

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie Beschlussfähigkeit fest. Der Vorsitzende eröffnet um 19:05 Uhr die Sitzung.

537      6      **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 ist nicht veranlasst.

**Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzungen**

538      6      Beschluss: 6:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 26.06.2012 wurde den Bauausschussmitgliedern mit der Sitzungseinladung übermittelt. 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 von 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.

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

- Schaefer Maschinen- und Anlagenbau
- Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

Die beiden Anschreiben wurden dem Gremium zugestellt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise bzw. Anregungen eingereicht:

- Landratsamt München – Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht
- Landratsamt München – Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung
- Landratsamt München – Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht
- E.ON Bayern AG
- Wasserwirtschaftsamt München
- Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- SWM Infrastruktur Region GmbH
- Kabelfernsehen München ServiCenter GmbH & Co.KG
- Deutsche Telekom Technik GmbH

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

#### Schaefer Maschinen- und Anlagenbau (Grundstücksnachbar)

Das Schreiben vom 14.09.2012 mit folgenden Themenpunkten wird bekannt gegeben / verlesen.

##### 1) Brücke

Die Firma Schaefer ist seit über 40 Jahren in der Dieselstraße ansässig. Gegenstand des Unternehmens ist die Herstellung von Maschinen und Anlagen, deren Transport-Höhenmaße Sondertransporte (= Höhe über 4 m) erforderlich machen. Die Transport-Höhenmaße liegen teilweise über 5 m. Die einzige Ausfahrt besteht zur Dieselstraße hin.

Die derzeitige Höheneinschränkung durch bestehende Brücken im weiterführenden Straßennetz beträgt 6 m (vgl. hierzu „Untersuchung zur Verkehrsabwicklung der Sondertransporter der Firma Schaefer Förderanlagen- und Maschinenbau GmbH“ der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 15.06.2012).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine Brücke über die Dieselstraße mit einer Durchfahrtshöhe von mind. 4,50m ermöglicht werden. Weiterhin wird die Durchfahrtshöhe beschränkt durch die Festlegung, dass die Oberkante der Brücke eine Höhe von 515,50 m ü. NN nicht überschreiten darf.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Aufgrund der vorgesehenen Brückenhöhe ist eine Auslieferung der Produkte über die Dieselstraße in südlicher Richtung nicht mehr möglich.

Somit wäre die einzige theoretische Alternative das Befahren der Dieselstraße in nördlicher Richtung. Dies ist jedoch derzeit nur sehr beschränkt möglich, da die Verkehrsinsel am nördlichen Ende der Dieselstraße die Straße so beschränkt, dass Sondertransporte nur mit erheblichen Umständen diese Route wählen können.

Ein allfälliger Rückbau der Verkehrsinsel stellt keine Lösung dar, da nicht auszuschließen ist, dass es Situationen gibt in denen dieser Streckenabschnitt gesperrt werden muss (z.B. Baumaßnahmen, Rohrbruch).

Damit stellt der Bebauungsplan im Bezug auf die Brückenhöhe eine Gewerbeeinschränkung, möglicherweise sogar eine faktische Gewerbeuntersagung dar.

Bei einer Güterabwägung mit den Interessen des Nachbarn an dieser Brücke muss man zu dem Ergebnis kommen, dass es um die Umsetzung einer architektonischen Idee geht. Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf die Verbindung von zwei Gebäuden durch eine über öffentlichen Grund gehende Brücke. Weiterhin sind Alternativen möglich. Diese mögen in einer Untertunnelung oder einer höher liegenden Brücke liegen. Ebenso wäre es denkbar die Brücke so zu gestalten, dass der die Straße überspannende Teil temporär entfernt bzw. teilentfernt werden kann (z.B. durch Verschieben des Brückenbodens und der Brückenseitenwände).

Somit steht eine drohende Gewerbeeinschränkung der Umsetzung einer architektonischen Gestaltungsidee gegenüber. Für diesen Zielkonflikt gibt es Lösungsmöglichkeiten, die jedoch im Bebauungsplan nicht berücksichtigt sind.

#### 2) TG-Zu- und Ausfahrt

Die Nutzung des Baus auf dem Nachbargrundstück wird zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Bereits heute kann es zu Stoßzeiten zu Problemen kommen, die insbesondere dadurch verursacht sind, dass die Einfahrt auf das Allianz-Grundstück westlich der Dieselstraße beschränkt ist und die Rückstauzone so kurz ist, dass sich ein Rückstau auf die Dieselstraße verlagert. Hinzu kommt, dass in diesem Bereich auch eine Bushaltestelle und ein Zebrastreifen sind.

Die weitere TG-Zu- und Ausfahrt würde, bei derzeitiger Ausgestaltung, zu einer deutlichen Verschärfung der Rückstaugefahr zu Stoßzeiten führen. Aufgrund der derzeitigen Ausgestaltung der Zu- und Ausfahrt wird faktisch öffentlicher Raum als private Rückstauzone genutzt.

Selbst die Anwendung von flexiblen Arbeitszeitmodellen, die für die Zukunft nicht dauerhaft rechtswirksam vereinbart werden kann, kann nur reduzierend aber nicht vermeidend sein.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Die TG-Zu- und Ausfahrt muss entweder länger ausgestaltet werden, so dass sie mehr Rückstaukapazität bietet, oder der Ausfahrtstreifen flexibel als Aus- und Zufahrtstreifen (z.B. mit Ampelanlage) ausgestaltet werden, so dass die Aufnahmegeschwindigkeit der Tiefgarage verdoppelt wird.

Vortrag zum Einwand der Firma Schaefer des sachverständigen Verkehrsplaners

Durchfahrtshöhe unter der geplanten Brücke über die Dieselstraße:  
Die geplante Brücke/Steganbindung über die Dieselstraße ermöglicht für alle gemäß StVZO zulässigen Fahrzeuge (bis zu einer Gesamthöhe von 4,0m gemäß StVZO §32 Abs. 2) die Durchfahrt. Für Sondertransporte bis 6,0m Höhe kann festgestellt werden, dass theoretisch nur die Route Dieselstraße–Medienallee–Föhringer Allee–Hofäckerallee– Münchner Straße St 2053 für die Schwerlasttransporter dieser Höhe geeignet ist. Eine Höheneinschränkung besteht hier nicht. Diese theoretische Route war bisher auch nicht möglich (nur zulässig für Polizei, Rettungsfahrzeuge, ÖPNV). Darüber hinaus besteht hier ein Planfeststellungsbeschluss zum zweigleisigen Ausbau der S-Bahnlinie S8, das über diesen Kreisel zwischen Medienallee und Bahnhofstraße nur Rettungsfahrzeugen, Polizei, ÖPNV fahren dürfen. Für die gute Befahrbarkeit dieser Route durch Schwerlasttransporter müsste die bestehende Verkehrsinsel an der Einmündung Dieselstraße / Medienallee so umgebaut werden, dass die Überfahrbarkeit ermöglicht wird. Alternativrouten über die M3, die durch die Dieselstraße führen könnten, erlauben aufgrund der vorhandenen Brückenbauwerke im weiteren Verlauf gar keine Durchfahrt für Fahrzeuge mit Höhen über 5,00m.

Unabhängig davon, ist die Erschließung über die bestehende Beta-Straße im Sinne des Bay. Straßen- und Wegegesetzes gegeben. Die Straßenklasse der Dieselstraße und Beta-Straße sind gleichrangig.

- Für die Brücken im Zuge der A99 sowie der A9 gelten nach Aussage der Autobahndirektion Südbayern folgende Einschränkungen: Autobahnbrücken besitzen i. d. Regel eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,50 m. Ein Sondertransport mit einer Transporthöhe von 6,0 m ist auf der Autobahn nicht möglich.
- Dieselstraße–M3–Ismaninger Str. (B 471) Richtung Norden bzw. Süden oder auf die A99: Das Brückenbauwerk der überführenden Straße Unterer Aschheimer Weg im Zuge der M3 mit einer lichten Höhe von ca. 4,60m beschränkt die Durchfahrtshöhe auf ca. 4,30-4,40m.
- Dieselstraße–Mitterfeldallee–Münchner Str. (St 2053) in nördliche und südliche Richtung: Eingeschränkte lichte Durchfahrtshöhe auf ca. 4,30m durch die Unterführungen der S-Bahn und die Fußgängerbrücke - im Zuge der Mitterfeldallee.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- Dieselstraße–M3–Effner Str. (St 2088): Eingeschränkte lichte Durchfahrtshöhe auf ca. 4,30m auf der Unterführung des Anschlusses der M3 in Richtung Süden an die Effner Straße (St 2088) im Zuge des südlichen Föhringer Rings (St 2088).
- Dieselstraße–M3–Föhringer Ring mit der Weiterfahrt in drei Richtungen: Richtung Westen zum Frankfurter Ring bzw. B11 oder Richtung Süden bzw. Norden auf der Münchner Str. (St 2088) Eingeschränkte lichte Durchfahrtshöhe auf ca. 4,80m-4,90m durch die Brücke der Münchner Straße im Zuge des Föhringer Rings.

#### Tiefgaragenzufahrt:

Südlich der geplanten neuen Tiefgaragen-Zufahrt wird sich durch das Bauvorhaben das tägliche Verkehrsaufkommen um ca. 1.100 Kfz-Fahrten von derzeit ca. 9.300 Kfz-Fahrten auf 10.400 Kfz-Fahrten erhöhen. Diese Verkehrszunahme ist für eine Gewerbestraße gemäß RAS 06, den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006) durchaus verträglich.

Für eine Gewerbestraße wie die Dieselstraße werden in der RAS 06 Verkehrsstärken (Querschnittsbelastung) von 400 Kfz/Stunde bis zu 1.800 Kfz/Stunde als verträglich bzw. charakteristisch angegeben. Durch den Neuverkehr wird sich die Spitzenstundenbelastung um +175 Kfz/Stunde morgens auf ca. 1.200 Kfz/Stunde und abends um +125 Kfz/Stunde auf ca. 925 Kfz/Stunde erhöhen. Mit diesen Verkehrszunahmen bleiben bis zur Erreichung der Grenzwerte noch genügend Reserven offen; die Verkehrsmengen dürften noch um rund 1/3 steigen und wäre immer noch im Rahmen der Richtlinien.

Unmittelbar nach dem Zugangstor zur Tiefgarage befindet sich eine Zufahrtsskontrolle in Form einer Schrankenanlage mit einer Videogegensprechanlage und Kartenleser. Für den werktäglichen Regelbetrieb der Tiefgarage werden als Bemessungsgrundlage die verkehrlichen Spitzenstunden zwischen 7.00 Uhr und 9.00 Uhr zugrunde gelegt. Während dieser Zeit werden ca. 470 Kfz in die Tiefgarage einfahren. Die Kapazität einer Schrankenanlage mit Chipkartenleser beträgt ca. 350 - 370 Kfz/ Stunde.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ist eine Fahrbahnerweiterung für eine Ausfädel- bzw. Zufahrtsspur zur Tiefgarage mit einer zusätzlichen Breite von 2,00 m geplant; die Regel-Fahrbahnbreite von 6,50 m für den Begegnungsverkehr (notwendige Fahrbahnbreite einer Gewerbestraße gemäß RAS 06) auf der durchgehenden Dieselstraße bleibt gewährleistet. Für den Umbau werden Längsparkplätze entfallen. Diese geplante Ausfädel- bzw. Zufahrtsspur zur Tiefgarage mit einer Länge von ca. 24 m bietet für 5-6 wartende Pkw die Aufstellmöglichkeit vor der Schrankenanlage neben der durchgehenden Fahrbahn. Die Gefahr einer Behinderung des Geradeausverkehrs auf der Dieselstraße wird somit auf ein Minimum reduziert.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Sachvortrag der Gemeinde

Die Gemeinde hat hier die konkurrierenden Interessen der privaten Grundstückseigentümer untereinander und die privaten mit den öffentlichen Belangen abzuwägen.

Grundsätzlich sind sowohl der Wunsch nach einer bestmöglichen Verkehrserschließung (Firma Schaefer), wie auch das Bestreben, eine möglichst effektive Verbindung zweier Bürohäuser mittels eines Steges herzustellen (Allianz), nachvollziehbar. Insofern handelt es sich im Falle des Stegs auch nicht zwangsläufig (wie von der Firma Schaefer formuliert) um eine architektonische Idee, sondern - ebenso wie im Fall der Firma Schaefer - um eine funktionale Optimierung des Betriebsablaufs. Die Gemeinde kann jedoch nicht beiden Anträgen gleichzeitig nachkommen und muss daher eine Abwägung vornehmen.

Was die Verkehrserschließung der Firma Schaefer anbelangt, so ist es das Ziel der Gemeinde, eine ausreichende öffentliche Erschließung des Grundstücks auch für die Zukunft zu gewährleisten. Eine ausreichende öffentliche Erschließung ist auf Grund der fachlichen Beurteilung durch die "Untersuchung zur Verkehrsabwicklung der Sondertransporter der Firma Schaefer Förderanlagen Maschine Maschinenbau GmbH" vom 15. Juni 2012, Verfasser Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, erbracht. Diese Studie liegt auch der Firma Schaefer nach eigener Angabe vor. Danach ist eine alternative Route für Schwerlastverkehre mit Höhen über 4,50m über die Beta-Straße möglich. Eine rechtliche Verpflichtung der Gemeinde, eine darüber hinaus gehende, weitere öffentliche Erschließung zu schaffen oder zu erhalten, die für die genannten Sondertransporter geeignet ist, liegt nicht vor.

Was die Stegverbindung der Grundstückseigentümerin (Allianz) über die Dieselstraße anbelangt, so gibt es auch hierauf keinen (Rechts-) Anspruch. Die Stegverbindung ist jedoch für den Nutzer funktional von hoher Bedeutung und städtebaulich vertretbar. Die Gemeinde hat somit keine objektiven städtebaulichen Gründe, die Errichtung des Stegs in der gewünschten Höhe (soweit die rechtlichen Bestimmungen, insbesondere der StVZO beachtet werden) zu verwehren. Der Nutzer hat zudem dargestellt, dass der Steg hinsichtlich der Grundrissorganisation nur im 1. OG folgerichtig ist. Die Gemeinde bewertet hierbei das Interesse des Vorhabenträgers an der Funktionalität des Vorhabens in seinem Verbund mit weiteren bereits bestehenden Betriebseinheiten höher als die Aufrechterhaltung einer zweiten Befahrungsmöglichkeit der Straße mit Sondertransporten, für die immer noch ein angemessener Transportweg zur Verfügung steht. Bei dieser Abwägung der unterschiedlichen Belange hat die Gemeinde auch berücksichtigt, dass das Grundstück der Firma Schaefer nach wie vor für alle nach StVZO zugelassenen Fahrzeuge in beiden Richtungen (nach Süden und nach Norden) erreichbar ist. Zum anderen können auch die in zeitlichen Abständen stattfindenden Großtransporte weiterhin über den nördlichen Teil der Dieselstraße und Beta-Straße durchgeführt werden.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Das Szenario einer Straßensperrung kann den Transport an dieser Stelle genauso betreffen, wie an jeder anderen Stelle im öffentlichen Straßenverkehrsnetz. Die Gemeinde erklärt sich zudem bereit, die Tauglichkeit dieser Route im Detail in Zusammenarbeit mit der Firma Schaefer zu überprüfen und bei tatsächlichem Anpassungsbedarf zu handeln. Dabei wird seitens der Gemeinde auch berücksichtigt, dass die Verkehrsinsel im Einmündungsbereich Dieselstraße / Medienallee im Einzelfall auch durch provisorische Maßnahmen zur Befahrung mit größeren Schwerlasttransporten hergestellt werden kann.

Auf Grundlage der geänderten Festsetzung ist festzuhalten, dass dann der Bebauungsplan eine Einschränkung der Durchfahrtshöhe auf das zulässige Mindestmaß zwar zulässt aber nicht erzwingt.

539      7      Beschluss: 7:0

Den Einwänden zur lichten Durchfahrtshöhe wird nicht entsprochen, da die Erschließung für alle Fahrzeuge gemäß StVZO auch weiterhin in beiden Fahrtrichtungen gewährleistet ist und die Sondertransporte auch in Zukunft abgewickelt werden können (über den Nordabschnitt der Dieselstraße). Nach alledem hält die Gemeinde eine gewährleistete lichte Durchfahrtshöhe von 4,50m für angemessen und ausreichend. Die Festsetzung A 7.10 wird dahingehend angepasst, dass die Beschränkung der Oberkante des Steges nicht auf die Meereshöhe sondern auf das Bauteil selbst zu beziehen ist. Die Bauhöhe des Stegs wird von Unter- bis Oberkante auf max. 4,50m festgesetzt. Die Oberkante des Steges darf die max. Wandhöhen gemäß Festsetzung A 7.4 nicht überschreiten.

Auch den Einwänden zur TG-Zufahrt wird nicht entsprochen, weil die Leistungsfähigkeit der Erschließung durch ein entsprechendes Sachverständigengutachten belegt ist.

Die Grundstückseigentümerin (Allianz) wird von der Gemeinde jedoch aufgefordert, Möglichkeiten zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung zu prüfen, z.B. durch eine leistungsfähigere Ausbildung der Schrankenanlage an der TG-Einfahrt und vertretbare Maßnahmen auch durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zu prüfen, inwieweit etwaige Maßnahmen, die planungsrechtlich nicht fixiert werden können, zur Konfliktvermeidung z.B. durch Regelungen im Durchführungsvertrag verankert werden können (beispielsweise Ertüchtigung der Schrankenanlage, etwaige Übernahme von Umbaukosten im Nordabschnitt an der Einmündung Dieselstraße/Medienallee).

Darüber hinaus wird insgesamt auf die obigen, ausführlichen Sachvorträge und die Sachverständigengutachten verwiesen. Diese sind Bestandteil der Abwägung.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten

Das E-Mailschreiben vom 20.09.2012 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben / verlesen.

Die Allianz plant eine flächendeckende Photovoltaikanlage auf dem Dach zu installieren, die aber nicht gleich bei Inbetriebnahme des Gebäudes umgesetzt wird, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt nachgerüstet werden soll. Damit ist das Dach zu einem späteren Zeitpunkt zu 100 % mit Technik ausgelastet. Die bisher geplante Technik sowie die dazugehörigen Wartungswege auf dem Dach würden ohnehin nur eine partielle, patchworkartige Dachbegrünung zulassen. Darum wird beantragt, dass die Dachflächen ab dem 3. OG mit herkömmlicher Dachabdeckung ausgeführt werden können. Weiterhin gibt es eine frühere Abstimmung zwischen der Allianz und der Gemeinde, dass nichteinsehbare Dachflächen von der Begrünung ausgeschlossen sind.

Speziell um den Baumbestand in den Böschungen der Randbereiche zu schützen aber auch generell sind Abgrabungen und Aufschüttungen auf das notwendige Mindestmaß einzugrenzen.

#### Sachvortrag Planverfasser und Gemeinde

Sinngemäß zusammengefasst sind gemäß der bisherigen Formulierung der Festsetzung A 9.2 die Dächer (nur dann) zu begrünen, wenn sie nicht anderweitig genutzt werden (z.B. für Photovoltaik / Technische Anlagen). Untergeordnete Dächer (z.B. Vordächer) sind von der Vorschrift gemäß Festsetzung A 9.3 ganz ausgenommen.

Der optische Belang ist hierbei von untergeordneter Bedeutung. Klargestellt wird der Hinweis des Landschaftsarchitekten Rainer Schmidt, dass zum Zeitpunkt der Abstimmung zwischen Allianz und Gemeinde, u.a. der nun vorliegende hohe Versiegelungsgrad nicht erwähnt wurde. Es geht angesichts des nunmehr vorliegenden hohen Versiegelungsgrads von ca. 92 % des Vorhabens um eine eingriffsmindernde Maßnahme in Bezug auf die natürlichen Funktionen des Bodens, die durch das Bauvorhaben weitgehend verloren gehen (z.B. Rückhaltefunktion bei Niederschlägen, natürliche Verdunstung von Niederschlagswasser und Verminderung des Aufheizungseffekts über versiegelten Flächen / klimatische Funktion). Wenn der Eingriff, der durch das Bauvorhaben ausgelöst wird, im Rahmen einer "regulären" Aufstellung eines Bebauungsplans bilanziert werden müsste, dann wäre die Dachbegrünung eine wichtige, eingriffsmindernde Maßnahme. Aufgrund des vorliegenden Verfahrens nach § 13a BauGB ist dies gesetzlich hier jedoch nicht vorgeschrieben.

Dennoch ist die Gemeinde gehalten, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und - wenn das nicht möglich ist - zu vermindern. Hierfür ist die bisherige Festsetzung ein aus Sicht der Gemeinde geeignetes und auch zumutbares Instrument.



## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Dass das Thema der Grundflächenversiegelung eine solche Bedeutung gewinnt (siehe auch Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde), war in den ersten Abstimmungsgesprächen noch nicht absehbar.

Dennoch können auch die von der Allianz bzw. Rainer Schmidt, Landschaftsarchitekt, vorgetragenen Argumente nachvollzogen werden, weshalb folgender Beschlussvorschlag gemacht wird:

540      7      Beschluss: 7:0

Der Planverfasser wird beauftragt die Festsetzung A 9.2 wie folgt zu ändern:

Satz 1 der Festsetzung ist so zu ändern, dass die Begrünungsvorschrift erst ab einer zusammenhängenden (von anderen baulichen Anlagen freien) Dachfläche von 100 m<sup>2</sup> gilt. Darüber hinaus wird folgende Formulierung ergänzt:

"Abweichungen von der Begrünungsvorschrift können zeitlich beschränkt zugelassen werden, wenn die Nutzung des Daches für technische Anlagen (z.B. für Photovoltaik) erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll".

Unter den Hinweisen wird aufgenommen, dass im Fall einer solchen Abweichung durch geeignete Unterlagen (z.B. durch eine entsprechende Fachplanung und / oder bereits vorgenommene bauliche Vorkehrungen / Installationen) nachzuweisen ist, dass die spätere Errichtung der technischen Anlagen etc. beabsichtigt und technisch sinnvoll möglich ist.

Die bisherige Festsetzung in A 7.7 wird beibehalten und der Planer wird beauftragt die Festsetzung A 7.7 wie folgt zu ergänzen:

Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen im Gebäudeaußenbereich (ausgenommen Innenhöfe des Gebäudes) sind nicht zulässig.

#### 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 19.09.2012 wird bekannt gegeben / teilweise verlesen, in dem Folgendes mitgeteilt wurde:

1. Nach der vorliegenden Planung, soll ein Teil der Hauptnutzungen (Gastronomie, Küche, Konferenz- und Besprechungsräume) unterirdisch im Innenbereich der Anlage realisiert werden. Diese Nutzungen werden durch die abgegrabenen Tiefhöfe belichtet.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Aufgrund dieser Tiefhöfe handelt es sich nicht um Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO. Die Grundflächen der Hauptnutzungen in den belichteten Untergeschossen sind bei der max. zulässigen Grundfläche nach Festsetzung A.3.1 zu berücksichtigen, die max. GR muss daher entsprechend erhöht werden. Die Begründung, Punkt 7, ist dann ebenfalls zu überarbeiten und die höhere GR bei der GRZ- und GFZ-Berechnung zu berücksichtigen.

2. Für die Formulierung „sowie zwischen Nachbargebäuden“ in Festsetzung A.4.1 gibt es in dieser Form keine Rechtsgrundlage. Im Bebauungsplan kann entweder festgesetzt werden, dass die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zur Anwendung kommen sollen, oder die Abstandsflächen werden durch den Bebauungsplan (vermaßte Außenwände) geregelt (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Die Regelung in Festsetzung A.4.1, dass die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten sind, ist hier nicht erforderlich, da selbst bei Ausschöpfung der Baugrenzen und der maximalen Höhenentwicklung die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden; auch an der Ostseite überlappen sich die Abstandsflächen nicht mit den Abstandsflächen der jetzt auf der Grundstücksgrenze stehenden Gebäude. Aus unserer Sicht wird deshalb vorgeschlagen, die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO (durch die zugelassenen Außenwände) zu regeln (die Sätze 1 und 2 der Festsetzung sind dann herauszunehmen) und in der Begründung zu der Thematik „ausreichende Belichtung und Belüftung“ eine Aussage aufzunehmen. Punkt 3.3, letzter Absatz und 4.6, 3. Absatz, Satz 1 der Begründung müssten entsprechend umformuliert bzw. erläutert werden, dass bei Einhaltung der Baugrenzen und der zulässigen Wandhöhe, die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen sowie zwischen dem geplanten Gebäude und den bestehenden Gebäuden im Osten eingehalten werden. Die „fehlenden“ Abstandsflächen der Bestandsgebäude an der Grundstücksgrenze können mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht „geheilt“ werden. Hierzu müsste - wie bereits besprochen - entweder der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs erweitert oder der Bebauungsplan Nr. 40/86 im Bereich der Fl.Nr. 246 geändert und für die Gebäude auf der Grundstücksgrenze die abweichende Bauweise „einseitiger Grenzanbau“ zugelassen werden. Momentan genießen die Gebäude an der Grenze nur Bestandsschutz.

3. Im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen sollte in der Planzeichnung noch die Breite der Grünfläche und die Breite des Eigentümerweges an der Nordseite des Geltungsbereichs vermaßt werden.

4. Die Formulierung „bei entsprechendem Nachweis der Notwendigkeit und Vertretbarkeit“ in Festsetzung A.11.3 ist für eine Festsetzung zu unbestimmt. Wenn hier eine Ausnahme gern. § 31 Abs. 1 BauGB geregelt werden soll, müssten Art und Umfang ausdrücklich festgesetzt werden. Wir weisen darauf hin, dass Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB und Abweichungen nach Art. 63 BayBO ohne eine gesonderte Festsetzung möglich sind.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Redaktionelles

1. Für die Eintragung in der Planzeichnung „Ladehof“ müsste noch ein entsprechendes Planzeichen aufgenommen werden (vgl. Hinweis B.17 Tiefhof).

2. In den Festsetzungen A.7.1 bis A.7.4 (sowie bei den Hinweisen B 10 bis B 12) werden die Begriffe „Geländeoberfläche“ und „Geländehöhe“ verwendet. Um Unklarheiten zu vermeiden, empfehlen wir nur einen Begriff „Geländeoberfläche“ zu verwenden, da in Festsetzung A.7.1 die Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe angegeben wird. Das Planzeichen für die Bezugspunkte (jetzt Hinweis B.11 Nr. 3) und der Hinweis B.12.0 müssten unter den Festsetzungen aufgenommen werden, um die Bezugspunkte wirksam festzusetzen.

3. Bei Festsetzung A.8.1 sollte entsprechend den Ausführungen in der Begründung (Punkt 5.6) noch „reine“ Büroflächen ergänzt werden, damit klar wird, dass hier keine anderen Anteile z.B. von WC-Anlagen, Teeküchen etc. einzurechnen sind.

4. In Festsetzung A.11.3, Satz 2, sollte es statt „über der Traufe“ z. B. „über der hergestellten Wandhöhe“ lauten, da hier Flachdächer errichtet werden.

5. Die Planzeichen A.14.2 und A.14.3 sind in der Planzeichnung nicht erkennbar, sie sind entweder erkennbar darzustellen oder unter den Hinweisen aufzunehmen,

6. In Festsetzung A.14.8 müsste es statt nicht „überbaubare“, „überbaute“ lauten.

7. In der Begründung, Punkt 9.0, vorletzter Satz, müsste es entsprechend dem uns vorliegenden Schallschutzgutachten statt „Tabelle 5“, „Tabelle 6“ lauten.

541      7      Beschluss: 7:0

#### Zu 1)

Dem Einwand wird entsprochen. Die Planverfasser werden beauftragt, die Grundflächen der Hauptnutzungen in belichteten Tiefhöfen in den Berechnungen für GR (Gesamt GRZ 0,92) und GF (Gesamt GFZ 1,94) zurücksichtigen und die Festsetzungen sowie die Begründung entsprechend zu ändern.

#### Zu 2)

Der Anregung wird entsprochen. Die Planverfasser werden beauftragt, Satz 1 und 2 der Festsetzung A 4.1 (überbaubare Grundstücksflächen) zu streichen (es verbleibt lediglich das Wort "Baugrenze") und die Begründung ist entsprechend anzupassen.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Zu 3)

Der Anregung wird entsprochen. Die Planverfasser werden beauftragt, Grünfläche und Weg im Norden zu vermaßen.

Zu 4)

Der Anregung des Landratsamtes wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, Satz 3 der Festsetzung A 11.3 (Fassadengestaltung, Werbeanlagen-) zu löschen.

Zu Redaktionelles)

Den redaktionellen Anregungen wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

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

Das Schreiben vom 06.09.2012 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Festsetzungen

Um Bäume zu schützen, die eventuell nicht per Planzeichen festgesetzt sind empfehlen wir festzusetzen, dass die gemeindliche Baumschutzverordnung für diese Bäume gilt.

7.0 Höhenlage, 7.7

Um den Baumbestand in den Böschungen der Randbereiche zu schützen (Wurzelbereiche der Bäume sind sehr empfindlich) empfehlen wir explizit festzusetzen, dass in diesen Bereichen (nördliche Böschungen) keine Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig sind.

14.6 Grünordnung

Hier sollte aufgenommen werden, dass Ersatzpflanzungen in der Qualität gemäß 14.7 der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Mindestpflanzgröße Bäume bzw. Sträucher) durchzuführen sind.

542     7

Beschluss: 7:0

Der Anregungen wird entsprochen, der Planverfasser wird beauftragt, den Satzungstext entsprechend zu ergänzen.

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

Das Schreiben vom 17.09.2012 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem darauf hingewiesen wird, dass mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die verfügbare Grundfläche maximal baulich genutzt und damit das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der sonstigen umgebenden Bebauung deutlich angehoben wird. Es verschieben sich damit die Bezugsgrößen in der Entwicklung des weiteren Gewerbegebietes insgesamt. Auf diese Weise verbleiben keine Freiräume, durch deren Grüngestaltung das Gebiet gliedert und ein klimatisches Gegengewicht erhalten werden könnte.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
            send

### Vortrag - Beschluss

---

543      7

Beschluss: 7:0

Die Gemeinde ist sich der Tatsache der gegenüber der Umgebung erhöhten Verdichtung sehr wohl bewusst. Sie ist daher in der Begründung unter Punkt 7.0 bereits eingehend auf die Grundflächenversiegelung eingegangen. Zusätzlich zu der in der Begründung dargestellten Abwägung der zugelassenen GRZ mit anderen Belangen (z.B. Sicherung eines städtebaulich integrierten Standorts (Baulücke), sparsamer Umgang mit Grund und Boden / kein neuer Standort "auf der grünen Wiese", fundierte Abarbeitung der sonstigen Belange durch entsprechende Fachgutachten, z.B. zu Verkehr und Immissionsschutz) hat die Gemeinde klar zum Ausdruck gebracht, dass die hier - aus besonderen Gründen - zugelassene Grundflächenzahl kein Maßstab für die weitere Entwicklung im Gemeindegebiet sein wird, da es sich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs um Gebiete handelt, die durch Bebauungspläne planungsrechtlich abschließend geregelt sind. Eine ungewollte Ausstrahlung auf andere Bereiche, wie sie z.B. nach § 34 BauGB grundsätzlich denkbar wäre, muss deshalb nicht gefürchtet werden. Die angeregte Abwägung ist also bereits erfolgt. Die Erforderlichkeit weiterer Maßnahmen kann die Gemeinde nicht erkennen. An der bisherigen Planung wird festgehalten.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf fehlt die erforderliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Diese ist auch im beschleunigten Verfahren zu beachten und wird aktuell erstellt. Auf Grund des Fehlens der saP kann zu vorliegendem Bebauungsplanentwurf nicht abschließend Stellung genommen werden.

#### Hinweise der Gemeinde / des Planverfassers

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Landschaftsarchitekturbüros NRT, Stand September 2012, ist zwischenzeitlich der Gemeinde Unterföhring vorgelegt worden und wird inhaltlich geprüft. Grundsätzlich geht die Gemeinde von der Realisierbarkeit des Vorhabens aus. Hinweise und Auflagen für das Vorhaben durch die saP sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Sollte die saP notwendige Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan zur Folge haben, wird der Planverfasser beauftragt, diese vor Einleitung des nächsten Verfahrensschritts (erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) in den Bebauungsplan einzuarbeiten (siehe auch Vermerke der Verwaltung unter Abschnitt A).

#### E.ON Bayern AG

Das Schreiben vom 10.09.2012 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem mitgeteilt wird, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

544 7

Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der Dieselstraße eingeplant werden.

Beschluss: 7:0

Die Einwendungen werden unter Hinweise aufgenommen und sind im Rahmen des Bauvollzugs zu berücksichtigen.

#### Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 23.08.2012 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben und teilweise verlesen:

- Für die Bauphase wird eine Bauwasserhaltung nötig werden. Diese ist frühzeitig vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt München zu beantragen.
- Die unterirdischen Bauteile sind bis HGW plus 30 cm Freibord wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
- Die unterirdischen Bauteile reichen bis ins Grundwasser. Aus diesem Grund muss der Nachweis erbracht werden, dass durch das Bauvorhaben keine schädlicher Grundwasseraufstau verursacht wird bzw. dieser durch Überleitungs- oder Umleitungsmaßnahmen verhindert wird.

545 7

Beschluss: 7:0

Die Einwendungen werden unter Hinweise aufgenommen und sind im Rahmen des Bauvollzugs zu berücksichtigen.

#### Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH

Das Schreiben vom 08.09.2012 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem auf Telekommunikationsanlagen im Bebauungsplanumgriff hingewiesen wird.

546 7

Beschluss: 7:0

Die Einwendungen werden unter Hinweise aufgenommen und sind im Rahmen des Bauvollzugs zu berücksichtigen.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Schreiben vom 19.09.2012 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem darauf hingewiesen wird, dass im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten sind.

547      7

Beschluss: 7:0

Die umfangreichen Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Bauvollzug berücksichtigt. Der Planverfasser wird beauftragt, den Hinweis B 33.0 der Satzung dahingehend zu ändern.

#### SWM Infrastruktur Region GmbH

Das Schreiben vom 17.09.2012 wird bekannt gegeben / verlesen in dem auf bestehenden Erdgas-, Strom-, Wasser- und Fernwärmeversorgungsleitungen hingewiesen wird. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss insbesondere zu unserer Fernwärmeversorgungsleitung ein seitlicher Mindestabstand von 2,5m beiderseits der Trasse eingehalten werden. Zwischen unseren Versorgungsanlagen und dem evtl. erforderlichen Baugrubenverbau ist ein lichter Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

548      7

Beschluss: 7:0

Die Einwendungen werden unter Hinweise aufgenommen und sind im Rahmen des Bauvollzugs zu berücksichtigen.

#### Kabelfernsehen München ServiCenter GmbH & Co.KG

Das Schreiben vom 14.08.2012 wird bekannt gegeben / verlesen wird, in dem auf bestehende Anlagen hingewiesen wird.

549      7

Beschluss: 7:0

Die Einwendungen werden unter Hinweise aufgenommen und sind im Rahmen des Bauvollzugs zu berücksichtigen.

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Schreiben vom 29.08.2012 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem darauf hingewiesen wird, dass sich entlang der Westseite der Dieselstraße im Gehwegbereich umfangreichen Kabelanlagen befinden. Außerdem befindet sich an der Südwestlichen Grundstücksecke ein Kabelschacht auf dem privaten Nachbargrundstück.

550      7

Beschluss: 7:0

Die Einwendungen werden unter Hinweise aufgenommen und sind im

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Rahmen des Bauvollzugs zu berücksichtigen.

Weiteres Vorgehen:

Auf Grund der vorstehenden Anregungen und Hinweise sowie der noch nicht der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgelegte saP ist eine weitere Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs notwendig.

551 7

Beschluss: 7:0

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 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 mit Begründung ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu überarbeiten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 27.09.2012.

Die erneute Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 13a BauGB ist durchzuführen.

Az.: 602/1  
3.1; 3.2; 3.3

552 7

#### **Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße; Vorstellung der Planungen der Firma SFSportcars GmbH und SFLeasing e.K.**

Mit E-Mailschreiben vom 24.09.2012 teilte Herr Fritsch mit, dass aus technischen Gründen die Vorstellung der Planung noch verschoben werden muss.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Az.: 601  
3.1

#### **Bebauungsplanentwurf Nr. 60a/12 zur Änderung des Bebauungsplanes Erweiterung der Kleingartenanlage nördlich des Aschheimer Weges; Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Satzungsbeschluss** **(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60a/12 zur Änderung des Bebauungsplanes Erweiterung der Kleingartenanlage nördlich des Aschheimer Weges, in der Fassung vom 26.07.2012 nach § 12 und § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 07.08.2012 bis einschließlich 10.09.2012 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten von 07.08.2012 bis 10.09.2012 gemäß § 4



## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Abs. 2 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.  
Seitens des Kleingartenvereins ist die Errichtung eines Bewirtschaftungs-  
weges (Pflweg) mit einer Breite von ca. 2 Metern der noch nicht bebauten  
Parzellen im nördlichen Bereich der Kleingartenanlage geplant. Durch die  
Maßnahme verkleinert sich die Größe der angrenzenden Kleingarten-  
parzellen um ca. 1 Meter, die der Kleingartenverein vollständig mittragen  
kann.

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

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise bzw. Anregungen ein-  
gereicht:

- Landratsamt München – Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht
- Landratsamt München – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht
- Landratsamt München – Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung
- Eisenbahn-Bundesamt
- E.ON Netz GmbH
- E.ON Bayern AG

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

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

Das Schreiben vom 03.09.2012 wird bekannt gegeben, in dem darauf hinge-  
wiesen wird, dass aus Rechtssicherheitsgründen in der Satzung alle Plan-  
zeichen aufzuführen sind, die in der Planzeichnung verwendet werden  
(z. B. Baugrenzen, öffentliche Verkehrsflächen, Spielplatz, usw.). Ferner ist in  
der Satzung noch aufzuführen, dass im Übrigen alle Planzeichen, Textfest-  
setzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin  
gelten, soweit dies nicht durch vorliegende Änderung geändert worden ist.  
Redaktionell ist in der Planzeichnung bei den öffentlichen Verkehrsflächen  
noch die Straßenbegrenzungslinie zu ergänzen. Außerdem sind vollständi-  
keitshalber in der Planzeichnung noch die Planzeichen A und B (vgl. rechts-  
kräftiger Bebauungsplan) einzutragen.

553      7      Beschluss: 7:0

#### Fachliche Hinweise zu 1

Aus Rechtssicherheitsgründen sind in der Satzung alle Planzeichen aufzu-  
führen, die in der Planzeichnung verwendet werden (z. B. Baugrenzen,  
öffentliche Verkehrsflächen, Spielplatz, usw.).

#### Fachliche Hinweise zu 2

In der Satzung ist aufzuführen, dass im Übrigen alle Planzeichen, Textfest-  
setzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

gelten, soweit dies nicht durch vorliegende Änderung geändert worden ist.  
Redaktionelles

In der Planzeichnung bei den öffentlichen Verkehrsflächen ist noch die Straßenbegrenzungslinie zu ergänzen. Außerdem sind vollständigkeithalber in der Planzeichnung noch die Planzeichen A und B (vgl. rechtskräftiger Bebauungsplan) einzutragen.

- 554      7      Landratsamt München – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht  
Das Schreiben 14.08.2012 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass Kleingartenanlagen nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – tagsüber den gleichen Schutzanspruch wie Allgemeine Wohngebiete, nämlich 55 dB (A) genießen. Die Erweiterungsfläche rückt näher an die emittierende Einrichtungen (Wertstoffhof, Kläranlage) und Verkehrswege (BAB A99) heran. Es ist zu überprüfen, ob und wie unmittelbar nördlich und nordwestlich gelegenen Einrichtungen Lärmauswirkungen auf die geplante Erweiterungsfläche der Kleingartenanlage haben können. Falls dies nicht ausgeschlossen werden kann, ist dies schalltechnisch zu untersuchen, dann sind auch die Lärmeinwirkungen durch die A99 feststellen zu lassen. Umgebende Anlagen und Nutzungen sollten in den Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen, zumindest in der Begründung beschrieben werden.

Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Bernhard, Landratsamt München – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht, am 21.09.2012 wurde klargestellt, dass es sich hier um ein Missverständnis handelt und die Erweiterungsfläche nicht an die emittierenden Einrichtungen (Wertstoffhof, Kläranlage) und Verkehrswege (BAB A99) heranrückt. Somit ist dieser Hinweis hinfällig geworden.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

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

Das Schreiben vom 23.08.2012 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass es im Norden und Osten der Erweiterung der Kleingartenanlage laut aktuellem Luftbild einen dichten Strauchbestand gibt. Gemäß Plandarstellung ist dieser Bereich jedoch als „Fläche zu bepflanzen mit Heistern und Sträuchern“ festgesetzt. Es wird empfohlen, im Bebauungsplan die Eingrünung als Bestand darzustellen, z.B. gemäß PlanzV als „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und dieses Planzeichen in der Satzung mit aufzunehmen.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

555      7      Beschluss: 7:0

Der Empfehlung, im Bebauungsplan die Eingrünung als Bestand darzustellen, z.B. gemäß PlanzV als „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und dieses Planzeichen in der Satzung mit aufzunehmen, wird gefolgt.

556      7      Eisenbahn-Bundesamt

Das Schreiben vom 05.09.2012 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass die aus dem Eisenbahnbetrieb der östlich verlaufenden Bahnstrecke resultierende Immissionsbelastungen als „Bestand“ hinzunehmen sind bzw. erforderliche Vorkehrungen zum Schutz von Primärschall, Sekundärschall und Erschütterungen festzusetzen sind. Zudem können physikalisch bedingt im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnüberleitung unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen verursachen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

557      7      E.ON Netz GmbH

Das Schreiben vom 30.07.2012 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass nördlich des Planungsgebietes eine 110-kV-Leitung verläuft. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

558      7      E.ON Bayern AG

Das Schreiben vom 30.07.2012 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass sich im Bebauungsplanumgriff Versorgungsleitungen der E.ON Bayern AG befinden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### Weiteres Vorgehen

Die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise werden in den Bebauungsplanentwurf, Stand 26.07.2012, eingearbeitet.

Eine weitere Auslegung ist aus diesem Grund nicht mehr erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 60a/12 zur Änderung des Bebauungsplanes Erweiterung der Kleingartenanlage nördlich des Aschheimer Weges, kann als Satzung beschlossen werden.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

559      7      Beschluss: 7:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:  
Der Bebauungsplanentwurf Nr. 60a/12 zur Änderung des Bebauungsplanes Erweiterung der Kleingartenanlage nördlich des Aschheimer Weges, in der Fassung vom 26.07.2012, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 27.09.2012.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2012 mit eingearbeiteten redaktionellen Änderungen und Hinweisen vom 27.09.2012 wird als Satzung beschlossen.

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

Az.: 6010  
3.1; 3.2; 3.3; 3.4

#### **Bebauungsplanentwurf Nr. 71a/12 zur Änderung des Bebauungsplanes Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße; Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71a/12 zur Änderung des Bebauungsplanes Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße, in der Fassung vom 26.07.2012 nach § 12 und § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 07.08.2012 bis einschließlich 10.09.2012 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten von 07.08.2012 bis 10.09.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen. Vom 30.07.2012 bis zum 06.08.2012 konnte sich vorab jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung.

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

- Herr Günther Peischl mit 23 Anwohnern (Unterschriftsliste)
- Eigentümer der Reihenhäuser in Zeile 6 am Römerweg 1-13 (Familie Wolf, Familie Duka, Familie Müllensiefen, Familie Funk, Familie Schmiedel, Familie Mangione, Herr Brandl)

Die beiden Anträge wurden dem Gremium vorab zugeleitet.

Nach Abwägung der Bürgerbelange wird zu den vorgebrachten Anregungen aus Sicht der Planverfasserin Frau Siedenburger wie folgt Stellung genommen:

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- 560      7      Herr Günther Peischl mit 23 Anwohnern (Unterschriftsliste)  
Das Schreiben vom 22.04.2012 wird bekannt gegeben, in dem die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen auf der westlichen Seite des Keltenwegs (Aschheimer Spielplatz) im Anschluss an die bereits vorhandenen Parkplätze Richtung Tassiloweg beantragt wird.

Die beantragten öffentlichen Parkplätze sind bereits Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

Da Längsparkplätze auf der westlichen Straßenseite des Keltenwegs schon vorhanden und abgemarkt sind, wird hier die Form der Längsparkplätze beibehalten und neue öffentliche Parkplätze im nördlichen Anschluss neben der Fahrbahn festgesetzt. Bestehende Bäume sind bei der Längenausweisung berücksichtigt.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Eigentümer der Reihenhäuser in Zeile 6 am Römerweg 1-13 (Familie Wolf, Familie Duka, Familie Müllensiefen, Familie Funk, Familie Schmiedel, Familie Mangione, Herr Brandl)

Das Schreiben vom 16.05.2012 wird bekannt gegeben, in dem die Eigentümer der Reihenhäuser der Zeile 6 beantragen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die in den Ziffern 6.2 und 6.3 bezeichneten geschlossenen Wände bzw. Sichtschutz- und Überdachungsanlagen zwischen den Terrassen unabhängig der Wintergartenanbauzone mit einer max. Tiefe von 2,50m zulässig sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71/02, Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße, auf der Südseite zwischen den Terrassenplätzen nur innerhalb der Anbau-/Wintergartenzone (Ziffer B 1.1 der textlichen Festsetzungen) ein Sichtschutz zulässig ist. Die Reihenhäuser der Zeile 6 haben die Anbau-/Wintergartenzone von 2,00m bereits mit 1,50m mit den Wintergärten bebaut.

- 561      7      Beschluss: 7:0

Die Errichtung von Trennwänden in Anschluss an die Wintergartenzone stellt eine starke optische Einengung der Gartenzone und eine optische Verdichtung des Wohnquartiers dar. Da die Häuser breitere Achsen aufweisen als üblich, ist ein Sichtschutz mit Pflanzen als Ergänzung zu 1,20m Mauern, wie z. B. einer Hainbuchenhecke, eine Alternative zur Wahrung der Privatsphäre und nach bestehenden Festsetzung bis zur Höhe von 1,80m zugelassen.

An der bisherigen Planung wird festgehalten.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise bzw. Anregungen eingereicht:

- Landratsamt München – Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- DB Services Immobilien GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- Wasserwirtschaftsamt München
- Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- SWM Infrastruktur Region GmbH
- E.ON Bayern AG

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

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

Das Schreiben vom 30.07.2012 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass für die neu geplanten Gemeinschaftstiefgaragen (A 1.5.4) noch eine Zuordnungsangabe festgesetzt werden muss (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB). Die Festsetzung B 3.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist hierfür nicht ausreichend, da sie sich nur auf Carports und Stellplätze bezieht.

Folgende redaktionelle Änderungen sind noch vorzunehmen:

1. Auf der Teilfläche im Südosten sind neue Gemeinschaftsstellplätze dargestellt, die Planung wird auch in Punkt 5 der Begründung als Fläche für Nebenanlagen für sechs Stellplätze erläutert. Die Gemeinschaftsstellplätze sind daher in der Planzeichnung mit dem Planzeichen A 1.5.2 umrandet darzustellen, die grüne Linie ist herauszunehmen. Zur eindeutigen Fixierung der Lage sollte noch eine Vermaßung ergänzt werden.
2. Bei den Festsetzungen durch Planzeichen A 1.6.3 ist noch das entsprechende Planzeichen aufzunehmen (wie im rechtskräftigen Bebauungsplan). Dies gilt auch für die Hinweise durch Planzeichen A 2.4.3 und A 2.4.4.

562

7

Beschluss: 7:0

Die drei neu zugelassenen Tiefgaragen im nördlichsten Bereich des Umgriffs sind den jeweiligen Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück direkt zugeordnet. Die Bezeichnung Gemeinschaftstiefgarage ist damit falsch und wird entsprechend geändert. Das Planzeichen 5.4 erhält die Bezeichnung Tiefgarage anstelle von Gemeinschaftstiefgarage.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Folgende redaktionelle Änderungen werden vorgenommen:

1. Auf der Teilfläche im Südosten sind neue Gemeinschaftsstellplätze dargestellt, die Planung wird auch in Punkt 5 der Begründung als Fläche für Nebenanlagen für sechs Stellplätze erläutert. Die Gemeinschaftsstellplätze sind daher in der Planzeichnung mit dem Planzeichen A 1.5.2 umrandet darzustellen, die grüne Linie ist herauszunehmen. Zur eindeutigen Fixierung der Lage sollte noch eine Vermaßung ergänzt werden.
2. Bei den Festsetzungen durch Planzeichen A 1.6.3 ist noch das entsprechende Planzeichen aufzunehmen (wie im rechtskräftigen Bebauungsplan). Dies gilt auch für die Hinweise durch Planzeichen A 2.4.3 und A 2.4.4.

#### Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Schreiben vom 10.09.2012 wird bekannt gegeben, in dem auf das in geringer Entfernung liegende Bodendenkmal der Bronzezeit (D-1-7735-0032), mit dessen weiterer Ausdehnung in den Planungsbereich mit hoher Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist, hingewiesen.

563      7      Beschluss: 7:0

Das Bodendenkmal der Bronzezeit (D-1-7735-0032) wird unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

564      7      DB Services Immobilien GmbH

Das Schreiben vom 07.08.2012 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass Abstand und Art der Bepflanzung so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlage fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisanlage ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m.

Der Bebauungsplan weist einen Abstand von 10m zur Gleisachse auf. Private Baugrundstücke rücken mindestens 25m ab. Konflikte mit privaten Bauherren sind unwahrscheinlich. Entlang der Umgriffsgrenze ist eine Mauer festgesetzt, die unverändert übernommen wird. Die nächsten Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen sind ca. 14 m abgerückt. Die angesprochenen Belange sind damit berücksichtigt.

Eine Beschlussfassung ist nicht verlasst.

565      7      Eisenbahn-Bundesamt

Das Schreiben vom 05.09.2012 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass die aus dem Eisenbahnbetrieb der östlich verlaufenden Bahnstrecke resultierende Immissionsbelastungen als „Bestand“ hinzunehmen sind bzw. erforderliche Vorkehrungen zum Schutz von

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Primärschall, Sekundärschall und Erschütterungen festzusetzen sind. Zudem können physikalisch bedingt im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnüberleitung unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen verursachen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

#### Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 07.08.2012 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass im Gegensatz zu oberirdischen Parkplätzen bei Tiefgaragen grundwasserschützende Deckschichten meist weitgehend entfernt und durch die Tiefenlage der Abstand bis zum Grundwasser verringert ist. Bei wasserdurchlässigen Tiefgaragenböden können von Kraftfahrzeugen anfallende wassergefährdende Stoffe, wie Öle, Kraftstoffe, Abrieb von Bremsbelägen oder Reifen sowie Verunreinigungen am Fahrzeug deshalb vergleichsweise schlechter zurückgehalten bzw. abgebaut werden. Ein weiteres Gefährdungspotential ergibt sich durch eine evtl. Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, anfallenden Schmutzwasser bei der Reinigung des Tiefgaragenbodens und anfallendes Löschwasser im Brandfall. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist daher insbesondere bei geringem Grundwasserflurabstand nicht auszuschließen. Um die Aufnahme des folgenden Hinweises wird gebeten:

„Der Tiefgaragenboden ist dicht auszuführen, wenn bereits einer der nachfolgenden Punkte zutrifft:

- In der Tiefgarage werden KFZs gewaschen.
- Der Garagenboden nass gereinigt wird.
- Der höchste zu erwartende Grundwasserspiegel (HGW 100) bei weniger als 1,5m unter dem Tiefgaragenboden liegt.“

566      7      Beschluss: 7:0

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Der Tiefgaragenboden ist dicht auszuführen, wenn bereits einer der nachfolgenden Punkte zutrifft:

- In der Tiefgarage werden KFZs gewaschen.
- Der Garagenboden nass gereinigt wird.
- Der höchste zu erwartende Grundwasserspiegel (HGW 100) bei weniger als 1,5m unter dem Tiefgaragenboden liegt.“

567      7      Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH

Das Schreiben vom 27.08.2012 wird bekannt gegeben, in dem auf bestehende Telekommunikationsanlagen im Bebauungsplanumgriff hingewiesen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.



## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- 568      7      Deutsche Telekom Technik GmbH  
Das Schreiben vom 30.07.2012 wird bekannt gegeben, in dem auf eine bestehende Kabelanlage im Bebauungsplanumgriff hingewiesen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

- 569      7      SWM Infrastruktur Region GmbH  
Das Schreiben vom 10.09.2012 wird bekannt gegeben, in dem auf bestehende Erdgas- und Wasserversorgungsleitung im Bebauungsplanumgriff hingewiesen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

- 570      7      E.ON Bayern AG  
Das Schreiben vom 10.08.2012 wird bekannt gegeben, in dem auf bestehende Anlagen im Bebauungsplanumgriff hingewiesen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Seitens der Verwaltung und des Hochbauplaners Botzenhard-Zeitler-Blaimberger, München, sowie im Zusammenhang mit dem künftigen Geschosswohnungsbau sollten noch folgende Optimierungen vorgenommen werden:

- Der Standort für Müll und Fahrräder soll vor die Hauszeile gesetzt werden. Die grundsätzlich an diesem Standort vorgesehenen Stellplätze werden durch die Tiefgarage kompensiert. Die planerische Festsetzung GSt/GCa ist um Müll (M) zu ergänzen.
- Die Tiefgarage wird an die GR nicht angerechnet, soweit diese außerhalb des Gebäudes liegt und mindestens 1,00 m überdeckt ist.
- Für die Hauszeile 10 ist als Bezugshöhe 501,60 im Mittel anzusetzen.
- Die Festsetzung 10.1 (Aufenthaltsräume sind nach Süden zu orientieren) zu den Aufenthaltsräumen ist dahingehend zu spezifizieren, dass Küchen und Wohnküchen auch im Norden zulässig sind.
- Das Schallschutzgutachten ist entsprechend anzupassen, dass Küchen und Wohnküchen auch im Norden zulässig sind.
- Zum Regelquerschnitt soll ergänzend festgesetzt werden, dass eine Wandhöhenüberschreitung des Regelquerschnitts durch die topographischen Verhältnisse des Urgeländes bis max. 0,60 m zulässig sind.
- Ein Durchgang zwischen den nördlichen Hauszeilen ist nicht

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

zwingend erforderlich.

- Der Bauraum Zeile 10 wird um 0,50 m nach Westen und bei Zeile 15 um 0,50 m nach Osten aufgeweitet.
- Der Bauraum Zeile 10 und 15 wird um 0,50 m nach Süden aufgeweitet.
- Der Bebauungsplan soll alle Änderungen enthalten, dass auch die Tiefgarage im Freistellungsverfahren genehmigt werden kann.
- Die Bezugshöhen im Bebauungsplanumgriff sind anzupassen.
- Unter den Hinweisen ist aufzunehmen, dass das Einheimischengebiet mit Geothermie versorgt wird.

571      7      Beschluss: 7:0

Folgende Änderungen im Zusammenhang mit dem Geschosswohnungsbau sind in den Bebauungsplanentwurf Nr. 71a/12 zur Änderung des Bebauungsplanes Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße aufzunehmen:

- Der Standort für Müll und Fahrräder soll vor die Hauszeile gesetzt werden. Die grundsätzlich an diesem Standort vorgesehenen Stellplätze werden durch die Tiefgarage kompensiert. Die planerische Festsetzung GSt/GCa ist um Müll (M) zu ergänzen.
- Die Tiefgarage wird an die GR nicht angerechnet, soweit diese außerhalb des Gebäudes liegt und mindestens 1,00 m überdeckt ist.
- Für die Hauszeile 10 ist als Bezugshöhe 501,60 im Mittel anzusetzen.
- Die Festsetzung 10.1 (Aufenthaltsräume sind nach Süden zu orientieren) zu den Aufenthaltsräumen ist dahingehend zu spezifizieren, dass Küchen und Wohnküchen auch im Norden zulässig sind.
- Das Schallschutzgutachten ist entsprechend anzupassen, dass Küchen und Wohnküchen auch im Norden zulässig sind.
- Zum Regelquerschnitt soll ergänzend festgesetzt werden, dass eine Wandhöhenüberschreitung des Regequerschnitts durch die topographischen Verhältnisse des Urgeländes bis max. 0,60 m zulässig sind.
- Ein Durchgang zwischen den nördlichen Hauszeilen ist nicht zwingend erforderlich.
- Der Bauraum Zeile 10 wird um 0,50 m nach Westen und bei Zeile 15 um 0,50 m nach Osten aufgeweitet.
- Der Bauraum Zeile 10 und 15 wird um 0,50 m nach Süden aufgeweitet.
- Der Bebauungsplan soll alle Änderungen enthalten, dass auch die Tiefgarage im Freistellungsverfahren genehmigt werden kann.
- Die Bezugshöhen im Bebauungsplanumgriff sind anzupassen.
- Unter den Hinweisen ist aufzunehmen, dass das Einheimischengebiet mit Geothermie versorgt wird.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Weiteres Vorgehen

Die im beschleunigten Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise werden in den Bebauungsplanentwurf, Stand 26.07.2012, eingearbeitet.

Eine weitere Auslegung ist nicht mehr erforderlich, da nur redaktionelle Hinweise vorliegen und der Anregung Zeile 6 nicht entsprochen wurde. Der Bebauungsplan Nr. 71a/12 zur Änderung des Bebauungsplanes Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße, kann als Satzung beschlossen werden.

572      7      Beschluss: 7:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:  
Der Bebauungsplanentwurf Nr. 71a/12 zur Änderung des Bebauungsplanes Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße, in der Fassung vom 26.07.2012, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 27.09.2012.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2012 mit eingearbeiteten Änderungen und Hinweisen vom 27.09.2012 wird als Satzung beschlossen.

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

Az.: 602/1  
3.1; 3.2; 3.3

#### **Bauantrag von Frau Christine Brauer zum Um- und Anbau an ein bestehendes Wohnhaus an der Rosenstraße 16**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Christine Brauer, Neuried, zum Um- und Anbau an ein bestehendes Wohnhaus an der Rosenstraße 16, Fl.Nr. 550/10, vom 05.07.2012 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Geisler, Dießen, vom 05.07.2012 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 550/10 (546m²), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der einfache Baulinienplan Nr. 7, Rosenstraße.

Von der Antragstellerin wird die Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus (UG und EG) mit den Maßen Länge 8,49m x Breite 4,62m x Höhe von 3,25m bis 4,90m (wegen Gefälle im Grundstück) geplant. Die Ausführung des Daches soll in Anlehnung an die Garage mit einem Flachdach und einer

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Flachdachterrasse erfolgen.

Außerdem sollen die bestehenden beiden Gauben im Dachgeschoss mit einer Breite von 1,00m auf eine Breite von 2,20m vergrößert werden. Gemäß vorgelegter GFZ-Berechnung des Architekturbüros Geisler vom 16.07.2012 wird nach Realisierung der Maßnahme auf dem Grundstück eine GFZ von insgesamt 0,206 (vorher 0,136) vorhanden sein.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass im näheren Umfeld vermehrt Dachgauben realisiert wurden.

Der Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.11.2011, Nr. 477, in Erinnerung, in dem der formlosen Anfrage zum Um- und Anbau an ein bestehendes Wohnhaus an der Rosenstraße 16 dem Grunde nach zugestimmt wurde. Der Bauantrag hat neue Sachentscheidungsgründe (zwei Dachgauben) und wird aus diesem Grund dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss erneut vorgelegt.

573      7      Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag von Frau Christine Brauer, Neuried, zum Um- und Anbau an ein bestehendes Wohnhaus an der Rosenstraße 16, Fl.Nr. 550/10, vom 05.07.2012 wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die ortsübliche GFZ von 0,45 als Orientierungsmaß ist einzuhalten.
- Der Ausführung des Dachs in Anlehnung an die Garage mit einem Flachdach wird aus ortsbildgestalterischen Gründen zugestimmt.
- Einer begehbaren Dachterrasse auf dem Flachdach des geplanten Anbaus wird nicht zugestimmt.
- Für die Errichtung des Anbaus ist je abgeschlossener Wohneinheit ein zusätzlicher KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten und dauerhaft als solcher zu unterhalten.
- Auf die Nachbarbeteiligung wird hingewiesen.

Az.: 6010  
3.1

### **Bauantrag der Allianz Deutschland AG Campus Unterföhring zur Errichtung eines Bürogebäudes an der Dieselstraße**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der Allianz Lebensversicherungs AG, vertreten durch die Allianz Deutschland AG, München, zur Errichtung eines Bürogebäudes an der Dieselstraße, Fl.Nr. 244, vom 21.09.2012 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Auer Weber Assoziierte, München, vom 25.06.2012 werden zur Einsichtnahme vorgelegt und ausführlich erläutert.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Für das Grundstück Fl.Nr. 244 (18.689m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, befindet sich 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 Aufstellung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, die erste Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat bereits in der Zeit von 16.08.2012 bis 17.09.2012 stattgefunden. Eine weitere Auslegung für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan erforderlich, da die saP noch nicht vorlag.

Vom Antragsteller wird die Errichtung eines Bürogebäudes für ca. 1.500 Mitarbeiter mit einer zweigeschossigen Tiefgarage mit 519 KFZ-Stellplätzen geplant. Das Gebäude soll teilweise fünfgeschossig (Wandhöhe ca. 18m zzgl. Technikaufbauten) und mit Tiefhöfen sowie einer Steg-/Brückenverbindung zur fußläufigen und barrierefreien Erschließung über die Dieselstraße ausgebildet werden. Außerdem wird ein als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg zur Durchgängigkeit des Gebiets an der nördlichen Grundstücksgrenze (Dieselstraße und Beta-Straße) wieder hergestellt.

Die Dachlandschaft wird durch eine Photovoltaikanlage / technische Anlagen (die nicht von der öffentlichen Straßenkante sichtbar bzw. von der Attika abgerückt) oder begrünte Dachflächen gemäß den Bauantragsunterlagen zur Ausführung kommen. Auf den nördlichen Dachflächen ist eine Dachbegrünung geplant.

Das Bürogebäude wird wie folgt genutzt:

- 1. UG: Casino, Lager, Technikräume, teilweise Tiefgarage
- 2. UG: überwiegend Tiefgarage
- EG: Büros, Besprechungsräume, Schulung, Serviceräume
- 1. – 4. OG: Büronutzung und Konferenzräume

Das geplante Bauvorhaben wird, gemäß Schreiben des planenden Architekten Auer + Weber, München, Herrn Dehnst, und der Allianz die Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40c/12, zur Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche südlich der Bahnhofstraße (Medienallee), östlich der Dieselstraße und westlich des Etzweges, einhalten.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

574      7      Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag der Allianz Lebensversicherungs AG, vertreten durch die Allianz Deutschlang AG, München, zur Errichtung eines Bürogebäudes an der Dieselstraße, Fl.Nr. 244, vom 21.09.2012 wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40c/12, zur Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche südlich der Bahnhofstraße (Medienallee), östlich der Dieselstraße und westlich des Etzweges, (u. a. lichte Durchfahrtshöhe Dieselstraße mindestens 4,50m) eingehalten sind.

Az.: 6010  
3.1, 3.2

#### **Formlose Anfrage von Frau Tina und Herrn Georg Vogl zur Errichtung einer Dachgaube am Reihnhaus an der Ringstraße 1b**

Der Bürgermeister gibt die formlose Anfrage von Frau Tina und Herrn Georg Vogl, Unterföhring, zur Errichtung einer Dachgaube am Reihnhaus an der Ringstraße 1b, vom 08.07.2012, bekannt. Die Skizze und Beispielfotos werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/5 (2.348m², 14 Reihenhäuser) das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Von den Antragstellern ist die Errichtung einer Dachgaube mit einer Breite von 3,20m bei einer Hausbreite von 4,50m und einer Gaubentiefe von 2,10m angedacht. Eine genaue Höhe kann auf Grund des Planungsstandes noch nicht angegeben werden. Die Ausführung soll als stehende Gaube erfolgen.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass bei den vier Reihenhäusergruppen keine Dachgauben vorhanden sind. Im weiteren östlichen Verlauf an der Ringstraße befinden sich fast durchgängig Dachgauben (u. a. nachträglich errichtet).

575      7      Beschluss: 7:0

Der formlosen Anfrage von Frau Tina und Herrn Georg Vogl, Unterföhring, zur Errichtung einer Dachgaube mit einer Breite von ca. 3,20m und einer Tiefe von ca. 2,10m am Reihnhaus an der Ringstraße 1b, vom 08.07.2012, wird mit folgenden Maßgabe zugestimmt:

- Durch die Errichtung der Dachgaube darf kein Vollgeschoss entstehen.
- Auf die Nachbarbeteiligung wird hingewiesen.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

Die Verwaltung wird ermächtigt, gleich lautende Anfragen bei den vier Reihenhäusgruppen an der Ringstraße, im Büroweg zuzustimmen.

Az.: 6010  
3.1

#### **Antrag der Firma HWZ Projekt GmbH zur Realisierung eines Handwerker- und Kleingewerbeparks an der Bauhofstraße**

Der Bürgermeister gibt den Antrag der Firma HWZ Projekt GmbH, Unterschleißheim, zur Realisierung eines Handwerker- und Kleingewerbeparks an der Bauhofstraße vom 31.08.2012 bekannt. Die Planskizze der Planungsgruppe Neumeyer, München, vom 31.08.2012 wird zur Einsichtnahme vorgelegt. Die Unterlagen wurden dem Gremium zugeleitet.

Der Bürgermeister weist auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.12.2011, Nr. 486, hin, in dem der Voranfrage der Firma HWZ Projekt GmbH zur Realisierung eines Handwerker- und Kleingewerbeparks an der Bauhofstraße vom 28.11.2011 aus planungsrechtlichen Gründen nicht zugestimmt wurde, weil weder der Flächennutzungsplan (Fläche für Versorgungsanlagen) eine entsprechende Bebauung vorsieht, noch ein Bebauungsplan allgemein gegeben ist. Darüber hinaus war kein konkretes Bauvorhaben sondern eine Vorratsflächenplanung angedacht.

Vom Antragsteller wird die Realisierung eines Handwerker- und Kleingewerbebetriebshofs als Mischgebiet mit Betriebswohnungen geplant, um die Ansiedlung von neuen oder ortsansässigen Handwerker- oder Kleingewerbebetriebe, die innerhalb des Ortskerns keine Wachstums- oder Expansionsmöglichkeiten haben, ein Wirkungsfeld innerhalb der Gemeinde zu ermöglichen.

Es sollen fünf Parzellen (GR insgesamt 3.920m<sup>2</sup>) entstehen, auf denen ein Werkstatt- oder Lagergebäude mit darüber liegenden Büroflächen und im Obergeschoss eine Betriebswohnung entstehen. Die Erschließung soll über die Bauhofstraße erfolgen. Seitens der Firma HWZ Projekt GmbH wird im Grunde an der Planung vom 20.12.2011 festgehalten.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 568/0, 568/2 und 569/0 (insgesamt 17.023m<sup>2</sup>), die im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen sind, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass für diesen Bereich eine Produktionsstätte der Firma Techno Carbon Technologies geplant war.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Weiter merkt der Bürgermeister noch folgendes an. Die Gehölzbestände entlang des Mittleren Isarkanals sind gemäß dem BayNatSchG geschützt. Es soll keine Unterbauung der 110kV-Hochspannungsleitung erfolgen.

Eine Herstellung der Erschließungsstraße von der Münchner Straße bis zum Bahnübergang der S-Bahnlinie S8, ist mit einem durchgängig angelegten Gehweg (evtl. kombinierten Geh- und Radweg) an der südlichen Seite der Straßenführung zwingend erforderlich. Eine Änderung des FNP ist ausnahmslos erforderlich und gemäß dem Beschluss des Bau-Verkehrs- und Grundstücksausschuss wäre ein VEP (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) aufzustellen.

Die Stellungnahme des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München, München, vom September 2012 wird bekannt gegeben, in der das Vorhaben für einen Handwerkhof an diesem „besonderen“ Standort noch einmal zu prüfen bzw. zu überdenken wäre.

576      7      Beschluss: 7:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag der Firma HWZ Projekt GmbH, Unterschleißheim, zur Realisierung eines Handwerker- und Kleingewerbeparks an der Bauhofstraße vom 31.08.2012, mit folgenden Maßgaben zustimmend zur Kenntnis:

- Keine Unterbauung der 110 kV-Hochspannungsleitung
- Herstellung der Erschließungsstraße von der Münchner Straße bis zum Bahnübergang der S-Bahnlinie S8 mit einem durchgängig angelegten kombinierten Geh- und Radweg (Begegnungsverkehr) an der südlichen Seite der Straßenführung
- Es ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) im Parallelverfahren mit einer Flächennutzungsplanänderung (GE) aufzustellen. Die Planungskosten sind vom Vorhabensträger zu tragen
- Die Kosten der notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind vom Vorhabensträger vollumfänglich zu tragen
- Die Gehölzbestände entlang des Mittleren Isarkanals sind gemäß dem BayNatSchG geschützt und entsprechend zu berücksichtigen
- Es werden im Umgriff maximal zwei Betriebsleiterwohnungen (zu jeweils bis zu 100m<sup>2</sup>) zugelassen (Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen z. B. Immissionsschutz, Emissionsschutz, Strom)
- Erfordernis einer ökologischen Ausgleichsfläche von 30%

Az.: 6010  
3.1;3.3;3.2



## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

577      7      **Standortverlegung eines Baumarktes mit Gartencenter an der FeringasträÙe**

Mit E-Mailschreiben vom 21.09.2012 teilte Herr Rainer Schürmann mit, dass aus technischen Gründen die Vorstellung der Planung noch verschoben werden muss.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Az.: 601  
3.1

**Errichtung von Fußgängerüberwegen als Ergebnis der Verkehrsschau 2012**

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 14.04.200, Nr. 433, in Erinnerung.  
Der Bürgermeister erinnert weiter an die durchgeführte Verkehrsschau am 19.07.2012 und gibt das Protokoll, das den Bauausschussmitgliedern mit der Sitzungseinladung zugesandt wurde, bekannt.

Es wurde seitens der Verkehrsschauteilnehmer die Anregung vorgebracht, über die StraÙäckerallee an der Einmündung der Föhringer Allee (an der Kinderkrippe 3), sowie an der BlumenstraÙe an der Einmündung der NelkenstraÙe (am Kindergarten 1) Fußgängerüberwege einzurichten.

Der Bürgermeister erläutert anhand einer Lageplanskizze die entsprechenden Örtlichkeiten.

**Errichtung eines Fußgängerüberweges in der StraÙäckerallee an der Einmündung der Föhringer Allee (an der Kinderkrippe 3)  
(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Herr Thomas Weingärtner verlässt den Sitzungssaal.

578      7      Beschluss: 6:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:  
Der Errichtung eines Fußgängerüberweges an der StraÙäckerallee nahe der Einmündung der Föhringer Allee (an der Kinderkrippe 3) wird zugestimmt.  
Die hierfür notwendigen Maßnahmen sind zeitnah vorzunehmen.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Errichtung eines Fußgängerüberweges in der Blumenstraße an der Einmündung der Nelkenstraße (am Kindergarten 1) (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Herr Thomas Weingärtner kehrt in den Sitzungssaal zurück.

579 7 Beschluss: 7:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Der Errichtung eines Fußgängerüberweges an der Blumenstraße nahe der Einmündung der Nelkenstraße (am Kindergarten 1) wird zugestimmt.

Der Beschluss des Gemeinderates vom 14.04.2010, Nr. 433, wird aufgrund der bei der Verkehrsschau 2012 festgestellten neuen Gegebenheiten aufgehoben.

Die notwendigen Maßnahmen zur Errichtung des Fußgängerüberweges sind zeitnah vorzunehmen.

Az.: 6010

1, 3.1; 3.2

#### Bekanntgaben und Anfragen

##### ❖ Gehweg nördlich von SKY

Aufgrund von, durch Starkregenereignisse verursachten Ausspülungen des Gehwegs nördlich des SKY-Geländes (zwischen Jahnstraße und Etzweg), wurde die nur mineralisch gebundene Decke über die letzten Monate erheblich beschädigt. Der Bauhof hat deshalb in KW 37 und 38 einen Entwässerungsgraben zum schadlosen Ableiten des Regen- und Oberflächenwassers gezogen, sowie die Tragschichten und die mineralisch gebundene Deckenschicht des Weges erneuert.

##### ❖ Herr Gemeinderat Weingärtner erkundigt sich nach dem Stand der Baumaßnahme Haltestelle Apianstraße. Herr Kapfenberger erläutert kurz den Stand und stellte in Aussicht, dass ab 15.10.2012 die Inbetriebnahme (MVV; Straßenbauamt etc.) geplant ist und brachte sein Bedauern zum Ausdruck, dass diese Baumaßnahme eine unverständliche Leistung der Bauingenieurkunst darstellt und weitere Schritte eingeleitet wurden.

## 44. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.09.2012

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- ❖ Herr Gemeinderat Weingärtner weist auf die seit Monaten ungepflegte Begrünung an der Straßäckerallee hin. Herr Kapfenberger entschuldigt sich für die Situation und sichert zu, dies kurzfristig abzarbeiten.
- ❖ Herr Gemeinderat Kimmelmeyer fragt an, ob es eine Möglichkeit gäbe, Nähe Firkenweg zur Erleichterung für Rollstuhlfahrer und Kinderwägen den Bordstein abzusenken. Herr Kapfenberger teilt mit, dass ein Ortstermin durch das Technische Bauamt durchgeführt und die Anfrage geprüft wird.
- ❖ Gemeinderat Axenbeck fragt nach dem aktuellen Stand des Fußweges von der Alten Münchner Straße Richtung Gartenanlagen am Werkkanal. Er bittet um Prüfung möglicher Verbesserungsmaßnahmen. Herr Kapfenberger leitet die Überprüfung an das Technische Bauamt weiter.

---

Franz Schwarz  
Erster Bürgermeister

---

Lothar Kapfenberger  
Schriftführer