 7. Grünflächen

Eine weitere Außenentwicklung des Gewerbegebiets wird abgelehnt, die umliegenden Wiesen- und Ackerflächen sind zu erhalten. Grünflächen sind für urbane Gebiete von wesentlicher Bedeutung und sind wichtige Elemente der modernen Stadtplanung. Besonders relevant sind Grünflächen für den Grundwasserhaushalt. Neben der Lärm- und Staubfilterung dämpfen sie zudem die Temperaturschwankungen und beugen damit einer Überhitzung im Sommer und zu starker Unterkühlung im Winter vor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch kein Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### Redaktionelle Hinweise der Gemeindeverwaltung:

Zur Verdeutlichung soll das Planzeichen öffentliche Verkehrsfläche Geh- und Radweg auch in den Bereich der Eigentümerfläche gesetzt werden.

Im Plankopf soll außerdem die Allianz Lebensversicherung-AG vertreten durch die Allianz Deutschland AG als Bauherr anstatt der Gemeinde Unterföhring genannt werden.

620 7

Beschluss: 7:0

Zur Verdeutlichung wird das Planzeichen öffentliche Verkehrsfläche Geh- und Radweg auch in den Bereich der Eigentümerfläche gesetzt. Der Plankopf ist dahingehend zu ändern, dass anstelle der Gemeinde Unterföhring die Allianz Lebensversicherung-AG vertreten durch die Allianz Deutschland AG als Bauherr genannt ist.

#### Weiteres Vorgehen:

Die im beschleunigten Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten redaktionellen Hinweise werden in den

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Bebauungsplanentwurf, Stand 27.09.2012, eingearbeitet.

Eine weitere Auslegung ist nicht mehr erforderlich, da nur redaktionelle Hinweise und Anregungen vorliegen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40c/12 zur Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche südlich der Bahnhofstraße (Medienallee), östlich der Dieselstraße und westlich des Etzweges, kann als Satzung beschlossen werden.

621 7 Beschluss: 7:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40c/12 zur Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche südlich der Bahnhofstraße (Medienallee), östlich der Dieselstraße und westlich des Etzweges, in der Fassung vom 27.09.2012, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 18.12.2012.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 27.09.2012, mit eingearbeiteten Änderungen und Hinweisen vom 18.12.2012, wird als Satzung beschlossen.

Das Verfahren gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist durchzuführen.

Vor Fassung des Satzungsbeschluss ist der Durchführungsvertrag abzuschließen.

Az.: 602/1  
3.1; 3.2; 3.3

#### **Bauantrag der Firma SF Immobilien GmbH i. Gr. zur Errichtung eines Autohauses mit Verkauf und Ausstellung sowie eines Lagers mit Werkstatt im Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der Firma SF Immobilien GmbH i. Gr., Unterföhring, zur Errichtung eines Autohauses mit Verkauf und Ausstellung sowie eines Lagers mit Werkstatt im Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, Fl.Nrn. 231/2 TF und 232/2 TF, vom 30.11.2012 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Papadopoulos Associates GmbH, München, vom 30.10.2012, werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 231/2 TF und 232/2 TF (nach Vermessung je 2.000m<sup>2</sup>, insgesamt 4.000m<sup>2</sup>), die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße.

Vom Antragsteller wird die Errichtung eines Autohauses mit Verkauf und Ausstellung sowie Lager mit Werkstatt geplant. Die verschiedenen

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Funktionen werden in einem U-förmigen Baukörper mit einer GRZ von 0,8 (3.205m<sup>2</sup>), einer GFZ von 0,28 (1.119m<sup>2</sup>), und einer Höhe von 7,00m vorgesehen. Im westlichen Bereich des Erdgeschosses ist der Verkaufsbereich mit Ausstellungsflächen mit Büroräumen angesiedelt. Die Büro- und Nebenräume sind mit einem Galeriegeschoss überbaut, welches als Konferenzbereich geplant ist. Die Reparaturen von PKWs und Kleintransportern finden im nördlichen Teil des Gebäudes statt. Dabei sind mehrere Arbeitsplätze im Boxenprinzip mit dahinterliegender mechanischer Abteilung vorgesehen. Hier ist auch ein Waschplatz geplant. Weiter sind Reparaturannahme, Ersatzteilverkauf und Sozialräume in diesem Gebäudeteil untergebracht. Der östliche Flügel beherbergt das Reifenlager mit Anlieferzone. Entlang der Ost- und Südgrenze des Grundstücks werden 40 Stellplätze errichtet.

Gemäß Punkt 8.2 und 8.3 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, sind Einzelzufahrten mit einer maximalen Breite von 3,50m zulässig und Gemeinschaftszufahrten sind mit einem 1,00m breiten Grünstreifen zu trennen. Vom Antragsteller wird hierzu eine Befreiung beantragt, so dass eine Zufahrt mit einer Breite von 4,50m ohne einen 1m breiten Grünstreifen realisiert werden kann. Die Breite ist erforderlich, damit der Anlieferverkehr für die geplante Nutzung problemlos erfolgen kann.

Der Bürgermeister gibt die Stellungnahme des Architektenbüros Goergens und Miklautz zur vorgelegten Planung vom 18.12.2012 bekannt. Grundsätzlich wird die Planung im Bereich Städtebau und Baugestaltung positiv beurteilt. Hinsichtlich der geplanten abgeschrägten Fassadenwand wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen Bezugsfall handeln wird und künftig ähnliche Sonderformen zur Behandlung kommen werden. Bezüglich der Freianlagen, Eingrünung und Topografie müssen noch im nachzureichenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan, die Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme des Architektenbüros Goergens und Miklautz vom 18.12.2012 eingearbeitet werden.

Mit Schreiben vom 06.12.2012 teilte der Antragsteller mit, dass jeweils von der Firma SF Sportcars GmbH und von der Firma SF Leasing e.K. ein Grundstück à 2000m<sup>2</sup> erworben wird. Die SF Immobilien GmbH i.Gr. stellt für die Baumaßnahme auf diesen Grundstücken den Bauantrag.

Der Bürgermeister bringt hierzu die Gemeinderatsbeschlüsse vom 17.03.2011, Nr. G559, vom 12.05.2011, Nr. G570, vom 13.10.2011, Nr. G632 und vom 26.07.2012, Nrn. G792-G794 in Erinnerung.

622 7 Beschluss: 6:1

Dem Bauantrag der Firma SF Immobilien GmbH i. Gr. für die künftigen Eigentümer SF Sportcars GmbH und SF Leasing e.K., Unterföhring, zur Errichtung eines Autohauses mit Verkauf und Ausstellung sowie eines Lagers mit Werkstatt im Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, Fl.Nrn. 231/2

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

TF und 232/2 TF, vom 30.11.2012, wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Der beantragten Befreiung zur Errichtung einer gemeinsamen Zufahrt mit einer Breite von 4,50m wird zugestimmt.
- Vor Weiterleitung der Bauantragsunterlagen an das Landratsamt München ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß der Festsetzung Ziffer B 15.3 des Bebauungsplanes sowie den östlichen ökologischen Ausgleichsflächen von rund 1.200m<sup>2</sup> (600m<sup>2</sup> je Grundstück) gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74/05 vorzulegen.
- Im Freiflächengestaltungsplan ist die örtliche Geländesituation (Entwässerung der versiegelten Flächen, Höhenlinien, Höhenbezugspunkten, Baumstellungen und Eingrünung) gemäß der städtebaulichen Stellungnahme des Architektenbüros Goergens und Miklautz vom 18.12.2012 darzustellen.
- Es ist eine unwiderrufliche und gegenseitige Dienstbarkeit für die Zu- und Abfahrt (Erschließung) für beide Grundstücksflächen bei Abschluss des Kaufvertrages einzutragen.

Az.: 6010  
3.1; 3.2; 3.3

#### **Bauantrag von Frau Brigitte und Herrn Stefan Schnabel zum Ausbau des Dachgeschosses am Wohnhaus an der Nelkenstraße 19 und 21**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Brigitte und Herrn Stefan Schnabel, Unterföhring, zum Ausbau des Dachgeschosses am Wohnhaus an der Nelkenstraße 19 und 21, Fl.Nrn. 548/16 und 548/17, vom 26.09.2012 (Eingang 03.12.2012) bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Siegert und Müller, München, vom 27.09.2012, werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 548/16 und 548/17 (insgesamt ca. 1.050m<sup>2</sup>), die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, besteht der einfache Baulinienplan Nr. 7, Rosenstraße.

Vom Antragsteller wird der Ausbau des Dachgeschosses samt der Errichtung von insgesamt sechs Dachgauben mit den Maßen 2,5m Breite x 1,70m Höhe bzw. 4,25m Breite x 2,60m Höhe bzw. 5,00m Breite x 2,40m Höhe (je zwei Dachgauben) geplant. Der bestehende Dachstuhl soll dabei nicht geändert werden, so dass First- und Traufhöhe unverändert bleiben (Schreiben vom 06.12.2012), Dacheindeckung und Isolierung wird erneuert. Im geplanten ausgebauten Dachgeschoss sollen zwei Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von je ca. 95m<sup>2</sup> entstehen. Die Geschossfläche bleibt dabei unverändert. Weiter sind für die zwei Wohneinheiten drei Stellplätze im Vorgartenbereich des Grundstücks geplant.

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Bezüglich der Stellplatzsituation erinnert der Bürgermeister an die Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 22.02.2011, Nr. 363, und vom 30.06.2011, Nr. 430, in denen bei vergleichbaren Bauvorhaben die Vorgartenlinie aus ortsbildgestalterischen Gründen freizuhalten war.

623 7 Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag von Frau Brigitte und Herrn Stefan Schnabel, Unterföhring, zum Ausbau des Dachgeschosses mit insgesamt sechs Dachgauben mit den Maßen 2,5m Breite x 1,70m Höhe bzw. 4,25m Breite x 2,60m Höhe bzw. 5,00m Breite x 2,40m Höhe (je zwei Dachgauben) am Wohnhaus an der Nelkenstraße 19 und 21, Fl.Nrn. 548/16 und 548/17, vom 26.09.2012, wird mit folgenden Maßgabe zugestimmt:

- Durch die Errichtung der Dachgauben darf kein Vollgeschoss entstehen.
- Die ortsübliche GFZ von 0,45 je eigenständiges Grundstück ist einzuhalten.
- Je abgeschlossene neue Wohneinheit über 60m<sup>2</sup> sind 1,3 und je abgeschlossene neue Wohneinheit über 100m<sup>2</sup> sind 2,0 Stellplätze zu errichten und dauerhaft als solche zu unterhalten.
- Die geplanten KFZ-Stellplätze (ohne Maßangabe) im Vorgartenbereich erscheinen an dieser Stelle äußerst problematisch, weil hier eine Nutzbarkeit (Winkel zur Anfahrbarkeit) nicht gegeben ist.
- Es wird ein Spielplatz gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO für erforderlich gehalten.

Az.: 6010  
3.1

#### **Antrag auf Vorbescheid der Firma CarTech Knowledge GmbH zur Nutzungsänderung einer Lagerhalle in eine KFZ-Werkstatt samt Lackieranlage an der Bahnhofstraße 18**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid der Firma CarTech Knowledge GmbH, Unterföhring, zur Nutzungsänderung einer Fabrikations- bzw. Lagerhalle in eine Autolackieranlage an der Bahnhofstraße 18, Fl.Nr. 200, vom 10.12.2012 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Gandl, Unterföhring, vom Dezember 2012 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Weiter teilt der Bürgermeister mit, dass nach Versand der Sitzungseinladung vom Architekturbüro mitgeteilt wurde, dass keine KFZ-Werkstatt sondern nur eine Lackieranlage geplant ist.

Für das Grundstück Fl.Nr. 200 (3.596m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht der einfache Baulinienplan Nr. 12/59, BAHOG-Gelände.

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Die bestehende Halle wurde mit Baugenehmigungsbescheid vom 05.05.1970 mit der Nutzungsbestimmung Nähereibetrieb genehmigt.

Vom Antragsteller wird die Nutzungsänderung einer Fabrikations- bzw. Lagerhalle in eine Autolackieranlage geplant. Bauliche Maßnahmen an der Fassade erfolgen nicht.

Im Rahmen des Vorbescheidsantrags werden folgende Fragen gestellt:

1. Ist das Bauvorhaben grundsätzlich planungsrechtlich zulässig?
2. Ist der geplante Einbau einer Lackiererei laut Baubeschreibung zulässig?
3. Kann der Stellplatzschlüssel der Fabrikationshalle übernommen werden?

Der Bürgermeister weist in diesem Zusammenhang auf die direkt angrenzende Wohnbebauung hin und teilt mit, dass vermehrt Beschwerden über den Antragsteller bei der Gemeinde Unterföhring und beim Landratsamt München vorliegen.

Gemeinderat Ebert regt an, über die Fragen 1 und 3 sowie Frage 2 getrennt abzustimmen.

Das Gremium schließt sich diesem Vorschlag der getrennten Abstimmung an und der Bürgermeister lässt als erstes über Frage 1 und 3 abstimmen:

#### Planungsrecht und Stellplatzschlüssel (Frage 1 und 3)

624 7 Beschluss: 6:1

Auf Grund der direkt angrenzenden Wohnbebauung und der vom Bauvorhaben möglicherweise ausgehenden Emissionen und Immissionen ist vor einer endgültigen Entscheidung diese Thematik mit der Immissionsschutzbehörde des Landratsamts München zu klären (Auflagen, Betriebszeiten, etc.). Gleichzeitig sind die Belange des Brandschutzes unbedingt zu beachten. Je 60m<sup>2</sup> Nutzfläche ist ein KFZ-Stellplatz zu errichten und dauerhaft als solcher zu unterhalten.

#### Zulässigkeit einer Lackiererei (Frage 2)

625 7 Beschluss: 5:2

Durch die benachbarte Wohnbebauung und bereits laufende Rahmenplanung (BAHOG-Gelände) für das Mischgebiet wird dem Einbau einer Lackieranlage/Lackiererei nicht zugestimmt.

Az.: 6010  
3.1; 3.3

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

#### **Antrag auf Vorbescheid der Firma Concordium Asset Management GmbH zur Aufnahme einer Büronutzung im östlichen Gebäudeteil an der Münchner Straße 18**

Der Bürgermeister gibt den Antrag der Firma Kötter GmbH & Co.KG, Essen, zur Aufnahme einer Büronutzung im östlichen Gebäudeteil an der Münchner Straße 18, Fl.Nr. 1189/45 TF, vom 30.11.2012, bekannt. Entsprechende Planskizzen werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Weiter erläutert der Bürgermeister, dass nach Versendung der Tagesordnung vom Grundstückseigentümer Concordium Asset Management GmbH und vom Antragsteller Kötter GmbH & Co.KG mitgeteilt wurde, dass ein einfacher Antrag von der Firma Kötter GmbH & Co.KG und kein Vorbescheidsantrag eingereicht wird.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/45 (3.937m<sup>2</sup>), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Vom Antragsteller wird die Aufnahme einer Büronutzung im östlichen Gebäudeteil an der Münchner Straße 18 durch ein Sicherheitsunternehmen geplant. Die Firma Kötter GmbH & Co.KG umfasst die Dienstleistungen Security, Sicherheitstechnik und Reinigung. Im Gebäude wird keine Produktion stattfinden. Es werden lediglich Geräte für den üblichen Bürobetrieb eingesetzt. In den Geschäftsbereichen der Reinigungsgesellschaft werden zu den üblichen Bürozeiten Waschmaschinen im Untergeschoss des Gebäudes betrieben. Der übliche Bürobetrieb erfolgt an Werktagen von 07:00 Uhr bis 19:00 Uhr als 1-Schicht-Betrieb. Nachts in der Zeit von 19:00 Uhr bis 07:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen sind drei Mitarbeiter anwesend. Diese sind für die Entgegennahme von Alarm-Einsätzen und für Revierdienste zuständig und führen diese vom Gebäude an der Münchner Straße 18 zu den Kundenobjekten aus. Es wird pro Nacht mit bis zu 20 Fahrten gerechnet. An Sonn- und Feiertagen erfolgen auch tagsüber im gleichen Umfang Fahrten. Tagsüber werden im Gebäude insgesamt ca. 40 Personen tätig sein.

Weiter erläutert der Bürgermeister, dass sich die Anfrage der Firma Jann und Kunstmann GbR zur Nutzungsänderung von Büros in ein Hotel auf den westlichen Gebäudeteil an der Münchner Straße 18 bezieht.

626 7 Beschluss: 7:0

Dem Antrag auf Vorbescheid der Firma Kötter GmbH & Co.KG, Essen, zur Aufnahme einer Büronutzung im östlichen Gebäudeteil gemäß Betriebsbeschreibung an der Münchner Straße 18, Fl.Nr. 1189/45 TF, vom 30.11.2012, mit den Betriebszeiten wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

- Es wird darauf hingewiesen, dass eine direkte Erschließung über die Münchner Straße nicht möglich ist.
- Auf die Einhaltung und Beachtung der Immissions- und Emissionswerte (u.a. Betriebszeiten) wird hingewiesen.
- Auf das hohe Verkehrsaufkommen der Staatsstraße 2053 (Münchner Straße) und der Staatsstraße 2088 (Föhringer Ring) sowie auf die nördlich angrenzende Bahnlinie wird hingewiesen.

Az.: 6010  
3.1

#### **Anfrage der Firma Jann und Kunstmann GbR zur Nutzungsänderung von Büros in ein Hotel im westlichen Gebäudeteil an der Münchner Straße 18**

Der Bürgermeister gibt die Anfrage der Firma Jann und Kunstmann GbR zur Nutzungsänderung von Büros in ein Hotel im westlichen Gebäudeteil an der Münchner Straße 18, Fl.Nr. 1189/45 TF, vom 29.11.2012, bekannt. Entsprechende Planskizzen werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/45 (3.937m<sup>2</sup>), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Vom Antragsteller wird die Nutzungsänderung von Büroräume in ein Hotel im westlichen Gebäudeteil geplant. Das Haus soll als klassisches Hotel ohne Dauermieter betrieben werden. Ein eigenes Restaurant wird wegen der Nähe zur Innenstadt nicht vorgesehen, aber ein Frühstücksraum wird benötigt, um die Hotelleistung voll erbringen zu können. Es werden 40 Doppelzimmer und 10 Einzelzimmer (insgesamt 90 Betten) mit Dusche/WC angeboten. Der Service wird wie branchenüblich sein, es wird angestrebt, etwa das Niveau eines 2- oder 3-Sterne-Hotels zu erreichen. Es werden laufend 3-4 Mitarbeiter anwesend sein, die sich je nach Tageszeit um die Frühstückszubereitung, die Rezeption und den Zimmerservice kümmern.

Das Schreiben von Herrn Kunstmann vom 14.12.2012 wird bekannt gegeben.

Der Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.12.2011, Nr. 487, und vom 26.06.2012, Nr. 530, in Erinnerung, in denen möblierten Wohnbüros bzw. einer Beherbergungsstätte aus Immissionsschutzgründen nicht zugestimmt wurde.

Weiter erläutert der Bürgermeister, dass sich der Antrag auf Vorbescheid der Firma Concordium Asset Management GmbH bzw. der Firma Kötter GmbH & Co.KG zur Aufnahme einer Büronutzung auf den östlichen Gebäudeteil an der Münchner Straße 18 bezieht.

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

627 7 Beschluss: 7:0

Vor einer endgültigen Behandlung der Anfrage der Firma Jann und Kunstmann GbR zur Nutzungsänderung von Büros in ein Hotel im westlichen Gebäudeteil an der Münchner Straße 18, Fl.Nr. 1189/45 TF, vom 29.11.2012, im Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss ist eine Stellungnahme des Landratsamtes München zur Genehmigungsfähigkeit anzufragen.

Die Lärmbelästigung durch Trollys oder Ähnlichem vom geplanten Parkplatz im Osten hinsichtlich der bestehenden Wohnbebauung wird ausdrücklich erwähnt.

Az.: 6010  
3.1; 3.2

#### **Antrag der Firma Hinterberger-Rolle GbR zur Aufstellung einer "Cafe-Tram" an der Bahnhofstraße 18**

Der Bürgermeister gibt die Anfrage der Firma Hinterberger-Rolle GbR zur Aufstellung einer "Cafe-Tram" an der Bahnhofstraße 18 vom 02.12.2012 bekannt. Entsprechende Fotos werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 200 (3.596m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht der einfache Baulinienplan Nr. 12/59, BAHOG-Gelände.

Eine nachgebaute Straßenbahn (5 m x 2 m x 2,6 m), welche optisch den Straßenbahnen aus dem 19. Jahrhundert nachempfunden wurde, dient als Verkaufsstelle. Das Verkaufssortiment soll süße und herzhaftes Crepes, sowie Kaffeesorten in verschiedenen Variationen umfassen.

Auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.10.2012, Nr. G323, wird hingewiesen.

628 7 Beschluss: 5:2

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag der Firma Hinterberger-Rolle GbR zur Aufstellung einer "Cafe-Tram" an der Bahnhofstraße 18 vom 02.12.2012 aus ortsbildgestalterischen Gründen nicht zu.

Az.:6010  
3.1

## 47. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.12.2012

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Bekanntgaben und Anfragen

- Der Bürgermeister gibt den Aktenvermerk des Umweltamtes bzgl. der Ortsrandeingrünung vom 10.12.2012 bekannt.
- Weiter teilt der Bürgermeister dem Gremium mit, dass der geplante Triathlon am Feringasee in 2013 nicht stattfinden wird.
- Herr Kapfenberger gibt den Aktenvermerk zum Ortstermin zur Radwegeführung entlang der Münchner Straße St2053 vom 18.12.2012 bekannt. Die Lichtzeichenanlage am Föhringer Ring wird auf Dunkelschaltung gemäß Schreibens des Landratsamts München vom 14.12.2012 geschaltet.

---

Franz Schwarz  
Erster Bürgermeister

---

Lothar Kapfenberger  
Schriftführer