

**24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und
Grundstücksausschusses**
- öffentlich -

Sitzungstag:

Dienstag, 27.09.2016

Sitzungsort:

Sitzungssaal Rathaus 1. OG

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzender: Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier		
Niederschriftführer: Leitung Bauamt Lothar Kapfenberger		
Gremiumsmitglieder: Johann Zehetmair Manfred Axenbeck Simone Guist Günter Peischl Jutta Schödl Josef Ebert Albert Kirnberger Franz Klietsch		

Die Beschlussfähigkeit i. S. d. Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Die Beschlussfähigkeit i. S. d. Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt ferner die anwesenden Vertreter der Presse, die Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

Nachdem keine Einwände gegen die festgesetzte Tagesordnung bestehen, eröffnet der Vorsitzende die Sitzung.

305 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 25.07.2016 wurde den Mitgliedern des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses zur Verfügung gestellt. Einwendungen wurden nicht erhoben. Damit gilt die Niederschrift des Bauausschusses 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.

AZ 024
Bauamt

306 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, da die Gründe der Geheimhaltung noch bestehen.

AZ 024
Bauamt

307 9 **Verkehrsrechtliche Angelegenheiten, Einführung von Anwohnerparkausweisen in der Isarau, Föhringer Allee und Lindenstraße, Birkenstraße und Stichstraßen der Föhringer Allee (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Gemeinderates vom 17.09.2015, Nr. 269, in dem der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum beauftragt wird, zu prüfen, ob und in welcher Form Bewohnerparkausweise in den Bereichen der Isarau (Isarweg, Isaraustraße, Kanalstraße, Dammstraße, Bergstraße) sowie in der Föhringer Allee ab Johanneskirchner Straße bis

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Straßäckerallee und der Lindenstraße ab Feldstraße bis Birkenstraße eingeführt werden können. Im Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss am 26.04.2016 erläuterte Frau Kastrup vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München die Ergebnisse der Untersuchung. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass einer Einführung von Bewohnerparkzonen in den Bereichen des Isarweges, der Kanalstraße, Dammstraße, Isaraustraße, Bergstraße, Föhringer Allee und Lindenstraße nicht befürwortet werden konnte, weil öffentlicher als auch privater Parkraum in ausreichendem Maße vorhanden ist. Mit Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 26.04.2016, Nr. 274, wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München nochmals beauftragt, einen Eckpunktekatalog bzw. Richtlinien zu Einführung von Ausnahmegenehmigungen zum zeitlich unbeschränkten Parken für Anwohner in den Bereichen Bergstraße, Föhringer Allee und Lindenstraße in Unterföhring zu prüfen.

Mit Schreiben vom 09.06.2016 legte der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Empfehlungen zum weiteren Vorgehen zur Einführung von Ausnahmegenehmigungen zum unbegrenzten Parken in den Bereichen der Lindenstraße, Föhringer Allee und Isarau vor. Dieses Ergebnis wurde zur Überprüfung an das Landratsamt München gesandt. Mit E-Mail vom 10.08.2016 teilt das Landratsamt München mit, dass nach der Verwaltungsvorschrift der Straßenverkehrsordnung (VwV-StVO) zu § 42 V. Rd.Nr. 5 festgelegt ist, dass in Verkehrsberuhigten Bereichen (Lindenstraße, Isarweg, Dammstraße, Isaraustraße 2-21 und Kanalstraße 26-32) mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden sollen. Da es sich um eine „Soll-Vorschrift“ handelt, kann aus triftigen Gründen die Einführung einer begrenzten Parkdauer trotzdem angeordnet werden (triftige Gründe sind z.B. quartierfremdes Parken - Flughafen- und S-Bahn-Pendler). Hierbei muss jedoch jeder Stellplatz mit den Verkehrszeichen „Parken“ (Zeichen 314) und Zusatzzeichen „Parkscheibe ... Stunden“ (Zeichen 1040-32) StVO versehen werden.

Frau Kastrup vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum erläutert die Überprüfung zur Einführung von Anwohnerparkausweisen in der Isarau, Föhringer Allee und Lindenstraße und beantwortet auftretende Fragen. Der Bürgermeister gibt die Empfehlungen des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum vom 09.06.2016 und des Landratsamtes vom 10.08.2016 bekannt.

Lindenstraße

Nach den Empfehlungen des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum sollen keine Ausnahmegenehmigungen eingeführt werden. Die Pro und Kontra-Punkte werden lt. Empfehlung bekanntgegeben. Ggf. kann eine Einführung einer auf 5 Stunden begrenzten Parkdauer eingeführt werden. Diese ermöglicht das Kurzzeitparken von Anwohnern und Nicht-Anwohnern, verhindert aber Flughafen und S-Bahnpendler.

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Hier gibt allerdings die Verwaltung zu Bedenken, dass dann Anwohner ohne eigenen Parkplatz auf dem Grundstück oder Tiefgarage, nicht länger parken dürfen, als die Zeitbegrenzung ist. Außerdem würde ein „Schilderwald“ durch die neu anzuordnenden Verkehrszeichen in dem verkehrsberuhigten Bereich entstehen.

Föhringer Allee

Nach den Empfehlungen des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum sollen keine Ausnahmegenehmigungen eingeführt werden. Die Pro und Kontra-Punkte werden lt. Empfehlung bekanntgegeben. Es wird ggf. vorgeschlagen eine durchgängige Einführung einer auf 5 Stunden begrenzten Parkdauer. Diese ermöglicht Kurzzeitparken von Anwohnern und Nicht-Anwohnern, verhindert aber Flughafen- und S-Bahnpendler.

Hier gibt allerdings die Verwaltung zu Bedenken, dass dann Anwohner ohne eigenen Parkplatz auf dem Grundstück oder Tiefgarage, nicht länger parken dürfen, als die Zeitbegrenzung ist.

Isarweg, Kanalstraße, Dammstraße, Isaraustraße und Bergstraße

Nach den Empfehlungen des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum wäre grundsätzlich aus Sicht der Anwohner das Ausstellen der Ausnahmegenehmigungen nur bei gleichzeitiger Einführung einer sehr restriktiven Parkraumbewirtschaftung (1-2 Stunden) möglich. Im Falle der Einführung sollte ergänzend stärker als bisher auf Stellplatzalternativen für die Stadionbesucher (z.B. Tiefgarage Bürgerhaus) hingewiesen werden. Der FC Unterföhring wäre sinnvollerweise in die Informationsstrategie mit einzubeziehen, denn er könnte Informationen frühzeitig, etwa beim Ticketverkauf, an die Besucher weitergeben.

Die Pro- und Kontra-Punkte werden lt. Empfehlung bekanntgegeben.

Auch hier gibt die Verwaltung zu Bedenken, dass nach Einführung der Parkzeitbeschränkung die Anwohner ohne eigenen Parkplatz auf dem Grundstück oder Tiefgarage, nicht länger parken dürfen, als die Zeitbegrenzung ist. Außerdem würde der „Schilderwald“ durch die neu anzuordnenden Verkehrszeichen in den verkehrsberuhigten Bereichen zunehmen.

Nach den erneut dargestellten Untersuchungsergebnissen kann die Notwendigkeit der Einführung von Bewohnerparkzonen nicht erkannt werden. Zwar hat die Erhebung kleinräumig und zeitlich begrenzte Bereiche mit erheblichem allgemeinem Parkdruck ergeben, z.B. im Stadionumfeld bei Bayernligaspielen oder an der Dammstraße bei Trainingsbetrieb. Auch mag es einzelne Grundstücke geben, auf denen Stellplätze fehlen. Dass alle drei Voraussetzungen zusammen zutreffen, ist jedoch für einen gesamten Straßenzug nie der Fall.

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Eine Einführung von Parkzeitbeschränkungen ist im Interesse der Anwohner, die über keinen eigenen Pkw-Parkplatz auf dem Grundstück oder Tiefgarage verfügen, seitens der Verwaltung nicht umsetzbar.

Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Angesichts der Ergebnisse des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München vom 26.04.2016 und 09.06.2016 zur Untersuchung der Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr wird grundsätzlich eine Einführung von Bewohnerparkzonen in den Bereichen des Isarweges, der Kanalstraße, Dammstraße, Isaraustraße, Bergstraße, Föhringer Allee und Lindenstraße nicht befürwortet, weil öffentlicher als auch privater Parkraum derzeit in ausreichendem Maße vorhanden ist.

(Nach den dargestellten Untersuchungsergebnissen des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München kann die Notwendigkeit der Einführung von Bewohnerparkzonen nicht erkannt werden.)

AZ 1401
Bauamt

308 9 **Aufhebung des Baulinien-, Bebauungs- und Aufstellungsplan Nr. 21 für ein Gebiet zwischen der Johanneskirchner Straße, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Feldstraße und Bahnhofstraße und südlich der Bahnhofstraße; Billigung des Planentwurfes**

In der Gemeinderatssitzung am 16.03.2016 wurde mit Beschluss Nr. 372, der Aufhebung des Baulinien-, Bebauungs- und Aufstellungsplanes Nr. 21 für ein Gebiet zwischen der Johanneskirchner Straße, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Feldstraße und Bahnhofstraße und südlich der Bahnhofstraße zugestimmt.

Der Aufhebungsbauplanentwurf umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 186/4, 186/12 TF, 189/8, 189/10 TF, 191/0, 191/1, 191/3, 191/6, 191/7, 191/8, 192/0, 193/0, 193/2 TF, 193/3, 194/2, 194/3, 194/4, 194/5, 198/0 TF, 198/10 TF, 198/11, 199/0, 199/2, 199/3, 199/4, 200/0, 201/0, 202/0 TF, 203/0 TF, 203/2, 203/3, 203/9, 203/10 TF, 203/11, 203/13, 203/14, 203/15, 203/23, 205/0 TF, 207/7, 209/0 TF, 210/0 TF, 210/1, 507/0 TF, 534/0 TF, 535/0 TF und 537/0 TF.

Der Bürgermeister weist daraufhin hin, dass für das Geviert an der Sudetenstraße und Egerlandstraße der Bebauungsplan Nr. 55/91 zur Aufhebung des Baulinien- und Bebauungsplanes Nr. IV/1 BI 26/53 für den

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Bereich zwischen der Bahnhofstraße, Johanneskirchner Straße, Feldstraße und der S-Bahnlinie rechtskräftig ist.

Auf Grund der Realisierung der Unterföhringer Ortsmitte und der damit verbundenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/16 ist der Baulinien-, Bebauungs- und Aufstellungsplanes Nr. 21 für ein Gebiet zwischen der Johanneskirchner Straße, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Feldstraße und Bahnhofstraße und südlich der Bahnhofstraße aufzuheben.

Der Entwurf des Aufhebungsbebauungsplanentwurfes Nr. 21 für ein Gebiet zwischen der Johanneskirchner Straße, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Feldstraße und Bahnhofstraße und südlich der Bahnhofstraße in der Fassung vom 20.06.2016 der Gemeinde Unterföhring wird den Mitgliedern des Gremiums zur Verfügung gestellt.

Beschluss: 9 : 0

Der Entwurf des Aufhebungsbebauungsplanentwurfes Nr. 21 für ein Gebiet zwischen der Johanneskirchner Straße, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Feldstraße und Bahnhofstraße und südlich der Bahnhofstraße in der Fassung vom 20.06.2016 der Gemeinde Unterföhring wird dem Grunde nach gebilligt.

Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

AZ 6100
Bauamt

309 9

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12/59 zur Änderung des Bebauungsplanes und Baulinienplanes für den Einmündungsbereich Föhringer Allee/Zufahrt in das Gewerbegebiet an der Johanneskirchner Straße; Billigung des Planentwurfes

In der Gemeinderatssitzung am 16.03.2016 wurde mit Beschluss Nr. 371, der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12/59 zur Änderung des Bebauungs- und Baulinienplanes für den Einmündungsbereich Föhringer Allee / Zufahrt in das Gewerbegebiet an der Johanneskirchner Straße zugestimmt.

Der Aufhebungsbebauungsplanentwurf umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 183/27 TF, 184/4, 184/6 TF, 184/16 TF, 186/2, 186/11 TF, 186/12 TF, 186/14, 186/15 TF, 186/53 TF, 187/16 TF, 189/8, 189/10 und 198/0 TF.

Auf Grund der Realisierung der Unterföhringer Ortsmitte und der damit verbundenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/16 ist der Bebauungsplan Nr. 12/59 aufzuheben.

Der Entwurf des Aufhebungsbebauungsplanentwurfes Nr. 12/59 zur Änderung des Bebauungs- und Baulinienplanes für den Einmündungsbereich Föhringer

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Allee / Zufahrt in das Gewerbegebiet an der Johanneskirchner Straße in der Fassung vom 20.06.2016 der Gemeinde Unterföhring wird den Mitgliedern des Gremiums zur Verfügung gestellt.

Beschluss: 9 : 0

Der Entwurf des Aufhebungsbebauungsplanentwurfes Nr. 12/59 zur Änderung des Bebauungs- und Baulinienplanes für den Einmündungsbereich Föhringer Allee / Zufahrt in das Gewerbegebiet an der Johanneskirchner Straße in der Fassung vom 20.06.2016 der Gemeinde Unterföhring wird dem Grunde nach gebilligt.

Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

AZ 6100
Bauamt

310 9

Bebauungsplan Nr. 83/16 für die Ortsrandeingrünung östlich des Etzweges; Abwägungsbeschluss

Der Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83/16 für die Ortsrandeingrünung östlich des Etzweges, in der Fassung vom 13.06.2016 nach § 12 und § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 11.08.2016 bis einschließlich 12.09.2016 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 11.08.2016 bis 12.09.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

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

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

- DB Netze DB Energie GmbH
- Regierung von Oberbayern
- Eisenbahn-Bundesamt
- Bayernwerk AG
- Bayernwerk AG
- Wasserwirtschaftsamt München
- Stadtwerke München SWM Infrastruktur Region GmbH
- BUND Naturschutz in Bayern e.V.
- DB AG DB Immobilien
- Landratsamt München Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht
- Landratsamt München Bauen, Sachgebiet 4.1.1.3

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

- Landratsamt München Bauen
- Landratsamt München Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

DB Netze DB Energie GmbH

Das Schreiben vom 05.09.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben.

Die in den vorgelegten Unterlagen bereits vorhandenen Aussagen zur o.g. 110-kV-Bahnstromleitung sind im Bezug auf den o.g. Bebauungsplan nicht nachvollziehbar und zudem ungültig bzw. falsch. Gültig sind ausschließlich die in nachfolgend aufgeführten Punkten genannten Auflagen und Hinweise.

1. Im Geltungsbereich der zukünftigen Erholungsflächen verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungssachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
3. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen, Fahnenmasten usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben von ü.NN-Höhen (z.B. für Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen, Fahnenmasten usw.) zwingend erforderlich. Die Ballspielwiese kann in der geplanten Lage mit der geplanten Spielflächenhöhe von 505,5 m ü.NN errichtet werden. Bei Sportarten mit Wurf- oder Schießgeräten muss vom Betreiber der Spielanlage sichergestellt werden, dass eine Annäherung an die Leiterseile der o.g. Bahnstromleitung auf weniger als 3m vermieden wird. Weitere Angaben über geplante Bauwerke hinsichtlich ihrer Situierung mit Bezugshöhen über NN insbesondere für fest installierte Sport- und Spieleinrichtungen sind im vorliegenden Detaillierungsgrad der Planung nicht vorhanden. Aufgrund der Vielzahl möglicher Sport- und Spieleinrichtungen müssen wir uns eine Detailprüfung im Einzelfall vorbehalten.
4. Änderungen am Geländenniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien usw.) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden. Der geplante Aussichtshügel befindet sich zum Teil im o.g. Schutzstreifen und kann in der geplanten Lage mit dem max. Bodenniveau von 512,0 m ü.NN errichtet werden.

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

5. Die Zufahrt zum Mast Nr. 1328 der o.g. Bahnstromleitung muss jederzeit für Lkw gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein). Die Lkw-Zufahrt ist im Bebauungsplan darzustellen und als solche auszuweisen.

6. Die Standsicherheit des Mastes Nr. 1328 muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen Grabungsarbeiten, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1: 1,5 abgetragen werden.

7. Sollte sich der Mast Nr. 1328 zukünftig im Umfeld einer Erholungs-/Sport/ Spielfläche befinden bzw. sich Sport- und Spielgerätschaften innerhalb eines Radius von 20m um die Mastmitte situieren, sind Umrüstungsmaßnahmen an der Erdungsanlage des Mastes erforderlich, die vom Veranlasser auf seine Kosten bei einer bei der DB Energie zugelassenen Leitungsbau-Firma in Abstimmung mit der DB Energie zu beauftragen sind. Erst nach erfolgter Umrüstung dürfen diese Flächen bzw. die Gerätschaften zur Nutzung freigegeben werden.

8. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

9. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens zwischen Mast Nr. 1327 bis 1329 erfolgen, wenn die Pflanzungen eine Endwuchshöhe von 514,0 m ü.NN nicht überschreiten.

10. Zur Vermeidung von Unfällen bei Arbeiten in der Nähe von Bahnstromleitungen sind die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 einzuhalten. Es ist vom Grundeigentümer/Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass ein Sicherheitsabstand von Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) von mehr als 3,0 Meter zu den Seilen der Bahnstromleitung immer gewährleistet ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Seile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangsverhalten in Betracht gezogen werden müssen. Um diesen Sicherheitsabstand einhalten zu können, dürfen Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) zwischen Mast Nr. 1327 bis 1329 eine Höhe von 516,0 m ü.NN innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht überschreiten. Diese ü.NN-Höhe wurde ermittelt unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschwingens der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich. Wegen der großen Vielfalt und Unterschiede bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen ist vom Grundeigentümer/Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass auch bei jeder Bewegung oder Verlagerung, jedem Ausschwingen - insbesondere von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln - , Wegschnellen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei Arbeiten benutzt werden, die

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Einhaltung des o.g. Sicherheitsabstands gewährleistet ist. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung. Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen der geplanten Bauwerke (wie z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen, Fahnenmasten usw.) einschließlich aller An- und Aufbauten beinhalten.

Beschluss: 9:0

Zu 1

Die Trasse der Bahnstromleitung samt Schutzstreifen wird durch die Planverfasser überprüft und in Planzeichnung und Satzung aufgenommen.

Zu 2 und 3

Die Spielflächenhöhe der Ballspielwiese liegt entsprechend Freiflächengestaltungsplan bei ca. 506,50 m ü.NN, so dass der Bebauungsplan dahingehend zu korrigieren ist. Ansonsten wird der Hinweis aufgenommen und im weiteren Verlauf des Bauvollzugs berücksichtigt.

Zu 4

Der Hinweis ist bereits in der Begründung unter Punkt 5. aufgenommen.

Zu 5

Die Planverfasser werden beauftragt, die Lkw-Zufahrt in die Planzeichnung aufzunehmen.

Zu 6

Die Planverfasser werden beauftragt, den Hinweis in der Begründung unter Punkt 5 aufzunehmen.

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 7

Der Hinweis wird aufgenommen und im weiteren Verlauf des Bauvollzugs berücksichtigt.

Zu 8 und 9

Der Hinweis wird aufgenommen und im weiteren Verlauf des Bauvollzugs berücksichtigt. Die Planverfasser werden beauftragt, die im Bebauungsplan dargestellten „groß- oder mittelkronigen Bäume zu pflanzen, Standort festgelegt“ auf ihre Lage innerhalb des Schutzstreifens hin zu überprüfen und ggf. durch „mittel- oder kleinkronige Bäume zu pflanzen, Standort festgelegt“ (Bäume 3. Ordnung) zu ersetzen. Des Weiteren werden die Planverfasser beauftragt, die dargestellten zu erhaltenden Bestandsbäume ebenfalls auf ihre Lage im Schutzstreifen hin zu überprüfen und ggf. durch mittel- oder kleinkronige Bäume zu ersetzen.

Zu 10

Die Hinweise werden aufgenommen und im weiteren Verlauf des Bauvollzugs berücksichtigt.

Regierung von Oberbayern

Das Schreiben mit folgendem Inhalt vom 06.09.2016 wird bekannt gegeben.

Aus landesplanerischer Sicht steht die o.g. Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang. Es wird darauf hingewiesen, dass im östlichen Randbereich des Plangebiets die Erdgasleitung „München - Neustadt/ D“ verläuft.

Beschluss: 9:0

Die Planverfasser werden beauftragt, die verlaufende Erdgasleitung im Etzweg in die Planzeichnung aufzunehmen.

Eisenbahn-Bundesamt

Das Schreiben vom 18.08.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben.

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München, werden keine der Bauleitplanung grundsätzlich entgegenstehende Einwände oder Bedenken vorgetragen aber noch folgende Hinweise im Zusammenhang mit der im Planungsgebiet verlaufenden Bahnstromleitung der DB Energie GmbH (nicht Bundesbahn) gegeben. Es ist insoweit nicht bekannt, ob die Angaben zu den Ausdehnungen der (hier angeführten verschiedenen) Schutzstreifen für die konkrete Bahnstromleitung korrekt festgehalten sind. Hier sollte ein Abgleich zwischen den Begrifflichkeiten und Vorgaben aus den Erläuterungen der Begründung und den Hinweisen der Satzung erfolgen. Der geplante Aussichtshügel im nördlichen Planungsgebiet mit einer Aufschüttungshöhe

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

von max. etwa 7 m scheint im Vergleich zu der ansonsten innerhalb des Schutzstreifens auf 3,50 m über bestehendem Gelände begrenzten Endwuchshöhe von Bepflanzungen dort im Übrigen so nicht umsetzbar zu sein.

Beschluss: 9:0

Die Planverfasser werden beauftragt, die Ausdehnung der Schutzstreifen um die Bahnstromleitung zu überprüfen um eine Umsetzung des geplanten Aussichtshügels zu realisieren und ggf. in der Planzeichnung zu ergänzen.

Bayernwerk AG

Das Schreiben vom 18.08.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben.

In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Bayernwerk AG

Das Schreiben vom 16.08.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben.

Im Bereich der Spartenanfrage befinden sich Stromversorgungsanlagen jedoch keine Gasleitungen und keine Fernmeldekabel der Bayernwerk AG. Auf die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung (insbesondere die besonderen Hinweise auf Seite 3), das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen und die beigefügten Pläne wird hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 10.08.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben.

Laut den vorgelegten Unterlagen befindet sich auf der überplanten Fläche ein aufgeschütteter Hügel, der zum Teil aus Z1 .1 und Z1 .2 Material besteht. Dieses Material soll entsprechend der Planung vor Ort verbleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass das belastete Material auf dem Grundstück nicht verlagert werden darf, sondern an seinem jetzigen Standort verbleiben muss. Abhängig von den Ergebnissen der orientierenden Untersuchung muss evtl.

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

anfallendes Aushubmaterial separiert, zwischengelagert, einer Deklarationsanalyse unterzogen und ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt werden. Die Äußerungen beziehen sich nur auf den Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“. Für die Wirkungspfade „Boden-Mensch“ bzw. „Boden-Nutzpflanze“ ist die jeweils zuständige Behörde zu hören. Der Umgriff der Altablagerung ist mit einer entsprechenden Signatur im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Es wird darum gebeten, mit dem Landratsamt München Abteilung Bodenschutz Rücksprache zu nehmen und in den weiteren Verfahrensschritten die abfalltechnische Untersuchung der Firma Kraft+Dohmann den Unterlagen beizulegen.

Beschluss: 9:0

Die Planverfasser werden beauftragt, die Altablagerungen in der Planzeichnung zu kennzeichnen (Schraffur o.ä.).

Stadtwerke München SWM Infrastruktur Region GmbH

Das Schreiben vom 25.08.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben.

Die bestehenden Erdgasversorgungsanlagen sind in den beigefügten Bestandsplanauszügen dargestellt (Erdgashochdruck grün gestrichelt). Die Erdgashochdruckleitung E-3.1.13 ist nicht von den Planungen der Ortsrandeingrünung betroffen, da sie unverändert im Etzweg verbleibt; sie sollte aber im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Beschluss: 9:0

Die Planverfasser werden beauftragt, die verlaufende Erdgasleitung im Etzweg in die Planzeichnung aufzunehmen. Diese Darstellung ist auch in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Das Schreiben vom 09.09.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben.

Der BN befürwortet die geplante Ausgleichsfläche für Wechselkröten, andere Amphibien und Zauneidechsen. Auch die geplante Aufwertung des Gebietes zur Naherholung wird als sinnvoll erachtet.

1. Fehlende Bestandsaufnahmen / Angaben

Allerdings ist der Bebauungsplan hinsichtlich der Nachweise dort vorkommender Tierarten unvollständig. Eine „pro forma“ Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen ohne vorherige Bestandserhebung und ohne Verortung der Maßnahmen in den Planungsunterlagen erfüllt nicht die naturschutzrechtlichen Vorgaben. Der BN fordert daher, den Bebauungsplan in dem Punkt zu ergänzen, insbesondere im Hinblick auf Amphibien- und Reptilienarten.

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Auch hinsichtlich der geplanten Aufschüttungen/Abgrabungen sind die vorgelegten Unterlagen unvollständig. Zur Bewertung dieser Maßnahmen ist eine Verortung im Gelände erforderlich. Der BN fordert den Bebauungsplan in diesem Punkt ebenfalls zu ergänzen.

2. Gestaltung der ökologischen Ausgleichsfläche

Voraussetzung für die Existenz der Wechselkröte ist das Vorhandensein temporärer Kleingewässer und einer offenen, vegetationsarmen bis –freien Fläche mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten und einem lockeren und sandigen Boden als Landlebensraum. Gleiches gilt auch für die erwähnte Zauneidechse. Wiesenbrüter sind auf großflächige offene Landschaften angewiesen. Dicht mit Baumreihen und Hecken bestandene Wiesengebiete werden nicht besiedelt. Auch zu Wäldern und Siedlungen halten die Arten Abstand. Die Entwicklung einer Magerwiese setzt einen nährstoffarmen Boden und einen sonnenexponierten Standort voraus. Das Planungsgebiet ist durch mit Lösslehm überdeckte Schotter charakterisiert. Auf den sehr fruchtbaren Böden wird sich aus Sicht des BN ohne zusätzliche Maßnahmen eine Magerwiese nicht zeitnah entwickeln. Eine dreimalige Mahd im Jahr erscheint als nicht ausreichend, um das angestrebte Ziel in absehbarer Zeit zu erreichen. Zudem ist mit Biomasseneintrag durch den Laubabwurf der geplanten Randbepflanzung und damit eine Aufdüngung der Fläche zu erwarten. Auch Schattenwurf durch die geplanten Hecken und Baumpflanzungen könnte die mageren Bereiche der Ausgleichsfläche beeinträchtigen. Für eine Bewertung fordert der BN eine ergänzende Darstellung der geplanten Biotop-strukturen in der Ausgleichsfläche.

Hinsichtlich der Aussagen zu Wiesenbrütern entsprechen weder die Größe der Fläche, noch deren Gestaltung und Umgriff den Voraussetzungen für einen geeigneten Lebensraum. Der BN empfiehlt, die entsprechenden Aussagen zu streichen.

Für die Gestaltung der Ausgleichsfläche regt der BN an, die Bepflanzung auf kleinkronige Bäume, z.B. Sorbus aucuparia oder Sorbus torminalis zu beschränken, um den Schattenwurf möglichst gering zu halten. Für die Heckenstrukturen empfehlen wir, niedrigwüchsige einheimische Arten zu verwenden und die Pflanzungen so zu strukturieren, dass Laubeintrag und Schattenwurf auf magere Bereiche minimiert wird. Zudem wird empfohlen, im Bereich der geplanten Magerstandorte den nährstoffreichen Oberboden abzutragen. Das Material könnte bei den geplanten Aufschüttungen verwendet werden oder die Ausgleichsfläche als randliche Erhöhung vor Stoffeinträgen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen schützen (beachte Punkt 1 der Stellungnahme).

3. Anlage der Hundewiese

Trotz der angestrebten temporären Einzäunung und der Abgrenzung zur Ausgleichsfläche mit einer Heckenstruktur hält der BN die direkte Nachbarschaft einer Hundewiese für nicht vereinbar mit der Zielsetzung auf

24. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

der ökologischen Ausgleichsfläche. Erfahrungen aus vergleichbaren Flächen lassen eine intensive Nutzung der Fläche durch Hundehalter trotz geplanter lenkender Maßnahmen befürchten. Der BN empfiehlt dringend, die Nutzungen räumlich zu trennen und die Hundewiese bspw. im nördlichen Bereich des Planungsgebietes, angrenzend an dem Aussichtshügel, anzulegen.

4. Gehölzstruktur am nördlichen Rand der Ballspielwiese
Hinsichtlich der Darstellung der zu fällenden Gehölzstrukturen ist der Bebauungsplan unvollständig. Die Notwendigkeit einer Fällung ist nicht ersichtlich, zumal im Gebiet Neupflanzungen, auch in unmittelbarer Nähe zum fraglichen Gehölz, vorgesehen sind. Da bestehende, eingewachsene Strukturen hinsichtlich ihrer Funktionalität als Lebensraum Neuanpflanzungen lange Zeit überlegen sind, regt der BN an, die bestehende Struktur in die Planungen zu übernehmen.

Als Folge der erforderlichen Planergänzungen erscheint eine Kontrolle der Ausgleichsflächenberechnung und ggf. Neubewertung der Maßnahmen notwendig. Sollte sich dabei ein Defizit bei der nachzuweisenden Ausgleichsfläche ergeben, so könnte dies aus Sicht des BN im Süden, auf der derzeit geplanten Hundewiese, ausgeglichen werden. Analog zu unseren Anmerkungen unter Punkt 3 bietet sich hier ein Wechsel in der Funktion der Fläche sowieso an.

Beschluss: 9:0

Zu 1

Um die (potentiell) vorkommenden Tierarten angemessen abhandeln und geeignete Schutzmaßnahmen ergreifen zu können, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt; deren Ersteinschätzung (Stand: 05.04.2016) wurde bereits in den Unterlagen berücksichtigt. Die Planverfasser werden beauftragt, die endgültigen Ergebnisse der saP in die Unterlagen des Bebauungsplanes einzuarbeiten, sobald diese vorliegt.

Die Planverfasser werden beauftragt, das vorhandene Haufwerk im Plan zu ergänzen und durch Höhenkoten den geplanten Geländeverlauf darzustellen.

Zu 2

Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche ist eine Wildblumenwiese mit Wildobstgehölzflächen in den Randbereichen, die v.a. der Insekten- und Vogelwelt als Lebensraum dient. Eine wie in dieser Stellungnahme beschriebene Magerwiese bzw. eine Ausmagerung der Fläche wird nicht angestrebt und ist an diesem Standort aufgrund der Mächtigkeit des fruchtbaren Lösslehms auch nicht sinnvoll. Die Planverfasser werden beauftragt, dies in den Unterlagen stärker herauszuarbeiten. Die konkrete Gestaltung der Biotopstrukturen ist Bestandteil der Genehmigungsplanung und wird der Gemeinde zu gegebener Zeit vorgelegt.

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

„Wiesenbrüter“ kommt weder in Satzung noch in Begründung vor!

Aufgrund des Schutzbereiches der 110-kV-Bahnstromleitung können im Bereich der Ausgleichsfläche nur mittel- oder kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung, d.h. kleiner Baum bzw. grosser Strauch mit bis zu 10 m Wuchshöhe) verwendet werden. Die Planverfasser werden beauftragt, die Unterlagen dahingehend zu überarbeiten. Des Weiteren ist im Bebauungsplan bereits festgesetzt, dass Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden sind. Der mit den geplanten Gehölzstrukturen verbundene Laubeintrag und Schattenwurf ist in Hinblick auf das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche hinnehmbar. Ein Abtrag des nährstoffreichen Oberbodens wird nicht beabsichtigt, da dies zur Erreichung des Entwicklungszieles nicht notwendig ist und es aufgrund der Mächtigkeit des dort anstehenden Lösslehms mit einem enormen Eingriff verbunden wäre.

Zu 3

Von einer Verlegung der Hundewiese wird abgesehen. Die Ausgleichsfläche wird wie im Bebauungsplan vorgesehen zum Schutz und zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung der Fläche soweit eingefriedet. Der Bodenabstand der Einfriedung muss mind. 0,15 m betragen, um eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Nach einem Zeitraum von 5-10 Jahren soll durch die Gemeinde entschieden werden, ob abhängig von der Akzeptanz der Flächen die Einfriedung rückgebaut oder erhalten werden soll. Die Planverfasser werden beauftragt, einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen. Um die Attraktivität der Ausgleichsfläche für Passanten und ein damit verbundenes Betreten der Fläche weiter zu reduzieren, wird von dem ursprünglichen Entwicklungsziel einer mit Obstgehölzen überstandenen Blumenwiese abgesehen. Stattdessen soll eine Blumenwiese mit Wildobstflächen (v.a. in den Randbereichen) entstehen. Die Planverfasser werden beauftragt, die Festsetzungen dahingehend zu ändern.

Zu 4

Der Einwand wird aufgenommen. Die Planverfasser werden beauftragt, die vorhandenen Gehölzstrukturen daraufhin zu überprüfen, ob sie in die Planung einbezogen werden können, und die Planung gegebenenfalls anzupassen. Die zum Erhalt möglichen Gehölze werden folglich im Bebauungsplan dargestellt. Die tatsächlich notwendigen Fällungen sind dem Schutzstreifen der Hochspannungsleitung und den unvermeidlichen Erdarbeiten geschuldet, befinden sich jedoch in einem marginalen Bereich und werden daher im Bebauungsplan nicht dargestellt.

Die vorzunehmenden Planänderungen haben auf die Ausgleichsflächenberechnung keinerlei Auswirkungen. Eine Neuberechnung wird daher als nicht notwendig erachtet.

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

DB AG DB Immobilien

Das Schreiben vom 09.09.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben.

Die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans tangiert die 110 kV-Bahnstromleitung Nr. 521 Abzw. München Ost - Aufkirchen, Mast Nr. 1327 bis 1329.

Der Aufstellung des Bebauungsplans kann nur zugestimmt werden, wenn die in der Stellungnahme der DB Energie vom 05.09.2016 benannten fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen berücksichtigt und eingehalten werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Auf die Beschlussfassung zu den Hinweisen und Anregungen der DB Netze DB Energie GmbH vom 05.09.2016 wird hingewiesen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Landratsamt München Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht

Das Schreiben vom 07.09.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben.

Die mit der vorliegenden Planung gestartete Umsetzung der Gestaltung des Grünzuges am Ostrand des Gewerbegebietes, das in großen Teilen bereits realisiert ist, wird seitens der unteren Naturschutzbehörde sehr begrüßt. Es sind sehr vielfältige, attraktive Gestaltungselemente und Angebote vorgesehen, die eine vielfältige Nutzung ermöglichen. Ein paar dieser Nutzungen sind aber nur sehr schwer miteinander kombinierbar. So ist die Hundewiese neben der Ausgleichsfläche geplant, die als artenreiches Grünland mit Trocken- und Feuchtbereichen u. a. mit Laichgewässern für die Wechselkröte angelegt werden soll. Diese soll nach der vorliegenden Planung durch eine Heckenpflanzung weitestgehend abgetrennt und in den ersten 5 Jahren eingezäunt sein. Die bisherige Erfahrung zeigt, dass in einem Freiraum, in dem so hohe Nutzungsansprüche zu erfüllen sind, es meist nicht möglich ist, die Hundebesitzer und Erholungssuchenden zu einem Nutzungsverzicht für diese Flächen zu bewegen. Nur damit wäre aber die stützende Funktion für den Naturhaushalt im Sinne der Ausgleichsregelung erzielbar. Es steht so z. B. zu befürchten, dass die Laichgewässer für die Wechselkröte als Hundebad genutzt werden und damit der Laich über das Fell ausgetragen wird und damit die Laichgewässer die zuge dachte Funktion nicht erfüllen. Zielführender wäre es, den bisher als Ausgleichsfläche vorgesehenen

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Teil als artenreiche, autochthone Glatthaferwiese anzulegen und, wie vorgesehen, in den ersten Jahren dreimal jährlich zu mähen. Danach kann der Mährhythmus auf eine zweimalige Mahd Mitte Juli und Anfang September umgestellt werden. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren. Für die Aufnahme sollten möglichst keine Ansaugverfahren verwandt werden, da damit auch die Insektenfauna wieder von der Fläche entfernt würde. Für die zu erwartende Zauneidechse sind geeignete Steinhaufen in Randbereich der geplanten mageren Bereiche anzulegen.

Dieser Teil des Grünzuges könnte mit ca. 40 % anteilig als Ausgleich angerechnet werden und damit die vertragliche Vereinbarung der Gemeinde erfüllen. Der verbleibende Anteil wäre dann gesondert aus dem Ökokonto der Gemeinde nachzuweisen, womit die zuge dachte, für den Naturhaushalt stützende Funktion mit Laichgewässern etc. erfüllt werden könnte. Die erforderliche Detailplanung für die Ausgleichsflächen soll mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Beschluss: 9:0

Von einer Verlegung der Hundewiese wird abgesehen. Die Ausgleichsfläche wird wie im Bebauungsplan vorgesehen zum Schutz und zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung der Fläche soweit eingefriedet. Der Bodenabstand der Einfriedung muss mind. 0,15 m betragen, um eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Nach einem Zeitraum von 5-10 Jahren soll durch die Gemeinde entschieden werden, ob abhängig von der Akzeptanz der Flächen die Einfriedung rückgebaut oder erhalten werden soll. Die Planverfasser werden beauftragt, einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen. Um die Attraktivität der Ausgleichsfläche für Passanten und ein damit verbundenes Betreten der Fläche weiter zu reduzieren, wird von dem ursprünglichen Entwicklungsziel einer mit Obstgehölzen überstandenen Blumenwiese abgesehen. Stattdessen soll eine Blumenwiese mit Wildobstflächen (v.a. in den Randbereichen) entstehen. Die Planverfasser werden beauftragt, die Festsetzungen dahingehend zu ändern. Die Ausgangssituation "landwirtschaftlich genutzte Fläche" lässt eine hochwertige Aufwertung zu; diese wird auch umgesetzt. Gleichzeitig werden wertvolle Lebensräume für Vögel, Insekten, Reptilien und Amphibien geschaffen. Die Ausgleichsfläche wird daher als 100 % anrechenbar angesehen. Die Planverfasser werden beauftragt, die Festsetzungen dahingehend zu ändern.

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Landratsamt München Bauen, Sachgebiet 4.1.1.3

Das Schreiben vom 05.09.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben.

Die Inhalte der Grünordnung im Bebauungsplan zur Ortsrandeingrünung werden grundsätzlich begrüßt. Insbesondere der Erhalt der vorhandenen Baum- und Strauchbestände ist als wichtig zu bezeichnen und wird mit entsprechenden Festsetzungen vorgenommen. In der Begründung wird ausgeführt, dass der Nord-Süd-Grünzug von besonderer Bedeutung für das Ortsbild, für den Naturschutz und für das Erholungs- und Freizeitbedürfnis des Menschen ist. Es wird weiter ausgeführt, dass die Flächen im nördlichen Bereich in erster Linie der Naherholung und die Flächen im südlichen Bereich zum großen Teil dem ökologischen Ausgleich dienen. Nach diesem grundsätzlich sinnvollen Ansatz der räumlichen Trennung der beiden unterschiedlichen Nutzungen, ist zu empfehlen, die Anordnung einer Hundewiese unmittelbar angrenzend an die ökologische Ausgleichsfläche zu überdenken, um störende Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass folgende Punkt unter den Festsetzungen eindeutig zu ergänzen sind:

Die gepunktete Fläche in der Planzeichnung wird in der Legende und im Satzungstext nicht erklärt (Punktsignatur fehlt). Die Signatur für ökologische Ausgleichsflächen ist im Satzungstext übereinstimmend mit der Legende im Plan zu vervollständigen.

Beschluss: 9:0

Von einer Verlegung der Hundewiese wird abgesehen. Die Ausgleichsfläche wird wie im Bebauungsplan vorgesehen zum Schutz und zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung der Fläche soweit eingefriedet. Der Bodenabstand der Einfriedung muss mind. 0,15 m betragen, um eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Nach einem Zeitraum von 5-10 Jahren soll durch die Gemeinde entschieden werden, ob abhängig von der Akzeptanz der Flächen die Einfriedung rückgebaut oder erhalten werden soll. Die Planverfasser werden beauftragt, einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen. Um die Attraktivität der Ausgleichsfläche für Passanten und ein damit verbundenes Betreten der Fläche weiter zu reduzieren, wird von dem ursprünglichen Entwicklungsziel einer mit Obstgehölzen überstandenen Blumenwiese abgesehen. Stattdessen soll eine Blumenwiese mit Wildobstflächen (v.a. in den Randbereichen) entstehen. Weiter wird die gepunktete Fläche in der Planzeichnung in der Legende und im Satzungstext erklärt. Die Signatur für ökologische Ausgleichsflächen wird im Satzungstext übereinstimmend mit der Legende im Plan vervollständigt. Die Planverfasser werden beauftragt, die Festsetzungen dahingehend zu ändern.

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Landratsamt München Bauen

Das Schreiben vom 13.09.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben.

1. Aus Gründen der Rechtsklarheit empfehlen wir, die nur partiell dargestellten Planzeichenerklärungen auf der Planzeichnung wegzulassen. Zudem würde hier das Planzeichen für „Geltungsbereich“ fehlen. Rechtserheblich sollten nur die extra beigefügten „A-Festsetzungen“ sein.
2. Wir bitten, das Planzeichen A.2.4 (Ausgleichsfläche) in der Planzeichnung noch deutlicher darzustellen.
3. Entsprechend wie bei Ziff. A.2.6 sollte auch bei A.2.5 „z.B.500 m²“ ergänzt werden.
4. In der Planzeichnung wird für die Höhenlage nur eine „ca.-Angabe“ gemacht. Eine Höhenlage, die „mit der Verwaltung abzusprechen ist“, sieht das Planungsrecht nicht vor. Es zählt entweder das natürliche Gelände oder eine festgesetzte Geländeoberfläche. Nachdem die Höhenlage der Grünfläche Einfluss auf die angrenzende Bebauung (Oberflächenwasserabfluss bei Starkregen, Gestaltung des Randbereiches) hat, halten wir es für sachgerecht, die künftige Geländehöhe festzusetzen. Auch der höchste Punkt mit 512.00m.ü.NN für den Aussichtshügel ist mit einem Hinweis planungsrechtlich nicht gesichert.
5. Die beiden Eintragungen in der Planzeichnung „Hundewiese“ und „Aussichtshügel“ finden keinen Niederschlag unter den Festsetzungen und sind insofern nicht festgesetzt (festgesetzt ist nur, was bei den „Festsetzungen durch Planzeichen“ erläutert ist).
6. Im Umweltbericht wird unter Ziff. 1.2. 7 ausschließlich auf die FNP-Neuaufstellung der Gemeinde abgestellt. Nachdem voraussichtlich dieser Bebauungsplan eher zur Rechtskraft gelangen kann als der FNP zur Rechtsgültigkeit, bitten wir, auch den aktuell rechtsgültigen FNP der Gemeinde heranzuziehen.
7. Aus Sicht der Grünordnung sind folgende Anmerkungen veranlasst: Die Inhalte der Grünordnung im BL zur Ortsrandeingrünung werden grundsätzlich begrüßt. Hierzu zählt auch der Erhalt der vorhandenen Baum- und Strauchbestände, der als wichtig zu bezeichnen ist und durch die entspr. Festsetzungen gewährleistet wird. Die vorgenommene Trennung der unterschiedlichen Nutzungen wird grundsätzlich begrüßt. Die Anordnung einer Hundewiese unmittelbar angrenzend an die Ausgleichsflächen sollte jedoch wegen störender Beeinträchtigungen überdacht werden.

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9:0

Zu 1-5

Die Planverfasser werden beauftragt, die Punkte 1. bis 5. zu überprüfen und ggf. in die Planzeichnung bzw. Festsetzungen einzuarbeiten.

Zu 6

Die Planverfasser werden beauftragt, den derzeit gültigen FNP im Umweltbericht ebenfalls zu berücksichtigen.

Zu 7

Von einer Verlegung der Hundewiese wird abgesehen. Die Ausgleichsfläche wird wie im Bebauungsplan vorgesehen zum Schutz und zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung der Fläche soweit eingefriedet. Der Bodenabstand der Einfriedung muss mind. 0,15 m betragen, um eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Nach einem Zeitraum von 5-10 Jahren soll durch die Gemeinde entschieden werden, ob abhängig von der Akzeptanz der Flächen die Einfriedung rückgebaut oder erhalten werden soll. Die Planverfasser werden beauftragt, einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen. Um die Attraktivität der Ausgleichsfläche für Passanten und ein damit verbundenes Betreten der Fläche weiter zu reduzieren, wird von dem ursprünglichen Entwicklungsziel einer mit Obstgehölzen überstandenen Blumenwiese abgesehen. Stattdessen soll eine Blumenwiese mit Wildobstflächen (v.a. in den Randbereichen) entstehen. Die Planverfasser werden beauftragt, die Festsetzungen dahingehend zu ändern.

Landratsamt München Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

Das Schreiben vom 20.09.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben.

Falls es sich bei der in der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Ballspielwiese (4.000 m²) um eine Sportanlage im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV- handelt oder handeln soll (z.B. Bolzplatz mit keiner Altersbeschränkung), wird angeraten, zumindest eine Nutzungsordnung mit Nutzungszeiten / Ruhezeiten etc. zu definieren. Auf die Inhaltsbestimmungen des „Gesetzes über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen (KJG) wird ergänzend hingewiesen.

Die Hinweise werden aufgenommen und im weiteren Verlauf des Bauvollzugs berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Schreiben vom 18.08.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben.

Auf dem benachbarten Flurstück Fl.Nr.245/5 konnte 1998 bei einer archäologischen Untersuchung ein einzelnes Brandgrab der Urnenfelderzeit geborgen werden. Dieses könnte Teil eines einst größeren Brandgräberfeldes gewesen sein, welches sich bis ins Plangebiet hineinstrecken könnte. Bodeneingriffe bedürfen daher in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 DSchG. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Es wird daraufhin gewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Beschluss: 9:0

Die Planverfasser werden beauftragt, den Hinweis auf die Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe unter B Hinweise aufzunehmen. Die weiteren Hinweise werden aufgenommen und im weiteren Verlauf des Bauvollzugs berücksichtigt.

Weiteres Vorgehen

Die o.g. Ergänzungen und Überarbeitungen sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten und als nächster Verfahrensschritt das Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bebauungsplanes Nr. 83/16 für die Ortsrandeingrünung östlich des Etzweges, in der Fassung vom 13.06.2016, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 27.09.2016.

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Es ist ein weiteres Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. §. 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

AZ 6100
Bauamt

311 9

Tiefgarage am Bürgerfestplatz; Vorstellung der Vorplanung (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 14.07.2016, Nr.434, in Erinnerung, mit welchem der weiteren Planung für die Realisierung der Tiefgarage am Bürgerfestplatz zugestimmt wurde:

Die Variante C (mit der Stützenraster) wurde dem Gremium zugestellt.

Zu 5.

Die Errichtung einer fest installierten Sanitäranlage auf Grundlage der Anforderung des Bürgerfestes wurde zugestimmt. Ein konkreter Standort ist noch zu ermitteln. (Beschluss vom 14.07.2016, Nr. 434)

Durch das Kulturamt der Gemeinde Unterföhring, wurden für die Ausstattung des Bürgerfestes vier Herren-WCs und 9 m Urinalrinne, acht Damen-WCs sowie ein Behinderten-WC mitgeteilt, welche im Rahmen der Vorplanung durch die Objektplanung, das Ingenieurbüro Werner Consult Ziviltechnik GmbH, Wien, als fest installierte Sanitäranlage nördlich angrenzend an das

Rampenbauwerk vorgeschlagen werden. Die Sanitäranlagen zzgl. Lagerraum für Gerätschaften und Sanitärartikel mit einer Nutzfläche von rund 130 m² sind einschließlich Wartebereich vollständig eingehaust. Im Rahmen der Standortermittlung wurde die Frage nach einer öffentlichen Nutzung für das ganze Jahr oder nach Bedarf für die jeweilige Veranstaltungszeit gestellt, welche maßgebend Einfluss auf die Auswahl der Sanitärobjekte nimmt. Es wird aus Unterhaltungsgründen angeregt, ggfs. nur das Behinderten-WC öffentlich nutzbar zu machen.

Hierzu könnten drei mögliche Varianten zur Ausstattung des Wartebereichs vorgesehen werden:

- eine vollständige Einhausung des Wartebereiches
- einen Wartebereich mit einem Dachüberstand als Witterungsschutz, ohne Einhausung.
- keine Einhausung und kein Dachüberstand des Wartebereiches.

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Zu 7.

Die jeweils fünf Behindertenstellplätze für die Tiefgarage und den Bürgerfestplatz (1% aus 500) sind gebündelt in der Tiefgarage mit einer Aufzugsanlage für die Barrierefreiheit zu planen.

Es wird vorgeschlagen, dass die zehn Behindertenstellplätze im UG und EG wie Folgt zu verteilen sind:

-Sechs Behindertenstellplätze im UG in unmittelbarer Nähe zu den Aufzugsanlagen und vier Behindertenstellplätze (Anzahl könnte auch erhöht werden) im EG.

-Im Rahmen der Vorplanung wurden je Längsseite (Nord und Süd) drei Treppenhäuser gem. Schnitte mit steileren Dächern und Regenwasserabteilungen in die Gräben geplant. Nach Mitteilung der Brandschutzplanung, ABC Amler Bau Consult GmbH; Eichstätt, können die nördlichen Treppenhäuser bei Erreichen einer offenen Tiefgarage (Lichtgräben, Böschungen) entfallen. Hierdurch könnten weitere sechs Stellplätze im Erdgeschoss gewonnen werden. Die Steildächer werden als aufgehende Bauteile durch die Objektplanung, als ganzzertiger Witterungsschutz (z.B. gegen Schnee) aus Gründen der Verkehrssicherheit angeraten.

Zu 9.

Die Festlegung der Ein- und Ausfahrten hat nach verkehrlicher Beurteilung des Verkehrsplaners Dr. Brenner, Aalen, zu erfolgen.

Auf das Verkehrskonzept der Verkehrsplanung, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 12.08.2016, wird verwiesen und dem Gremium zugestellt.

Durch die Verkehrsplanung, Ingenieurbüro Dr. Brenner, wurde in Rahmen des Verkehrskonzeptes drei Varianten der Objektplanung zu den möglichen Lagen der Ein- und Ausfahrten und der Dimensionierung der Schrankenanlage für

eine Tiefgarage mit 500 Stellplätzen und Tiefgarage mit Feststadl (z.B. zusätzliche 150 Stellplätze) mit insgesamt 650 Stellplätzen und direkte Anbindung Feststadl untersucht.

Im Ergebnis wurde Variante C mit rund 14.000 m² Bruttogeschossfläche und 509 Stellplätzen empfohlen, weil Ein- und Ausfahrt nebeneinander liegen und somit eine Mehrfachnutzung von Abfertigungseinrichtungen sowohl für den zufahrenden als auch für den abfließenden Verkehr möglich ist.

Die Variante C, das Ingenieurbüro Werner Consult Ziviltechnik GmbH, Wien, Stand 19.09.2016 wurde dem Gremium zugestellt.

Bei 500 bzw. 650 Stellplätzen in der Tiefgarage ist die erforderliche Schrankenanzahl in besonderer Weise abhängig vom eingesetzten Abfertigungssystem. Bei berührungsloser Technik werden zwei Einfahrt- und zwei Ausfahrtschranken benötigt; bei Magnetstreifen-/Chipkartentickets sind

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

jeweils drei Schranken in Ein- und Ausfahrt erforderlich. Dies ist noch in Abhängigkeit zum Bewirtschaftungsnutzungskonzept zu entscheiden.

Der Erste Bürgermeister weist auf dem Beschluss des Gemeinderates vom 14.07.2016, Nr.434; hin.

Während der sitzungsfreien Zeit (August) wurden folgende Maßnahmen eingeleitet:

a) Brandschutzplanung

Durch die Verwaltung wurden zehn Bewerber zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Insgesamt fünf Angebote wurden eingereicht. Ein Bewerber hat die Teilnahme abgesagt. Ein weiteres Angebot ging verspätet ein.

Nach Auswertung aller eingereichten Angebote wurde aufgrund der Kostensätze der Auftrag für die Erstellung des Brandschutzkonzeptes an das Büro ABC Amler Bau Consult GmbH; Eichstätt, gemäß Angebot vom 05.08.2016, vergeben.

b) Bebauungsplanung und Grünordnung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.04.2015, Nr. 200, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkgarage an der Jahnstraße“ für Teilflächen der Fl.Nrn. 508, 508/1 und 508/2 beschlossen.

Durch die Projektsteuerung EDR GmbH, München, für die Erstellung, des Bebauungsplanes, wurden fünf Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert.. Nach Auswertung aller eingereichten Angebote wurde der Auftrag an das Büro lab landschaftsarchitektur brenner, Landshut, gemäß Angebot vom 21.07.2016, vergeben.

Weiter teilt der Erste Bürgermeister mit, dass die Geovol Unterföhring GmbH eine Eingrünung im nord-östlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 508 angefragt hat. Dies wird derzeit in Abstimmung mit der Geovol geprüft. Im Rahmen des 3. Jour-Fixe am 07.09.2016 wurden durch die Fachplanung Technische Ausrüstung zur weiteren Planung folgende zusätzliche und noch zu entscheidende Fragen gestellt:

1. Ist eine Einzelplatzüberwachung erforderlich? Die Auslastung der Tiefgarage kann alternativ durch Erfassung der Zu- und Ausfahrten überwacht werden.
2. Ist eine bestimmte Anzahl und Art der Elektrotankstellen vorzusehen?
3. Sind eine begrenzte Anzahl an Frauenparkplätze mit höherer Ausleuchtung (LED) zu realisieren? Ist eine höhere Grundbeleuchtung oder Standardbeleuchtung nach DIN für das Beleuchtungskonzept vorzusehen.

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 6 : 3

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Dem Vorentwurf Variante C; Stand 19.09.2016, des Ingenieurbüros Werner Consult wird unter folgenden Anregungen und Maßgaben zugestimmt:

- Zu 5. Das Behinderten-WC ist als öffentlich nutzbare Einrichtung zu planen. Hierzu ist die Sichtschutzwand des Wartebereiches vor den Sanitäranlagen zurückzunehmen und mit einem Dachüberstand einzuplanen.
- Zu 7. Es sind sechs Behindertenstellplätze in der Tiefgarage und vier auf dem Bürgerfestplatz ein zu planen. Der Beschluss des Gemeinderates vom 14.07.2016, Nr.434, wird dahingehend geändert.
- Dem Entfallen der nördlichen drei Treppenhäuser gemäß dem Besprechungsprotokoll vom 14.07.2016 wird zugestimmt. Die dargestellten südlichen Treppenhäuser werden beibehalten.
- Eine Einzelplatzüberwachung ist nicht vorzusehen. Die Auslastung der Tiefgarage soll durch Erfassung der Zu- und Ausfahrten überwacht werden.
- Es sind Elektrotankstellen für PKW in der Tiefgarage vorzusehen.
- Ein Anteil an höher ausgeleuchteten Frauenparkplätzen ist vorzusehen.
- Auf insektenfreundliche Beleuchtung (LED) ist zu achten. Blendwirkung für die umliegenden Bereiche sind auszuschließen. Es ist eine Standardbeleuchtung nach DIN zu erstellen.
- Eine Treppenhausüberdachung ist vorzusehen.

AZ 621
Bauamt

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

312 9 **Feststadl Unterföhring; Sachstand zu den Vereins- und
Bürgerbeteiligungen**

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 26.06.2014, Nr.44, in Erinnerung, mit welchem dem Antrag der PWU-Fraktion vom 01.06.2014 zum Bau eines Feststadls mit Bühne in angemessener Größe zugestimmt wurde. Dieser soll bis zu 300 Personen Platz bieten und am Ortsrand von Unterföhring realisiert werden.

Die Verwaltung wurde beauftragt, hier ein geeignetes Grundstück vorzuschlagen und zusammen mit einem Planungsbüro den Unterföhringer Vereinen sowie allen weiteren Unterföhringer Bürgerinnen und Bürgern, welche zukünftig überwiegend den Feststadl nutzen wollen, ein entsprechendes Grobkonzept mit Kostenschätzung zu erarbeiten und dieses dann zeitnah dem Gemeinderat zu präsentieren.
Entsprechende Haushaltsmittel wurden in den Haushalt 2015 fortföhrend eingestellt.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 09.10.2014, Nr. 87, hat sich das Gremium für den Bürgerfestplatz an der Jahnstraße als Standort für die Realisierung des Feststadls ausgesprochen.
Die Verwaltung wurde beauftragt, die weiteren Schritte gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 26.06.2014, Nr. 44, vorzunehmen und dem Gemeinderat wieder vorzulegen.

Mit Sachstandbericht im Gemeinderat vom 13.04.2016, Nr.384, wurde das Gremium über das Ergebnis der bereits durchgeföhrten Vereinsabfrage sowie die anstehende Bürgerbeteiligung informiert

Die Bürgerbeteiligung wurde durch Aufruf im Gemeindeblatt der Gemeinde Unterföhring durchgeföhrt. Die Bürgerinnen und Bürger wurde durch abgedruckten Rücksendeschein sowie per E-Mail an ufg16feststadl@unterfoehring.de die Möglichkeit zur Einbringung von Vorschlägen in der Zeit von gegeben.

Die Zusammenfassung der Vereinsabfrage, Stand 20.10.2015, sowie der Bürgerbeteiligung, Stand 23.09.2016, wurde dem Gremium zur Meinungsbildung in den Fraktionen zugestellt.
Eine Beschlussfassung in heutiger Sitzung ist nicht erforderlich.

AZ 621
Bauamt

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

313 9 **Antrag der Allianz Deutschland AG zur Errichtung einer Almhütte,
befristet für 5 Jahre, auf dem Grundstück an der Dieselstraße 6**

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der Allianz Deutschland AG vom 21.07.2016, eingegangen bei der Gemeinde am 25.08.2016 zur Errichtung einer Alm, befristet für 5 Jahre, auf dem Grundstück an der Dieselstraße 6, bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen der Ekert + Probst Architektinnen PartG mbH, Frau Anna Probst, ebenfalls vom 21.07.2016, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Dieselstraße 6, Fl. Nr. 213 (36.871m²), welches sowohl im aktuellen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 53/91 „für eine Teilfläche des Gewerbegebietes südlich der Bahnhofstraße zwischen S-Bahnlinie und Dieselstraße“.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Teil des Allianz Campus. Die Antragsteller planen nun die Errichtung einer ca. 93,84m² (Maße Länge 10,0m x Breite 9,96m x Höhe (First) 4,84m bzw. Höhe (Traufe) 3,41m, Satteldach, Dachneigung 16°) großen, eingeschossigen Almhütte in Holzbauweise. Die Hütte soll auf 5 Jahre befristet errichtet werden und als Konferenzraum mit max. 60 Sitzplätzen für Mitarbeiter der Allianz sowie Gäste dienen. Es werden ca. 25 - 30 Veranstaltungen im Jahr stattfinden. Es wird keine Freischankfläche und keinen Wasseranschluss geben, Wärmewägen mit Essen werden von der angrenzenden Allianz-Kantine in den Raum geschoben. Die vorhandenen Toiletten in den umliegenden Häusern werden genutzt. Die bestehende Freiflächenanlage wird nicht verändert, Bäume, Büsche und Sträucher werden laut Antragsteller nicht entfernt.

Zusätzliche Stellplätze werden laut Antragsteller nicht benötigt, da ausreichend Mitarbeiterstellplätze und Besucherstellplätze, sowie Fahrradstellplätze im Bestandsgebäude vorhanden sind.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird auf Wunsch der Antragsteller durch die Gemeinde durchgeführt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt dem Bauantrag der Allianz Deutschland AG vom 21.07.2016, eingegangen bei der Gemeinde am 25.08.2016 zur Errichtung einer Almhütte, befristet für 5 Jahre, auf dem Grundstück an der Dieselstraße 6, zu.

AZ 6024
Bauamt

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

314 9 **Bauantrag von Frau Manuela Bartl zur Errichtung einer baulichen Anlage (Pferdeboxen und Paddock) zur Haltung von Pferden am Gleißachweg 3**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Manuela Bartl, Unterföhring, zur Errichtung einer baulichen Anlage (Pferdeboxen und Paddock) zur Haltung von Pferden am Gleißachweg 3, Fl.Nr. 969/3, vom 31.08.2016, bekannt. Entsprechende Planzeichnungen des Ingenieurs Herrn Jakob Schäfer, Waidhofen, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 969/3 (5.178 m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Darüber hinaus befindet es sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Im Außenbereich sind nur privilegierte Vorhaben zulässig. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsflächen einnimmt. Ob eine Privilegierung vorliegt ist abschließend durch das Landratsamt München als Baugenehmigungsbörde zu klären.

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung von sechs Pferdeboxen, die in L-Form angeordnet sind. Drei Boxen mit einer Grundfläche von jeweils 3,00 m x 3,00 m sollen auf der Südseite und drei Boxen mit einer Grundfläche von 3,00 m x 4,00 m sollen auf der Westseite angeordnet werden. Die Boxen sind auf einer Grundfläche von 66 m² angeordnet und bestehen aus einer Holzkonstruktion. Die Ausführung soll mit einem Pultdach erfolgen, welches zur Innenseite des Paddocks von 2,3 m x 2,6 m ansteigen wird. Drei der sechs Boxen dienen als Heulager.

Die drei Pferde der Antragstellerin werden seit 15 Jahren auf dem landwirtschaftlichen WEG-Grundstück Fl.Nr. 969/3 in Selbstversorgung gehalten. Auf Grund eines Eigentümerwechsels durch Erbfall ist der weitere Verbleib der Pferde durch eine andere Nutzung des neuen Eigentümers nicht möglich. Ein Umzug innerhalb des gleichen Grundstücks auf den Eigentumsanteil von Herrn Dieter Bartl (Vater der Antragstellerin) ist unumgänglich.

Weiter weist der Bürgermeister daraufhin, das als alleinige Futtergrundlage für die drei Pferde die von der Antragstellerin gepachteten ca. 3 ha Grünfläche von der Gemeinde Unterföhring sind.

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Frau Manuela Bartl, Unterföhring, zur Errichtung einer baulichen Anlage (Pferdeboxen und Paddock) zur Haltung von Pferden am Gleißachweg 3, Fl.Nr. 969/3, vom 31.08.2016, wird zugestimmt, sofern die

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

noch zu prüfende Privilegierung nach § 35 BauGB durch das Landratsamt München gegeben ist.

Darüber hinaus wird festgestellt, dass die Gemeinde Unterföhring keine Kosten und Maßnahmen für die Erschließungsmaßnahmen übernimmt.

AZ 6100
Bauamt

315 9 **Tekturantrag von Frau Ina und Herrn Dr. Hannes Emberger zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Kanalstraße 18**

Der Bürgermeister gibt den Tekturantrag von Frau Ina und Herrn Dr. Hannes Emberger, Unterföhring, zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Kanalstraße 18, Fl.Nr. 1205/67, vom 29.08.2016, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekten Rudolf Brandes, Oberhaching, vom 27.08.2016 werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1205/67 (468 m²), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Bürgermeister gibt das Schreiben vom 01.08.2016 des Landratsamtes München bekannt, nachdem den Bauherrn mitgeteilt wurde, dass das Einfamilienhaus genehmigungsabweichend errichtet wurde. Die Oberkante des Fertigfußbodens befindet sich ca. 0,60 m über dem Straßenniveau und somit ca. 0,25 m über den im Eingabeplan gemachten Angaben. Die an der Eingangstür gemessene Wandhöhe wird um ca. 0,11 m überschritten, da sie 6,20 m hoch ist und 6,09 m genehmigt wurden. In Bezug auf die genehmigten Höhen im Eingabeplan, bezogen auf das Straßenniveau, von -0,35 m ergibt sich eine Wandhöhe von 6,5 m statt 6,09 m. Dies führt grundsätzlich zu einer Abstandsfläche von 6,5 m. Auf Grund der Anwendung des 16-m-Privilegs nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO ergibt sich eine Abstandsfläche von 3,25 m. Diese wird an der nordwestlichen Grundstücksgrenze um 21 cm nicht eingehalten. Des Weiteren wurde eine große Stützmauer anstatt von zwei genehmigten Stützmauern errichtet.

In Anbetracht dessen wurde nun der Tekturantrag samt einem Antrag auf isolierte Abweichung bezüglich der Abstandsflächenüberschreitung von 15-25 cm an der nord-östlichen Grundstücksgrenze bei der Gemeindeverwaltung eingereicht, um rechtmäßig Zustände herzustellen.

Bei dem vorgelegten Tekturantrag beträgt die besagte Traufhöhe nun 6,31 m und überschreitet die Abstandsflächen auf eigenem Grundstück gemäß Antrag auf isolierte Abweichung um 15-25 cm.

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Auf das Schreiben des Architekten Herrn Brandes vom 01.09.2016, in dem die Fehlerursache, nämlich ein Abstimmungsfehler zwischen Vermessungsbüro und ausführender Firma dargelegt wird, wird hingewiesen.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass es sich bei dem Nachbargrundstück, auf dem die Abstandsflächen liegen, um ein gemeindeeigenes Grundstück handelt.

Beschluss: 9 : 0

Dem Tekturantrag von Frau Ina und Herrn Dr. Hannes Emberger, Unterföhring, zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Kanalstraße 18, Fl.Nr. 1205/67, vom 29.08.2016, insbesondere dem Antrag auf isolierte Abweichung bezüglich der Abstandsflächenüberschreitung von 15-25 cm an der nord-östlichen Grundstücksgrenze wird nicht zugestimmt.

Mit den Eigentümern sind Kaufverhandlungen über die notwendigen Grundstücksflächen (ca. 15-25 cm an der nördlichen Grundstücksgrenze) aufzunehmen.

Eine uneingeschränkte Nutzung des gemeindeeigenen Grundstücks Fl.Nr. 1205/56 muss dauerhaft gewährleistet sein, ein Nachteil für die Gemeinde Unterföhring darf hierdurch nicht entstehen.

AZ 6100
Bauamt

316 9

Verkehrsrechtliche Angelegenheiten; Gartenstraße, Wechselseitige Anordnung von öffentlichen Kfz-Stellplätzen

Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015; Nr. 203, sowie den Bekanntgaben vom 25.07.2016, Nr. 302, vom 27.10.2015, Nr. 228 und vom 28.06.2016, Nr. 296. Anlässlich der Verkehrsschau am 29.06.2015 wurde festgelegt, dass für einen Erprobungszeitraum von einem Jahr zwei Kfz-Stellplätze von der Süd- auf die Nordseite verlagert werden. Aufgrund von Beschwerden der unmittelbaren Anwohner, da sie wegen der Verlagerung der Stellplätze ihre Grundstückszufahrten nur erschwert erreichen könnten, wurde nur ein Kfz-Stellplatz verlegt.

Nach dem einjährigen Erprobungszeitraum fand unter Beteiligung der Anwohner (östlich der Schulstraße) ein Vor-Ort-Termin gemeinsam mit der PI 26 Ismaning und der FFW Unterföhring am 22.06.2016 statt. Dort kam man mehrheitlich überein, dass mit der Verlagerung des Kfz-Stellplatzes von der Süd- auf die Nordseite eine Verkehrsberuhigung erreicht wurde. Es wurde festgestellt, dass die Grundstückseinfahrten nicht behindert sind, diesem stimmte Herr Ebert ausdrücklich nicht zu. Von den Anwohnern wurde

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

zusätzlich vorgeschlagen eine wechselseitige Anordnung der Längsparker auch auf den Bereich östlich der Schulstraße anzuwenden.

Im Nachgang zu dem Ortstermin wurden der Verwaltung durch Herrn Ebert und Herrn Mayr sen. zwei Vorschläge zur Anordnung der Längsparker in der Gartenstraße zugesandt.

Nach erneuter Behandlung des Themas im Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss am 25.07.2016, Nr. 302, sprach sich das Gremium dafür aus, dass vor einer abschließenden Beschlussfassung die Anwohner der Gartenstraße bezüglich aller Vorschläge zu befragen sind.

Mit Schreiben vom 03.08.2016 wurde eine Anwohnerbefragung bei den Bewohnern der Gartenstraße, Haus-Nummern 1 – 14 sowie das Eckgrundstück Johanneskirchner Str. 8 mit Abgabetermin 05.09.2016 durchgeführt. Es wurden alle drei Varianten zur Auswahl vorgelegt (Variante 1 Verwaltung, Variante 2 und 3 Herr Ebert und Herr Mayr. sen.). Der Bürgermeister gibt dem Gremium die drei Varianten bekannt. Nach der abschließenden Anwohnerbefragung wurde folgendes Ergebnis erzielt:

Variante 1	12 Haushalte
Variante 2	12 Haushalte inkl. Firma Ebert
Variante 3	4 Haushalte.

Die Anwohner der Gartenstraße 2 und des Eckgrundstückes in der Johanneskirchner Str. 8 haben keine Erklärungen abgegeben.

Beschluss: 4 : 5

Nach dem Ergebnis der Anwohnerbefragung im August/September 2016 spricht sich das Gremium für den Vorschlag, Variante 1 aus. Variante 1 besagt, dass vor folgenden Gebäuden in der Gartenstraße Längsparker ausgewiesen werden: vor Haus-Nr. 1a; 2; 6; zwischen Haus-Nr. 5-7 und vor Haus-Nr. 14.

Variante 2 besagt, dass vor folgenden Gebäuden in der Gartenstraße Längsparker ausgewiesen werden: vor Haus-Nr. 1a; 2; 6; 10; östlich Haus-Nr. 7 und 14.

Die Verwaltung wird beauftragt die Verkehrsrechtliche Anordnung zum wechselseitigen Parken in der Gartenstraße anzuordnen und die Maßnahme entsprechend umzusetzen.

Nachdem dieser Beschluss keine Mehrheit gefunden hat, lässt der Bürgermeister über die Variante 2 abstimmen.

AZ 1402, Bauamt

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd.
Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

317 9 **Verkehrsrechtliche Angelegenheiten; Gartenstraße, Wechselseitige
Anordnung von öffentlichen Kfz-Stellplätzen**

Beschluss: 6 : 3

Nach dem Ergebnis der Anwohnerbefragung im August/September 2016 spricht sich das Gremium für den Vorschlag, Variante 2 aus. Variante 2 besagt, dass vor folgenden Gebäuden in der Gartenstraße Längsparker ausgewiesen werden: vor Haus-Nr. 1a; 2; 6; 10; östlich Haus-Nr. 7 und 14.

Die Verwaltung wird beauftragt die Verkehrsrechtliche Anordnung zum wechselseitigen Parken in der Gartenstraße anzuordnen und die Maßnahme entsprechend umzusetzen.

AZ 6100
Bauamt

318 9 **Erlass einer gemeindlichen Stellplatzsatzung für das Gemeindegebiet
Unterföhring; redaktionelle Anpassung (Empfehlungsbeschluss an den
Gemeinderat)**

Der Bürgermeister erinnert an den Gemeinderatsbeschluss vom 12.05.2016, Nr. 397, in dem dem Erlass einer gemeindlichen Stellplatzsatzung zugestimmt wurde.

Weiter teilt der Bürgermeister dem Gremium mit, dass seitens des Landratsamtes München, Frau Gynp, (E-Mailschreiben vom 28.06.2016 sowie telefonisch) bezugnehmend auf die Stellplatzsatzung auf Folgendes hingewiesen wurde:

- Auf das Fassungsdatum in der Präambel kann künftig verzichtet werden.
- In §2 Abs. 7 der Stellplatzsatzung soll noch ergänzt werden, dass der Raum vor Garagen oder Carports zur gleichen Wohneinheit gehören muss.
- Zu §3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung (5m Vorgartenlinie) liegt eine eindeutige Rechtsprechung des BayVGH vor, so dass die Festsetzung so nicht rechtmäßig ist. Es handelt sich hier um keine Gestaltungsfrage sondern vielmehr um eine planungsrechtliche Aussage (siehe Urteil des BayVGH v. 12.1.2012, 2B 11.2230, BayVBI S.695, Heft 22/2012).

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

- Der Stellplatzschlüssel bezüglich der Rundungen in der Anlage zu § 2 Abs. 1 Nr. 1.1 ist unzulässig (siehe Urteil des BayVGH v. 25.10.2010, 1 N 06.2609, juris).
- Der § 4 der Stellplatzsatzung (Stellplatzablöse) soll ersatzlos gestrichen werden, da die Gemeinde hier eine Einzelfallentscheidung zu treffen und ein Ermessen auszuüben hat.

Das Landratsamt führt hierzu u.a. aus:

Die Rechtsgrundlage zur Regelung von Modalitäten beinhaltet jedoch nicht eine sozusagen vorweg genommene "Generalentscheidung" der Gemeinde, ob sie überhaupt ablösen will. Rechtserheblich für das Zustandekommen einer Ablöse an sich ist der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit dem Bauherrn. Der Abschluss oder eben die Verweigerung eines Abschlusses liegt allein im gemeindlichen Ermessen (Einzelfallentscheidung!). Der Bauherr hat unmittelbar aus Art. 47 Abs. 3 BayBO keinen Rechtsanspruch auf Ablöse. Sein Anspruch besteht nur auf fehlerfreie Ermessensausübung durch die Gemeinde, wie bei anderen Entscheidungen auch.

Eine Beschlussfassung war in der heutigen Sitzung nicht veranlasst. Nach den Besprechungen in den Fraktionen soll diese Thematik erneut behandelt werden.

AZ 6100
Bauamt

318 9 **Bekanntgaben / Anfragen**

- **Aschheimer Straße, Einmündung Römerweg, Herstellung einer Straßeneinengung - Anfrage GR'in Frau Guist**

Im Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss am 28.06.2016 bat Frau Gemeinderätin Simone Guist um Überprüfung der kürzlich beschlossenen Verkehrsführung an der Kreuzung Römerweg / Aschheimer Straße (Verkehrsschau vom 26.04.2016).

Nach Überprüfung durch die Verwaltung wurde festgestellt, dass der vorgesehenen Verkehrsführung nichts im Wege steht. Die Strecke wurde durch den 2. Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Unterföhring abgefahren. Es wurden keine Behinderungen/Gefährdungen festgestellt. Rechtlich gesehen ist, wer aus einer verkehrsberuhigten Zone (Römerweg) ausfährt, grundsätzlich wartepflichtig ist. Die Regel „rechts vor links“ gilt an dieser Stelle nicht. D.h. auch wenn von Richtung Westen sich ein

24. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Fahrzeug der Fahrbahneinengung an der Aschheimer Straße nähert, ist der Ausfahrende aus der verkehrsberuhigten Zone wartepflichtig. Die bauliche Umsetzung erfolgt momentan durch den Bauhof und wird Ende der KW 38 abgeschlossen.

- **Feringastrasse, Anordnung Geschwindigkeitsbegrenzung "30"**
Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.06.2016 in dem festgelegt wurde, dass eine Geschwindigkeitsbegrenzung „30“ in der Feringastrasse anzuordnen sei (Verkehrsschau vom 26.04.2016). Die Verwaltung teilt mit, dass die entsprechenden Verkehrszeichen angeordnet und am 02.08.2016 in der Feringastrasse aufgestellt wurden.

Nachdem keine Anfragen vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 21:55 Uhr, bedankt sich für die konstruktive Sitzung und wünscht allen Anwesenden einen angenehmen Abend.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt