

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt ferner die Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung. Nachdem keine Einwände gegen die festgesetzte Tagesordnung der öffentlichen Sitzung bestehen, eröffnet der Vorsitzende die Sitzung.

109 9 **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

110 9 Beschluss: 9:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 27.1.2015 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 2014 bis 2020 als genehmigt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49b/12 zur Verlegung eines Baumarktes mit Gartencenter und Tiefgarage an die FeringasträÙe 5; Abwägung der Anregungen im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49b/12 wurde gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und vom Gemeinderat der Gemeinde Unterföhring in der Sitzung vom 12.12.2013, Nr. 1066, als Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49b/12 ist am 12.02.2014 in Kraft getreten.

Auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 49 b/12 wurde eine Teilbaugenehmigung und eine Baugenehmigung erteilt, die von einem Nachbarn jeweils mit Anfechtungsklage nebst Eilantrag nach § 80 Abs. 5 VwGO angefochten wurde. Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 b/12 wurde zwischenzeitlich außerdem ein Normenkontrollantrag und ein Eilantrag nach § 47 Abs. 6 VwGO eingereicht.

Die vorgenannten Rechtsbehelfe wurden insbesondere damit begründet, dass die Abstandsflächenregelungen des Bebauungsplans Nr. 49b/12 gegen den Bestimmtheitsgrundsatz verstoßen und dies zur Gesamtnichtigkeit

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

des Bebauungsplans führen soll. Es wurde vorgebracht, dass unklar sei, ob hier die gesetzlichen Abstandsflächen gelten oder ob die gesetzlichen Abstandsflächen durch den Bebauungsplan gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO reduziert werden sollen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Unterföhring hat in der Sitzung vom 10.07.2014, Nr. 56, beschlossen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49b/12 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zu ergänzen bzw. zu ändern, um die gerügten „Widersprüche“ zu beheben.

Im Rahmen dieses ergänzenden Verfahrens wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit erneut gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2014 bis einschließlich 29.09.2014 durchgeführt. Hierzu lag der Bebauungsplan nebst Begründung in der Fassung vom 10.07.2014 in der Zeit vom 27.08.2014 bis einschließlich 29.09.2014 im Rathaus, Zimmer 209, zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Bei der Durchführung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49b/12 in der Fassung vom 10.07.2014 wurde versehentlich nicht die als Satzung beschlossene Fassung vom 12.12.2013 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Grunde gelegt, sondern die Fassung vom 16.09.2013. Das ergänzende Verfahren wurde daher unter Zugrundelegung der Fassung vom 12.12.2013 nochmals wiederholt. Hierzu lag der Bebauungsplan nebst Begründung in der Fassung vom 05.11.2014 in der Zeit vom 22.12.2014 bis einschließlich 26.01.2015 im Rathaus, Zimmer 209, zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2014 aufgefordert, ihre Stellungnahmen ebenfalls bis zum 26.01.2015 abzugeben. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Nach Abschluss des förmlichen Beteiligungsverfahrens sind die zur Planung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit (BG Oktavian GmbH) und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange (IHK München und Oberbayern, Regierung von Oberbayern, LRA München, Staatliches Bauamt Freising, Gemeinde Ismaning, Regionaler Planungsverband München beschlussmäßig zu prüfen und mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Im Einzelnen sind folgende Stellungnahmen zur Planung eingegangen:

BG Oktavian GmbH (vertreten durch die Kanzlei Wagensonner Rechtsanwälte), Schreiben vom 23.01.2015

Die BG Oktavian GmbH (vertreten durch die Kanzlei Wagensonner Rechtsanwälte) hat mit Schreiben vom 23.01.2015 folgende Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Stellungnahme/Abwägung der
--	-----------------------------------

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

	Verwaltung
<p>1. Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplans</p> <p>Die Änderung der Abstandsflächenregelung verstößt gegen abstandsflächenrechtliche Vorschriften und widerspricht einer sachgerechten Abwägung. Die Änderung bzw. Ergänzung der Einfriedungsregelung ist untauglich, den beabsichtigten Planungszweck zu erreichen und entfaltet letztlich keine rechtlichen Wirkungen. Im Übrigen verstößt die Einfriedungsregelung ebenfalls gegen das Abwägungsgebot. Die Änderungen bzw. Ergänzungen der Bebauungsplanfestsetzungen sind daher rechtsfehlerhaft und unwirksam. Im Einzelnen:</p> <p>a) Abstandsflächen</p> <p>Im ergänzenden Verfahren wurde die Regelung unter Ziff. 1.3. der textlichen Festsetzungen gestrichen, die die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 S. 1 und S. 2 BayBO angeordnet hat. Dies hat zur Folge, dass sich aus den festgesetzten Baugrenzen und den maximalen Wandhöhen mittelbar Abstandsflächen ergeben, die mit den nach Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht übereinstimmen, weil sie geringere Tiefen haben. Letzteres wiederum beruht auf der Tatsache, dass die Tiefe der Abstandsflächen bei Anwendung der nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen 1 H beträgt, während sich aus den festgesetzten Baugrenzen und den maximalen Wandhöhen mittelbar Abstandsflächen von lediglich ca. 0,5 H ergeben.</p> <p>Auch die Begründung zum Bebau-</p>	<p>Die Gemeinde hat die Abstandsflächen in der vom Gesetz vorgesehenen Weise reduziert.</p> <p>Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO ermöglicht es, u.a. durch Bebauungsplan in einem Sondergebiet Abstandsflächen vor Außenwänden mit einer geringeren Tiefe als 1 H zuzulassen. Die dabei vorzunehmende Abwägung ergibt, dass die Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen im Plangebiet auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung sachgerecht ist.</p>

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

ungsplan wurde, soweit sie die Abstandsflächenregelung betrifft, gestrichen. Nunmehr wird die Verkürzung der Abstandsflächen auf bis zu ca. 0,5 H mit dem Hinweis gerechtfertigt, dass es sich bei dem Plangebiet um ein gewerblich geprägtes Sondergebiet handelt, das wiederum an Gewerbegebiete angrenzt, weshalb eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowohl im Plangebiet als auch in den angrenzenden Gewerbegebieten gewährleistet sei (Begründung zum Bebauungsplan, S. 11).

Die Baugrenzen und die maximalen Wandhöhen sind in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht rechtsfehlerhaft festgesetzt und verstoßen gegen das Abwägungsgebot. Sie sind damit unwirksam. Dazu ist Folgendes auszuführen:

aa) Die festgesetzten Baugrenzen und die maximal zulässigen Wandhöhen, die mittelbar zu einer Verkürzung der Abstandsflächen auf teilweise ca. 0,5 H führen, widersprechen den materiellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen des Art. 6 Abs. 5 S. 3 Hs. 2 BayBO. Demnach müssen die Festsetzungen, die Außenwände zulassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen liegen müssten, so getroffen werden, dass die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden. Daran fehlt es allerdings: Die Flächen für die zwingend notwendige Feuerwehrezufahrt stehen aufgrund der festgesetzten Baugrenzen nicht zur Verfügung, da sich der (u.a.) durch die Baugrenzenfestsetzung ermöglichte Baukörper fast bis zu den Grundstücksgrenzen ausdehnen wird.

Die hier durch den Bebauungsplan zugelassenen Abstandsflächenentiefen schränken auch die für die Feuerwehrezufahrt benötigten Flächen nicht ein. Dies wurde bereits im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2013 nachgewiesen. Es liegt mithin bereits eine Begutachtung durch einen Prüfsachverständigen zum Brandschutz vor. Die Brandschutznachweise 1 und 2 wurden auch nochmals auf ihre Schlüssigkeit hin überprüft. An den Feststellungen des Prüfsachverständigen, dass eine ausreichende Feuerwehrezufahrt gewährleistet ist, bestehen keine Zweifel. Die hier vorgebrachten Argumente der Einwendungsführerin sind mithin bereits von einem Sachverständigen für Brandschutz entkräftet worden.

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Konkret stellt sich die planungsrechtliche Situation wie folgt dar: Der Baukörper, der durch die festgesetzten Baugrenzen und die maximal zulässigen Wandhöhen ermöglicht wird, verkürzt die Abstandsflächen im Bereich des Ladehofs auf 3,27 m und im Bereich der Tiefgaragenzufahrten auf 3,70 m. In den Abstandsflächen müssen sowohl Flächen für die Lkw-Umfahrt als auch Flächen für die Feuerwehrezufahrt zur Verfügung gestellt werden. Da die zwischen dem geplanten Baukörper und den Grundstücksgrenzen verbleibenden Flächen teilweise aber eben nur eine Breite von 3,27 m bzw. von 3,70 m aufweisen, müssen die Flächen für die Lkw-Umfahrt einerseits und die Flächen für die Feuerwehrezufahrt andererseits quasi zusammengelegt werden. Diese Flächen, die gleichzeitig völlig unterschiedlichen und sich gegenseitig ausschließenden Nutzungen dienen sollen, sind also deckungsgleich. Dies verstößt gegen brandschutzrechtliche Vorschriften, was zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt (vgl. Brügmann, BauGB, § 1 Rdn. 235, 238). Im Einzelnen:

(1) Aus der Darstellung „Baukörper Erd- und Obergeschoss“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie aus dem mit dem Bauantrag vorgelegten Außenanlagenplan ergibt sich die Lage der Feuerwehrezufahrt und der Feuerwehrebewegungsflächen. Gemäß Art. 5 Abs. 2 BayBO sind die Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ständig freizuhalten, Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden. Gleiches ergibt sich aus der ebenfalls einschlägigen Vorschrift des § 25 Abs. 3 S. 1 Verkaufsstättenverordnung. In der Feuerwehrezufahrt und

Die uneingeschränkte Nutzbarkeit der Feuerwehrumfahrung ist auch im Bereich des Ladehofes und im Bereich der Tiefgaragenzufahrten gewährleistet. Im Bereich des Ladehofes wird durch eine Schrankenanlage sichergestellt, dass sich nicht mehrere Fahrzeuge gleichzeitig im Bereich des Ladehofes befinden. Vor der Schranke ist insoweit ein getrennter Standstreifen für das Aufstellen der wartenden Lieferfahrzeuge vorgesehen. Neben diesem Standstreifen besteht auf der linken Fahrspur für Feuerwehreinsatzfahrzeuge die Möglichkeit, die wartenden Fahrzeuge ungehindert zu passieren. Dies ist auch gewährleistet, ohne dass die Lkw-Lenker die Fahrzeuge umsetzen müssen. Die Schranke ist an das Schließsystem integriert und kann auch durch die Feuerwehr bedient werden.

Im Ladehof befindet sich jeweils nur ein anlieferndes Fahrzeug. Hier wird seitlich dieses Fahrzeuges schon aus betrieblichen Gründen für die Rangierfahrten (Entladen des Fahrzeuges) ein ausreichender Abstand freigehalten, der es den Feuerwehreinsatzfahrzeugen problemlos ermöglicht, dass gerade in Ab-

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

auf den Feuerwehrbewegungsflächen besteht daher absolutes Halteverbot für Fahrzeuge jeder Art (vgl. Simon/Busse, BayBO, Art. 5 Rdn. 24). Fahrzeuge dürfen diese Flächen zwar befahren, dürfen dort allerdings nicht auf ihre Entladung warten, mehr noch: Fahrzeuge dürfen dort - auch nicht kurz - halten.

Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung von April 2014 ist mit 22 Lieferungen an einem Tag zu rechnen, wobei täglich bis zu 50 Paletten und 3 Rollcontainer angeliefert werden (Ziff. 5.1 der Untersuchung).

Ausgehend von diesen Randbedingungen und mit Blick auf die (beengten) räumlichen Verhältnisse im Bereich der Lkw-Umfahrt, wie sie sich aus dem Außenanlagen- bzw. Baukörperplan ergeben, erscheint es unrealistisch, dass der prognostizierte Lieferverkehr bewältigt werden kann, ohne dass Lkw weder in der Feuerwehruzufahrt noch auf den Feuerwehrbewegungsflächen auf ihre Entladung warten oder kurz halten. Nach Art. 5 Abs. 2 BayBO bzw. § 25 Abs. 3 S. 1 Verkaufsstättenverordnung ist auch ein kurzes Halten von Fahrzeugen auf Feuerwehrflächen und erst recht ein längeres Abstellen von Fahrzeugen allerdings unzulässig.

(2) Im Übrigen ist auf Folgendes hinzuweisen: Wartende Lkw können im Brandfall nicht unverzüglich aus der Feuerwehruzufahrt entfernt werden. Dafür sprechen insbesondere folgende Gründe:

Werden die Lkw entladen, müsste zunächst der Entladevorgang abgebrochen werden, sprich: Die Waren müssen wieder auf der Ladefläche des Lkw verstaut bzw. aus der Anlie-

ladung befindliche Fahrzeug zu passieren.

Die Feuerwehr kann mithin jeder Zeit auch ungehindert durch den Entladebereich fahren.

Das von der Einwendungsführerin monierte Halten findet mithin im Bereich der Feuerwehruzufahrt nicht statt.

Die anliefernden LKW warten weder in der Feuerwehruzufahrt noch auf den Feuerwehrbewegungsflächen auf ihre Entladung. Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

ferungszone (= Feuerwehzufahrt) entfernt werden, die Ladebordwand muss geschlossen werden. Dieser Vorgang nimmt einige Zeit in Anspruch, insbesondere, wenn mehrere Lkw gleichzeitig entladen werden bzw. auf ihre Entladung warten. Es besteht daher die konkrete Gefahr, dass im Falle eines Feuerwehreinsatzes die Feuerwehzufahrt und die Feuerwehrebewegungsflächen blockiert sind.

Unabhängig davon besteht die Gefahr, dass die LKW-Fahrer - selbst wenn sie sich in der Nähe ihrer Fahrzeuge aufhalten, was bauaufsichtlich weder verlangt noch kontrolliert werden kann - ihre Lkw aufgrund einer Panikreaktion im Brandfall nicht aus der Feuerwehzufahrt wegfahren, sondern die Fahrzeuge dort zurücklassen, um sich selbst rasch in Sicherheit zu bringen.

bb) Die Abstandsflächenregelung widerspricht zudem einer sachgerechten Abwägung und verstößt damit gegen die Anforderungen des aus folgenden Abwägungsgebots. Dazu ist Folgendes festzustellen:

Aufgrund der Verkürzung der Abstandsflächentiefe von 1 H auf ca. 0,5 H werden die sich aus den nachbarschützenden Abstandsflächenvorschriften ergebenden Rechte der Mandantschaft als Nachbarin eingeschränkt (vgl. Simon/Busse, BayBO, Art. 6 Rdn. 338). Vor diesem Hintergrund muss der Abstandsflächenregelung - also die festgesetzten Baugrenzen sowie die maximal zulässigen Wandhöhen und die daraus folgenden Abstandsflächen - eine ausreichende Interessenabwägung, ins-

Es ist erneut auszuführen, dass die anliefernden LKW nicht in der Feuerwehzufahrt entladen. Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.

Es ist erneut auszuführen, dass die anliefernden LKW nicht in der Feuerwehzufahrt warten. Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.

Die festgesetzten Baugrenzen einerseits und die maximal zulässigen Wandhöhen andererseits führen nur im Bereich des sogenannten Ladehofes dazu, dass

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

besondere unter Berücksichtigung der Belange der Nachbarn, zugrunde liegen (vgl. Simon/Busse, a.a.O., Art. 6 Rdn. 338). Daran fehlt es. Im Einzelnen:

Die Abstandsflächenregelung begünstigt einseitig die Vorhabenträgerin: Unter anderem durch die festgesetzten Baugrenzen wird ihr die Schaffung eines Baukörpers ermöglicht, der mit einer GRZ von 0,91 die Obergrenze einer GRZ von 0,8 für "sonstige Sondergebiete" deutlich überschreitet.

Einseitig belastet wird hingegen die Mandantschaft als Nachbarin: Die Abstandsflächen des im Vergleich zur Größe des Vorhaben-grundstücks völlig überdimensionierten Baukörpers werden - zumindest im Bereich des geplanten Ladehofs - faktisch auf das Grundstück der Mandantschaft verlagert. Die Plangeberin geht in der Begründung zum Bebauungsplan offensichtlich davon aus, dass eine Abstandsflächenverkürzung allein deshalb gerechtfertigt sei, weil sowohl das Sondergebiet als auch das angrenzende Gewerbegebiet letztlich gleichermaßen gewerblich genutzt werden. Insoweit verkennt sie den entscheidenden Unterschied zwischen der Situation auf den Grundstücken der Mandantschaft und der Situation auf dem Vorhabengrundstück: Auf den Grundstücken der Mandantschaft befinden sich Bürogebäude, deren Nutzer auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung angewiesen sind. Die Bürogebäude bzw. die Grundstücke der Mandantschaft sind zudem auf die Erhaltung des bisherigen städtebaulichen Erscheinungsbildes durch eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichenden Gebäudeabständen dringend angewiesen. Im Gegensatz dazu kann und wird auf die Belichtung der Nutzflä-

hier lediglich eine Abstandsflächen-tiefe von ca. 0,5 H einzuhalten ist. In den meisten sonstigen Bereichen werden die gesetzlichen Abstandsflächen-tiefen von 1 H (unter Einbeziehung des Schmalseitenprivilegs für den Bürobereich) eingehalten.

Die im Plangebiet zugelassenen Abstandsflächen-tiefen stehen mit den städtebaulichen und den nachbarlichen Belangen im Einklang. Hier ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Plangebiet um ein gewerblich (großflächiger Einzelhandel) geprägtes Sondergebiet handelt, welches an Gewerbegebiete angrenzt (wo lediglich Abstandsflächen von 0,25 H einzuhalten sind). Auch nach dem Grundsatz der Gegenseitigkeit bestehen mithin gegen eine Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen keine Bedenken.

Eine ausreichende Belichtung der Büroräume auf dem Grundstück der Einwendungsführerin ist auch unter Berücksichtigung der jeweils zugelassenen Bebauung sichergestellt.

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

chen des geplanten Baumarkts verzichtet werden. Die Nutzung als Baumarkt stellt zudem keine Ansprüche an die städtebauliche Gestaltung der Umgebung, insbesondere im Hinblick auf ausreichende Gebäudeabstände. Es ist daher kein städtebaulich vernünftiger Grund erkennbar, der die Verkürzung der Abstandsflächentiefe rechtfertigen könnte.

Vor diesem Hintergrund verstößt die Abstandsflächenregelung gegen das aus § 1 Abs. 7 BauGB folgende Abwägungsgebot, was zur Unwirksamkeit der Regelung, also der Festsetzung der Baugrenzen und der maximal zulässigen Wandhöhen, führt.

b) Einfriedungen

Im ergänzenden Verfahren wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan im Planteil dahingehend ergänzt, dass die Höhe des geplanten Stabgitterzauns nunmehr mit dem einschränkenden Zusatz „max.“ angegeben wird. Dieser Zusatz war in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. II.4. des geltenden Bebauungsplans bereits enthalten.

Die Einfriedungsregelung unter Ziff. II.4. der textlichen Festsetzungen wird ausschließlich dahingehend geändert, dass der Stabgitterzaun nicht aufzustellen ist, sondern aufgestellt werden kann.

In der Begründung wird die Beschaffenheit des Stabgitterzauns nunmehr detailliert beschrieben: Die Stabdicke soll waagrecht 8 mm und senkrecht 6 mm aufweisen, die Maschenweite 25 mm waagrecht und 200 mm senkrecht. Damit soll sichergestellt werden, dass der Stabgitterzaun „eine umfassende Durchsichtsmöglichkeit

Die Zulassung des Baumarktes stellt eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar. Die Nutzung harmonisiert hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung mit den im Bereich Feringastrasse bereits vorhandenen Nutzungen.

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

eröffnet und die gebotene Luftzirkulation erfolgt", also dass der Stabgitterzaun als offene Einfriedung anzusehen ist.

Die Einfriedungsregelung verstößt gegen bauplanungsrechtliche Grundsätze und ist damit unwirksam. Dazu ist Folgendes auszuführen:

aa) Die Änderung bzw. Ergänzung der Einfriedungsregelung ist untauglich, den beabsichtigten Planungszweck zu erreichen und entfaltet letztlich keine rechtlichen Wirkungen. Dies ergibt sich aus Folgendem:

(1) Aus Sicht eines unbefangenen Dritten hat sich der Regelungsinhalt der Ziff. II.4. durch die Änderung im ergänzenden Verfahren baurechtlich nicht verändert: Soweit der Stabgitterzaun durch die Umformulierung nicht mehr aufgestellt werden muss, sondern nur aufgestellt werden kann, was die Möglichkeit eines Verzichts auf den Zaun beinhaltet, ändert dies letztlich nichts an der baurechtlich entscheidenden Tatsache, dass der Stabgitterzaun nach wie vor eine Höhe von maximal 3,5 m aufweisen darf. Insofern entfaltet die Einfriedungsregelung keine rechtlichen Wirkungen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Ergänzung des Planteils lediglich der Klarstellung dient. Dieser Ergänzung kommt daher ebenfalls keine rechtliche Wirkung zu. Unabhängig davon ist festzustellen, dass ein möglicher Verzicht auf den Zaun aus Sicht der Plangeberin wohl nicht in Betracht kommt, da die Begründung zum Bebauungsplan detaillierte Vorgaben für den „vorgesehenen“ Stabgitterzaun enthält.

(2) Vor diesem Hintergrund kann letztlich nur vermutet werden, wel-

Die Festsetzungen sind hier eindeutig. Der Bauherr ist nicht verpflichtet einen 3,50 m hohen Stabgitterzaun zu errichten. Es ist vielmehr auch die Errichtung eines niedrigeren Zauns möglich. Soweit der Bauherr hier von der Möglichkeit der Errichtung eines Stabgitterzauns mit einer Höhe von 3,50 m Gebrauch machen möchte, liegt es an dem Bauherrn, eine Ausführung zu wählen, die auf dem Grundstück der Einwendungsführerin noch eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet. Nach Auffassung der Gemeinde ist dies der Fall, soweit die in der Begründung

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

<p>ches Ziel bzw. welcher Zweck mit der „Änderung“ der Einfriedungsregelung verfolgt werden soll. Es liegt allerdings nahe, dass die Plangeberin die Beschaffenheit des Stabgitterzauns detailliert festsetzen wollte, da sich eine derartige detaillierte Beschreibung in der ergänzten Begründung zum Bebauungsplan findet.</p> <p>Gleichwohl ist diese detaillierte Beschreibung untauglich, den beabsichtigten Planungszweck zu erreichen, da auch ihr keine rechtliche Wirkung zukommt. Rechtsverbindlich sind alleine die Festsetzungen im Plan- bzw. Textteil, nicht aber die Begründung.</p> <p>Die Verfehlung des Planungszwecks verstößt gegen das Verbot der ungeeigneten Planung, das aus § 1 Abs. 3 BauGB folgt (vgl. Brügelmann, a.a.O., § 1 Rdn. 235). Damit ist die Einfriedungsregelung unwirksam.</p> <p>bb) Die Einfriedungsregelung berücksichtigt zudem die nachbarlichen Belange der Mandantschaft nicht ausreichend und verstößt insofern gegen das aus § 1 Abs. 7 BauGB folgende Abwägungsgebot. Dazu ist Folgendes festzustellen:</p> <p>Die Plangeberin geht in der Begründung zum Bebauungsplan offensichtlich davon aus, dass ein bis zu 3,50 m hoher Stabgitterzaun auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen städtebaulich vertretbar ist, weil sowohl das Sondergebiet als auch das angrenzende Gewerbegebiet letztlich gleichermaßen gewerblich</p>	<p>zum Bebauungsplan angegebenen Abstände zwischen den einzelnen Stabgittern eingehalten werden.</p> <p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p>
---	---

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

genutzt werden. Insoweit verkennt sie den entscheidenden Unterschied zwischen der Situation auf den Grundstücken der Mandantschaft und der Situation auf dem Vorhabengrundstück: Auf den Grundstücken der Mandantschaft befinden sich Bürogebäude. Die Einzäunung der Grundstücksgrenzen mit einem 3,50 m hohen Stabgitterzaun lässt für die Nutzer dieser Bürogebäude eine gefängnishofartige Situation entstehen. Zudem ist eben gerade nicht sichergestellt - wovon aber die Bebauungsplanbegründung ausgeht, - dass von dem Stabgitterzaun keine gebäudegleiche Wirkung ausgeht. Dies folgt aus der Tatsache, dass die Beschaffenheit des Zauns - wie oben ausgeführt - nicht rechtsverbindlich festgesetzt, sondern lediglich unverbindlich in der Bebauungsplanbegründung geschildert wird. Im Gegensatz dazu werden die Nutzer des geplanten Baumarkts nicht beeinträchtigt, da sie sich auf dem Vorhabengrundstück lediglich kurz aufhalten, um Einkäufe zu tätigen. Im Übrigen ist der Stabgitterzaun aus dem Inneren des geplanten Baumarkts nicht wahrzunehmen, da das Gebäude in diesem Bereich fensterlos sein soll.

Vor diesem Hintergrund verstößt die Einfriedungsregelung gegen das Abwägungsgebot, was zur Unwirksamkeit der Regelung führt.

cc) Die Einfriedungsregelung ist auch insofern unwirksam, als die gesetzlichen Voraussetzungen für eine derartige Regelung fehlen und sie im Übrigen gegen die Regelung des Art. 6 Abs. 9 S. 1 Nr. 3 BayBO verstößt. Im Einzelnen:

Die Einfriedungsregelung verstößt gegen Art. 6 Abs. 9 S. 1 Nr. 3 BayBO, wonach geschlossene Einfriedungen außerhalb von Gewerbe- und Indust-

Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass hier nur eine Einfriedung mit einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig ist, soweit von dieser Einfriedung keine gebäudegleiche Wirkung ausgeht. Dies ist im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Es ist zutreffend, dass den Erläuterungen der Begründung zum Bebauungsplan keine rechtsverbindliche Regelungswirkung zukommt und rechtsverbindliche Regelungen durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen getroffen werden. Durch die textliche Festsetzung II. 4. „[...] offene Einfriedungen ... Stabgitterzaun [...]“ ist hier unzweifelhaft vorgegeben, dass hier nur eine offene Einfriedung zulässig ist.

Die Festsetzung der Einfriedung mit einer maximalen Höhe von

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

riegebieten — so wie hier — nur mit einer Höhe bis zu 2 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind.

Aufgrund der Tatsache, dass die Stäbe des Stabgitterzauns keinen bestimmten Durchmesser bzw. keine bestimmte Maschenweite aufweisen müssen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Stabgitterzaun letztlich als geschossene Einfriedung darstellen wird. Demnach darf der Stabgitterzaun, der auf der Grundstücksgrenze aufgestellt werden soll, nur eine Höhe bis zu 2 m aufweisen.

Die Regelung in Ziff. II.4. Abs. 2, die als örtliche Bauvorschrift im Sinne von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO zu qualifizieren ist, ist auch insofern unwirksam, als die gesetzlichen Voraussetzungen für eine derartige Regelung fehlen. Eine derartige Regelung darf nur aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, der Baugegestaltung und des Schutzes des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes erlassen werden (vgl. Simon/Busse, a.a.O., Art. 81 Rdn. 192 und 193). Ganz offensichtlich rechtfertigt keiner dieser Gründe die Festsetzung der oben beschriebenen Einfriedung. Diese Regelung dient vielmehr ausschließlich dem Interesse der Vorhabenträgerin, nicht aber den oben genannten städtebaulichen Belangen.

3,50 m kann im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne weiteres erfolgen.

Eine geschlossene Einfriedung wurde nicht zugelassen.

Eine örtliche Bauvorschrift enthält der Bebauungsplan nicht. Die Festsetzungen zum Stabgitterzaun stützten sich auch nicht auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO. Es handelt sich vielmehr gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB um eine Festsetzung, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden.

2. Unverändert gebliebene Teile des Bebauungsplans

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Im Folgenden wird auch zu den unverändert gebliebenen Teilen des Bebauungsplans Stellung genommen. In diesem Zusammenhang ist zum einen darauf hinzuweisen, dass die Beschränkung der Stellungnahmen auf die geänderten oder ergänzten Teile gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB keine materielle Präklusion zur Folge hat. Die Gemeinde muss sich daher mit abwägungserheblichen Anregungen und Bedenken auch insofern befassen, als davon lediglich die unverändert gebliebenen Teile des Bebauungsplans betroffen sind (vgl. BayVGH, Urteil vom 30.11.1998, BayVBI 1999, 212 ff.). Da sich die Gemeinde mit den im Folgenden vorgetragenen Anregungen und Bedenken noch nicht auseinandergesetzt hat, wird die Gemeinde nachdrücklich aufgefordert, sich mit den Anregungen und Bedenken auseinanderzusetzen. Die Gemeinde wird weiter aufgefordert, den Bedenken durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rechnung zu tragen.

Zum anderen ist festzustellen, dass die im Folgenden vorgebrachten Anmerkungen letztlich das Maß der baulichen Nutzung, also das Ausmaß des Bauvorhabens betreffen. Das Maß der baulichen Nutzung ist wiederum untrennbar mit der geänderten Abstandsflächenregelung verbunden, da die Abstandsflächen mittelbar durch die Baugrenzen und die maximal zulässigen Wandhöhen, mithin also durch die Kubatur des geplanten Baukörpers bestimmt werden. Die Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplans sind daher im Hinblick auf die Auswirkungen bzw. die planerischen Zusammenhänge nicht abgrenzbar von den unverändert gebliebenen Bebauungsplanfestsetzungen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg,

Die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen wurde hier auf die geänderten bzw. ergänzten Teile beschränkt. Eine Auseinandersetzung mit den nicht geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplans ist hier nicht geboten. Insbesondere wurden auch die hier von der Einwendungsführerin weiter vorgetragene Argumente gegen die Bauleitplanung bereits im bisherigen Bauleitverfahren ausreichend berücksichtigt. Auf die weiter vorgebrachten Argumente wird nur kurz eingegangen:

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

BauGB, § 4a Rdn. 27). Vor diesem Hintergrund erscheint die Beschränkung der Stellungnahmen ohnehin als unzulässig.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan die abwägungserheblichen Belange der Mandantschaft nicht berücksichtigt und diese daher in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf gerechte Abwägung, das aus § 1 Abs. 7 BauGB folgt, verletzt. Im Einzelnen:

a) Widersprüchliche Bebauungsplankonzepte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht im diametralen Gegensatz und im unauflösbaren Widerspruch zu dem Konzept des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Feringasträße“, der für die an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grundstücke gilt. Das Konzept des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Feringasträße“ wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nunmehr ganz offensichtlich durchbrochen und insgesamt in Frage gestellt. Dadurch hat die Gemeinde ihre in § 1 Abs. 3 BauGB wurzelnde Pflicht zum konzeptionsgemäßen Verhalten verletzt und sich zu ihren eigenen Planungsvorstellungen in Widerspruch gesetzt (vgl. dazu Brügelmann, BauGB, § 1 Rdn. 1576). Dazu ist Folgendes auszuführen:

aa) Zwischen den im Eigentum der Mandantschaft befindlichen Grundstücken, für die eine GRZ von 0,5 festgesetzt ist, und dem Grundstück FINr. 1189/56, auf dem ein Vorhaben mit einer GRZ von maximal 0,6 zulässig ist, befindet sich das Vorhabengrundstück. Dort wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bauvorhaben mit einer GRZ von 0,91

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

(1) geschaffen. Damit wird die GRZ-Obergrenze für „sonstige Sondergebiete“ im Sinne von § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich überschritten. Darauf wird ausführlich unter Ziff. 2.f) eingegangen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt zudem einen Baukörper zu, der eine Grundfläche von maximal 9.795 m² überdecken darf.

Im Gegensatz zur festgesetzten offenen Bauweise im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feringastrasse“ lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan zudem einen Baukörper zu, der mit einer Länge von 60 m an der Straßenfront die zulässige Länge von höchstens 50 m in der offenen Bauweise deutlich überschreitet.

bb) Zwischen den hochwertigen Bürogebäuden auf den Grundstücken FINrn. 1189/40, 1189/109, 1189/108 und 1189/56 soll auf dieser Grundlage ein Baumarkt mit Gartencenter entstehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt es dabei zu, dass aufgrund der fast vollständigen Versiegelung des Vorhabengrundstücks jegliche Eingrünung entfällt. Auch die Dachflächen des riesigen Baukörpers können unbegrünt bleiben.

cc) Die Festsetzung eines derartigen Nutzungsmaßes widerspricht ebenso wie die geplante Nutzung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der einen überörtlichen Einzugsbereich hat, dem Gebietscharakter und dem Konzept des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Feringastrasse“. Die weitere Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sollte durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feringastrasse“ gerade verhindert werden. Eigentliches Ziel des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Feringastrasse“

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

war, die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe auf ihren Bestand zu setzen.

dd) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan widerspricht dem Konzept des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Feringastrasse“ auch insofern, als die grundstücksgliedernden Baumstreifen der Baurechtsmaximierung geopfert wurden. Das Ziel des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Feringastrasse“, die Grundstücke optisch und räumlich zu gliedern und die Grünstrukturen - insbesondere im Bereich der an das Vorhabengrundstück angrenzenden Flächen - zu vernetzen, wird dadurch vereitelt (vgl. Begründung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Feringastrasse“, S. 10).

ee) Im Übrigen steht außer Frage, dass der Gebietscharakter des Gewerbegebiets nördlich der Feringastrasse durch das Bauvorhaben nachhaltig negativ verändert werden würde. Die Umgebung des Vorhabengrundstücks ist bislang geprägt durch hochwertige, ansprechende Bürogebäude mit stark eingegrünten Freiflächenbereichen. Die nähere Umgebung ist durch Verkehrslärm bislang nur in den unmittelbar an die Feringastrasse angrenzenden Bereichen vorbelastet. Die zentralen Grundstücksflächen sind bislang frei von Verkehrslärm und können insgesamt als ruhig gelegen bezeichnet werden. Die geplante Ansiedlung des Bauarkts mit Gartencenter verändert diese städtebauliche Situation radikal ins Negative:

Der geplante Gebäudekörper mit einer Länge von über 160 m würde nahezu die gesamte Fläche des Vorhabengrundstücks bedecken.

Der geplante Gebäudekörper würde sich nicht nur aufgrund seiner völlig

Die angeführten zu bepflanzenden Flächen im ursprünglichen Bebauungsplan sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur geringfügig reduziert worden. Im Gebiet „Feringastrasse“ liegt nach Auffassung der Gemeinde weiter eine ausreichende Begrünung vor

Der für das Plangebiet ursprünglich gültige Bebauungsplan Nr. 49/87 hat ein Gewerbegebiet festgesetzt, für welches lediglich eine Abstandsflächenregelung von 0,25 H gilt. Weiter war hier die Errichtung eines Gebäudes mit einer Traufhöhe

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

aus dem Umgebungsrahmen fallenden Ausmaße als Fremdkörper darstellen, sondern auch im Hinblick auf seine Gestaltung: Die Gebäudefassaden würden durch die geplante leuchtend rote und grüne Farbgestaltung optisch extrem negativ und die Umgebung dominierend in Erscheinung treten. Die Errichtung von Fahnenmasten für Werbung, die Anbringung beleuchteter Schriftzüge und groß dimensionierter Werbeanlagen an dem geplanten Gebäudekörper würden das negative Erscheinungsbild unterstreichen.

Die negativen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens werden anschaulich durch die als Anlage 2 vorgelegte Visualisierung belegt. Gerade die oben beschriebenen negativen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf ein Gewerbegebiet, das zu einem Standort für hochwertige Büroimmobilien entwickelt werden soll, stehen im krassen Gegensatz zu den Zielen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Feringastrasse“. Die Plangeberin dieses Bebauungsplans hat die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels auf den Flächen des Vorhabengrundstücks daher ganz bewusst und zielgerichtet ausgeschlossen. Dieses Planungsziel wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan konterkariert.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung einer Fläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer GRZ von 0,91 im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feringastrasse“ offensichtlich unwirksam gewesen wäre. Nichts anderes kann für die Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs durch den Briefmarkenbebauungsplan Nr. 49b/12 inmitten des Bebauungsplangebiets „Gewerbegebiet Feringastrasse“ gelten.

von 18 m zulässig und zwar in einem Abstand zum Grundstück der Einwendungsführerin von lediglich 5 m. Nunmehr wird auf dem Nachbargrundstück ein gewerblich geprägter großflächiger Einzelhandel zugelassen. Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan treten weder von der Nutzungsart noch vom Maß der baulichen Nutzung und erst recht nicht bzgl. der einzuhaltenden Abstandsflächen Nachteile für das Grundstück der Einwendungsführerin auf.

Die hier eingewandte negative optische Gestaltung der Gebäudefassaden im Vergleich zur Umgebungsbebauung wäre ebenfalls im Rahmen des vorausgegangenen Bebauungsplan 49/87 zulässig gewesen. Im Übrigen geht die Gemeinde hier nach Würdigung des vorhandenen Bestandes und des geplanten Baumarktes davon aus, dass es hier zu keinen negativen Auswirkungen auf das Gebiet „Feringastrasse“ kommt.

Der hier zugelassene Baumarkt entspricht den heutigen Ausmaßen eines zeitgemäßen Baumarktes. Der zugelassene Baukörper stellt im Vergleich zu den Nachbargebäuden auch keinen Fremdkörper dar. Das Gebiet „Feringastrasse“ ist entsprechend strukturiert und erschlossen, um einen Baukörper mit den dargestellten Maßen unter-

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Obwohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan sich räumlich in das Gewerbegebiet befindet, nimmt er aus vorstehenden Gründen in keinsten Weise Rücksicht auf das Bebauungskonzept des Gewerbegebiets und dessen Gebietscharakter. Die Gemeinde hat sich offensichtlich mit dem Bebauungskonzept des Gewerbegebiets nicht auseinandergesetzt, obwohl eine derartige Auseinandersetzung mit Blick auf die völlig unterschiedlichen Zielsetzungen der aufeinandertreffenden Bebauungspläne zwingend erforderlich gewesen wäre. Da die Gemeinde ihre aus § 1 Abs. 3 BauGB folgende Pflicht zum konzeptionsgemäßen Verhalten verletzt hat, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unwirksam.

b) Rücksichtnahmegebot

Der Bebauungsplan verstößt gegen das Gebot sachgerechter Abwägung, das in § 1 Abs. 7 BauGB geregelt ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind gegenüber den Nachbarn grob rücksichtslos. Im Einzelnen:

Die Grundstücke der Mandantschaft würden sich einem Gebäudekörper mit einer Länge von über 160 m gegenüber sehen, dessen bis zu 10,50 m hohe Gebäudeaußenwand weitgehend in grellen Farben gehalten und mit Werbeflächen sowie beleuchteten Schriftzügen versehen werden soll. Zudem soll die LKW-Umfahrt unmittelbar entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze geführt werden, so dass die Grundstücke der Mandantschaft unzumutbaren Lärm- und Abgasbeeinträchtigungen ausgesetzt sein würden.

Die schutzwürdigen Belangen der Mandantschaft, auf deren Grundstü-

zubringen.

Im Bereich der Feringastrasse ist neben Büronutzung auch bereits großflächiger Einzelhandel vorhanden. Die hier behauptete Unverträglichkeit besteht nicht.

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

cken sich ansprechende und hochwertige Bürogebäude und ein dichter Grünstreifen an der Grenze befinden, werden damit in keinster Weise beachtet

c) Gefälligkeitsplanung

Die Planung der Gemeinde verstößt auch insofern gegen § 1 Abs. 3 BauGB, als sie ganz offensichtlich ausschließlich die Interessen der Vorhabenträgerin und deren Wunsch nach einer Maximierung des Baurechts im Blick gehabt hat. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher nicht städtebaulich motiviert, sondern stellt sich als „Gefälligkeitsplanung“ dar. Dies belegen eindeutig die vorgenannten Punkte.

Allein die Tatsache, dass das Bauvorhaben die GRZ-Obergrenze für „sonstige Sondergebiete“ deutlich übersteigt, ohne dass dafür städtebauliche Gründe ersichtlich sind, zeigt, dass das Vorhabengrundstück den gewaltigen Baukörper nicht aufnehmen kann. Das Vorhabengrundstück ist für ein Einzelhandelsgroßprojekt dieses Umfangs schlichtweg zu klein.

d) Gebietsbewahrungsanspruch als abwägungserheblicher Belang

aa) Gleichzeitig hat die Gemeinde ganz offensichtlich übersehen, dass die Mandantschaft einen Anspruch auf Bewahrung (Erhaltung) der Baugebietsart „Gewerbegebiet“ und damit auch ein abwägungserhebliches Bewahrungs- bzw. Erhaltungsinteresse hat.

Die Mandantschaft hat zwar keinen Anspruch darauf, dass das Gewerbegebiet in seiner Eigenart unverändert bleibt; sie kann aber beanspruchen,

Die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte wurde bereits im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Bedenken gegen die Zulassung des Vorhabens bestehen daher nicht.

Eine Gefälligkeitsplanung findet nicht statt. Die Planung erfolgt ausschließlich aus städtebaulichen Gründen.

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

dass das Bewahrungsinteresse, das durch den Gebietsbewahrungsanspruch geschützt wird, in dem Bebauungsplanverfahren für das Vorhaben „Baumarkt mit Gartencenter berücksichtigt wird, da dieses Vorhaben - wie gezeigt - gravierende Auswirkungen auf die Eigenart dieses Gebiets hat (vgl. BayVGH, Urteil vom 26.05.2008, BayVBI 2009, 86-88). Ausweislich der Bebauungsplanbegründung hat die Gemeinde dieses Interesse nicht ansatzweise erkannt und daher auch nicht zum Gegenstand ihrer Abwägung gemacht. Dabei ist sich die Gemeinde offensichtlich bereits darüber im Unklaren, in welcher Form die an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke genutzt werden. Wie sich aus Ziff. 2.3 der Bebauungsplanbegründung ergibt, geht die Gemeinde offensichtlich davon aus, dass sich östlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Einzelhandelsnutzungen befinden. Dies ist allerdings unzutreffend. Tatsächlich befinden sich östlich des Vorhabengrundstücks Bürogebäude.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49/87 nicht ersatzlos beseitigen sollte, sondern diese nur überlagern soll. Geht von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit keine rechtliche Wirkung aus, gilt der Bebauungsplan Nr. 49/87 unverändert fort (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 21.12.2010, BauR 2011, 1635-1640).
bb) Der Gebietsbewahrungsanspruch greift gegen das Vorhaben ein, da es in dem Gewerbegebiet weder planungsrechtlich noch bauordnungsrechtlich zulässig ist noch nach 31 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB im Wege einer Ausnahme oder Befreiung zuge-

Ein über das jeweilige Baugebiet hinausgehender Gebietserhaltungsanspruch besteht nicht.

Bei Büronutzung einerseits und großflächigen Einzelhandel andererseits handelt es sich um keine Nutzungen die grundsätzlich einer räumlichen Trennung bedürfen. Die Ausführungen der Einwendungsführerin greifen daher nicht durch.

Unter Ziff. 2.3 der Begründung werden die vorhandenen Nutzungen nur grob dargestellt. Der Gemeinde ist im Einzelnen sehr wohl bekannt, auf welchen

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

lassen werden kann. Nach Ziff. 2. der textlichen Festsetzungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe -wie der Baumarkt mit Gartencenter - explizit unzulässig.

Nur der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass der Gebietsbewahrungsanspruch auch für die Büronutzung gilt, die in den Gebäuden auf den Grundstücken der Mandantschaft stattfindet, da sich die Mandantschaft als Grundstückseigentümerin gegen baugebietswidrige Nutzungen wehren können muss, die sie in ihrer Nutzung stören (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 21.12.2010, BauR 2011, 1635-1640). Eine derartige Störung geht von dem geplanten Baumarkt mit Gartencenter auf die Bürogebäude der Mandantschaft ganz offensichtlich aus.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO eigens für sie festgesetzten Sondergebieten und Kerngebieten zugewiesen sind, um sie in Gewerbegebieten auszuschließen. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO prägt damit die Gebietstypik (auch) eines Gewerbegebiets (negativ) mit. Entscheidet sich eine Gemeinde für eine Gewerbegebietsausweisung, schließt sie folglich zugleich für das betreffende Plangebiet die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe aus. Der Verordnungsgeber sieht diese spezifische Betriebsart nicht als gewerbegebiets-typisch an, weshalb er sie bauleitplanerisch von diesen Baugebieten getrennt behandelt wissen will. Vielmehr soll sie — anders als Gewerbegebiete — den Wohnstandorten wegen ihrer gewissen funktionalen Nähe zum Wohnen räumlich und verkehrlich zugeordnet werden (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom

Grundstücken welche Nutzungen vorhanden sind. Die Gemeinde geht auch bzgl. des Baumarktes von einer sinnvollen und städtebaulich gebotenen Nutzungsstruktur aus.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt großflächigen Einzelhandel zu. Eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs kommt daher nicht in Betracht.

Ein baugebietsübergreifender Gebietserhaltungsanspruch kommt hier nicht in Betracht.

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

21.12.2010, a.a.O.).

Auch unter diesem Blickwinkel ist die Planung der Gemeinde abwägungsfehlerhaft. Die Gemeinde als Plangeberin ignoriert die o.g. Planungsgrundsätze, indem sie ein Sondergebiet für Einzelhandel mitten in ein Gewerbegebiet „hineinplant“.

In diesem Zusammenhang ist auch hervorzuheben, dass die mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit überörtlichem Einzugsbereich verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens potentiell gewerbegebietsunverträglich ist (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 21.12.2010, a.a.O.). Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den im Bebauungsplan festgesetzten Baumarkt mit Gartencenter ist auch tatsächlich gebietsunverträglich, wie sich aus den Aussagen im Verkehrsgutachten von Februar 1990 ergibt. An der Gewerbegebietsunverträglichkeit des Bauvorhabens bestehen also auch hinsichtlich der ungünstigen verkehrsinfrastrukturellen Rahmenbedingungen keine Zweifel.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat damit den abwägungserheblichen Belang der Mandantschaft auf Bewahrung der Baugebietsart ignoriert und damit das Recht der Mandantschaft auf gerechte Abwägung ihrer Belange verletzt.

e) Konfliktbewältigung

Darüber hinaus wirft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Konflikte auf, die er nicht bewältigen kann, Er verstößt daher auch insofern gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7

Bei Büronutzung einerseits und großflächigen Einzelhandel andererseits handelt es sich um keine Nutzungen die grundsätzlich einer räumlichen Trennung bedürfen. Die Ausführungen der Einwendungsführerin greifen daher nicht durch.

Die eingeholten Verkehrsgutachten (z.B. Gutachten vom 05.09.2014 von Prof. Kurzak haben, ergeben, dass die vorhandenen Erschließungsstraßen auch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aufnehmen können.

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

BauGB (vgl. Brügelmann, a.a.O., § 1 Rdn. 1575) und verletzt die Mandantschaft in ihrem Recht auf gerechte Abwägung ihrer Belange. Da die von dem Bebauungsplan hervorgerufenen Konflikte zudem einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen, verstößt der Bebauungsplan auch insofern gegen § 1 Abs. 3 BauGB (vgl. Brügelmann, a.a.O., § 1 Rdn. 1576). Im Einzelnen:

aa) Die fehlende Konfliktbewältigung — aber auch die Widersprüchlichkeit der Bebauungsplankonzepte — werden eindrucksvoll durch das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Verkehrsgutachten von Oktober 2012 belegt. Im Einzelnen:

(1) Zunächst ist nochmals darauf hinzuweisen, dass es vorrangiges Ziel des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Feringasträße“ ist, eine (weitere) Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Bebauungsplan-gebiet zu verhindern. Damit soll insbesondere einer weiteren Verkehrsbelastung entgegengewirkt werden (Bebauungsplanbegründung, S. 8).

Wie bereits in der Sachverhaltsdarstellung erläutert, kam das Gutachten von Februar 1990 seinerzeit zu dem Ergebnis, dass eine Beschränkung der weiteren Bautätigkeit im Gewerbegebiet — auch durch den Ausschluss weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe — notwendig ist, um die Verkehrsmenge bewältigen zu können (Bebauungsplanbegründung, S. 3 und S. 8).

Dieselben Verkehrsgutachter kommen dagegen in ihrem Gutachten von Oktober 2012 erstaunlicherweise zu dem Ergebnis, dass die Zusatzbelastungen aus der Verlegung und Vergrößerung des Baumarktes an der Feringasträße sowie aus der Nachfol-

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

genutzung auf den frei werdenden Flächen derzeit und auch noch im Jahr 2025 leistungsfähig über den Knotenpunkt Münchner Straße/Feringastrasse abgewickelt werden können (Verkehrsgutachten von Oktober 2012, S. 15). Daher bestehen nach Ansicht der Gutachter aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung des Baumarkts mit Gartencenter sowie die dadurch ermöglichte Neunutzung der frei werdenden Flächen in der Feringastrasse durch einen Elektrofachmarkt oder mehrere Fachgeschäfte (Verkehrsgutachten von Oktober 2012, S. 20).

(2) Weder die in dem Verkehrsgutachten von Oktober 2012 aufgestellten Prämissen noch die Ergebnisse sind zutreffend. Das Gutachten weist maßgebliche methodische Fehler auf. Die gutachterlichen Aussagen sind vor dem Hintergrund folgender Tatsachen nicht nachvollziehbar:

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens von Oktober 2012 stehen offensichtlich im völligen Widerspruch zu den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens von Februar 1990, Es ist schlicht abwegig, dass die im Gutachten von Oktober 2012 beschriebenen Zusatzbelastungen verkehrlich bewältigt werden können, obwohl die Verkehrsinfrastruktur nicht verbessert, die Nutzung in der Feringastrasse gleichwohl weiterverdichtet wurde und weitere Einzelhandelsbetriebe — deren Zulässigkeit doch gerade wegen des dadurch induzierten Verkehrs im Gewerbegebiet ausgeschlossen wurde! — angesiedelt werden sollen.

Nochmals im Einzelnen: Der Verkehr wird nach wie vor über die Münchner Straße, die sich im selben Ausbauzustand wie im Jahr 1990 befindet, und die als Sackgasse ausgebildete Feringastrasse abgewickelt. Eine Ent-

Soweit hier das zu erwartende Verkehrsaufkommen gegen die Planung eingewandt wird, ist auf die hierzu bereits eingeholten Verkehrsuntersuchungen hinzuweisen, die bestätigt haben, dass hier die Erschließungsstraßen ausreichend sind um den vorhandenen Verkehr zu bewältigen. Dies wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch unter Berücksichtigung der hier konkret vorgebrachten Einwände von Herrn Prof. Dr. Ing. Kurzak bestätigt. Anhaltspunkte, dass maßgebliche Dinge nicht berücksichtigt wurden, sind nicht vorhanden.

Herr Prof. Dr Ing. Kurzak hat insoweit mit dem der Gemeinde

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

lastung durch S- bzw. U-Bahn ist nach wie vor nicht gegeben. Demgegenüber hat sich das Verkehrsaufkommen durch die Nutzungsverdichtung erhöht und wird sich durch die geplante Ansiedlung des Baumarktes mit Gartencenter und eines Elektrofachmarktes auf dem frei werdenden Grundstück weiter — und realistischer Weise drastisch erhöhen. Dabei ist fraglich, ob die im Verkehrsgutachten von Oktober 2012 prognostizierte Zusatzbelastung tatsächlich realistisch ist, da gerade ein Elektrofachmarkt und ein Baumarkt erhebliche Frequenzbringer sind und Magnetfunktion haben.

Sind die Verkehrsgutachter in ihrem Gutachten von Februar 1990 zu dem — wohl zutreffenden — Ergebnis gekommen, dass der Ausschluss weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe notwendig ist, um die Verkehrsmenge bewältigen zu können, stellt es nun einen unauflösbaren Widerspruch dar, wenn das Verkehrsgutachten von Oktober 2012 davon ausgeht, dass die Verkehrsmenge auch dann noch bewältigt werden kann, wenn sich neben dem — deutlich erweiterten — Baumarkt mit Gartencenter noch ein großflächiger Elektrofachmarkt oder mehrere andere Fachmärkte ansiedeln.

- Die Widersprüchlichkeit der beiden Verkehrsgutachten dürfte u.a. darauf zurückzuführen sein, dass das Verkehrsgutachten von Oktober 2012 von einer falschen Datengrundlage ausgeht.

Hauptdatengrundlage des Verkehrsgutachtens ist offensichtlich eine Verkehrszählung über 14 Stunden am 11.10.2012. Dabei handelt es sich letztlich um eine Momentaufnahme. Diese Momentaufnahme hat keine Aussagekraft, da die Maximalbelastung — darauf kommt es im Rahmen

vorliegenden Schreiben vom 05.09.2014 ausgeführt, dass es im Jahr 1990 nicht voraussehbar war, dass es in München im Zusammenhang mit der Weltmeisterschaft für 2006 zu einem 8-streifigen Ausbau der Autobahn A 9 bei Garching und der Ausweitung der Fahrspuren beim Autobahnkreuz Nord bis Freimann von 4 auf 6 kommen würde. Insbesondere der Bau der dritten Fahrspur auf der Autobahn A 9, die Ende 2005 in Betrieb ging, hat die Verkehrssituation in Unterföhring wesentlich verbessert. Die Münchner Straße ist seither deutlich geringer belastet als 1990.

Weiter wurde von Herrn Prof. Kurzak festgestellt, dass das Verkehrsaufkommen in der Feringastrasse seit 1990 selbst zurückgegangen ist. Dies beruht darauf, dass die Anziehungskraft des damals in der Feringastrasse einmaligen „Kaufmarktes“ durch entsprechende Konkurrenzangebote in der Umgebung stark zurückgegangen ist. Weiter wurde auch die Kreuzung Münchner Straße – Föhlinger Ring (Isarbrücke) durch eine zusätzliche Direktrampe deutlich leistungsfähiger gemacht.

Das Zusammenwirken der vorgenannten Faktoren hat dazu geführt, dass für das Vorhaben Grundstück festgestellt werden konnte, dass sowohl die Erweiterung des Baumarktes als auch die zu erwartenden Folgenutzungen im Gebiet „Feringastrasse“ verkehrlich leistungsfähig über die vorhandenen Erschließungsstraßen abgewickelt werden können. Damit sind die

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

einer Prognoseentscheidung entscheidend an! — bei Vollvermietung und Ausnutzung des derzeit geltenden Baurechts weitaus höher ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das genehmigte bzw. das zulässige Baurecht zum Zeitpunkt der Verkehrszählung aufgrund eines Leerstandes im Umfang von mindestens 29.274 qm Fläche (Büronutzung) bei weitem nicht ausgeschöpft war. An der Leerstandssituation hat sich bis zum heutigen Tage wenig verändert.

Sobald der Leerstand zurückgeht bzw. die Vollvermietung erreicht ist und das genehmigte bzw. das zulässige Baurecht voll ausgeschöpft wird, wird das Verkehrsaufkommen deutlich steigen. Dies könnte insbesondere der Fall sein, wenn der „Marktkauf“ durch neue Nutzungen oder ein neues Nutzungskonzept attraktiver wird oder wenn der „Marktkauf“ den Standort aufgibt und sich an dessen Stelle ein attraktiverer Einzelhandelsbetrieb ansiedelt (vgl. zur Verkehrsanziehung des „Marktkaufs“: Verkehrsgutachten von Oktober 2012, S. 3). Da das Verkehrsgutachten das prognostizierte Verkehrsaufkommen nicht auf der Grundlage der Bestandsnutzungen und der genehmigten bzw. baurechtlich zulässigen, aber noch nicht ausgeschöpften Nutzungen berechnet hat, ist es fehlerhaft

- Die Gutachter ziehen die Ergebnisse und die Belastbarkeit ihrer Aussagen letztlich selbst in Zweifel, wenn sie der Ansicht sind, dass bei der Auswahl von Nachfolgenutzungen für das Grundstück Feringastrasse 6 solchen Einzelhandels- oder Büronutzungen der vorzugeben werden sollte die kein extremes Kundenverkehrsaufkommen erwarten lassen (Verkehrsgutachten von Oktober 2012, S. 19).

Damit werden Überlegungen in das

Aussagen im ursprünglichen Bebauungsplan 49/87 auf Grundlage des damaligen Verkehrsgutachtens heute nicht mehr einschlägig.

Der Bebauungsplan wirft mithin auch bzgl. der ausreichenden wegemäßigen Erschließung keine unbewältigten Konflikte auf.

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Gutachten eingeführt, die bauplanungsrechtlich nicht umsetzbar sind. Baurechtlich darf Nutzungen nicht der Vorzug gegeben werden, nur weil sie ein bestimmtes Kundenverkehrsaufkommen erwarten lassen; vielmehr sind Einzelhandelsnutzungen zwingend zu genehmigen, wenn sie bauplanungsrechtlich zulässig sind — unabhängig von dem Verkehrsaufkommen, dass die Nutzungen nach sich ziehen.

Ein Elektrofachmarkt auf dem Grundstück Feringastrasse 6 ist zwar derzeit bauplanungsrechtlich unzulässig, da davon auszugehen ist, dass er mehr als 700 m² Verkaufsfläche umfassen wird. Möglicherweise wird die Gemeinde aber den Bebauungsplan entsprechend ändern.

In jedem Fall erscheint die Richtigkeit der gutachterlichen Aussagen bereits durch die oben zitierte Ansicht der Verkehrsgutachter mehr als fragwürdig. Es drängt sich der Verdacht auf, dass die Gutachter in Wahrheit der Auffassung sind, dass die Verkehrsbelastung in der Feringastrasse durch die zahlreichen bestehenden und geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe realistischer Weise nicht bewältigt werden kann. Diese Auffassung haben die Gutachter zumindest in ihrem Gutachten von Februar 1990 vertreten. Der Bebauungsplan ist daher auch insofern abwägungsfehlerhaft, als er die verkehrlichen Belange aufgrund der Fehlerhaftigkeit des Verkehrsgutachtens von Oktober 2012 falsch bewertet hat.

bb) Der vorhabenbezogene Bebau-

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

ungsplan ist auch insofern abwägungsfehlerhaft, als die von dem festgesetzten Bauvorhaben auf die Umgebung ausgehenden Emissionen nicht untersucht wurden. Insofern liegt ein vollständiger Abwägungsausfall vor. Zudem wirft der vorhabenbezogene Bebauungsplan dadurch Konflikte auf, die er — mangels entsprechender Regelungen — nicht bewältigen kann. Auch deshalb ist das Recht der Mandantschaft auf gerechte Abwägung ihrer Belange verletzt. Im Einzelnen:

Die Gemeinde hat insbesondere verkannt, dass die Bewältigung des Immissionskonflikts nicht dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überlassen werden kann (Ziff. IV.5. der textlichen Festsetzungen). Bei vorausschauender Betrachtung erscheint der Konflikt dort nicht mehr sachgerecht lösbar (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.03.2010 — 4 BN 66.09 — zitiert aus juris), Dies folgt aus der Tatsache, dass der Betrieb eines Baumarkts mit Gartencenter der geplanten Größe üblicherweise nicht ohne unzumutbare Lärmwirkungen auf die benachbarte Bürobebauung möglich ist. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst das geplante Bauvorhaben bereits im Detail festsetzt, insbesondere die Lkw-/Pkw-Umfahrt und die Situierung des Ladehofs. Insofern dürfte für die Beauftragung wirksamer Lärmschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsbescheid nahezu kein Spielraum sein. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Tatsache, dass sich die Lkw-/Pkw-Umfahrt direkt an den Grundstücksgrenzen befinden soll. Zudem soll offensichtlich die gesamte Lade-tätigkeit über einen — nicht eingehausten — Ladehof unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze abgewickelt werden. Für eine indivi-

Es war hier bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sachgerecht, den Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte auf das Baugenehmigungsverfahren zu verlagern. Es gab im Übrigen während der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Anhaltspunkte dafür, dass der Immissionskonflikt hier nicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens positiv gelöst werden kann. Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholten Immissionsschutzgutachten haben diese Einschätzung auch bestätigt. Ausweislich der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellten schalltechnischen Untersuchung wurde die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an allen in Betracht kommenden Immissionsorten eindeutig bestätigt.

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

duelle Rücksichtnahmebetrachtung im Baugenehmigungsverfahren nach § 15 BauNVO bleibt daher kein Raum mehr (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24.01.2013 — 5 S 913/11 — zitiert aus Juris).

Unabhängig davon hätte die Gemeinde Lärmschutzbelange in die Abwägung einbeziehen müssen, da die Lärmbelastung infolge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ansteigt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 17.01.2014, ZfBR 2014, 585, 587). Dieser Abwägungsfehler führt zur Gesamtnunwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss v. 17.01.2014, a.a.O.). Vor diesem Hintergrund ist die Abwägung mit Blick auf das Rücksichtnahmegebot defizitär. Der Abwägungsmangel ist auch offen-sichtlich und auf das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens von Einfluss gewesen.

f) GRZ

Die Festsetzung der GRZ mit 0,91 und damit die Überschreitung der Obergrenze einer GRZ von 0,8 für „sonstige Sondergebiete“ verstößt gegen § 17 BauNVO bzw. die ihm innewohnende Leitlinien- und Orientierungsfunktion bei der Konkretisierung der Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, denen Vorhaben- und Erschließungspläne unterliegen (= BVerwG, 06.06.2002 — 4 CN 4.01 - BauR 2002, 1655 ff.). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher bereits aus diesem Grund unwirksam. Im Einzelnen:

aa) § 17 BauNVO ist auf den verfahrensgegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan unmittelbar anzuwenden, da die oben genannte Entscheidung des BVerwG des sich

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

noch auf § 7 BauG-MaßnahmenG bezog, während § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB nunmehr davon ausgeht, dass die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan eine Bebauungsplansatzung darstellt (vgl. BVerwG, a.a.O., S. 1656, 2. Absatz a.E.). Aus diesem Grunde trifft die Gemeinde eine Verpflichtung zu konsequenter Anwendung des selbst gewählten Beurteilungsmaßstabes für die Zulässigkeit der Vorhaben. Wenn — wie hier — in der Begründung unter Ziff. 6, S. 15, ausdrücklich mit § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO gearbeitet wird, so muss die Abwägungsentscheidung sich auch an diesen Maßstäben messen lassen:

(1) Die Plangeberin hat von § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in der Fassung vom 11.06.2013 Gebrauch gemacht (Bebauungsplanbegründung, Seite 15). Begründet wird die Überschreitung der GRZ Obergrenze mit der Wiedernutzbarmachung einer größtenteils versiegelten Fläche.

(2) Die Überschreitung der Obergrenze setzt städtebauliche Gründe voraus. Daran fehlt es. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO den städtebaulichen Regelfall darstellt und das Überschreiten der Obergrenze den Ausnahmefall. Dabei kommt es wesentlich auf das planerische Konzept an, das der Planung zugrunde liegt, und auf die jeweilige städtebauliche Situation und ihre Besonderheiten, die das planerische Konzept aufgreift (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 17 BauNVO, Rn. 20).

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Briefmarkenbebauungsplan in das Gewerbegebiet Feringastrasse eingebettet ist, müssen insbesondere die dem Konzept des Be-

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

bauungsplans „Gewerbegebiet Feringastraße“ zugrunde liegenden GRZ-Festsetzungen beachtet werden. Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Feringastraße“ ist für die Grundstücke in der Umgebung des Vorhabengrundstücks eine GRZ von 0,5 bzw. von 0,6 festgesetzt. Vor diesem Hintergrund ist es städtebaulich in keinsten Weise zu rechtfertigen, dass die GRZ auf dem Vorhabengrundstück in derart drastischer Weise aus dem Rahmen der Umgebung fällt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Überschreitung der Obergrenze nicht allein deshalb zu rechtfertigen ist, wenn Plankonzept und Überschreitung städtebaulich im allgemeinen Sinne nur nützlich (vertretbar) sind. Überschreitungen sind auch nicht zulässig, wenn das städtebauliche Ziel in dem betreffenden Gebiet auch unter Einhaltung der Obergrenzen erreicht werden kann (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., § 17 BauNVO, Rn. 21). Letzteres ist hier der Fall. Zwar mag die Überschreitung der GRZ-Obergrenze verständlicherweise im Interesse der Vorhabenträgerin sein; allerdings ist nicht erkennbar, weshalb das Bauvorhaben nicht kleiner dimensioniert werden kann, so dass die GRZ-Obergrenze eingehalten werden kann. Nochmal: Interessen der Vorhabenträger in Bezug auf eine hohe bauliche Nutzbarkeit ihrer Grundstücke stellen keine städtebaulichen Gründe im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO dar (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., § 17 BauNVO, Rn. 21a).

Gerade in der Festsetzung der GRZ von 0,91 in Verbindung mit den planerischen Darstellungen beweist sich die Rücksichtslosigkeit des Vorhabens: Die verbleibenden Grünflächen können nur als „ein Schamgrün“ be-

Die Überschreitung wurde aus städtebaulichen Gründen zugelassen. Dabei wurde berücksichtigt, dass sich im Plangebiet ein ehemaliger MAN-Standort, ein emittierender Gewerbebetrieb, mit umfangreicher Geschossfläche, befand. Durch die Überplanung konnte der ehemalige Gewerbestandort mit überwiegend versiegelter Fläche und umfangreichen Baurecht einer sinnvollen städtebaulichen Folgennutzung zugeführt werden. Gleichzeitig konnte so vermieden werden, dass durch den geplanten Baumarkt bisher unbebaute Flächen überplant werden müssen.

So konnte dem Gebot der Flächenschonung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen vollumfänglich entsprochen werden. Die Überschrei-

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

zeichnet werden. Diese Restflächen haben keinerlei planerischen Zusammenhang bzw. keinerlei städtebauliche Bedeutung, sondern stellen schlechterdings die Differenz zwischen Baukörper und Feuerwehrzufahrt, wie sie sich aus den zu beachtenden Radien ergibt, dar. Irgendeine städtebauliche Qualität oder einen Nutzen, geschweige denn Aufenthaltsqualität für die Angestellten des künftigen Betriebs sind nicht erkennbar. Vielmehr verlagert der Bebauungsplan seine Grünflächenforderungen gewissermaßen auf die Drittgrundstücke; der Bebauungsplan profitiert von den Grünanforderungen, die die Nachbarn nach Maßgabe des alten Bebauungsplans erfüllt haben. Dies stellt auch einen Verstoß gegen die Forderung nach gesunden Arbeitsverhältnissen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB dar, da die erheblichen Lärm- sowie Abgasbelastungen unmittelbar an den jeweiligen Grundstücksgrenzen auf einer Länge von bis zu 160 m entstehen werden,

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO muss die Überschreitung der Obergrenze zudem durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Ausgleichspflicht ist als zusätzliche Voraussetzung für die Überschreitung der Obergrenze geregelt.

Einen Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenze sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht vor. Ein Ausgleich — welcher Art auch immer — wäre insbesondere mit Blick auf das hohe Verkehrsaufkommen, das durch die dichte Bebauung ausgelöst wird, allerdings zwingend

tung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO war mithin aus städtebaulichen Gründen geboten. Das Gebiet „Feringastraße“ ist auch entsprechend strukturiert und erschlossen, um den vorgesehenen einen Baukörper aufzunehmen.

Auch der ursprüngliche Bebauungsplan hat hier unter Berücksichtigung des Umstandes, dass auf dem Grundstück der Einwendungsführerin Büronutzung stattfindet auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin in einem Grenzabstand von nur 5 m ein Gebäude mit einer Traufhöhe von 18 m zugelassen. Ungeachtet dessen war hier beim Bestand eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben. Diese Situation verbessert sich nunmehr durch den vorgesehenen Baumarkt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sämtlicher Büroräume ist bei den hier zugelassenen Abstandsflächen im Übrigen uneingeschränkt gewährleistet. Der insoweit geforderte 45 Grad Lichteinfallwinkel zur Senkrechten an den notwendigen Fensterflächen im Sinne des Art. 45 Abs. 2 Satz 1 BayBO ist sicher-

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

erforderlich. Sollte das Bauvorhaben realisiert werden, könnte das Verkehrsaufkommen kaum bewältigt werden. Insofern würden die Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen werden. Das Bauvorhaben würde auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt haben.

bb) Sofern man § 17 BauNVO nicht unmittelbar anwenden will, stellt vorliegender Fall einen Anwendungsfall der sog. Leitlinien- und Orientierungsfunktion im Sinne der o.g. Rechtsprechung dar. Wenn der Leitsatz 2 des o.g. Urteils irgendeine praktische Bedeutung haben soll, dann gerade in diesem vorliegenden Fall, der dadurch gekennzeichnet ist, dass das Baugrundstück für die beabsichtigte Nutzung zu klein bzw. die beabsichtigte Nutzung für das vorhandene Grundstück zu groß ist und versucht wird, die mit dem ursprünglichen Konzept des ehemaligen Bebauungsplans verbundenen städtebaulichen Ziele über Bord zu werfen und das Bauvorhaben von den hohen grünplanerischen Anforderungen des ehemaligen Bebauungsplans gewissermaßen profitieren zu lassen; der vorhabenbezogene Bebauungsplan schmarotzt also an der umgebenden städtebaulichen Situation.

Im Unterschied zu dem der o.g. Entscheidung des BVerwG zugrundeliegenden Sachverhalt ist der vorliegende Fall dadurch gekennzeichnet, dass gerade keinerlei städtebauliche Begründung für die hohe Versiegelung gegeben werden kann. Wenn es zwingendes Ziel gewesen wäre, die zugelassene Verkaufsfläche mit den gegebenen Nebenfunktionen zu etablieren, dann stellt sich die Frage, weshalb solche nicht in einem Baukörper mit reduzierter Grundfläche und dafür strukturierter Höhenentwicklung bzw. Geschossigkeit zugelassen werden

gestellt. Zusammenfassend ist mithin festzuhalten, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan hier für das Grundstück der Einwendungsführerin sowohl hinsichtlich der Abstandsflächenregelungen als auch hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zum Bestandsbebauungsplan ausschließlich zu einer Verbesserung der Situation führt. Weder beim ursprünglichen Bebauungsplan und erst recht nicht beim jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt es im Übrigen zu unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne von unzumutbaren Immissionen oder von einer unzureichenden Belichtung, Belüftung oder Besonnung für das Grundstück der Einwendungsführerin.

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

kann. Offensichtlich ist die Planung aber genau so konzipiert, dass eine zweite Ebene aus Kostengründen vermieden werden soll. Der Mandantenschaft sind selbstverständlich zahlreiche Fälle von SB-Baumärkten bekannt, bei denen das Warenangebot in zwei Ebenen vermarktet wird. Es kann nur als Hohn angesehen werden, wenn in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan davon gesprochen wird, dass „die Beschränkung der Grundflächenzahl“ zur „sanften Einbindung in die bestehende Gebäudestruktur sowie das Landschaftsbild“ beitrüge (vgl. S. 5 der Begründung). Fehlt aber jegliche städtebauliche Nachvollziehbarkeit im Hinblick auf die extrem hohe GRZ, dann ist nach dem Vorgesagten ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB aufgrund der Leitlinien- und Orientierungsfunktion im o.g. Sinne zu konstatieren und der Bebauungsplan nach dem Vorgesagten im Ergebnis abwägungsfehlerhaft. Dementsprechend ist nach dem Vorgesagten der Bebauungsplan im Ergebnis abwägungsfehlerhaft und stellt auch einen Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB aufgrund der Leitlinien- und Orientierungsfunktion im o.g. Sinne dar.

g) Ziele der Raumordnung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auch insofern fehlerhaft, als er den Zielen der Raumordnung widerspricht.

aa) Nach Einschätzung der Regierung von Oberbayern ist der geplante Baumarkt mit Gartencenter angeblich als nicht erheblich überörtlich raumbedeutsam zu bewerten, da von der geplanten Erweiterung bzw. Verlagerung des Bau- und Gartenmarktes voraussichtlich keine Auswirkungen auf die bestehende Wirtschafts- und

Die Überschreitung ist durch die historische Situation und die Wiedernutzbarmachung des Plangrundstücks bereits ausgeglichen.

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Verkehrsinfrastruktur ausgehen (Bebauungsplanbegründung, S. 7). Aus diesem Grund wurde auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet.

bb) Auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens durfte nicht verzichtet werden, da das Bauvorhaben zum einen — wie bereits ausführlich erläutert — erhebliche Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur nach sich zieht und zum anderen angesichts seiner Größe tatsächlich erhebliche überörtliche Auswirkungen auf die Wirtschafts- bzw. Einzelhandelsstruktur hat.

Ob der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung im Einklang steht, wurde mangels Raumordnungsverfahren nicht festgestellt, wäre aber angesichts der Auswirkungen des Vorhabens feststellungsbedürftig gewesen. Der Bebauungsplan ist damit in jedem Fall abwägungsfehlerhaft. Unabhängig davon erscheint es auch möglich, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung widerspricht.

An der Einschätzung der Regierung von Oberbayern, dass der geplante Baumarkt nicht erheblich überörtlich raumbedeutsam ist, bestehen keine Zweifel. An der bisherigen Planung wird unter Abwägung der Einwände festgehalten.

Beschluss: 9:0

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

- | | | |
|-----|---|--|
| 111 | 9 | Die Einwendungen der BG Oktavian GmbH (vertreten durch die Kanzlei Wager sonner Rechtsanwälte) mit Schreiben vom 23.01.2015 werden zur Kenntnis genommen und gemäß vorangehender Stellungnahme abgewogen. An der bisherigen Planung wird unter Abwägung der Einwände festgehalten. |
|-----|---|--|

IHK München; Schreiben vom 21.01.2015

Im Schreiben vom 21.01.2015 wurde mitgeteilt, dass mit der Sondergebietsausweisung Einverständnis besteht.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

- | | | |
|-----|--|---|
| 112 | | <u>Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 29.12.2014</u>
Mit Schreiben vom 29.12.2014 teilte die Regierung von Oberbayern mit, dass die vorliegende Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. |
|-----|--|---|

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

- | | | |
|-----|--|--|
| 113 | | <u>LRA München, Abteilung Baurecht Denkmalschutz und Raumordnungsrecht; Schreiben vom 19.01.2015</u>
Das Landratsamt München hat mit Schreiben vom 19.01.2015 mitgeteilt, dass in der Begründung bei Ziffer 3.3 (Seite 8) noch die aktuellen Fassungsdaten anzugeben sind. Aus Sicht des Immissionsschutzes und der Grünordnung erfolgte keine Stellungnahme. |
|-----|--|--|

Beschluss: 9:0

- | | | |
|-----|---|--|
| 114 | 9 | In der Begründung bei Ziffer 3 werden die aktuellen Fassungsdaten der jeweiligen Rechtsgrundlagen angegeben. |
|-----|---|--|

Staatliches Bauamt Freising; Schreiben vom 23.12.2014

Das staatliche Bauamt Freising hat bereits mit Schreiben vom 22.09.2014 mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die Planung erhoben werden und dies mit Schreiben vom 23.12.2014 weiter bestätigt.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

- | | | |
|-----|---|--|
| 115 | 9 | |
|-----|---|--|

Gemeinde Ismaning; E-Mailschreiben vom 14.01.2015

Die Gemeinde Ismaning hat mit E-Mail vom 14.01.2015 mitgeteilt, dass keine

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

116 9

Regionaler Planungsverband; München Schreiben vom 12.01.2015
Der Regionale Planungsverband München hat mit E-Mail vom 12.01.2015 mitgeteilt, dass zum Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

117 9

Weiteres Vorgehen

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss Unterföhring hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen beschlussmäßig geprüft und mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen. Eine weitere Auslegung ist aus diesem Grund nicht mehr erforderlich. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49b/12 zur Verlegung eines Baumarktes mit Gartencenter und Tiefgarage zur Feringastraße 5, kann als Satzung beschlossen werden. werde

Beschluss : 9:0

118 9

1.) Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Unterföhring nimmt die im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 4a, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49b/12 zur Kenntnis.

2.) Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss Unterföhring hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen beschlussmäßig geprüft und mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen.

3.) Der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2013 wird wie folgt geändert:

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

Die textliche Festsetzung I. 3. Abstandsflächen wird ersatzlos gestrichen

Die textliche Festsetzung II. 4. Einfriedungen erhält folgende Fassung:

[...]

4. Einfriedungen

Alle Einfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen. Vorgesehen

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante.
Im Bereich zwischen Schiebetor am Freiverkauf und Elektrotor des Ladehofs kann ein Stabgitterzaun (einschließlich Tore) mit einer Höhe von maximal 3,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, aufgestellt werden.
Die Einfriedungen an der nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksseite sind direkt auf der Grundstücksgrenze zu errichten.
Alle Einfriedungen sind sockellos auszuführen. [...]“

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird wie folgt geändert:

Im Vorhaben und Erschließungsplan wird neben der zeichnerischen Festsetzung des Stabgitterzauns angegeben: „ $H = \max. 3,50 \text{ m Stabgitterzaun}$ “.

Im Vorhaben und Erschließungsplan wird neben der zeichnerischen Festsetzung des Maschendrahtzauns angegeben: „ $H = \max. 2 \text{ m Maschendrahtzaun}$ “.

Bei den Schnitten und Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird der Satz „*Maße aus Schnitten verbindlich*“ gestrichen.

Die Begründung wird wie folgt geändert:

Die Begründung des Bebauungsplans wird unter dem Punkt „4. Planvorhaben Abstandsflächen“ wie folgt gefasst:

„Durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und den jeweils festgesetzten zulässigen maximalen Wandhöhen werden die zugelassenen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO vorgegeben. Diese Festsetzungen führen dazu, dass in einigen Bereichen (Gartencenter, Ladehof und Wareneingangsbüro) die gesetzlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Die Einhaltung einer Abstandsfläche von ca. 0,5 H ist jedoch selbst im Bereich des Ladehofs sichergestellt. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich bei dem Plangebiet um ein gewerblich geprägtes Sondergebiet handelt, an welches wiederum Gewerbegebiete angrenzen, ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowohl im Plangebiet als auch in den angrenzenden Gewerbegebieten gewährleistet.“

Die Begründung des Bebauungsplans wird unter dem Punkt „4. Planvorhaben Einfriedungen“ wie folgt gefasst

*„Alle Einfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen. Vorgesehen sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante.
Im Bereich zwischen Schiebetor am Freiverkauf und Elektrotor des Ladehofs kann ein Stabgitterzaun (einschließlich Tore) mit einer Höhe von maximal 3,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, aufgestellt werden.
Die Einfriedungen an der nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücks-*

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

*seite sind direkt auf der Grundstücksgrenze zu errichten.
Alle Einfriedungen sind sockellos auszuführen.*

Durch die Vorgabe, dass die Einfriedungen offen auszuführen sind, wird auch im Bereich des bis zu 3,50 m hohen Stabgitterzauns erreicht, dass keine Einfriedungen entstehen, von denen eine gebäudegleiche Wirkung ausgeht. Der hier vorgesehene Stabgitterzaun weist (Stabdicke waagrecht 8 mm, senkrecht 6 mm) eine Maschenweite von 25/200 mm (waagrecht / senkrecht) auf. Damit ist sichergestellt, dass der Stabgitterzaun eine umfassende Durchsichtsmöglichkeit eröffnet und die gebotene Luftzirkulation erfolgt. Bei der Würdigung der nachbarlichen Interessen wurde hier weiter berücksichtigt, dass das Plangebiet und die Umgebung gewerblich geprägt sind und Zulassung einer 3,50 m offenen Einfriedung im Einklang mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung steht“.

4.) Folgende in der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2013, Nr. 1066 bereits beschlossenen Änderungen des Bebauungsplans (in kursiver Schrift hervorgehoben) werden entsprechend den Hinweisen im Schreiben des Landratsamtes München vom 02.10.2014 im Bebauungsplan in der Fassung vom 05.11.2014 aufgenommen und vorsorglich nochmals beschlossen:

Textliche Festsetzungen [...]

I.3.

Überbaubare Grundstücksflächen

[...] Gebäude und Gebäudeteile *sind* nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster), Tiefgaragen nur auf den für sie gekennzeichneten Flächen innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) *zulässig*.

Die vom Landratsamt im Schreiben vom 02.10.2014 genannten Hinweise am Ende der textlichen Festsetzungen werden entsprechend der Planfassung vom 12.12.2013 aufgenommen.

Im **Vorhaben- und Erschließungsplan** werden außerdem die Maßangaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen.

5.) Eine über die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hinausgehende Änderung des Planentwurfs i.d.F. vom 05.11.2014 ist nicht veranlasst. Der so geänderte Planentwurf erhält das Fassungsdatum 24.02.2015.

Empfehlung an den Gemeinderat zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanentwurf Nr. 49b/12 zur Verlegung eines Baumarktes mit Gartencenter

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

und Tiefgarage zur Feringastrasse 5

Beschluss: 9:0

- 119 9 Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:
Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf Nr. 49b/12 zur Verlegung eines Baumarktes mit Gartencenter und Tiefgarage zur Feringastrasse 5, in der Fassung vom 05.11.2015, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 24.02.2015
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2014 mit eingearbeiteten redaktionellen Änderungen und Hinweisen vom 24.02.2015 wird als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 12.12.2013, Nr.1066, wird auf Grund der Durchführung des ergänzenden Verfahrens gleichzeitig aufgehoben.
- Das Verfahren gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist durchzuführen.
- AZ 610
3.1; 3.2; 3.3; 3.4

Bauantrag von Herrn Günther und Herrn Reinhard Maschewski zum Ausbau des Dachgeschosses und Erweiterung Keller am Grundstück an der Feldstraße 4

Der Erste Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Günter und Herrn Reinhard Maschewski zum Ausbau des Dachgeschosses und Erweiterung Keller am Grundstück an der Feldstraße 4 vom 06.02.2015 bekannt.

Die Bauvorlagen vom 28.11.2014 wurden dem Gremium zugestellt.

Das Grundstück Feldstraße 4 (787 m²) befindet sich im unbeplanten Innerortsbereich und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Mit Bauantrag wird der Ausbau des Dachgeschosses als abgeschlossene Wohnung (ca. 67 m² Wohnfläche) sowie die Errichtung eines Lichtgrabens mit ca. 7,36 Breite an der östlichen Kellerwand des bestehenden Wohnhauses beantragt. Im Keller wurden ein Bad sowie zwei Zimmer und ein Hobbyraum beantragt.

Der Bürgermeister weist auf die Bauausschussbeschlüsse vom 26.07.2011, Nrn. 440 und 441 hin. Im Beschluss Nr. 440 wurde einer Wohnnutzung im Kellergeschoss ausdrücklich nicht zugestimmt. Im Beschluss Nr. 441 wurde den beantragten Lichtschächten (Abgrabungen mit insgesamt rund 22 m²) nicht zugestimmt.

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Durch Antrag werden drei abgeschlossene Wohnungen (insgesamt ca. 340 m²) im bestehenden Wohngebäude an der Feldstraße 4 errichtet. Gemäß Stellplatzberechnung des planenden Architekten Manfred Seifert, 80796 München, vom 28.11.2014 sind 5 Stellplätze erforderlich. 5 Stellplätze werden in den Bauvorlagen vom 28.11.2014 nachgewiesen.

Die ortsübliche GFZ von 0,45 als Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete wird eingehalten.

120 9 Beschluss: 9:0

Zu dem Bauantrag von Herrn Günter und Herrn Reinhard Maschewski vom 06.02.2015 mit Bauvorlagen vom 28.11.2014 zum Ausbau des Dachgeschosses und Erweiterung des Kellers wird mit folgenden Maßgaben Stellung genommen:

- Für das beantragte Vorhaben sind mindestens 5 Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten
- Das Dachgeschoss ist als kein Vollgeschoss zu errichten
- Dem beantragten Lichtschacht wird nicht zugestimmt
- Einer Wohnnutzung im Kellergeschoss wird ausdrücklich nicht zugestimmt
- Es ist ein Kinderspielplatz zu errichten
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

AZ 610
3.1

Bauantrag der Container Depot München GmbH & Co. Service KG zur Verlagerung der bestehenden Büroanlage auf dem Grundstück an der Münchner Straße 26

Der Dritte Bürgermeister bringt den Antrag der Container Depot München GmbH & Co. ServiceKG vom 06.02.2015, die korrigierten Bauzeichnungen vom 10.02.2015 sowie die Vorhabensbeschreibung des Container Depots München, Herrn Rainer Jabke, vom 10.02.2015 zur Kenntnis.

Die Vorhabensbeschreibung des Container Depot München, Herrn Jabke, vom 10.02.2015 sowie die Bauzeichnungen des planenden Architekturbüro Pöllmann vom 10.02.2015 wurden dem Gremium zugestellt.

Das Grundstück Fl.Nr. 179 der Gemarkung Unterföhring, Münchner Straße 26 (Wilhelm-Kemmelmeyer-Bogen; nicht gewidmet), mit einer Größe von 59.598 m², befindet sich im unbeplanten Innerortsbereich von Unterföhring und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Gemäß Vorhabensbeschreibung der Container Depot München GmbH & Co. Service KG hat diese im Sommer 2014 Planungen vorgenommen, inwiefern

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

die Verkehrsführung auf der Depotfläche optimiert werden kann. Die CDM ist zum Entschluss gekommen, dass es sinnvoller wäre, die Fahrzeugabfertigung im unmittelbaren Einfahrtsbereich vorzunehmen. Hierfür ist es jedoch erforderlich, das bestehende Abfertigungsgebäude aufzugeben und diese Arbeiten ebenfalls in den vorderen Teil des Betriebsgeländes zu verlagern. Somit handelt es sich um eine Verlagerung bereits bestehender Büroräume in eine Bürocontaineranlage im vorderen westlichen Teil des Betriebsgeländes.

Mit Bauantrag vom 06.02.2015 wird die temporäre Aufstellung von Bürocontainern zweigeschossig als Büroanlage für die Dauer von 10 Jahren mit den Maßen Länge 15,04 m x Breite 12,12 m x Höhe 5,64 m mit Außentreppe und einer Dachterrasse Länge 6,06 m x Breite 3,00 m beantragt. Für das Vorhaben sind gemäß Art. 47 Abs. 2 Satz 1 Bayerische Bauordnung in Verbindung mit § 20 Garagen- und Stellplatzverordnung (GVBl 1993, S. 910) zehn Stellplätze erforderlich und werden in den Bauvorlagen ausgewiesen.

121 8 Beschluss: 8:0

Dem Bauantrag der Container Depot München GmbH & Co. ServiceKG vom 06.02.2015 mit Bauvorlagen vom 10.02.2015 zur Verlagerung der bestehenden Büroanlage auf dem Grundstück an der Münchner Straße 26 wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Der Verlagerung der Büroanlage in Containerbauweise wird nur temporär für die Dauer von max. zehn Jahren zugestimmt.
- Für die Büroanlage sind zehn Stellplätze zusätzlich zu errichten und für die Dauer der befristeten Nutzung zu erhalten.
- Auf die verkehrliche Situation innerhalb des Betriebsgrundstücks ist für die beantragte Büroanlage zu achten (Zufahrtssituation).
- Gesunde Arbeitsverhältnisse (Immission und Emission) sind zu berücksichtigen.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.
- Der Grundstückseigentümer ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit einzubinden.

Der Erste Bürgermeister ist gemäß Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Az: 6100
3.1; 3.2

Antrag des Herrn Andreas Brandl auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71a/12 zur 1. Teiländerung des Bebauungs-

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

planes Nr. 71/02 Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße zur Errichtung einer Stellplatzüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 576/120

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag des Herrn Andreas Brandl auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71a/12 zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 71/02 Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße zur Errichtung einer Stellplatzüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 576/120 vom 03.02.2015 bekannt.

Der Lageplan mit Bauvorlagen wurde dem Gremium zugestellt.

Herr Brandl beantragt stellvertretend für die weiteren Eigentümer die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71a/12 zur Errichtung einer Stellplatzüberdachung mit den Maßen Länge 5,00 m x Breite 5,00 m x Durchfahrtshöhe 2,25 m.

Das Grundstück Fl.Nr. 576/120 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71a/12 zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 71/02 Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße und ist als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen.

Die geplante Stellplatzüberdachung ist gemäß Art. 57 abs. 1 Satz 1 Buchstabe b Bayerische Bauordnung verfahrensfrei, widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. Art. 63 Abs. 2 Satz 1 Bayerische Bauordnung entscheidet über die Zulassung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde (isolierte Befreiung).

Das beantragte Vorhaben befindet sich unmittelbar an der Sichtachse der Aschheimer Straße, welche im Süden durch Vorgartenlinie mit rechtskräftigem Baulinienplan Nr. 14 sowie nördlich durch Bebauungsplan Nr. 71/02 Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße von oberirdischer Bebauung freigehalten ist.

122 9 Beschluss: 9:0

Dem Antrag des Herrn Andreas Brandl auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71a/12 zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 71/02 Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße zur Errichtung einer Stellplatzüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 576/120 wird aus Präzedenzgründen nicht zugestimmt.
Die Sichtachse an der Aschheimer Straße ist weiterhin von oberirdischer Bebauung freizuhalten.

Az: 6024
3.1

Antrag von Frau Carola Jehle auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Stra-

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss zur Errichtung einer Terrassenüberdachung am Grundstück am Germanenweg 2

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag von Frau Carola Jehle auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße zur Errichtung einer Terrassenüberdachung am Grundstück am Germanenweg 2 vom 06.02.2015 bekannt.

Der Antrag von Frau Carola Jehle auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück am Germanenweg 4 vom 06.02.2015 wurde dem Gremium zugestellt.

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2014, Nr. 83, in Erinnerung, mit welchem dem Antrag vom 02.10.2014 von Frau Slama auf Errichtung einer Terrassenüberdachung in ihrer Eigentumswohnung am Germanenweg 4, EG rechts unter der Maßgabe zugestimmt wurde, dass bei der Errichtung der beantragten Dachterrassenüberdachung keine Einhausung (offen nach allen drei Seiten) erfolgen darf. Des Weiteren sind die Maße und Flächen gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer BayBO Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis 30 m² und mit einer Tiefe von bis zu 3 m) einzuhalten. Auf die Nachbarteilnahme der WEG wird hingewiesen.

Frau Jehle ist Eigentümerin der Erdgeschoss-Wohnung rechts mit Terrasse und Gartenanteil und möchte auf der südlich gelegenen Terrasse eine WG-Überdachung mit folgenden Eckdaten errichten:

- ☐ Terrassendach mit z.B. Aluminiumprofilen und Sicherheitsglas-Elementen
- ☐ Schneelast bis 125 kg/m²
- ☐ Kaltdach ohne thermische Trennung
- ☐ Pulverbeschichtung: lt. Bestellung in z.B. Ral 9016 verkehrsweiß
- ☐ Anzahl der Pfosten: bis zu ca. 3-4
- ☐ Überdachte Fläche voraussichtlich ca. 10 m²

Im Rahmend der Eigentümerversammlung der WEG, letztmalig am 15.01.2015, wurde das Anliegen der Frau Jehle vorgestellt und lt. Protokoll für die Erdgeschoss-Eigentümer Frau Slama und Frau Jehle genehmigt.

Das Grundstück Germanenweg 2 (1.254 m²) befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für das Wohngebäude sind Baugrenzen mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 600 m² ausgewiesen. Das bereits errichtete Wohngebäude weist gemäß Vermessungsdaten eine Grundfläche von 609,85 m² auf.

Gemäß Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen sind Überschreitungen der Baulinien sind jeweils im Süden auf der Gartenseite 1- oder 2-gechossig mit Balkonen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig. Dabei ist die jeweilige maximale Grundfläche GR einzuhalten, bei Teilabschnitten der pro-

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

zentuale Wert entsprechend der Länge.

Durch das beantragte Vorhaben werden sowohl die Baugrenzen in Richtung Süden als auch die Grundfläche zusätzlich überschritten.

123 9 Beschluss: 9:0

Dem Antrag vom 06.02.2015 von Frau Carola Jehle auf Errichtung einer Terrassenüberdachung in ihrer Eigentumswohnung am Germanenweg 2, EG links wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass bei der Errichtung der beantragten Terrassenüberdachung keine Einhausung (offen nach allen drei Seiten) erfolgen darf. Des Weiteren sind die Maße und Flächen gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 1g BayBO (Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis 30 m² und mit einer Tiefe von bis zu 3 m) einzuhalten. Auf die Nachbarbeteiligung der WEG wird hingewiesen.

Az: 6024

3.1; 3.2

Bauantrag von Herrn und Frau Alois und Marianne Ebner zur Erweiterung der bestehenden Schleppgauben am Grundstück an der Ringstraße 18

Der Erste Bürgermeister gibt den Bauantrag vom 12.02.2015 von Herrn und Frau Alois und Marianne Ebner zur Erweiterung der bestehenden Schleppgauben am Grundstück an der Ringstraße 18 bekannt.

Die Bauvorlagen vom 13.02.2015 wurden dem Gremium zugestellt.

Das Grundstück Ringstraße 18 (600 m²) befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9a/00, mit welchem der Aufteilungs-, Baulinien- und Bebauungsplan Nr. IV/1 - B I 62/52 vom 08.10.1952, genehmigt mit Beschluss des Landratsamtes München vom 25.02.1954, in allen Festsetzungen ersatzlos aufgehoben wurde. Bei dem aufzuhebenden Bauleitplan handelt es sich um einen Aufteilungs-, Baulinienänderungs- und Bebauungsplan alter Art.

Die Festsetzungen des Bauleitplanes durch Planzeichen oder Text entfallen, da sie in vielen Fällen nicht mehr dem Bestand und den ortsplanerischen Zielsetzungen entsprechen. Die Beurteilung soll künftig nach § 34 BauGB erfolgen. Die Nutzungsarten (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet), entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan vom 23.05.2000, werden durch dieses Verfahren nicht beeinträchtigt.

Mit Begleitschreiben der planenden Architektin Daniela Gandl vom 12.02.2015 wird erklärt, dass die Familie Ebner in Ihrer Doppelhaushälfte die bestehende Gaube erweitern möchte. Bis jetzt hat die Mutter der Familie im Dachgeschoss gewohnt. Leider kann diese nicht mehr zu Hause gepflegt werden. Da sich das Bad der Familie momentan im Keller befindet und auch

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

der Sohn ein Zimmer benötigt, soll das Dachgeschoss nun für diese Zwecke erweitert werden. Für die nötige Eingabeplanung wurde sich an der Nachbarbebauung orientiert. Die Nachbarbebauung wird per Digitalaufnahmen dargestellt.

Gemäß Bauantrag vom 12.02.2015 wird die Erweiterung (Ersatz) von zwei Schleppgauben am Grundstück Ringstraße 18 an der Nordseite mit den Maßen Breite 3,46 m x Höhe 2,31 m und an der Südseite mit einer Breite von 2,90 m x Höhe 2,31 m, beantragt. Hierdurch sollen die bereits vorhandenen Schleppgauben an der Nord und Südseite mit einer Breite von jeweils 1,80 m ersetzt werden.

Gemäß Geschossflächenberechnung der planenden Architektin Frau Daniela Gandl vom 12.02.2015 ergibt das Dachgeschoss bei Umsetzung des Vorhabens kein Vollgeschoss. Die ortsübliche Geschossflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete von 0,45 wird eingehalten.

124 9 Beschluss: 9:0

Dem Bauantrag vom 12.02.2015 von Herrn und Frau Alois und Marianne Ebner zur Erweiterung (Ersatz) von zwei Schleppgauben an der Nordseite mit den Maßen Breite 3,46 m x Höhe 2,31 m und an der Südseite mit einer Breite von 2,90 m x Höhe 2,31 m, am Grundstück an der Ringstraße 18 wird zugestimmt.

Die ortsübliche GFZ für Allgemeine Wohngebiete von 0,45 als Orientierungsmaß ist einzuhalten.

Auf die Nachbarbeteiligung gem. Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

Az: 6024

3.1; 3.2

Bauantrag von Herrn Johann Leitner für das Auf- und Einbringen von Materialien auf und in Böden auf dem Grundstück Tfl. Fl.Nr. 916 der Gemarkung Unterföhring

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag von Herrn Johann Leitner für das Auf- und Einbringen von Materialien auf und in Böden auf dem Grundstück Tfl. von Fl.Nr. 916 der Gemarkung Unterföhring vom 12.02.2015 bekannt. Bei dem betroffenen Grundstück (Tfl. Von Fl.Nr. 916) handelt es sich um kein Grundstück im Eigentum der Gemeinde Unterföhring.

Mit dem Bauantrag wurde folgende Baubeschreibung des Antragstellers für Tfl. 916 eingereicht:

Mit der Auffüllung, bzw. Geländeregulierung auf der Teilfläche von ca. 3.000 m² (Tfl-Nr. 916) wurde 2010 begonnen. Insgesamt wurden ca. 500 m³ Volumen abgelagert und mit der Verschiebung begonnen. Es ist ausschließlich sauberer Erdaushub aufgefüllt worden. Die maximale Höhe der Auffüllung sollte ca. 0,20 m betragen.

Durch die geplanten Geländeauffüllungen, bzw. Regulierungen soll die Erhaltung und bessere landwirtschaftliche Nutzung eines Teilbereichs und Erhö-

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

hung der Bodenfruchtbarkeit erreicht werden. Die Fläche wurde bisher und soll auch zukünftig als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt werden. Die zur Auffüllung beantragten Flächen liegen im Außenbereich und sind im verbindlichen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Auf der Fläche soll der bereits aufgetragene Oberboden auf ca. 0,20 m abgeschoben werden.

Da bei der Erstbewirtschaftung frisch aufgefüllter Flächen auf das noch empfindliche Bodengefüge und die gestörte biologische Aktivität besonders zu achten ist, muss auf eine schonende Bodenbearbeitung (leichtes Gerät, trockene Witterung) und die Reaktivierung des Bodenlebens durch Gründüngung und/oder organische Düngung (Kompost) gefördert werden.

Stärkere Verdichtungen und Vernässungen werden durch mechanische Tiefenlockerung beseitigt werden. Anschließend werden tiefwurzelnde und wasserzehrende Pflanzen (z.B. Luzerne, Klee gras, Phacelia, Ölrettich, Roggen) ausgesät. Durch Mulchen des Aufwuchses und/oder Kompostdüngung im ersten Jahr wird dem Boden wertvolle organische Masse zugeführt. Wenn danach die Flächen regulär genutzt werden, wird zunächst Wintergetreide ausgesät, damit der noch empfindliche Boden im Frühjahr bei feuchter Witterung nicht bearbeitet werden muss.

Die entsprechenden Unterlagen wurden dem Gremium zugestellt.

Der Vorsitzende teilt mit, dass nach DIN 19731 eine Auftragshöhe von maximal 20 cm fachlich zu rechtfertigen ist. Dabei wird davon ausgegangen, dass das Material mit modernen Pflügen bei einer Arbeitstiefe von 30 bis 40 cm geackert wird, so dass eine gründliche Vermischung des Aufbringmaterials mit dem darunter liegenden Mutterboden erfolgt. Bei höherem Auftrag ist in der Regel keine ausreichende Vermischung mehr gewährleistet.

125 9 Beschluss: 9:0

Dem Bauantrag des Herrn Johann Leitner vom 12.02.2015 für das Auf- und Einbringen von Materialien auf und in Böden auf Tfl. Fl.Nr. 916 der Gemarkung Unterföhring wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- ☐ Es wird einer maximalen Auftragshöhe von 20 cm nach der DIN 19731 als fachlich gerechtfertigt zugestimmt. Dabei wird davon ausgegangen, dass das Material mit modernen Pflügen bei einer Arbeitstiefe von 30 bis 40 cm geackert wird, so dass einer gründliche Vermischung des Aufbringmaterials mit dem darunter liegenden Mutterboden erfolgt.
- ☐ Auf das Merkblatt „Bodenschutz Anforderungen an das Auf und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“ des Landratsamtes München vom 15.01.2015, 6.1-178/Br, wird hingewiesen.
- ☐ Soweit erforderlich sind die entsprechenden Fachbehörden (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Wasserwirtschaftsamt München, Landratsamt München staatliches Abfallrecht) zu beteiligen.
- ☐ Der fehlende Herkunftsnachweis gemäß § 12 BBodSchG ist nachzureichen.

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- ☐ Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

Az: 6024
3.1; 3.2

Bauantrag von Herrn Dr. Anton Lechner für das Auf- und Einbringen von Materialien auf und in Böden auf den Grundstücken Fl.Nrn. 782 und 783 der Gemarkung Unterföhring

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag des Herrn Dr. Anton Lechner vom 10.02.2015 für das Auf und Einbringen von Materialien auf und in Böden auf den Grundstücken Fl.Nrn. 782 und 783 der Gemarkung Unterföhring bekannt.

Die entsprechenden Bauantragsunterlagen wurden dem Gremium zugestellt.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 782 und 783 der Gemarkung Unterföhring befinden sich im Außenbereich und sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Nach DIN 19731 ist eine Auftragshöhe von maximal 20 cm fachlich zu rechtfertigen. Dabei wird davon ausgegangen, dass das Material mit modernen Pflügen bei einer Arbeitstiefe von 30 bis 40 cm geackert wird, so dass eine gründliche Vermischung des Aufbringmaterials mit dem darunter liegenden Mutterboden erfolgt. Bei höherem Auftrag ist i. d. R. keine ausreichende Vermischung mehr gewährleistet.

Durch Herrn Dr. Anton Lechner wird mit Antrag vom 10.02.2015 erklärt, dass abweichend zum genehmigten Abgrabungsantrag vom 20.10.2014 (Hotel und Nahversorgung an der Mitterfeldallee) ein Teil des Humusoberbodens nicht auf dem östlichen Bereich des ursprünglich vorgesehenen Grundstücks Fl.Nr. 238 (nahe Etzweg) der Gemarkung Unterföhring, sondern auf den Flurstücken Fl.Nrn. 782 und 783 der Gemarkung Unterföhring aufgebracht werden soll. Die Aufbringstärke wird nach Angabe des Antragsstellers ca. 15 cm betragen und der Humus wird im Anschluss in den vorhandenen Oberboden untergepflügt.

Die Herkunft des Humus wird durch den Antragsteller aus der Baumaßnahme Hotel und Nahversorger an der Mitterfeldallee, Fl.Nrn. 238 und 239 der Gemarkung Unterföhring, angegeben.

126 9 Beschluss: 9:0

Dem Bauantrag des Herrn Dr. Anton Lechner vom 10.02.2015 für das Auf- und Einbringen von Materialien auf und in Böden auf den Grundstücken Fl.Nrn. 782 und 783 der Gemarkung Unterföhring wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- ☐ Es wird einer maximalen Auftragshöhe von 20 cm nach der DIN 19731 als fachlich gerechtfertigt zugestimmt. Dabei wird davon aus-

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

gegangen, dass das Material mit modernen Pflügen bei einer Arbeitstiefe von 30 bis 40 cm geackert wird, so dass eine gründliche Vermischung des Aufbringmaterials mit dem darunter liegenden Mutterboden erfolgt.

- ☐ Auf das Merkblatt „Bodenschutz Anforderungen an das Auf und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“ des Landratsamtes München vom 15.01.2015, 6.1-178/Br, wird hingewiesen.
- ☐ Soweit erforderlich sind die entsprechenden Fachbehörden (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Wasserwirtschaftsamt München, Landratsamt München staatliches Abfallrecht) zu beteiligen.
- ☐ Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

Az: 6024
3.1; 3.2

Antrag auf Vorbescheid von Herrn Florian Dobler zum Neubau eines Mehrfamilienhauses als Ersatzbau mit Abbruch Altbestand (hintere Doppelhaushälfte) auf dem Grundstück an der Dammstraße 4

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid von Herrn Florian Dobler vom 11.02.2015 zum Neubau eines Mehrfamilienhauses als Ersatzbau mit Abbruch Altbestand (hintere Doppelhaushälfte) auf dem Grundstück an der Dammstraße 4 bekannt.

Die Bauvorlagen vom 11.02.2015 wurden dem Gremium zugestellt.

Das Grundstück Dammstraße 4 (699 m²), Fl.Nr. 1205/30 liegt im unbeplanten Innerortsbereich von Unterföhring und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Mit Schreiben vom 11.02.2015 des Architekten Weinrautner werden folgende Angaben im Vorbescheid gegeben:

1. Das bestehende Doppelhaus soll im hinteren 2. Teil abgebrochen werden
2. Als Ersatzbau ist geplant ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten
3. Firstrichtung bleibt dieselbe Dachneigung 30°, Höhe ca. 9,99 m, Wandhöhe 7,10 m
4. Pro Wohneinheit wird 1 Stellplatz nachgewiesen + 1 Stellplatz für Besucher
5. GFZ entspricht ca. 322 m² - davon Altbau ca. 128 m² und Neubau ca. 165 m² - OK
6. Altbau und Neubau ergeben insgesamt 4 Wohneinheiten – es wird derzeit ein Stellplatz ausgewiesen.

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Dem Antrag auf Vorbescheid von Herrn Florian Dobler vom 11.02.2015 zum Neubau eines Mehrfamilienhauses als Ersatzbau mit Abbruch Altbestand (hintere Doppelhaushälfte) auf dem Grundstück an der Dammstraße 4 wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Das geplante Gebäude ist in Dachform, - Neigung- und Deckung dem bestehenden, angebauten Gebäude anzupassen (Beachtung des Einfügegebotes § 34 BauGB)
- Als Orientierungsmaß ist die ortsübliche GFZ von 0,45 für allgemeine Wohngebiete einzuhalten
- Es sind je Wohnung folgende Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten:
 - Wohnfläche bis 60 m² 1,3 Stellplätze
 - Wohnfläche ab 60 m² 1,5 Stellplätze
 - Wohnfläche ab 100 m² 2,0 StellplätzeBesucher 10 v. H. mindestens 1 Stellplatz

Az: 6024
3.1

Antrag auf Vorbescheid von Herrn Otto Müller zum Neubau eines Doppelhauses mit Garage am Grundstück an der Isaraustraße 8

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.09.2014, Nr. 61, in Erinnerung.

Vom Antragsteller wird die Errichtung eines Doppelhauses mit den Maßen Länge 10,00 m x Breite 12,00 m x Firsthöhe 10,90 m geplant. Die Dachform soll dabei als Satteldach mit einer Dachneigung von 40° ausgeführt werden. Außerdem sind je eine Garage sowie ein Stellplatz je Doppelhaus auf dem Grundstück geplant. Gemäß vorgelegter Berechnung der Geschossflächenzahl vom 19.09.2014 wird bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl von 0,57 realisiert. Mit Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 30.09.2014, Nr. 61, wurde zum Antrag auf Vorbescheid des Herrn Otto Müller, München, zum Neubau eines Doppelhauses mit Garage an der Isaraustraße 8, Fl.Nr. 1205/23, vom 11.09.2014, wie folgt Stellung genommen:

Zu Frage 1:

Es ist eine GFZ von 0,45 einzuhalten

Die Baugrenzen gemäß einfachem Bebauungs- und Baulinienplan Nr. 6 sind einzuhalten.

Zu Frage 2:

Die Wandhöhen sind gemäß umliegender Bebauung einzuhalten.

Zu Frage 3:

Die Firsthöhe ist gemäß umliegender Bebauung einzuhalten.

Zu Frage 4:

Der Dachneigung von 40° wird zugestimmt.

Zu Frage 5:

Für die Stellplatzberechnung ist folgender Schlüssel anzuwenden:

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Wohnfläche bis 60 m² 1,3 Stellplätze
Wohnfläche ab 60 m² 1,5 Stellplätze
Wohnfläche ab 100 m² 2,0 Stellplätze
RH/DH/EFH 2,0 Stellplätze

Im Übrigen wird auf die Einhaltung des rechtskräftigen einfachen Bebauungs- und Baulinienplanes Nr. 6 hinsichtlich der Baugrenzen hingewiesen. Zur Gestaltung und Ausführung (z.B. Dacheinschnitte, Balkone etc.) hat der Antragsteller keine Fragen gestellt und sind nicht Gegenstand der Stellungnahme.

Mit Schreiben des Landratsamtes München vom 03.02.2015, Az.: 7.1.1-0072/14NB, wird die Gemeinde Unterföhring im Anhörungsverfahren zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens beteiligt.

Das Schreiben des Landratsamtes München, Az. 7.1.1-0072/14NB, vom 03.02.2015, wird dem Gremium bekannt gegeben.

Mit vorbezeichnetem Schreiben teilt das Landratsamt München, Frau Gehrke, mit, dass das Grundstück mit der Fl.Nr. 1205/23 der Gemarkung Unterföhring im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 6 (0001/49/BL) vom 06.12.1950 liegt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch- BauGB-. Danach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es die Vorgaben des Bebauungsplanes einhält und sich im Übrigen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die vorgelegte Planung eines Doppelhauses erfüllt aus Sicht des Landratsamtes München die Tatbestandsmerkmale des § 34 BauGB. Das vorgesehene Doppelhaus fügt sich insbesondere auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Bei Prüfung der Frage, ob sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, ist auf die prägenden Merkmale der Bebauung in der Umgebung abzustellen. Das beantragte Doppelhaus mit einer Grundfläche von 10 x 12 m, einer Wandhöhe von 6 m und einer Firsthöhe von 10,9 m fügt sich in Bezug auf seine Gebäudeabmessungen und Höhenentwicklung sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein und entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur der Nachbarbebauung; als Bezugsfall kann beispielsweise die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1205/110 herangezogen werden. Ein Verstoß gegen das Einfügegebot kann von der vorgesehenen GFZ von ca. 0,57 nicht abgeleitet werden. Die Geschossflächenzahl für sich ist kein geeignetes Kriterium zur Beurteilung der Einfügung, die von der Gemeinde Unterföhring regelmäßig vorgegebene GFZ von 0,45 hat keine rechtliche Grundlage.

Im Ergebnis ist das Vorhaben als bauplanungsrechtlich zulässig und somit genehmigungsfähig zu bezeichnen. Die Gemeinde Unterföhring wird gebeten, bis spätestens 06.03.2015 erneut über das Vorhaben zu entscheiden und das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Sollte das Einvernehmen im Ergebnis weiterhin rechtswidrig verweigert werden, wird das Landrat-

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

samt das Einvernehmen gemäß Art. 67 Abs. 1 BayBO im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung ersetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die als Präzedenzfall genannte Bebauung Kanalstraße 27 mit Bescheid des Landratsamtes München vom 06.02.2006, Az. 7.1.1-1551/05N, auf Grundlage des Vorbescheid des Landratsamtes München vom 13.10.2004, Az.: 7.1.1-0043/03NB, genehmigt wurde. Mit Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.05.2004, Nr. 186, wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid von Frau Felicia Nwarneri vom 05.05.2003 zur Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Kanalstraße, Fl.Nr. 1202/110, nur bis zu einer maximalen Bebauung mit einer GFZ von 0,45 zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde durch die Erteilung des Vorbescheides vom 13.10.2004 gemäß Art. 74 Abs. 3 i.V.m. Art. 75 Abs. 2 BayBO ersetzt. Die seitens Landratsamts München als Präzedenzfall genannte Bebauung Kanalstraße 27, Fl.Nr. 1205/110, wurde durch Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens seitens Landratsamts genehmigt und stellt keinen Bezugsfall zur gemeindlichen Stellungnahme dar.

Die betroffenen Nachbarn wurden mit Schreiben der Gemeinde Unterföhring vom 28.01.2015 gemäß Art. 71 Bayerische Bauordnung beteiligt. Mit Schreiben vom 13.02.2015 haben die betroffenen Nachbarn Siegfried Sammer, Isaraustraße 4, Simone Reuter, Isaraustraße 4 sowie die Grundstückseigentümer Jakob-Max, Sieglinde und Thomas Gandl, Isaraustraße 2, erklärt, dass diese nicht gegen den Bau Isaraustraße haben, fordern jedoch, dass die in Unterföhrings Wohngebieten ortsübliche GFZ von 0,45 zwingend einzuhalten ist. In persönlicher Vorsprache wurde durch Herrn Thomas Gandl bereits erklärt, dass das die Bebauung Kanalstraße 27 als zu mächtig erachtet wird und sich dies nicht wiederholen sollte.

Zu diesem Tagesordnungspunkt kamen einige Fragen aus der Mitte des Gremiums. U.a. warum die Verwaltung vorschlägt bei der bisherigen Beschlusslage 0,45 GFZ zu bleiben, da das Landratsamt angekündigt hat, die Gemeinde ersetzen wird. Herr Kapfenberger hat noch einmal die Sach- und Rechtslage allen anwesenden erläutert. Insbesondere dass es sich bei dem Schreiben des Landratsamtes München um eine sog. Anhörung im Verwaltungsverfahren handelt. Der Gemeinde wird damit das gesetzlich vorgeschriebene Recht eingeräumt, noch einmal zu ihrer Haltung Stellung zu nehmen. Der Erste Bürgermeister erinnert noch einmal nachdrücklich auf die letzten zwanzig Jahre, in denen die ortsübliche GFZ als Orientierungswert herangezogen wurde. Sollte das Gremium oder der Gemeinderat der Meinung sein, dass dies künftig nicht mehr in dieser Form umgesetzt werden soll, ist dies eine Entscheidung des Organs. Herr Kapfenberger hat noch einmal aufgeklärt, dass gegen Bescheide des Landratsamtes Klage eingereicht werden könnte. Alle Beteiligten (z.B. Nachbarn etc.) haben die Möglichkeit je nach Sachlage, Rechtsmittel einzulegen.

Ebenso erklärt der Erste Bürgermeister dass auch in der Vergangenheit die Gemeinde Unterföhring ihre Haltung beibehalten hat auch wenn eine andere

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Institution (Landratsamt, Regierung etc.) eine eigene Rechtsauffassung vertrat.

128 9 Beschluss: 7:2

Die Gemeinde Unterföhring nimmt das Schreiben des Landratsamtes München, Frau Gehrke, vom 03.02.2015, zur Kenntnis. Die als Präzedenzfall genannte Bebauung Kanalstraße 27, Fl.Nr. 1205/110, wurde nicht im Einvernehmen der Gemeinde genehmigt und stellt daher keinen Maßstab zur gemeindlichen Beurteilung dar.

An der bisherigen Beschlusslage vom 30.09.2014, Nr. 61, wird weiterhin festgehalten. Es ist als Orientierungsmaß eine ortsübliche GFZ von 0,45 einzuhalten

Az: 6024
3.1

Bauantrag von Frau Silvia Heinzinger zum Anbau einer Stahl-Außentreppe an das bestehende Zweifamilienhaus und Erstellung einer neuen Wohnungstür im 1. OG am Grundstück an der Alten Münchner Straße 55

Der Erste Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Silvia Heinzinger vom 11.02.2015 zum Anbau einer Stahl-Außentreppe an das bestehende Zweifamilienwohnhaus und Erstellung einer neuen Wohnungstür im 1. OG am Grundstück an der Alten Münchner Straße 55 bekannt.

Die Bauvorlagen zum Bauantrag wurden dem Gremium zugestellt.

Das Grundstück an der Alten Münchner Straße 55 (422 m²) befindet sich im unbeplanten Innerortsbereich von Unterföhring und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Durch die Antragstellerin wird die Errichtung einer Stahl-Außentreppe im Süden an das bestehende Zweifamilienwohnhaus zum bestehenden Balkon und Erstellung einer neuen Wohnungstür im 1. OG beantragt. Eine Flächenmehrung findet nicht statt. Die Stahl-Außentreppe wird ohne Einhausung errichtet. Abstandsflächen werden durch das Vorhaben nicht berührt. Durch das Vorhaben soll die innenliegende Treppe zur Schaffung eines Technikbereiches für Hausanschlüsse ersetzt und aufgelöst werden.

Mit Mail vom 20.02.2015 wurde durch den betroffenen Grundstücksnachbarn, Herrn Rolf Geiger, Alte Münchner Straße 55, Bedenken gegen das geplante Vorhaben vorgebracht.

Die E-Mail des Herrn Rolf Geiger vom 20.02.2015 wurde dem Gremium zugestellt.

Herr Rolf Geiger ist Eigentümer des Wohnhauses an der Alten Münchner Straße 55. Herr Geiger, auch stellvertretend für Frau Ute Geiger, gibt an,

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

dass es sehr schwierig ist, mit Frau Heinzinger persönlich in Kontakt zu treten bzw. ein Gespräch zu führen und sie auf jeden Fall vermeiden möchten, dass die Treppe zu nah an deren Grundstück gebaut wird bzw. sie vor vollendete Tatsachen gestellt werden. Sie möchten mit dem Schreiben darauf hinweisen, dass die entsprechenden Grenzen auf jeden Fall werden bzw. einzuhalten sind. Weiter möchten sie gerne auf jeden Fall darüber informiert werden, falls es bei diesem Bauantrag zu Änderungen kommt.

Mit E-Mail vom 20.02.2015 haben die Ehegatten Klaus und Angela Ebert, Alte Münchner Straße 55a, Bedenken und Anregungen gegen das geplante Vorhaben vorgebracht.

Die E-Mail der Ehegatten Klaus und Angela Ebert vom 20.02.2015 wurde dem Gremium zugestellt.

Die Ehegatten Ebert sind Eigentümer des Wohnhauses an der Alten Münchner Straße 55a (Neubau/Anbau). Wie im Telefonat mit deren Nachbarn Herrn Geiger bereits erläutert, geht es um das Bauvorhaben von Frau Silvia Heinzinger in der Alten Münchner Straße 55a (Altbau) – Anbau einer Außentreppe.

Die Ehegatten Ebert geben an, dass es sehr schwierig ist, mit Frau Heinzinger persönlich in Kontakt zu treten oder ein Gespräch zu führen und sie auf jeden Fall vermeiden möchten, dass die Treppe zu nah an deren Grundstück gebaut wird und sie scheinbar schon vor vollendeten Tatsachen stehen, möchten sie mit diesem Schreiben darauf hinweisen, dass die entsprechenden Grenzen auf jeden Fall eingehalten werden sollen. Sie möchten weiterhin darauf aufmerksam machen, dass die Maße und die im Bauplan eingezeichneten Stellplätze nicht den örtlichen Gegebenheiten entsprechen. Weiter möchten sie auf jeden Fall darüber informiert werden, falls es bei diesem Bauantrag zu Änderungen kommt.

Zugleich möchten die Ehegatten Ebert darüber informieren, dass sie vor ca. 12 Jahren, nach Absprache mit den Nachbarn, nachträglich einen Holzbalkon mit einer Ausladung von weniger als einem Meter angebaut haben. Seitens der Gemeinde haben sie damals telefonisch die Auskunft bekommen, dass dafür keine weitere Genehmigung erforderlich sei. Sie bitten um Auskunft, ob nach den neuesten Richtlinien eine wie auch immer geartete Bescheinigung erforderlich ist.

129

9

Beschluss: 9:0

Dem Antrag von Frau Silvia Heinzinger vom 11.02.2015 zum Anbau einer Stahl-Außentreppe an das Zweifamilienwohnhaus und Erstellung einer neuen Wohnungstür im 1. OG am Grundstück an der Alten Münchner Straße 55 wird zugestimmt.

Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

Az: 6024

3.1

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Parkraumbewirtschaftungskonzept im Gewerbegebiet Unterföhring: Sachstand und weiteres Vorgehen

Der Erste Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates seit 12.09.2013, Nr. 1019, in Erinnerung.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.10.2014, Nr. 97, sprach sich dieser grundsätzlich für mindestens zwei öffentliche Parkhäuser im Gewerbegebiet Unterföhring aus. Dabei sind als erste Grundlage folgende Punkte einzubeziehen:

- ☐ Folgende Standorte sind zu prüfen:
 - A Bürgerfestplatz (Teilfläche Fl.Nrn. 508, 508/1 und 508/2) an der Jahnstraße
 - B Beta-Straße, südlich Hausnummer 13 (Teilfläche Fl.Nr. 239/2)
 - C1 Dieselstraße 3 (Teilfläche Fl.Nr. 247)
 - D Medienallee 19 / Dieselstraße 1 (Teilfläche Fl.Nr. 248)
- ☐ Es sind mit ca. 450 – 500 KFZ-Stellplätze je Parkhaus zu planen

Die Verwaltung wurde beauftragt alle erforderlichen Schritte und Maßnahmen für den Prüfungsumfang vorzunehmen (evtl. Beauftragung von Fachbüros) und dem Gemeinderat die Ergebnisse zum Standort und Kosten zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Mit der Prüfung, Zusammenführung und Ergänzung der bisher durch die Verwaltung erhobenen Daten (Firmenbefragung, Spartenankünfte, etc.) wurde das Ingenieurbüro EDR GmbH, München, im Rahmen von Projektsteuerungsleistungen beauftragt.

Bei der Grundlagenermittlung wurden noch informatorisch die Grundstücke C2 (Gesamtgrundstück Dieselstraße 3) und E (zwischen Dieselstraße und Beta-Straße) mit in die Überlegungen einbezogen.

Die ersten Prüfungsergebnisse(ohne Kostenermittlung) für die Realisierung von Parkhäusern im Gewerbegebiet Unterföhring der EDR GmbH, München, vom 17.02.2015, wurden dem Gremium zugestellt.

Für weitere Entscheidungen zum Parkraumbewirtschaftungskonzept sind noch zusätzliche Parameter erforderlich. Hierzu wird vorgeschlagen, die bisher ausgewählten Standorte auf Grundlage folgender Kriterien durch Punktevergabe (10 = Gut, 5 = Mittel, 0 = Schlecht) zur weiteren Untersuchung (Kosten, Bauweise) zu bewerten:

- ☐ Lage/verkehrliche Erreichbarkeit
- ☐ kurze Weglänge zu den Firmen (Fußweglänge, Akzeptanz)
- ☐ zeitliche Verfügbarkeit des Grundstücks (Sparten, Bebauung)
- ☐ Größe/Nutzbarkeit des Grundstücks
- ☐ Mögliche Höhe (Nachbarbebauung)
- ☐ Verlust von vorhandenen Stellplätzen (Überbauung)

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Nach ausführlicher Diskussion im Gremium entschied man sich dafür, keine Gewichtung vorzunehmen und die drei Standorte

A Bürgerfestplatz (Teilfläche Fl.Nrn. 508, 508/1 und 508/2) an der Jahnstraße

C1/D Dieselstraße 3 (Teilfläche Fl.Nr. 247) und Medienallee 19 / Dieselstraße 1 (Teilfläche Fl.Nr. 248) als einen gemeinsamen Standort

E Fl.Nr. 239 zwischen Dieselstraße und Beta-Straße

näher zu untersuchen und mögliche Varianten zur Umsetzung der Beschlussvorgabe 450-500 KFZ-Stellplätze mit geschätzten Kosten zu ermitteln.

130 9 Beschluss: 9:0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich dafür aus, keine Gewichtung für einzelne Standorte (Vorschlag von Ing.-Büro EDR, München) vorzunehmen. Weiter sind von den im Vorbericht (A bis E), aufgeführten folgende drei Standorte:

A Bürgerfestplatz (Teilfläche Fl.Nrn. 508, 508/1 und 508/2) an der Jahnstraße

C1/D Dieselstraße 3 (Teilfläche Fl.Nr. 247) und Medienallee 19 / Dieselstraße 1 (Teilfläche Fl.Nr. 248) als einen gemeinsamen Standort

E Fl.Nr. 239 zwischen Dieselstraße und Beta-Straße

näher zu untersuchen und mögliche Varianten zur Umsetzung der Beschlussvorgabe 450-500 KFZ-Stellplätze mit geschätzten Kosten zu ermitteln. Vor einer Behandlung im Gemeinderat sind die weiteren Ergebnisse dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vorberatend vorzulegen.

Az: 6024
6100

131 9 **Räum- und Streupflicht von öffentlichen Gehwegen**

Der Erste Bürgermeister gibt bekannt, dass vermehrt Anfragen bei der Gemeinde eingegangen sind, ob Räum- und Streupflicht auch für öffentliche Gehwege an der Münchner Straße bestehen.

Der Erste Bürgermeister erläutert, dass gemäß der Reinhaltungs- und Reinigungsverordnung der Gemeinde Unterföhring die Sicherungsflächen von Vorder- und Hinterliegern an Werktagen ab 6.30 Uhr und an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen ab 8.00 Uhr von Schnee zu räumen und bei Schnee-, Reif- oder Eisglätte mit geeigneten abstumpfenden Stoffen (z.B. Sand, Splitt, Granulat), nicht jedoch mit ätzenden Mitteln zu bestreuen oder das Eis zu beseitigen. Diese Sicherungsmaßnahmen sind bis 20 Uhr so oft zu wiederho-

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

len, wie es zur Verhütung von Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz erforderlich ist.

Auch aus haftungstechnischen Gründen und dem Gleichheitsprinzip müssen die jeweiligen Eigentümer gemäß der Verordnung der Reinhaltung und Reinigung von öffentlichen Straßen vom 09.12.1999 der Räum- und Streupflicht von öffentlichen Gehwegen nachkommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Az.: 6312
3.2; 3.3; 3.4

Bekanntgaben und Anfragen

Abbau des Maibaums wegen gefährdeter Standsicherheit

Der Erste Bürgermeister gibt bekannt, dass der Maibaum am Bürgerhaus an der Münchner Str. 65 am Dienstag, den 17.02.2015 abgebaut wurde. Grund hierfür war ein am 13.02.2015 erstelltes Gutachten. Es wurde eine Stammfäule im Maibaum festgestellt, wodurch die Standsicherheit des Maibaums nicht mehr gewährleistet war. Das Gutachten wird vorgelegt. Der Erste Bürgermeister hatte hierzu eine kurzfristige Besprechung mit dem Burschenverein Unterföhring, dem G.T.E.V. Edelweiß Unterföhring, der freiwilligen Feuerwehr Unterföhring und dem Sprecher der Vereine einberufen und über den Sachverhalt vorab informiert.

Schrankenanlage S-Bahnhof; Bekanntgabe mutwillige Beschädigung

Der Erste Bürgermeister gibt bekannt, dass die Schrankenanlage am S-Bahnhof in der Nacht vom 16.02.2015 auf 17.02.2015 mutwillig beschädigt wurde. Anzeige wurde bereits erstattet. Fotos über die Beschädigung werden dem Gremium vorgelegt. Der Schaden beläuft sich auf ca. 1.500,00 €

Flutlichtbeleuchtung an den Fußballplätzen am Etzweg

In der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.01.2015, gab Herr Gemeinderat Udo Guist bekannt, dass bei den Fußballplätzen am Etzweg die Flutlichter brennen, obwohl kein Trainings- oder Spielbetrieb festzustellen sei.

Der Hinweis wurde überprüft und folgendes hierzu mitgeteilt:

Vom gemeindlichen Bauhof wurden die Flutlicheinstellungen geändert. Die öffentliche Straßenbeleuchtung ist nun von 16.00 Uhr bis 24.00 Uhr mit Dämmerungsschalter wegen Vandalismus in Betrieb.

Bekanntmachung Mobilfunkantenne Telekom

Gemäß Schreiben der Deutschen Funkturm GmbH vom 19.02.2015

9. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.02.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

wird in Kürze die Mobilfunkstation der Deutschen Telekom Technik GmbH auf dem Strommasten nördlich der A 99 erneuert. Im Rahmen des Bayerischen Mobilfunkpaktes haben die Mobilfunknetzbetreiber zugesagt, die Kommunen – selbst bei genehmigungsfreien Vorhaben – vor Baubeginn zu informieren. Eine Stellungnahme der Gemeinde hierzu ist nicht erforderlich.

- Frau Gemeinderätin Schödl erinnert noch einmal an Ihre Anfrage aus der letzten Sitzung bzgl. der Prüfung ob die Bannerwerbung der Commerzbank an der Bahnhofstraße Ecke Johanneskirchner Straße der Verwaltung bekannt sei. Der Vorsitzende teilt hierzu mit, dass nach Mitteilung der Commerzbank ein Bauantrag vorbereitet wird und der Gemeinde zur Behandlung vorgelegt wird.
- Herr Bürgermeister Kemmelmeier teilt mit, dass auch diesbezüglich das „Neueröffnungsschild“ bei der Metzgerei Schäfert entfernt wurde.
- Herr Gemeinderat Unterstein fragt an, wie die Winterdiensthandhabung in der Gemeinde Unterföhring und insbesondere beim Bürgerhaus (z.B. 3m breiter freigeräumter Steifen) sei. Hier wurde der Sachstand seitens Herrn Kapfenberger und des Vorsitzenden erläutert.
- Aus der Mitte des Gremiums wurde darum gebeten, dass die geplant Anleitung erst für April 2015 seitens der Verwaltung/IT-Koordinator durchgeführt wird.

Der Vorsitzende dankt allen Anwesenden für den konstruktiven Sitzungsverlauf wünscht allen einen schönen Abend und schließt die heutige öffentliche Sitzung um 22:35 Uhr.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Schriftführer