

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

Sitzungstag:

Dienstag, 21.02.2017

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: Betina Mäusel Johann Zehetmair Manfred Axenbeck Simone Guist Günter Peischl Jutta Schödl Manfred Unterstein Thomas Weingärtner		

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt ferner die anwesende Vertreterin 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.

361 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

362 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

363 9 **Realisierung der Unterföhringer Ortsmitte;
Neubau Volkshochschule mit Musikschule Unterföhring; weitere
Festlegungen zur Entwurfsplanung mit Kostenberechnung
(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Erste Bürgermeister bringt den Empfehlungsbeschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 29.11.2016, Nr. 331, sowie den Beschluss des Gemeinderates vom 08.12.2016, Nr. 495, in Erinnerung, mit welchen dem vorgelegten Prüfbericht der Projektsteuerung Hitzler Ingenieure, München, vom 17.11.2016 sowie den Entwurfsplanungen der Objekt- und Fachplanungen mit einer Gesamtkostenberechnung von 25.589.596,70 € brutto zugestimmt wurde.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Ferner wurde folgendes beschlossen:
Folgende Festlegungen der Pakete und Aufbauoptionen sind in der weiteren Planung zu untersuchen und in einer der kommenden Sitzungen mit zweckentsprechenden Mustern dem Gremium zur abschließenden Entscheidung vorzulegen:

Pakete:

anote:

	Paket 2 - erhöhter Ausstattungsstandard		Paket 3 - hoher Ausstattungsstandard	
Hochbau				
Innenwände Foyer/Flure:	Sichtmauerwerk	144.776,24 €		
Innenwände Foyer/Flure:	Klinkervorsatzschale	122.118,09 €		
Bodenbelag Foyer/Flure:	Terrazzo	55.554,25 €		
Bodenbelag Räume:	Parkett			
Deckenbekleidung Saal:	Holzlamellen Weißtanne		Holzlamellen in Eiche	8.060,60 €
Deckenbekleidung Erschließungsmagistrale	Holzlamellendecke Erschließungsmagistrale	86.759,58 €	Holzlamellen in Eiche	23.660,81 €
Deckenbekleidung Räume:	Holzlamellendecke in Unterricht-/Bürräume	185.787,00 €	Holzlamellen in Eiche	51.165,15 €
Wandbekleidung Türnischen:	Holzlamellen	10.321,50 €		
Freianlagen				
Beläge vhs/MS	Ortbeton	32.368,07 €		
mögliche Mehrkosten brutto	637.684,73 €		82.886,56 €	

Aufbauoptionen:

Aufbauoptionen	
PV-Anlage (180 kWp)	428.400,00 €
PV-Anlage (100 kWp)	238.000,00 €
Sonderleuchte Foyer	15.618,75 €

Vor abschließender Entscheidung zur Straßenbeleuchtung ist eine Bemusterung der Leuchtenwahl in einer der kommenden Sitzungen des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses durchzuführen auf dessen Grundlage eine ausreichende Beleuchtung ohne Nutzungseinschränkung sicherzustellen ist. Die Kosten sind entsprechend nachzuführen.

Die Planung und Umsetzung der Volkshochschule mit Musikschule und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 201 ist unter vorgenannten Vorgaben weiterzuführen und die entsprechenden Mittel in den Haushalt der kommenden Jahre unter 3501.9420 (Baukosten Hochbau) und 3501.9490 (Baunebenkosten) einzustellen.

Darüber hinaus wurde der Bürgermeister ermächtigt, den Bauantrag zur Errichtung der VHS mit Musikschule und Tiefgarage beim Landratsamt München zur Baugenehmigung einzureichen, wenn die Planungen und Inhalte dem Vorentwurf, Stand: 29.11.2016 und 08.12.2016, entsprechen.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Bauantrag ist dem Gremium in einer seiner kommenden Sitzungen zur Kenntnis zu bringen.

Durch das planende Architekturbüro Objektplanung Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, wurden die noch zu entscheidenden Punkte weiter ausgearbeitet und gemäß folgender Tabelle vorgeschlagen:

	Paket 1 - Grundausrüstung		Paket 2 - erhöhter Ausstattungsstandard	
Hochbau				
Wände:				
Innenwände Foyer:	verputzt	in KOB enthalten	Klinkervorsatzschale	+ 95.754,00 €
Innenwände Magistrale	verputzt	in KOB enthalten	Klinkervorsatzschale	+ 31.274,00 €
Innenwände Flure	verputzt	in KOB enthalten	verputzt	in KOB enthalten
Innenwände Küche (Teeküche)	verputzt	in KOB enthalten	Klinkervorsatzschale	+ 20.849,00 €
Innenwände kleiner Vortragssaal	verputzt	in KOB enthalten	Klinkervorsatzschale	+ 14.892,00 €
Innentüren	Türrahmen aus Esche, Türblätter mit Furnier Weißtanne	in KOB enthalten	Türrahmen aus Esche, Türblätter mit Furnier Weißtanne	in KOB enthalten
Außentüren Innenhöfe	Holz-Alu	in KOB enthalten	Türen aus Holz	kostenneutral
Böden:				
Bodenbelag Foyer/Flure/Magistrale, Treppenhäuser:	Grauware	in KOB enthalten	Terrazzo	+ 55.554,00 €
Bodenbelag Räume:	Parkett	in KOB enthalten	Parkett	in KOB enthalten
Bodenbelag Räume besondere Anforderung	Lino, Teppich, staubgebundener Anstrich	in KOB enthalten	Lino, Teppich, staubgebundener Anstrich	in KOB enthalten
Decken:				
Deckenbekleidung Saal:	Holzlamellen Weißtanne	in KOB enthalten	Holzlamellen Weißtanne	in KOB enthalten
Deckenbekleidung Erschließungsmagistrale	GK-Decke	in KOB enthalten	+ Holzlamellendecke	+ 86.760,00 €
Deckenbekleidung Unterricht-/Bürräume	GK-Decke	in KOB enthalten	+ Holzlamellendecke	+ 185.787,50 €
Verkleidung Türnischen	verputzt	in KOB enthalten	Holzlamellen	+ 10.321,50 €

	Paket 1 - Grundausrüstung		Paket 2 - erhöhter Ausstattungsstandard		Paket 3 - hoher Ausstattungsstandard	
Freianlagen						
Beläge vhs/MS (Bodenbelag Innenhöfe)	Betonstein		Klinker	+24.800,00 €	Ortbeton	+ 34.300,00 €
Beläge Terrassen OG1	Holzterrassen		Klinker	-2.500,00 €		
Hochbau						
Brüstung Treppen Vorplatz	Sichtbeton	- 20.640,00 €	Glasbrüstung			
Aufzug Vorplatz	Faserzement		Verglasung	+ 15.140,00 €		

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Weiter wurde durch die Objektplanung die Gestaltung der Außentüren in den Fassaden (Paket 2 Holztüren) weiter im Detail ausgeplant und aufgrund sommerlichen Wärmeschutz die Ausführung als Holztüren ohne Glas in Esche mit weißlicher Lasur und Schutzlack im Bereich der Innenhöfe vorgeschlagen. Mehrkosten entstehen hierdurch nicht.

Seitens Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass die Ausführungen in Vollholz an Stelle von Holz-Alu der natürlichen Witterung unterliegen und keine Sichtbeziehung nach außen mehr besteht. Auf die einhergehenden Unterhaltskosten sowie mögliche Unfallgefahr (Türaufschlag nach außen wegen Fluchttür) wird weiter hingewiesen.

Bezüglich der Verglasung der Brüstungen Treppen Vorplatz gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 08.12.2016, Nr. 495, teilte die Objektplanung Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, mit, dass diese im Zusammenhang mit der Gestaltung des Außenaufzuges betrachtet werden muss und hier eine einheitliche Ausstattung von Paket 1 Sichtbetonbrüstung und Faserzementverkleidung des Aufzuges oder Paket 2 Glasbrüstung mit Verglasung des Aufzuges erfolgen soll. Aufgrund zerklüfteter Beschlussfassung soll dies nochmals durch das Gremium behandelt werden.

Die Kälteversorgung zur sommerlichen Temperierung wird gemäß Entwurfsplanung durch das gemeindliche Tochterunternehmen GEOVOL Unterföhring GmbH durch Absorption- und Kompressionskälte sichergestellt. Hierfür ist eine Rückkühlung in der Außenluft erforderlich, deren Aggregate nicht mehr im Rahmen der vorhandenen Gebäudekubatur untergebracht werden können. Ein zusätzliches Bauwerk in den Außenanlagen ist erforderlich und wurde seitens Objektplanung südlich des VHS-Gebäudes zum Bahnhof hin geplant. Durch das zusätzliche Bauwerk entstehen zusätzliche Kosten in Höhe von 57.900,00 € brutto.

Weiter wurde im Bauherrn-Jour-Fixe am 09.02.2017 eine neue kostenneutrale Variante für die Gestaltung der Brüstung im Foyer OG 1 in Form eines offenen Stabgeländers in Metall, pulverbeschichtet, vorgestellt. Die Variante ist mit Gegenüberstellung der ursprünglichen Planung in der überlassenen Präsentation dargestellt. Eine Abstimmung mit dem künftigen Nutzer liegt der Verwaltung bis dato nicht vor.

Seitens Landratsamt München wurde die durch die beauftragte Objektplanung Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, auf Grundlage der vom Gemeinderat genehmigten Vorplanung, Stand 29.11.2016 und 08.12.2016, erstellte und gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 08.12.2016, Nr. 495, eingereichte Genehmigungsplanung aufgrund brandschutztechnischer Anforderungen

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

beanstandet. In Teilbereichen des Untergeschosses werden die erforderlichen Rettungsweglängen nicht eingehalten, so dass hier zur Erlangung der Baugenehmigung Änderungen vorgenommen werden müssen. Es wurden bereits aktuell Umplanungen durch die Fachplaner für Bereiche der Genehmigungsplanung angezeigt. Die Änderungen sind entsprechend durch Projektänderungsantrag nachzuführen und vorzulegen.

Die eingereichte Genehmigungsplanung der Objektplanung Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, wird dem Gremium zur Kenntnis gebracht.

Folgende noch ausstehender Entscheidungen werden derzeit überarbeitet und werden zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorgelegt:

- Sonderleuchte Foyer
- PV-Anlage
- Straßen- und Vorplatzbeleuchtung (öffentlich)
- Außenzugangstüren Innenhöfe (straßenseitig)

Eine Präsentation, Stand 14.02.2017, der Objektplanung Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, wurde dem Gremium zugestellt.

In der heutigen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses stellen die Objektplaner, Herr Hirner, Herr Radlingmayr, Frau Kirchmaier, Herr Brenner und Herr Dr. Riehl sowie die Projektsteuerung Frau Müller und Herr Wagner die weitere Planung vor und beantworten alle auftretenden Fragen aus dem Gremium.

Beschluss: 9 : 0

Das Gremium spricht sich dafür aus, zu den einzelnen Ausstattungsvarianten getrennt abzustimmen.

Beschluss: 8 : 1

Wände

Dem Vorschlag des planenden Architekturbüro Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, wird mit folgenden Inhalten zugestimmt:

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

	Paket 2 - erhöhter Ausstattungsstandard	
Hochbau		
Wände:		Kosten brutto
Innenwände Foyer:	Klinkervorsatzschale	+ 95.754,00 €
Innenwände Magistrale	Klinkervorsatzschale	+ 31.274,00 €
Innenwände Flure	verputzt	in KOB enthalten
Innenwände Küche (Teeküche)	Klinkervorsatzschale	+ 20.849,00 €
Innenwände kleiner Vortragssaal	Klinkervorsatzschale	+ 14.892,00 €
gesamt:		+ 162.769,00 €

Beschluss: 6 : 3

Bodenbelag Foyer/Flure/Magistrale, Treppenhäuser:

Dem Vorschlag des planenden Architekturbüro Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, wird mit folgenden Inhalten zugestimmt:

	Paket 2 - erhöhter Ausstattungsstandard	
Hochbau		Kosten brutto
Bodenbelag Foyer/Flure/Magistrale, Treppenhäuser:	Terrazzo	+ 55.554,00 €

Beschluss: 8 : 1

Deckenbekleidungen

Dem Vorschlag des planenden Architekturbüro Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, wird mit folgenden Inhalten zugestimmt:

	Paket 2 - erhöhter Ausstattungsstandard	
Hochbau		Kosten brutto
Deckenbekleidung Erschließungsmagistrale	Holzlamellendecke	+ 86.760,00 €
Deckenbekleidung Unterricht- /Büroräume	Holzlamellendecke	+ 185.787,50 €
Verkleidung Türnischen	Holzlamellen	+ 10.321,50 €
gesamt:		282.869,00 €

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 5 : 4

Beläge vhs/MS (Bodenbelag Innenhöfe)

Dem Vorschlag des planenden Architekturbüro Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, wird mit folgenden Inhalten zugestimmt:

	Paket 1 - Grundausrüstung	
Freianlagen		Kosten brutto
Beläge vhs/MS (Bodenbelag Innenhöfe)	Betonstein	in KOB enthalten

Beschluss: 8 : 1

Beläge der Terrassen im 1. OG

Aus der Mitte des Gremiums wurde angeregt, den Bodenbelag der Terrassen im 1. OG in WPC auszuführen.

Die Beläge der Terrassen im 1. OG sind in WPC auszuführen.

Beschluss: 9 : 0

Aufzug und Treppe Vorplatz

Dem Vorschlag des planenden Architekturbüro Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, wird mit folgenden Inhalten zugestimmt:

	Paket 2 - erhöhter Ausrüstungsstandard	
Hochbau		Kosten brutto
Brüstung Treppenvorplatz	Glasbrüstung	
Aufzug Vorplatz	Verglasung	+ 15.140,00 €

Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Dem Vorschlag des planenden Architekturbüro Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, wird mit

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

gemäß getrennter Beschlussfassung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss zugestimmt.

Die zusätzlichen Kosten für das Rückkühlbauwerk in Höhe von 57.900,00 € brutto sowie Mehrkosten für die Ausstattung in Höhe von 516.332,00 € brutto zuzüglich Baunebenkosten werden genehmigt.

Zum Beschluss des Gemeinderates vom 08.12.2016, Nr. 495, wird klargestellt, dass alle Außentüren in der Pfosten-Riegel-Fassade als Holz-Alu-Türen mit Glasfüllung auszuführen sind. Die Außenzugangstüren (straßenseitig) zu den drei Innenhöfen sowie zum Müllraum sind in Ausführung und Gestaltung zeitnah dem Gremium zur Entscheidung vorzulegen.

Folgende Punkte sind dem Gremium noch zur Entscheidung vorzulegen:

- Sonderleuchte Foyer
- PV-Anlage
- Straßen- und Vorplatzbeleuchtung (öffentlich)
- Außenzugangstüren (straßenseitig) zu den drei Innenhöfen sowie Müllraum

Die Kosten sind im Haushalt 2017 ff. unter den Haushaltsstellen 3501.9420 (Baukosten) und 3501.9490 Baunebenkosten) zu verbuchen.

AZ 621
Bauamt

364 9 **Realisierung der Unterföhringer Ortsmitte;**
Bebauungsplan Nr. 84/16 zur Realisierung der Unterföhringer Ortsmitte;
Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/16 zur Realisierung der Unterföhringer Ortsmitte, in der Fassung vom 13.10.2016 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 18.11.2016 bis einschließlich 20.12.2016 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 13.10.2016 bis 20.12.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

Im Rahmen der Beteiligung von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

- Landratsamt München – Bauen
- Landratsamt München – Bauen Grünordnung

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Landratsamt München – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht
- Landratsamt München – Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht
- Regierung von Oberbayern
- Gemeinde Unterföhring – Hochbau/Umwelt
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Eisenbahn-Bundesamt
- Wasserwirtschaftsamt München
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- GEOVOL Unterföhring GmbH
- SWM Infrastruktur Region GmbH
- Bayernwerk AG
- DB AG DB Immobilien

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

Landratsamt München – Bauen

Das Schreiben vom 10.01.2017 wird bekannt gegeben.

Es werden fachliche Informationen und Empfehlungen gegeben. Diese werden in der gegebenen Reihenfolge gewürdigt.

1. Der FNP weist derzeit noch ein Mischgebiet im Bereich des hier zu behandelnden BPlanes aus, dass dieser sich derzeit im Neuaufstellungsverfahren befindet und angepasst wird, soll in der Begründung Erwähnung finden.
2. Da die Abstandsflächen abweichend von den Regelungen der BayBO sein werden sind in einigen Baufeldern Maßangaben zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.
3. Im Gebiet „Fläche für den Gemeinbedarf soziale und kulturelle Zwecke“ fehlt die Festsetzung der max. OK der Wände.
4. Der Verlauf der künftigen Grundstücksgrenzen ist im BPlan nicht erkennbar, mithin ist unklar, ob eine Festsetzung für die Zulässigkeit eines möglichen Grenzanbaues erforderlich ist.
5. Im Bereich „Fläche für den Gemeinbedarf Rathaus/Verwaltung“ sollen die unterschiedlich hohen Gebäudebereiche maßlich definiert werden.
6. Da die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr im Wesentlichen über den Bahnhofsvorplatz Fl.Nr. 203/10 erfolgt, ist zu klären ob diese Fläche eine öffentliche Verkehrsfläche ist. Andernfalls wäre diese Fläche in das BPlan-Gebiet aufzunehmen und entsprechend zu widmen.
7. Der von Bebauung frei zu haltende Bereich (15 m) zur Fl.Nr. 200 soll mit dem entsprechenden Planzeichen versehen werden und entsprechend in die Festsetzungen aufgenommen werden. Mögliche Inhalte der Grunddienstbarkeit sollen überprüft und ggf. in den BPlan übernommen werden.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

8. Das Planzeichen „St“, unter A. Zeichnerische Festsetzungen als „Stellplätze öffentlich“, ist durch das Planzeichen „P“ öffentliche Parkplätze zu ersetzen.
9. Das Planzeichen „TG-Zufahrt“ soll in die Festsetzungen übernommen werden.
10. Die Nebengebäude auf den Fl.Nrn. 203/3 und 203/11 sollen als abzubrechende Gebäude gekennzeichnet werden.
11. Der Nordpfeil ist zu ergänzen.
12. Die drei Flächen für den Gemeinbedarf sind einzeln in die zeichnerischen Festsetzungen zu übernehmen. Das Planzeichen gemäß § 4.1 PlanZV ist zu verwenden. Der Zusatz beim Planzeichen Fläche für den Gemeinbedarf „(Beispiel)“ ist heraus zunehmen.
13. Die Festsetzung lediglich der Zweckbestimmung eines „Sonstigen Sondergebietes“ genügt zu dessen Definition nicht. Festzusetzen ist zusätzlich die Art der Nutzung sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Des Weiteren sind in den Festsetzungen die Nutzungen „Einzelhandel“ und „Dienstleistungen“ zu konkretisieren. Die Festsetzung „Wohnen“ ausschließlich im 2. OG ist ebenfalls festzusetzen. Die genannten Festsetzungen sind zu begründen.
14. In der Legende der zeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sollte ein verwendetes Maß aus der Planzeichnung angegeben werden und in Klammern als Erläuterung aufgeführt werden (GR 2200 bedeutet z.B. 2.200 m²). Der Zusatz „Beispiel“ soll aus den zeichnerischen Festsetzungen herausgenommen werden.
15. Angeregt wird die Ergänzung der OK-Festlegung für geneigte Dächer (bezogen auf den Schnittpunkt der Dachhaut mit den Außenwänden). Weiterhin wird angeregt zu prüfen, ob für mögliche technische Aufbauten auf die Dächer eine Überschreitung der max. OK zugelassen werden soll.
16. Es muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB der räumliche Bereich definiert werden, dem eine Gemeinschaftstiefgarage dient. Eine GTga muss allerdings nur ausgewiesen werden, wenn diese mehreren Grundstücken dient.
17. Das Planzeichen „Baum zu entfernen“ kann mangels Rechtsgrundlage lediglich unter den Hinweisen aufgenommen werden.
18. Die textliche Festsetzung 1.1 soll folgendermaßen umformuliert werden: „Im Bereich des sonstigen Sondergebietes ist eine Überschreitung der max. Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.“ In diesem Sinne ist auch die Begründung unter Punkt B 2.7.1 zu ändern.
19. Die Formulierung „Im öffentlichen Raum...“ der Festsetzung 1.2 sollte wie folgt geändert werden: „Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung...“
20. Es wird angeregt die Gebietszuordnung in der Festsetzung 2.1 klarer zu fassen. Anstelle der genannten Flurnummern soll die „Fläche für den Gemeinbedarf Rathaus/Verwaltung“ genannt werden.
21. Weiterhin soll überprüft werden, ob Festsetzungen hinsichtlich Werbeanlagen und Werbeflächen getroffen werden sollen.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- 22. In den Hinweisen ist anzugeben, wo die DIN-Normen der Festsetzungen eingesehen werden können.
- 23. Wegen der Altlastenverdachtsflächen auf dem Planungsgebiet ist das Wasserwirtschaftsamt am Verfahren zu beteiligen.
- 24. Unter Punkt B 2.3 der Begründung, letzter Absatz, ist noch zu ergänzen, dass die Gebäudekubatur nicht nur durch die Baulinien sondern auch durch Baugrenzen festgesetzt werden.
- 25. Es wird festgestellt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen definiert werden, nicht aber wie in der Begründung formuliert, durch Straßenbegrenzungslinien.
- 26. Unter Punkt C 1.2 in der Begründung soll klargestellt werden, ob die angegebenen Grundfläche die Flächen der Tiefgaragen enthält.
- 27. Es wird angeregt ein Verkehrsgutachten erstellen zu lassen, um zu klären, ob die vorhandenen Straßenverkehrsflächen den zu erwartenden Mehrverkehr aufnehmen können

Beschluss: 9 : 0

Zu 1-3, 5, 7-20, 22 und 24-26

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Bebauungsplanunterlagen entsprechend ergänzt.

Zu 4

Das gesamte Areal ist im Besitz der Gemeinde Unterföhring. Die Abstandsflächen werden überprüft und ein entsprechender Hinweis ggf. in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 6

Das Grundstück Fl.Nr. 203/10 ist teilweise als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Auf den Planfeststellungsbeschluss zum S-Bahnhof Unterföhring wird hingewiesen.

Zu 21

Zum derzeitigen Stand des Verfahrens werden noch keine konkreten Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen.

Zu 23

Das Wasserwirtschaftsamt München wurde am Verfahren beteiligt.

Zu 27

Das Verkehrsplanungsbüro Transver GmbH hat die verkehrliche Ersteinschätzung im Jahr 2012 als Grundlage für die Rahmenplanung der neuen Unterföhringer Ortsmitte (UFO) ermittelt. Auf Grund der fortgeschrittenen Planungstiefe und konkreten vorliegenden Gemeinderatsbeschlüsse wird im Zuge der Bauleitplanung ein Verkehrsgutachten zum aktuellen Verfahrensstand in Auftrag gegeben.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Landratsamt München – Bauen Grünordnung

Das Schreiben vom 01.12.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Östlich der Flurnummer 184/4 befinden sich Baumzeichen mit schwarz ausgefüllter Mitte ohne Darstellung in der Legende.

Textliche Hinweise, 1 Hinweise zur Grünordnung 1.1 Artenliste: die Zuständigkeit liegt nicht bei der Unteren Naturschutzbehörde, sondern beim Sachgebiet Grünordnung.

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume sollte unter die Hinweise aufgenommen werden, dass die DIN 18920 und die RAS-LP4 zu beachten sind.

Es wird empfohlen den Hinweis zu ergänzen, dass Rodungen und Rückschnitte außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden müssen.

Beschluss: 9 : 0

Die Baumzeichen werden korrigiert und ohne ausgefüllte Mitte dargestellt. Die textlichen Hinweise werden entsprechend korrigiert und ergänzt. Die Vorgaben zur Grünordnung werden unter den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Landratsamt München – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

Das Schreiben vom 20.12.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Auf Grund der hohen Verkehrslärmbelastung erfolgte die Abwägung des Schallschutzes nicht nach den Orientierungswerten der DIN 18005 sondern bereits anhand der höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung. Die geplanten kulturellen und gastronomischen Nutzungen, der Einzelhandel, die Gebäude- und Haustechnik haben Konfliktpotential. Insoweit kommt der konkreten Planung und Ausführung im Rahmen des Bauvollzugs besondere Bedeutung zu. Auf Ebene Bauleitplanung muss allerdings ersichtlich sein, dass die auf den Bauvollzug verlagerten „Problempunkte“ auch lösbar sind, es darf zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen für schutzbedürftige Nutzungen, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes kommen; in diesem Zusammenhang wird pauschal schon an dieser Stelle festgestellt, dass für diese Nutzungen kein „relevanter Nachtbetrieb“ stattfinden kann. Ferner wird festgestellt, dass auf Grund der Verkehrslärmbelastung die Freiflächen der geplanten Kindertagesstätte so „verlärmte“ sind, dass eine normale Sprachverständlichkeit (<59 dB(A)) gestört wäre. Um Freiflächen bestimmungsgemäß nutzen zu können, kommen nur zwei Möglichkeiten in Betracht: eine, wie in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagene mehrseitige Abschirmung mittels Lärmschutzwand oder bauliche Gestaltung so, dass eine geschützte „Innenhoflage“ entsteht. Auf Grund der Lage, der Nutzung und der vorhandenen und hinzukommenden Lärmbelastung wird

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

davon ausgegangen, dass für die im Sondergebiet vorgesehene Wohnung (2.OG), sog. Außenwohnbereiche (Balkone, (Dach-)Terrassen etc.) nicht vorgesehen sind, ggf. sollen diese per Festsetzung ausgeschlossen werden.

Der Übersichtlichkeit und Klarheit wegen wird empfohlen die Absätze 5.2, 5.3 und 5.4 als „Positivformulierung“ mit „wenn dann Bedingung“ durch den Gutachter abändern zu lassen. Die Festsetzung 5.6 (Lärmschutz für Freiflächen einer KITA) kann nur mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen hergestellt werden, hierunter fiele aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde auch die komplette architektonische Umgestaltung des Gebäudes, so dass ein ruhiger Innenhof entstünde. Die vom Schallgutachter festgestellten Schallschutzmaßnahmen sollten in die Satzung und den Plan aufgenommen werden, um den Bauvollzug zu erleichtern. Darüber hinaus sollten auch die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße nach DIN 4109 fassadenweise festgesetzt werden, es sei denn, die bauliche Verwirklichung des Areals erstreckt sich auf mehrere Jahre, dann ist es sinnvoller, dies auf den jeweiligen Vollzug zu verlagern.

Es wird vorgeschlagen, folgende Hinweise in die Satzung aufzunehmen (vgl. S. 31 des Schallgutachtens):

Immissionsschutzfachliche Hinweise für den Bauvollzug:

- Anlieferzone im SO: (Teil-)Einhausung, Überdachung oder Integration ins Gebäude sowie keine Anlieferungen nachts (22-6 Uhr)
- Freischank/Außengastronomie: Keine Nutzung nachts (22-6 Uhr) oder Wintergartenlösung
- Stationäre Anlagen (z. B. Haus-/Versorgungstechnik): Immissionsrichtwertanteil 10 dB(A) unter Richtwerten
- Nächtliche Veranstaltungen (22-6 Uhr) in Vortragssälen auf bis zu 10 Mal pro Jahr begrenzen
- Ausschluss einer Nachtnutzung (22-6 Uhr) des Klanggartens
- VHS/Musikschule: Gebäudehülle so auslegen, dass keine Geräusche nach außen dringen (Schalldämmung $R_w = 40$ dB)
- Vorstehende Punkte sind im Rahmen von Genehmigungsverfahren durch eine auf dem Gebiet des Lärmschutzes nach § 29b BImSchG zugelassene Messstelle fachlich zu konkretisieren und zu beurteilen, es sind entsprechende Auflagenvorschläge für die Genehmigung zu unterbreiten. Im Rahmen von etwaigen Freistellungsanzeigen obliegt es dem Entwurfsverfasser, die immissionsschutzfachlichen Anforderungen sicherzustellen.

Der letzte Spiegelstrich der Aufzählung (Tiefgaragenrampe) kann entfallen, da er bereits als Festsetzung im Satzungsentwurf (Nr. 5.8) genannt wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Festsetzung zum Ausschluss von Außenwohnbereichen (Balkone, (Dach-)Terrassen etc.) ist im Sondergebiet nicht erforderlich, da etwaige

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Lärmkonflikte im Rahmen des Bauvollzugs mit speziellen Schallschutzkonstruktionen (Abschirmungen, Loggien etc.) lösbar sind. Eine Festsetzung wird nicht getroffen.

Die Anmerkung dient der besseren Verständlichkeit und wird in die Absätze 5.2 und 5.3 eingearbeitet; der Änderungsvorschlag zu Absatz 5.4 wird übernommen. Diese geänderten Formulierungen werden als Festsetzung in den BPlan übernommen.

Aufgrund Art. 13 Abs. 2 BayBO ist der Bauherr im Rahmen des Bauvollzugs und zur Bemessung eines ausreichenden Schallschutzes verpflichtet. Die Rahmenbedingungen können dem umfangreichen Schallgutachten zum Bebauungsplan entnommen werden und müssen daher nicht zusätzlich dargestellt werden. Die resultierenden Schalldämm-Maße nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, weil sich die DIN 4109 zum Schallschutz gegen Außenlärm in der Fassung von 1989 (bauaufsichtlich eingeführt) und der Fassung von 2016 mit Normänderung DIN 4109-2/A1 vom Januar 2017 in einer Überarbeitungsphase befindet, die Bemessung im Bauvollzug nach dem zu diesem Zeitpunkt aktuellen Standard erfolgt wird.

Der Gemeinde sind die Konfliktpotentiale bekannt. Die Darstellung ist aus Sicht des Schallschutzes jedoch nicht abschließend, so ist es durchaus möglich, dass im Rahmen des Bauvollzugs alternative Lösungen gefunden werden oder andere Nutzungsszenarien weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Folgender Hinweis wird deshalb in den BPlan aufgenommen:
Immissionsschutzfachlicher Hinweis für den Bauvollzug:
Im Rahmen von Genehmigungsverfahren sind durch eine auf dem Gebiet des Lärmschutzes nach § 29b BImSchG zugelassene Messstelle die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz fachlich zu konkretisieren und zu beurteilen, es sind entsprechende Auflagenvorschläge für die Genehmigung zu unterbreiten. Im Rahmen von etwaigen Freistellungsanzeigen obliegt es dem Entwurfsverfasser, die immissionsschutzfachlichen Anforderungen sicherzustellen.

Dem Hinweis des Landratsamtes München eine Nutzungseinschränkung vorzunehmen wird nicht gefolgt und ist mit der jeweiligen Hochbauplanung zu lösen.

Landratsamt München – Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht
Das Schreiben vom 23.11.2016 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass die konfliktmindernden und funktionserhaltenden CEF-Maßnahmen (siehe saP Nrn. 3.1 und 3.2) zu ihrer Rechtswirksamkeit im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt werden müssen.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Die CEF-Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung und in der Begründung ergänzt.

Regierung von Oberbayern

Das Schreiben vom 14.12.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Die Regierung von Oberbayern stellt klar, dass es sich beim vorliegenden Schreiben um keine abschließende Stellungnahme handelt, da genaue Angaben zum Nahversorger fehlen. Vor dem Hintergrund des Landesentwicklungsplanes (LEP) wird das Vorhaben grundsätzlich begrüßt. Allerdings werden fehlende Angaben bezüglich des Nahversorgers nachgefordert um eine abschließende Bewertung des Vorhabens hinsichtlich LEP 5.3 „Einzelhandelsgroßprojekte“ vornehmen zu können. Folgende Angaben werden gefordert und sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen: Betriebstyp, Sortiment, Geschossfläche, Verkaufsfläche.

Beschluss: 9 : 0

Die Vorgaben über den Nahversorger für das Wettbewerbsverfahren wurden durch den Gemeinderat wie folgt beschlossen:
„Folgende Aussagen zu den Nutzungsarten und Flächengrößen sollen vorgegeben werden: Ein „Nahversorger/Vollsortimenter“ mit max. 900 m² Verkaufsfläche (Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2013). In der Sitzung am 05.02.2015 wurde diese Vorgabe bestätigt. Der BPlan-Entwurf folgt diesen Vorgaben.

Diese Angaben werden als Festsetzung in den BPlan übernommen.

Gemeinde Unterföhring – Hochbau/Umwelt

Das Schreiben vom 20.12.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

I. Festsetzungen durch Plankennzeichen:

1. Der im Bebauungsplan als „Baum zu entfernen“ dargestellte Baumbestand ist grundsätzlich schützenswert. Bereits bestehende Bäume sollen soweit möglich erhalten bleiben. Sofern eine Entfernung unumgänglich ist, hat die Ersatzpflanzung am nächsten mit „Baum zu pflanzen“ festgelegten Standort zu erfolgen. Eine Ersatzpflanzung ausschließlich aus symmetrischen Gründen soll nicht erfolgen.
2. Aufgrund technischer Anlagen in den Freianlagen ist eine weitere Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf Fl.Nr. 203/12 erforderlich. Die Ausweisung mit den Maßen 8,20 m x 6,40 m x 3,33 m (Anlage 1) soll südlich der Ausweisung „Flächen für Nebenanlagen, Garagen, etc. außerhalb der Geschosse – auch unterirdisch – hier Stellplätze öffentlich“ erfolgen (Anlage 2).

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

II. Emissionsgutachten

Im Emissionsgutachten des Büros Möhler + Partner vom 31.10.2016, Seite 8, sind folgende wesentlichen Nutzungseinschränkungen genannt:

- Anlieferzone im SO: (Teil-)Einhausung, Überdachung oder Integration ins Gebäude sowie keine Anlieferungen nachts (22-6 Uhr)
- Freischank/Außengastronomie: Keine Nutzung nachts (22-6 Uhr) oder Wintergartenlösung
- Stationäre Anlagen: Immissionsrichtwertanteil 10 dB(A) unter Richtwerten
- Nächtliche Veranstaltungen (22-6 Uhr) in Vortragssälen auf bis zu zehn Mal pro Jahr begrenzen
- Ausschluss einer Nachtnutzung (22-6 Uhr) des Klanggartens
- VHS/Musikschule: Ausreichende schallgedämmte Gebäudehülle, so dass keine Geräusche nach außen dringen
- Einhausung der Tiefgaragen oder Integration ins Gebäude

Nachdem es sich hier um wesentliche Nutzungseinschränkungen in Verbindung mit einem Widerspruch zur Wettbewerbsaufgabe des städtebaulichen Realisierungsteils zur Schaffung eines lebendigen Quartiers mit einem Nutzungsmix aus öffentlichen Nutzungen, Versorgungseinrichtungen, Wohnen und Gewerbe handelt, wurde hierzu nochmals eine ergänzende Stellungnahme seitens des mit dem Emissionsgutachten beauftragten Büros Möhler + Partner angefordert und durch diese mit E-Mail vom 16.11.2016 wie folgt beantwortet:

Die Ursache der Maßnahmen liegt zunächst in der eigenen Planung zu Wohnnutzungen im Sondergebiet (unserer Kenntnis nach im 2. Obergeschoss). Das direkte Nebeneinander von Wohnen und (uneingeschränktem) Gewerbe bei Mischnutzungen ist i.d.R. immer problematisch, aber durch die von uns vorgeschlagenen üblichen Maßnahmen lösbar. Da wir uns im Bereich des Anlagen-/Gewerbelärms bewegen, ist darauf hinzuweisen, dass passive Maßnahmen an den Wohnnutzungen (z. B. gute Schallschutzfenster) keine Lösungsmöglichkeit darstellen, sondern vor den Fenstern von Wohnungen die Anforderungen eingehalten werden müssen (siehe auch Rechtsprechung vom BVwVG). Der maßgebliche Immissionsort nach TA Lärm befindet sich 0,5 m vor den offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer). Die Alternative zu den vorgeschlagenen Maßnahmen wäre, in "weiten" Teilen des Sondergebietes auf die Errichtung von offenbaren Fenstern zu verzichten oder spezielle Schallschutzkonstruktionen vor diesen Fenstern vorzusehen (Prallscheiben, verglaste Loggien, Schallschutzerker o.Ä.). Die Schallschutzkonstruktionen führen dann i.d.R. dazu, dass kein direkter Kontakt nach außen mehr möglich ist, da diese oftmals geschlossen ausgeführt werden müssen, da sonst wieder ein Immissionsort nach TA Lärm entstehen würde.“

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu den Punkten im Einzelnen:

1. Anlieferzone im SO:
 - Der Ausschluss von Nachtanlieferungen zwischen 22-6 Uhr stellt eine übliche und umsetzbare Maßnahme dar, die auch bei vergleichbaren Vorhaben umgesetzt wird und sollte zum Schutz des Nachtschlafes vorgesehen werden, da bereits eine Lkw-Anlieferung nachts zu erheblichen Konflikten führen kann.
 - Mögliche Konflikte im Tagzeitraum (6-22 Uhr) sind von der konkreten Nutzung und Lage der Anlieferzone abhängig. Eine Einhausung oder Überdachung wurde zur Optimierung und Minderung vorgeschlagen, ist ggf. aber nicht erforderlich; dies könnte noch im Bauvollzug geklärt werden, wenn die Details (Lage, Anlieferhäufigkeiten usw.) bekannt sind. Auf der anderen Seite könnte für eine uneingeschränkte Nutzung der Anlieferzone im Tagzeitraum festgelegt werden, dass Fenster von Wohnungen an der Nordseite durch Schallschutzkonstruktionen (ggf. auch durch die Bodenplatte eines Balkons) so geschützt werden müssen, dass die Schallschutzanforderungen eingehalten werden.
2. Freischank/Außengastronomie:

Es handelt sich um einen klassischen Konflikt, der vielfach auftritt und zu vielen Lärmbeschwerden führt. Die konkreten Nutzungsmöglichkeiten nachts (22-6 Uhr) sind auch hier von den Details abhängig (Größe der Außenfläche, Anzahl an Gästen). Alternativ zum Ausschluss einer Nachtnutzung oder einer Wintergartenlösung könnte die Fläche oder Gästeanzahl so weit reduziert werden, dass die Schallschutzanforderungen gerade noch eingehalten werden.
3. Stationäre Anlagen:

Es handelt sich um die Quellen, die im Vergleich zu anderen Quellen mit dem geringsten Aufwand so gestaltet werden können, dass sie zu keinen Konflikten führen. Daher sollte die Empfehlung, den Immissionsrichtwertanteil 10 dB(A) unter Richtwert anzustreben, so vorgesehen werden. Nicht zuletzt auch aufgrund der Tatsache, dass dann für die Geräuschquellen, die nicht ohne weiteres abgeschirmt (Freischank, Anlieferzone usw.) oder durch Schalldämpfer in Ihrer Geräuschabstrahlung reduziert werden können, mehr Spielraum verbleibt.
4. Nächtliche Veranstaltungen (22-6 Uhr) in Vortragssälen auf bis zu zehn Mal pro Jahr begrenzen:
 - Tagsüber 6-22 Uhr sind die Säle uneingeschränkt nutzbar. Nachts (nach 22 Uhr) entstehen Konflikte mit den geplanten Wohnnutzungen im Sondergebiet (Südseite). Konfliktär sind die Kommunikationsgeräusche im Haupteingangsbereich zur VHS/Musikschule.
 - Es handelt sich um stark verhaltensbezogene Geräusche, deren Schallemissionsansätze grundsätzlich diskutiert werden können. Es wäre möglich, die Kommunikationsgeräusche dem öffentlichen Straßenraum zuzuschreiben; in dem Fall wären sie nicht als Anlagenlärm zu betrachten.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Allerdings stellt dies eine rechtsunsichere Lösung dar und Gerichte könnte dies anderes bewerten.

- Es könnte durch einen Verzicht von offenbaren Fenstern von Wohnräumen an der Südseite im Sondergebiet bzw. durch Schallschutzkonstruktionen vor den Fenstern (siehe oben) reagiert werden. Die Anforderungen an diese Konstruktionen sind jedoch hoch (aber umsetzbar) und es müssten neben dem Schallschutz auch andere bauphysikalische Themen (z. B. Wärme- und Feuchteschutz) beachtet werden.

5. Ausschluss einer Nachtnutzung (22-6 Uhr) des Klanggartens:

Hierzu eine Rückfrage: Was ist im Konkreten auf dem Nachbargrundstück mit der Flurnummer 184/4 geplant (Föhlinger Allee 17-29)? Hier sind im B-Plan-Entwurf Gebäude eingezeichnet, die nicht dem Bestand entsprechen. Sofern es sich hierbei um Tags schutzbedürftige Büros usw. handelt, könnte der Klanggarten auch nachts genutzt werden.

Seitens Sachgebiets Hochbau / Umwelt wird hierzu folgend Stellung genommen:

Zu 1

Der Ausschluss von Nachtlieferungen könnte je nach Betreiber des künftigen Nahversorgers erfolgen. Eine Überdachung oder Einhausung der Anlieferzone sowie deren Lage ist im Bebauungsplan derzeit nicht vorgesehen. Ebenso sind derzeit keine Balkone als überhängende Bauteile für die Wohnnutzung vorgesehen.

Zu 2

Aufgabe des Wettbewerbs war die Schaffung eines lebendigen Quartiers mit unterschiedlichen Nutzungen, insbesondere durch die Integration einer Gastronomie mit ca. 500 m² GF mit Freischankfläche. Weiter war die Wettbewerbsaufgabe, im Realisierungsteil - Bauabschnitt 2 darüber hinaus die neu geplanten Flächen in einem Nutzungsverhältnis von 50 % Wohnen und 50 % Büro zu überplanen. Die schallschutztechnischen Anforderungen an gesundes Wohnen sollen im Rahmen der Konkretisierung des jeweiligen Bauabschnittes betrachtet, bewertet und gelöst werden.

Zu 3

Stationäre Anlagen sind im Einzelfall zu betrachten und zu konkretisieren. Eine pauschale Festsetzung wird als nicht zielführend erachtet. Schalldämmmaßnahmen werden im Einzelfall als möglich erachtet.

Zu 4

Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen sollen im Bereich Wohnen nach schallschutztechnischer Begutachtung des Einzelfalles ggfs. notwendige offenbare Fenster entfallen. Offenbare Fenster können jedoch gleichzeitig vorhanden sein. Außenwohnräume wie Terrassen, Balkone und

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Loggien sind nach Anordnung zu betrachten und ggfs. gegen Schall der Umgebungsbebauung zu schützen.

Zu 5

Der Klanggarten befindet sich rund 90 m südlich der geplanten Wohnbebauung und ist Richtung Westen vom öffentlichen Grund abgetrennt. Die Oberkannte der Abgrenzung beträgt 4,85 m. Der Klanggarten bzw. die Abgrenzung Richtung Westen ist auf mögliche weitere erforderliche Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen und in der Fortführung der Planung zu optimieren. Derzeit grenzt im Westen eine Büronutzung an. Wohnbebauung kann zu einem späteren Zeitpunkt entstehen und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Beschluss: 9 : 0

Zu I.1.

Im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung wird auf einen Erhalt der Bäume im Nordwesten und Nordosten geachtet. Aufgrund der Nähe zu den neu geplanten Gebäuden bzw. Tiefgaragen kann eine Fällung aufgrund des notwendigen Bauraums (Böschungswinkel Baugrube) dennoch erforderlich sein. Für die zu fällenden Bäume werden Ersatzpflanzungen in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt.

Zu I.2.

Es handelt sich hierbei um eine Nebenanlage (Rückkühlbauwerk) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dient und die seiner Eigenart nicht widerspricht. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Nebenanlage vertretbar, da sie sich in die Flucht der Einhausung der TG einfügt und eine geringe Höhenentwicklung aufweist. In der Planungs- und Bauphase sind die Emissionen zu klären und ggf. Maßnahmen zum Schutz der Anwohner zu treffen. Diese Nebenanlage wird im weiteren Verfahren in den BPlan aufgenommen.

Zu II.1., II.2., II.4. und II.5.

Eine Nutzungseinschränkung soll es nicht geben, soweit eine Problematik (Schallschutz) auftritt ist diese im Rahmen der jeweiligen Gebäudeplanung zu lösen.

Zu II.3.

Es handelt sich hier lediglich um eine Empfehlung des Büros Möhler + Partner um die Gesamtemissionen niedrig zu halten.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Das Schreiben vom 07.12.2016 wird bekannt gegeben, in dem der Bund Naturschutz in Bayern e.V. den Erhalt der Bäume im Nordwesten und Nordosten des Planungsgebietes fordert. Weiter fordert der BN Nisthilfen für Vögel bereits in die neuen Fassaden zu integrieren um eine Neuansiedlung

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

von Vogelarten zu ermöglichen. Für die Wahl der Nisthilfen und ihren Standort sollten Fachleute zu Rate gezogen werden. Der BN regt auch die Anbringung einer Photovoltaik- und Solarthermieranlage auf dem Gebäude an, um eine nachhaltige Strom- und Wärme Gewinnung der neu entstehenden Gebäude zu gewährleisten. Außerdem fordert der BN die Gebäude mit Fassaden und Dachbegrünung auszustatten.

Beschluss: 9 : 0

Im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung wird auf einen Erhalt der Bäume im Nordwesten und Nordosten geachtet. Auf Grund der Nähe zu den neu geplanten Gebäuden bzw. Tiefgaragen kann eine Fällung aufgrund des notwendigen Bauraums (Böschungswinkel Baugrube) dennoch erforderlich sein.

Nisthilfen sind an diesem Standort aus Sicht der Gemeinde nicht geeignet und sollten in den Ortsrandlagen positioniert werden. Eine Festsetzung wird hierzu im Bebauungsplan nicht getroffen.

Die Gemeinde Unterföhring unterstützt den Einsatz von regenerativen Maßnahmen und wird zur Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan treffen.

Der Versiegelungsgrad der Flächen im Umfeld des Geltungsbereiches ist nicht sehr hoch. Es werden hier keine innerstädtischen Werte erreicht. Eine Dachbegrünung ist möglich, sollte allerdings nicht vorgeschrieben werden, da auch geneigte Dächer zulässig sind. Eine Begrünung der Fassaden ist aus gestalterischen Gründen – es soll eine urbane Mitte entstehen – nicht wünschenswert.

Eisenbahn-Bundesamt

Das Schreiben vom 15.12.2016 wird bekannt gegeben.

Das Eisenbahn-Bundesamt teilt mit, dass bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan stehen:

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Schienenverkehr und auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden dürfen. Auf die Abstandsflächen zur Bahnlinie wird hingewiesen. Der Aufstellort des Kranes sowie das weitere Vorgehen ist mit der DB Netz AG abzustimmen. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall und Erschütterung sind im Rahmen des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Auf Grund der Elektrifizierung der Bahnstrecke wird

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

vorsorglich darauf hingewiesen, dass Beeinträchtigungen durch die Nähe zur Bahntrasse ggf. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 12.12.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Grundwasser
Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HHW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.
2. Niederschlagswasser
Für die Regelung der Regenwasserbewirtschaftung sind die notwendigen geologischen- und hydrogeologischen Daten rechtzeitig zu ermitteln. Die Versickerungs- und Bewirtschaftungsanlagen sind in die Freiraumgestaltung einzufügen bzw. zu berücksichtigen. Das Versickern von Niederschlagswasser bedarf einer Erlaubnis durch das Landratsamt München. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Der notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies zu begründen.
3. Altlastenverdachtsflächen
Um das bestehende Gefährdungspotential der in dem Altlastenkataster geführten Flurstücke abschätzen zu können, ist vor Bauausführung eine orientierende Untersuchung durchzuführen und dem Landratsamt München sowie dem Wasserwirtschaftsamt München vorzulegen. Abhängig von den Ergebnissen sind die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes München in Bezug auf Aushub und Auffüllung einzuhalten.
4. Wassergefährdende Stoffe
Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) - zu beachten und das Wasserwirtschaftsamt München zu beteiligen.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1

Die Angaben sind im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung einzuholen bzw. zu ermitteln.

Zu 2

Die Angaben sind im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung einzuholen bzw. zu ermitteln und einzuhalten. Eine mögliche Versickerung

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

des Niederschlagswassers über Flächen- und Muldenversickerung wird soweit wie möglich berücksichtigt.

Zu 3

Die Angaben sind im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung einzuholen bzw. zu ermitteln und einzuhalten.

Zu 4

Bei Bedarf sind die Angaben im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung zu beachten.

Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)

Das Schreiben vom 01.12.2016 wird bekannt gegeben.

Der MVV sieht die Erschließung der beiden TGs über den Bahnhofsvorplatz „sehr kritisch“, da Konflikte mit den Fahrzeugen des ÖPNV erwartet werden. Begründet wird dies mit der zu erwartenden Zunahme des Verkehrsaufkommens sowohl durch den Individualverkehr als auch des ÖPNV. Gefordert werden folgende Maßnahmen:

1. Bauliche und verkehrsrechtliche Maßnahmen zur Sicherstellung der ungehinderten Befahrung durch den ÖPNV
2. Die Möglichkeit der Ansteuerung der Lichtsignalanlage (LSA) Kreuzung Bahnhofstrasse/Föhringer Allee für Omnibusse um diese schneller durchzuleiten.

Beschluss: 9 : 0

Die entsprechenden Maßnahmen werden bei Bedarf getroffen.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 16.12.2016 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass im Hinblick auf die Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch die heranrückende (Wohn-)Bebauung die genehmigten gewerblichen Nutzungen nicht eingeschränkt oder gefährdet werden dürfen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

GEOVOL Unterföhring GmbH

Das E-Mailschreiben vom 20.12.2016 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass die GEOVOL Unterföhring GmbH im diagonalen Seitenast der Föhringer Allee eine Fernwärmetrasse nebst Glasfaserleitung verlegen wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

SWM Infrastruktur Region GmbH

Das Schreiben vom 13.12.2016 wird bekannt gegeben, in dem auf bestehenden Versorgungsanlagen der SWM hingewiesen wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Erdgasversorgungsanlagen der SWM GmbH. Es besteht ein Hausanschluss Föhringer Allee 13. Vor Abbruch des Gebäudes muss die vorhandene Hausanschlussleitung stillgelegt werden. Im nordöstlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf den Fl.Nrn. 203/10 und 203/8 verläuft eine Wasserversorgungsleitung mit Überflurhydrant. Zwischen den Versorgungsanlagen und dem evtl. erforderlichen Baugrubenverbau ist ein lichter Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Für den Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt könnte eine zeitweise Umverlegung nötig werden, da dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann. Eine genauere Einschätzung kann erst nach Vorlage baureifer Pläne erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Leitungsbereich keine Fundamente und Stützpfeiler etc. zulässig sind. In der Föhringer Allee verläuft eine Wasserversorgungsleitung mit Unterflurhydranten. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Neupflanzungen in der Föhringer Allee sind dahingehend nochmals zu prüfen. Es bestehen im Bereich der Föhringer Allee div. Hausanschlüsse. Die Dienstbarkeitsflächen sollten in der Plandarstellung des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden. Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut werden. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu den Leitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m, zu Hydranten, Fernwärmeleitungen und Schächten von 2,0 m eingehalten werden. Sollten aufgrund des Bebauungsplanes Straßenbaumaßnahmen geplant werden, wird um gesonderte Beteiligung gebeten. Derzeit kann aus den Unterlagen noch kein notwendiger Umbau bzw. eine Umverlegung am SWM Netz entnommen werden.

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

Bayernwerk AG

Das Schreiben vom 05.01.2017 wird bekannt gegeben, in dem auf Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG im überplanten Bereich hingewiesen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes Mittel- und Niederspannungskabel erforderlich sind. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung neuer Trafostationen im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich sein. Für die Trafostation wird eine Fläche zwischen 18 m² und 35 m², die durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern ist, benötigt. Weiter wird mitgeteilt, dass die Trassen unterirdischer

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind bzw. ein Abstand von 2,5 m zur Trassenachse einzuhalten ist.

Beschluss: 9 : 0

In den weiteren Planungen wird eine entsprechende Fläche für die Trafostation vorgesehen.

DB AG DB Immobilien

Das Schreiben vom 14.12.2016 wird bekannt gegeben, in dem festgestellt wird, dass sich keine Flächen der DB im Bereich des Geltungsbereiches befinden. Weiter werden allgemeine Hinweise zum Bauen in Bahnnähe gegeben und dass die Gemeinde bzw. die jeweiligen Bauherren sich ggf. selbst gegen Emissionen aus dem Bahnverkehr schützen müssen.

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

Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 84/16 zur Realisierung der Unterföhringer Ortsmitte, in der Fassung vom 13.10.2016, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen.

Als nächster Verfahrensschritt ist das Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 84/16 zur Realisierung der Unterföhringer Ortsmitte, in der Fassung vom 13.10.2016, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 21.02.2017.

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

AZ 6100
Bauamt

365

9

Anträge des Ortsverbands Junge Union Unterföhring: zur Errichtung eines weiteren Hartplatzes auf dem Spielplatz an der Aschheimer Straße

Der Vorsitzende gibt das Schreiben der Jungen Union Unterföhring vom 16.12.2016, eingegangen bei der Gemeinde am 17.12.2016, bekannt.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Das Schreiben wurde den Gremiumsmitgliedern im Vorfeld zur heutigen Sitzung bekannt gegeben.

Der Antrag lautet wie folgt:

Der Gemeinderat möge beschließen:
auf dem Spielplatz an der Ascheimer Straße einen weiteren Hartplatz aus Tartan mit einem Fußballfeld und zwei Basketball-Feldern zu errichten (vgl. Kreuzung Mitterfeldallee / Münchner Straße).

Begründung:

Wie allen bekannt ist, wird der Ballspielplatz an der Münchner Straße, Ecke Mitterfeldallee sehr gut angenommen, da er sehr gut zu bespielen ist. Leider ist er deshalb permanent überlastet. Ein weiterer Platz im Norden Unterföhrings würde den Platz an der Münchner Straße deutlich entlasten, wobei v. a. Kinder und Jugendliche aus dem Norden Unterföhrings nähere Ballspielmöglichkeiten haben. Zudem wird der Ascheimer Spielplatz deutlich attraktiver gestaltet.

Der Vorsitzende erklärt, dass bereits am 30.01.2017 ein Antwortschreiben seitens der Verwaltung versandt wurde, mit welchem der an den Gemeinderat adressierte Antrag zuständigkeitshalber an den Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss verwiesen und hier eine Behandlung im 1. Quartal 2017 in Aussicht gestellt wurde.

Auf dem Ascheimer Spielplatz wurde 2009 eine Streetballanlage mit zwei Basketballkörben auf Asphaltuntergrund errichtet. Außerdem ist ein Rasenbolzplatz mit Toren vorhanden. Es werden jedes Jahr Rasenpflegearbeiten durchgeführt.

Haushaltsmittel sind für eine Umsetzung in 2017 nicht eingeplant.

Beschluss: 7 : 2

Der Bau- Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt das Schreiben der Jungen Union Unterföhring vom 16.12.2016 zur Kenntnis und lehnt die Errichtung eines Hartplatzes ab. Eine Ertüchtigung des bestehenden, unbespielbaren Platzes ist vorzunehmen.

AZ 4237
Bauamt

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

366

9

**Anträge des Ortsverbands Junge Union Unterföhring:
zur Installierung einer Flutlichtanlage am öffentlichen Sportplatz an der
Ecke Münchner Straße/Mitterfeldallee**

Der Vorsitzende gibt das Schreiben der Jungen Union Unterföhring, Herrn Michael Axenbeck, vom 19.10.2016, eingegangen bei der Gemeinde am 07.11.2016, bekannt.

Das Schreiben wurde den Gremiumsmitgliedern im Vorfeld zur heutigen Sitzung bekannt gegeben.

Der Antrag lautet wie folgt:

Der Gemeinderat möge beschließen:

eine Beleuchtung (Flutlichtanlage) am öffentlichen Ballspielplatz an der Münchner Straße / Ecke Mitterfeldallee zu errichten.

Begründung:

Der Sportplatz lässt sich auch im Herbst und Winter gut bespielen. Aufgrund der frühen Dämmerung in diesen Jahreszeiten ist dies in den Abendstunden leider nicht mehr möglich. Durch eine Beleuchtung könnte die Spielzeit insbesondere für Jugendliche und Erwachsene deutlich verlängert werden.

Der Vorsitzende erklärt, dass bereits am 15.11.2016 ein Antwortschreiben seitens der Verwaltung versandt wurde, mit welchem der an den Gemeinderat adressierte Antrag zuständigkeitshalber an den Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss verwiesen und hier eine Behandlung im 1. Quartal 2017 in Aussicht gestellt wurde. Weiter wurde erklärt, dass bei der Planung des Bolzplatzes die Thematik „Flutlichtanlage“ aus Gründen der Blendwirkung für den Straßenverkehr auf der Münchner Straße und der Mitterfeldallee, sowie für die (zukünftig) angrenzende Wohnbebauung in Unterföhring Süd nicht vorgesehen wurde und dass hierfür keine technische Infrastruktur vorhanden ist.

Auf HHSt. 5800.5010 (Grünanlagen innerhalb des Ortes, Unterhalt der Grünanlagen) sind in 2017 300.000€ eingestellt.

Beschluss: 7 : 2

Der Bau- Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt das Schreiben der Jungen Union Unterföhring, Herrn Michael Axenbeck, vom 19.10.2016 zur Installierung einer Flutlichtanlage am öffentlichen Sportplatz an der Ecke Münchner Straße/Mitterfeldallee zur Kenntnis, stimmt dem Antrag jedoch nicht zu.

AZ 4237, Bauamt

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

367 9 **Bebauungsplan Nr. 83/16 für die Ortsrandeingrünung westlich des Etzweges; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83/16 für die Ortsrandeingrünung westlich des Etzweges, in der Fassung vom 27.09.2016 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 21.12.2016 bis einschließlich 23.01.2017 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 21.12.2016 bis 23.01.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

- Herr Dr. Anton Lechner – Grundstücksnachbar und Mitglied der Jagdgenossenschaft Unterföhring

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

- Landratsamt München – Bauen
- Landratsamt München – Bauen Grünordnung
- Landratsamt München – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Eisenbahn-Bundesamt
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bayernwerk AG
- DB Energie GmbH
- DB AG DB Immobilien

Zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird wie folgt Stellung genommen:

Herr Dr. Anton Lechner - Jagdgenossenschaft Unterföhring

Das E-Mailschreiben von Herrn Dr. Anton Lechner als Grundstücksnachbar und Jagdpächter vom 02.02.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Das Rebhuhn gilt in Bayern als sehr gefährdet und schützenswert. Früher, bis Anfang der siebziger Jahre, war es sehr häufig in Unterföhringer Feldflur anzutreffen. Die Jäger bemühen sich seit Jahrzehnten um Erhalt der wenigen Bestände; die Jagd auf Rebhuhn ruht seit vielen Jahren. Eines der letzten Rebhuvölker ist im Gebiet zwischen Gleißach und der Ortsrandeingrünung zu finden. Gerade die früheren dichten Brennessel- und Unkrautbestände am Hang des Heinrich-Hildebrandt-Weges bis zum Grundstück an der Beta-Straße war für die Hühner ein wichtiges und ungestörtes Biotop. Dieses ist

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

nun leider der Ortsrandeingrünung und der Freizeitbetätigung unwiederbringlich geopfert.

Im südlichen Bereich der Ortsrandeingrünung ist eine sog. eingezäunte "ökologische Ausgleichsfläche" direkt neben der Hundewiese vorgesehen. Diese stellt aufgrund der starken Freizeitnutzung ringsum leider nur ein "Feigenblatt" dar und ist von geringem Nutzen. Zumindest sollte beachtet werden, die Umzäunung bodentief auszuführen, also dicht, auch gegen kleine Hunde und Raubtiere wie Fuchs. Innerhalb empfiehlt sich die Einsaat von speziellen mehrjährigen blühenden Rebhuhn-Biotopmischungen.

Als echte Ausgleichsmaßnahme und Chance für die letzten Rebhühner und auch Fasane könnte man die Lebensraumflächen mit diesen und ähnlichen Bio-Einsaaten verbessern, anstatt der monotonen Wiesen, die noch dazu im Herbst meist radikal gemäht werden und für die Wildtiere relativ nutzlos sind.

Im Bereich zwischen Oberen und Unteren Aschheimer Weg besitzt die Gemeinde einige landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Hier würde sich ein Ackerrandstreifenprogramm anbieten, das in unserer industrialisierten Landwirtschaft den heimischen Kleintierarten noch eine Überlebenschance bieten würde.

Beschluss: 8 : 0

Die Umzäunung der Ausgleichsfläche wird mit einem Abstand von ca. 15 cm zur Geländeoberkante ausgeführt, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger wie z.B. Igel zu gewährleisten. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Frau Gemeinderätin Mäusel war zur Beschlussfassung nicht anwesend.

Landratsamt München - Bauen

Das Schreiben vom 27.01.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Die Planzeichen A 3.1.2 und A 3.1.3 werden in der Planzeichnung nicht als schwarzer Punkt, sondern als offener Kreis dargestellt. Satzung und Planzeichnung sind daher in Übereinstimmung zu bringen.
2. Ziffer A 3.1. 7: Das Planzeichen „Baum zu fällen" kann nur unter die Hinweise genommen werden; für eine Festsetzung gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht.
3. Die Zufahrt zum Mast 1328 der Bahnstromleitung muss jederzeit für LKWs gewährleistet sein. Ausgehend vom öffentlichen Geh- und Radweg wurde die Zufahrt nunmehr mit Planzeichen B 10.0 als Hinweis aufgenommen. Sofern die Darstellung rechtliche Wirkung entfalten soll, müsste sie jedoch unter den Festsetzungen aufgeführt werden. Damit die Zufahrt tatsächlich gesichert ist, muss auch gewährleistet sein, dass der angrenzende Geh- und Radweg für

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

diesen Zweck von LKWs befahren werden darf und hierfür auch ausreichend dimensioniert ist. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält hierzu bisher keine Aussagen.

Beschluss: 8 : 0

Zu 1

Die Planzeichen A 3.1.2 und A 3.1.3 sind korrekt und stimmen mit der Planzeichnung überein. Als offene Kreise sind lediglich zu pflanzende Wildobstgehölze dargestellt (Planzeichen A 3.1.4). Hier besteht kein Handlungsbedarf.

Zu 2

Das Planzeichen A 3.1.7 wird unter Hinweise aufgenommen.

Zu 3

Die Zufahrt zum Mast Nr. 1328 wird unter Festsetzungen aufgenommen.

Frau Gemeinderätin Mäusel war zur Beschlussfassung nicht anwesend.

Frau Gemeinderätin Mäusel kehrt in den Sitzungssaal zurück.

Landratsamt München – Bauen Grünordnung

Das Schreiben vom 27.12.2016 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass in der Legende die öffentliche Grünfläche rein grün, im Plan aber grün mit schwarzen Punkten dargestellt ist. Die Legende sollte angepasst werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Punktsignatur B 7.0 für die vorgeschlagene Eingrünung gemäß Flächennutzungsplan und gemäß Rahmenplan steht.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Landratsamt München - Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

Das Schreiben vom 02.01.2017 wird bekannt gegeben, in dem auf die Stellungnahme vom 16.09.2016 mit folgendem Inhalt hingewiesen wird:

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 I Ruhezeiten etc. zu definieren. Auf die Inhaltsbestimmungen des „Gesetzes über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) wird ergänzend hingewiesen.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Schreiben vom 19.12.2016 wird bekannt gegeben, in dem auf die Stellungnahme vom 18.08.2016 hingewiesen wird. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bittet aufgrund der begründeten Denkmalvermutung um Aufnahme der Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeglicher Art unter die textlichen Hinweise sowie in den Umweltbericht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung unter Punkt B 14.0 einen entsprechenden Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeglicher Art enthält.

Eine Beschlussfassung ist daher nicht veranlasst.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Das Schreiben vom 15.12.2016 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Hundewiese

Der BN begrüßt die Verwirklichung der Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche mit Feucht- und Trocken-Biotopen, Aussichtshügel und umfassender Gehölzpflanzung. Auch die Anlegung einer abgetrennten Hundewiese wird aus Artenschutzgründen positiv bewertet. Um die umliegenden Biotopen mit ihren zu erwartenden Vorkommen von Wechselkröten und verschiedene Vogelarten noch besser zu schützen, sollte allerdings darauf geachtet werden, die Hundewiese mit einer Umzäunung zu versehen.

2. Baumschutz

Der BN begrüßt die umfassende Anpflanzung von einheimischen Gehölzen und Sträuchern. Da aber speziell der Hartriegel-Strauch bereits in großer Zahl im Raum München vorhanden ist und durch seine dominanten Wuchs andere Pflanzen verdrängt, wird dringend angeraten, auf Anpflanzungen dieses Strauches zu verzichten.

3. Rosenarten

Der BN begrüßt die Anpflanzung von verschiedenen Gehölzarten auf der Ausgleichsfläche. Bei der Anpflanzung von Rosenarten sollte darauf geachtet werden, mehr verschiedene Arten von Wildrosen, die in Deutschland natürlicherweise vorkommen, anzupflanzen wie z.B. Filzrosen, Buschrosen, Weinrosen, Zimtrosen oder Essigrosen.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Da die Ausgleichsfläche vorerst eingezäunt wird, wird von der Einzäunung der Hundewiese abgesehen. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Eisenbahn-Bundesamt

Das Schreiben vom 16.01.2017 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes von der Planung berührt werden. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:

Gemäß den zugesandten Unterlagen ist ersichtlich, dass die 110-kV Bahnstromleitung der DB Energie GmbH, Nr. 0521 München - Aufkirchen innerhalb des Geltungsbereiches verläuft. Die Schutzzone liegt im Planungsgebiet. Aufgrund dessen ist Folgendes zu beachten:

- 1.) Bei Baumaßnahmen darf die Standsicherheit der Bahnstromleitungsmasten durch evtl. durchzuführende Ausgrabungen/Bodenabtragungen in keinem Fall gefährdet werden.
- 2.) Es sollte darauf hingewiesen werden, dass von der 110-kV-Bahnstromleitung Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Beeinflussung auftreten können. Störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) können im Bereich des Schutzstreifens der Leitung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- 3.) Baumaßnahmen die innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung durchgeführt werden, sind mit dem Leitungsbetreiber, hier der DB Energie GmbH, zuvor abzustimmen.
- 4.) Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung sind nur eingeschränkt möglich und bedürfen der Zustimmung des Betreibers der 110-kV-Bahnstromleitung.
- 5.) Die Schutzabstände zur spannungsführenden Leitung gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den feuerpolizeilichen Vorschriften sind - auch während der Baudurchführung - einzuhalten. Der Bestand und Betrieb der 110-kV Bahnstromleitung zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung muss auf Dauer gewährleistet sein. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport- Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden. Insbesondere die geplante Ballspielwiese innerhalb des Schutzstreifens, könnte auch für Kinder beim Drachensteigen im Herbst ein gefährliches Unterfangen bedeuten. Weiterhin könnte eine große Wiese auch für Modellflieger ein Anziehungspunkt darstellen.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

6.) Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen der DB Energie GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Änderungen am Geländeniveau (z.B. durch Aufschüttungen (hier der Aussichtshügel), Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden. Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden.

7.) Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Unterföhring auch die DB Energie GmbH Bahnstromfernleitungen, Bereich Süd-Bayern, als Leitungsbetreiber zu beteiligen ist.

Die sicherheitsrelevanten Aspekte unter Punkt 6 werden in der Satzung als Hinweis aufgenommen werden. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 25.01.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Altlasten

Der Umgriff der Altablagerung ist mit einer entsprechenden Signatur im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Darüber hinaus wird gebeten den letzten Absatz unter Punkt 2.3 der Begründung in die Satzung zu übernehmen.

2. Feuchtbiotop

Das Anlegen des Feuchtbiotops darf nur über nachweislich unbelasteten Boden erfolgen. Für das Erschließen des Grundwassers ist eine Bohranzeige erforderlich. Darüber hinaus ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Entnehmen des Grundwassers einzuholen. Diesem Verfahren kann an dieser Stelle nicht vorgegriffen werden.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1

Die Altablagerung ist bereits durch eine Signatur in der Planzeichnung dargestellt, s. B 9.0. Da bereits schon belastetes Material abgefahren wurde, ist die Anregung bzgl. Punkt 2.3 hinfällig.

Zu 2

Das Feuchtbiotop ist in einem Bereich des Planungsgebietes vorgesehen, in dem keine Altablagerungen mit belastetem Bodenmaterial vorhanden sind.

Bayernwerk AG

Das Schreiben vom 03.01.2017 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass sich im überplanten Bereich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG befinden.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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.

DB Energie GmbH

Das Schreiben vom 19.01.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Im Geltungsbereich der zukünftigen Erholungsflächen verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 m x 30 m bezogen auf die Leitungsachse, 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 506,5 m ü. NN errichtet werden. Bei Sportarten mit Wurf- oder Schießgeräten muss durch den 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 (z.B. Trimm-Dich-Stationen) sind im vorliegenden Detaillierungsgrad der Planung nicht vorhanden.
4. Von Freileitungen ausgehende Felder können Ströme in und Spannungen auf leitenden Gegenständen induzieren. Induktionsauswirkungen müssen im Falle langer metallener Konstruktionen (z.B. Fernmeldeeinrichtungen, Zäune, Leitungen oder Rohre usw.) oder großflächiger Gegenstände (z.B. leitende Dächer, Tankbehälter usw.) in der Nähe von Freileitungen berücksichtigt werden. Alle leitenden Teile müssen daher geeignet mit der Erde verbunden werden. Lange metallene Strukturen; die nur an einem oder wenigen Punkten mit der Erde verbunden sind und parallel zu einer Freileitung verlaufen, müssen in geeigneten Abständen geerdet und/oder mit isolierenden Elementen unterbrochen werden, um die Schleifenlänge zu vermindern. Im

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Weiteren ist darauf zu achten, dass es zu keiner elektrischen Verbindung zu Teilen der Freileitungsmaste und deren Erdungsanlagen kommt.

5. Änderungen am Geländeniveau (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.

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

7. 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.

8. Sollte sich der Mast Nr. 1328 zukünftig im Umfeld einer Erholungs-/Sport-/Spielfläche befinden bzw. sich Sport- und Spielgerätschaften (z.B. Trimm-Dich-Stationen) innerhalb eines Radius von 20 m 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.

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

10. 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.

11. 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

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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 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 den 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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Bauvollzug berücksichtigt. Die Zufahrt zum Mast Nr. 1328 ist durch den Hinweis B 10.0 in der Satzung sichergestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Mast Nr. 1328 zukünftig nicht im Umfeld einer Erholungs-/Sport-/Spielfläche befindet bzw. sich Sport- und Spielgerätschaften (z.B. Trimm-Dich-Stationen) nicht innerhalb eines Radius von 20 m um die Mastmitte befinden. Die für Pflanzungen zulässige maximale Endwuchshöhe von 514,00 m ü. NN im Schutzstreifen wird in der Satzung bei den Planzeichen aufgenommen (A 3.1.3 und 3.1.4).

DB AG DB Immobilien

Das Schreiben vom 27.01.2017 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird dass die geplante Aufstellung des Bebauungsplans die 110 kV-Bahnstromleitung Nr. 521 Abzw. München Ost – Aufkirchen tangiert.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Der Aufstellung des Bebauungsplans kann nur zugestimmt werden, wenn die in der Stellungnahme der DB Energie vom 25.01.2017 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.

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

Weiteres Vorgehen

Der Bürgermeister teilt mit, dass im Titel des Bebauungsplanes ein Fehler unterlaufen ist und die Himmelsrichtungen Ost und West verwechselt wurden. Anstelle von „Bebauungsplan Nr. 83/16 für die Ortsrandeingrünung östlich des Etzweges“ muss es korrekterweise „Bebauungsplan Nr. 83/16 für die Ortsrandeingrünung westlich des Etzweges“ lauten.

Die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten redaktionellen Hinweise werden in den Bebauungsplanentwurf, Stand 27.09.2016, eingearbeitet.

Eine weitere Auslegung ist nicht mehr erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 83/16 für die Ortsrandeingrünung westlich des Etzweges, kann somit durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen werden.

Beschluss: 9 : 0

Der Titel des Bebauungsplanes ist zu korrigieren, so dass dieser dann „Bebauungsplan Nr. 83/16 für die Ortsrandeingrünung westlich des Etzweges“ lautet.

Der Bebauungsplan Nr. 83/16 für die Ortsrandeingrünung westlich des Etzweges, in der Fassung vom 27.09.2016, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 21.02.2017.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.09.2016, mit eingearbeiteten Änderungen und Hinweisen vom 21.02.2017, kann somit durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen werden.

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

AZ 6100
Bauamt

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

368

9

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85/16, Tiefgarage am Bürgerfestplatz; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 85/16, Tiefgarage am Bürgerfestplatz, in der Fassung vom 13.12.2016, nach § 12 und § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 23.12.2016 bis einschließlich 27.01.2017 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 23.12.2016 bis 27.01.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

Im Rahmen der Beteiligung von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

- Landratsamt München
- Landratsamt München - Kreisheimatpfleger
- Regierung von Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Bayernwerk AG
- DB AG DB Immobilien
- Kabelfernsehen München ServiCenter GmbH & Co.KG
- SWM Infrastruktur Regio GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH

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

Landratsamt München

Das Landratsamt München hat bei einer Besprechung am 08.02.2017 mitgeteilt, dass auf Grund von personeller Unterbesetzung nicht mitgeteilt werden kann, wann die erwartete Stellungnahme an die Gemeinde Unterföhring übermittelt werden kann.

Auf Grund dessen soll die Verwaltung ermächtigt werden, die entsprechende Abwägung vorzunehmen und das Ergebnis dem Gremium in der nächsten Sitzung mitzuteilen.

Beschluss: 4 : 5

Nachdem dieser erste Beschluss keine Mehrheit gefunden hat, werden die weiteren Beschlüsse in der heutigen Sitzung nicht behandelt.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Nachdem die Stellungnahme des Landratsamtes München vorliegt, ist die gesamte Abwägung erneut durchzuführen und dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss in einer der kommenden Sitzungen erneut vorzulegen.

AZ 6100
Bauamt

369 9

Bauantrag der LIDL Dienstleistungs GmbH & Co. KG zur Erneuerung eines Werbepylons am Wilhelm-Kemmelmeyer-Bogen 16

Die Zweite Bürgermeisterin übernimmt zu diesem Tagesordnungspunkt den Vorsitz und gibt den Bauantrag der LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm, vom 05.01.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 23.01.2017, zur Erneuerung eines Werbepylons am Wilhelm-Kemmelmeyer-Bogen 16, bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen der diedesignwerker GmbH, Penzberg, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Vorab weist die Vorsitzende darauf hin, dass das im Bauantragsformular genannte Grundstück am Wilhelm-Kemmelmeyer-Bogen 16, Fl. Nr. 179/7, das Grundstück des LIDL-Marktes benennt. Die Bezeichnung Wilhelm-Kemmelmeyer-Bogen (Privatstraße) ist nur informatorisch, die offizielle Adresse des LIDL-Marktes lautet Mitterfeldallee 10. Die Werbeanlage befindet sich jedoch direkt an der Mitterfeldallee, auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl. Nr. 180/64. Dieses ist sowohl im aktuellen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Grünstreifen mit Bestandsbäumen festgelegt. Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden.

Bei einem Telefonat zwischen der Verwaltung und dem Planfertiger, Herrn Schmid, diedesignwerker GmbH, am 09.02.2017, erklärt dieser, dass die LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG derzeit das Erscheinungsbild der vorhandenen Werbeanlagen und Pylonen an allen Filialen vereinheitlicht. In diesem Zug soll auch der bereits vorhandene Werbepylon an der Mitterfeldallee erneuert werden.

Geplant ist die Errichtung eines beleuchteten Werbepylons mit den Maßen Höhe 6.000mm x Breite 2.100mm x Dicke 500mm. Der bestehende Pylon ist in den Maßen Höhe 6.700mm x Breite 2.000mm realisiert, jedoch als unbeleuchtete Fahnenkonstruktion. Der geplante Pylon soll als eine stabile Stelenkonstruktion errichtet werden. Der Standort der Anlage bleibt bestehen, jedoch muss das Fundament erneuert und laut Aussagen von Herrn Schmid, diedesignwerker GmbH, geringfügig vergrößert werden.

Die Vorsitzende informiert, dass für das sog. „KIESA-Gelände“ eine Überplanung beschlossen wurde, um das Areal von einem Gewerbe- in ein

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Mischgebiet umzuwandeln. Daher könnte es in den kommenden Jahren, aufgrund von Erschließungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen, notwendig sein, dass die entsprechende Fl. Nr. 180/64 in die Planung mit einbezogen werden könnte.

Weiter berichtet die Vorsitzende, dass auf ebendiesem gemeindeeigenen Grundstück an der Mitterfeldallee, Fl. Nr. 180/64, ein Werbepylon der Rewe Deutschland Supermarkt KG a. A. errichtet wurde und hier zwischen Antragsteller und Gemeinde eine auf 2 Jahre befristete Nutzungsvereinbarung mit einer jährlichen Verlängerungsoption mit einem jährlichen Nutzungsentgelt von 300,00€ geschlossen wurde.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag der LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm, vom 05.01.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 23.01.2017, zur Erneuerung eines Werbepytons am Fl. Nr. 180/64 an der Mitterfeldallee (beantragt: Wilhelm-Kemmelmeyer-Bogen 16) zur Kenntnis und stimmt diesem unter folgenden Maßgaben zu:

- Zwischen dem Antragsteller und der Gemeinde ist für die Aufstellung der beantragten Werbeanlage eine Nutzungsvereinbarung, befristet auf 2 Jahre, mit einer jährlichen Verlängerungsoption, abzuschließen.
- Für die Aufstellung wird ein Nutzungsentgelt von 300,00€ jährlich erhoben.
- Es muss sichergestellt sein, dass von der beleuchteten Werbeanlage keine Beeinträchtigung (Blendwirkung) für die Umgebung (Verkehrsteilnehmer u. ä.) ausgeht.
- Die maximal zulässigen Lichtstärken sind einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Werbeanlage hinsichtlich der Konstruktion den statischen Beanspruchungen nach den einschlägigen Vorschriften genügen muss.
- Die Sichtdreiecke (Straßenverkehr) sind zwingend freizuhalten.
- Im Baugenehmigungsverfahren wird auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO verwiesen.

Gemäß Art. 49 Abs. 1 der GO hat sich Herr Kemmelmeyer als Grundstückseigentümer des KIESA-Geländes auf Grund persönlicher Beteiligung an der Beratung und Beschlussfassung nicht beteiligt.

AZ 6132
Bauamt

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

370 9 **Bauantrag von Herrn Gregor Pickel zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Aschheimer Straße 36 und 38**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Gregor Pickel, München, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Aschheimer Straße 36 und 38, Fl. Nr. 557/35, vom 17.01.2017, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Hennevogl + Weizendörfer, München, vom 16.01.2017, werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 557/35 (1.309 m²), das im aktuellen sowie im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungs- und Baulinienplan Nr. 14/62, Aschheimer Straße. Dieser Bebauungs- und Baulinienplan setzt eine 7m Vorgartenlinie (Baulinie) sowie ein Baugrenze fest.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten (mit Wohnflächen von 48,27 m² bis 91,25 m², insgesamt 751,34 m² Wohnfläche). Das Gebäude soll die Maße 18,99 m Länge x 15,99 m Breite und 11,60 m Firsthöhe aufweisen, das Dach wird dabei als Satteldach mit einer Neigung von 35,6° bzw. 37,7° ausgeführt. Gemäß Baubeschreibung vom 17.01.2017/06.02.2017 werden nach Realisierung der Baumaßnahme auf dem Grundstück eine GFZ von 0,48 und eine GRZ von 0,24 erreicht. In der Tiefgarage sind 18 KFZ-Stellplätze vorgesehen, außerdem sind zwei oberirdische Besucherstellplätze innerhalb der Vorgartenlinie geplant. Der Bürgermeister weist daraufhin, dass die Vorgartenlinie von 7m teilweise mit Terrassen überplant wurde. Des Weiteren ist das Gebäude auf einer Höhe von OK FFB -0,40m geplant.

Darüber hinaus stellt der Bauherr einen Antrag auf Befreiung zur Erstellung eines Kinderspielplatzes, da sich der Aschheimer Spielplatzes in unmittelbarer Nähe befindet. Außerdem stellt der Bauherr noch einen Antrag zur Fällung einer Linde mit einem Stammumfang von 1,40m, welche durch die Baumaßnahme nicht erhalten werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein genehmigter Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage an der Aschheimer Straße 36 und 38 vorliegt (Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 24.03.2015). Gemäß Genehmigungsbescheid des Landratsamtes München vom 16.07.2015 waren 8 Wohneinheiten mit 13 Tiefgaragenstellplätzen und zwei oberirdischen Stellplätzen geplant.

Auf die Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.07.2009, Nr. 171, (Bauvorhaben Aschheimer Straße 20, Firsthöhe 10,95 m), sowie vom 28.09.2010, Nr. 305, (Bauvorhaben Aschheimer Straße 32 und 34), wird hingewiesen.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Der Bürgermeister teilt mit, dass die Nachbarbeteiligung derzeit durch die Gemeindeverwaltung durchgeführt wird. Auf die E-Mailschreiben von Herrn Rücker vom 15.02.2017, von Herrn Stemmler vom 16.02.2017, von Frau und Herrn Dr. Hitz vom 19.02.2017, von Frau und Herrn Hagl vom 19.02.2017 und von Frau und Herrn Naumann vom 20.02.2017 wird hingewiesen, in denen Bedenken auf Grund der Anzahl der Wohnungen sowie Stellplatzthematik vorgebracht werden.

Beschluss: 5 : 4

Dem Bauantrag von Herrn Gregor Pickel, München, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Aschheimer Straße 36 und 38, Fl. Nr. 557/35, vom 17.01.2017, wird nur unter Beachtung folgender Maßgaben zugestimmt:

- Das Vorhaben hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.
- Die Höhenentwicklung hat sich an den Gebäuden der östlichen und westlichen näheren Umgebung zu orientieren.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude auf einer Höhe von OK FFB -0,40m geplant ist. Die Abstandsflächen sowie Höhen sind daraufhin zu überprüfen. Als Bezugshöhe ist die öffentliche Verkehrsfläche an der Aschheimer Straße heranzuziehen.
- Die Baugrenzen im Süden und im Norden sind einzuhalten.
- Die nördliche Vorgartenlinie von 7 m ist einzuhalten und von jeglicher Bebauung (ausgenommen Mülltonnenhäuschen) frei zu halten. Es wird lediglich den beiden oberirdischen KFZ-Stellplätzen (Besucherstellplätze) zugestimmt.
- Es wird angeregt, die Anordnung der geplanten oberirdischen Besucherstellplätze mit größtmöglichem Maß an Begrünung auszuführen.
- Auf die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird hingewiesen. Die zulässigen Abstandsflächen bei einer Grenzbebauung für die geplante Tiefgaragenzufahrt sind gemäß BayBO einzuhalten.
- Auf die notwendige Errichtung eines Kinderspielplatzes gemäß Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO wird hingewiesen. Dem Antrag auf Befreiung zur Erstellung eines Kinderspielplatzes wird nicht zugestimmt, da der Aschheimer Spielplatz nur temporär genutzt wird und als Erweiterungsfläche des Parkfriedhofes dient.
- Es sind folgende Stellplätze gemäß der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring, die aktuell überarbeitet wird, 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 Stellplätze

zzgl. 10% Besucherstellplätze
- Der beantragten Baumfällung (Linde) wird dem Grunde nach zugestimmt. Auf die Baumschutzverordnung wird hingewiesen.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Bezüglich der Tiefgaragenentlüftung sind die Emissions- und Immissionswerte gemäß der umliegenden Wohnbebauung einzuhalten.
- In nachbarrechtlicher Hinsicht wird dem Bauvorhaben zugestimmt, wenn die o.g. Maßgaben beachtet werden (Fl. Nrn. 557/31 und 557/53).

AZ 6100
Bauamt

371 9

Formlose Anfrage von Herrn Stefan Rauch zum Erdgeschossanbau am Bestandsobjekt an der Blumenstraße 34a

Der Vorsitzende gibt die E-Mail mit der formlosen Anfrage von Herrn Stephan Rauch, Studio Rauch Architektur, München, vom 23.01.2017, zur Errichtung eines Erdgeschossanbaus am Bestandsobjekt an der Blumenstraße 34a, bekannt. Die mitgesandte Planskizze wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Blumenstraße 34a, Fl. Nr. 548/25 (447m²), welches sowohl im aktuell rechtskräftigen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35/85 für das Gebiet zwischen der Rosen- und Nelkenstraße.

Das Grundstück ist derzeit mit einer Doppelhaushälfte (Keller + Erdgeschoss + 1. Obergeschoss + Dachgeschoss) und einer Doppelgaragenhälfte bebaut und ist für die fünfköpfige Familie mittlerweile zu klein.

Das Gebäude liegt bereits am nördlichen Rand des im BPlan festgesetzten Baufensters, geplant ist nun die Vergrößerung des Eingangsbereiches im nördlichen Bereich. Der Bebauungsplan setzt eine max. Geschossfläche von 180m² fest, mit dem Anbau ergäbe sich eine Geschossfläche von 194m²; die GFZ würde sich von bisher 0,4 auf 0,43 erhöhen.

Zur formlosen Anfrage werden zwei Fragen gestellt:

4. Würden Sie einer Befreiung von Bebauungsplan unterstützen, die den Eigentümern eine Überschreitung des Baufensters nordseits im Maß 7m x 2,40m im Erdgeschoss erlaubt.
5. Würden Sie eine Befreiung vom Bebauungsplan unterstützen, die den Eigentümern eine Überschreitung der max. GFZ von max. 15m² insgesamt erlaubt?

Mit der Erweiterung würde die GFZ um 7,5% überschritten.

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Laut Antragsteller sind die Grundstücksnachbarn informiert und stimmen dem Vorhaben zu; auch das zuständige Landratsamt München hält das Vorhaben in dieser Größenordnung für genehmigungsfähig, sofern auch die Gemeinde hier einen positiven Beschluss fasst.

Beschluss: 6 : 3

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die formlose Anfrage von Herrn Stephan Rauch, Studio Rauch Architektur, München, vom 23.01.2017, zur Errichtung eines Erdgeschossanbaus am Bestandsobjekt an der Blumenstraße 34a, zur Kenntnis. Die Überschreitung des Baufensters und der Erhöhung der Geschossfläche inkl. GFZ ist im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich denkbar. Das Gremium weist hier auch auf die textlichen Festsetzungen zum BPlan Nr. 35/85 hin, die regeln, dass für erdgeschossige Anbauten an Hauptgebäuden nur Sattel- und Pultdächer in gleicher oder geringerer Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig sind.

AZ 6024
Bauamt

372 9

Gemeindeeigenes Objekt an der Münchner Straße 73 (ehemalige Gaststätte Gockl); Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen

Der Erste Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates vom 09.10.2014, Nr. 92 und 94, vom 11.12.2014, Nr.135, in Erinnerung. Ferner bringt der Erste Bürgermeister die Gemeinderatsbeschlüsse vom 12.11.2015, Nr. 289 – 290 zur Kenntnis.

Mit Schreiben vom 09.10.2015 (eingegangen am 13.10.2015) hat die CSU-Fraktion, einen Antrag zum Abriss und Neubau des südlichen Teils des gemeindlichen Objektes "Gockl" an der Münchner Straße 73 zur Realisierung notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück, einer gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss und der Wohnungs- bzw. Appartementnutzung im 1.OG, 2.OG und DG eingereicht. Diesem Antrag wurde in der Gemeinderatssitzung vom 12.11.2015, Nr. 289, wie Folgt zugestimmt:

„Um das Ortsbild und den Charakter des bestehenden Ensembles zu erhalten sind für den Bereich der Münchner Straße / Kirchenweg Vorschläge (Planverfahren) mit folgenden Eckpunkten zu erarbeiten:

- a) Abriss des Bestandsgebäudes.*
- b) Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage einzuplanen, dabei ist die mögliche Anzahl an Stellplätzen zu ermitteln.*
- c) Im Erdgeschoss ist - wie bisher - eine gastronomische Nutzung vorzusehen.*

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

- d) Im 1. und 2. Ober- sowie im Dachgeschoss ist - wie bisher- eine Wohnnutzung vorzusehen.*
- e) Die bestehende Metzgerei soll mit in die Planungen einbezogen werden (Erhaltung des Bestandes mit entsprechendem Anbau des Neubaus).*
- f) Es ist eine Kostenschätzung für die geplante Maßnahme (Planvarianten)“ zu ermitteln und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.*

Die Beschlussfassung wurde zur Ermittlung der Planungsvarianten sowie der geschätzten Baukosten an das Architekturbüro Hall, München, weitergeleitet. Aufgrund der Planungsvorgaben durch den CSU-Antrag wurden 3 Hauptvarianten A bis C als Baukörper untersucht. Ferner wurden die jeweiligen Baukörper in Anlehnung an Form und Kubatur des Bestandsgebäudes angelegt. Je nach Art des Tiefgaragenzufahrt erhält der Baukörper unterschiedlich hohe Untergeschosse und drei oberirdische Geschosse. Die Gestaltung des Dachs kann in Anlehnung an den Bestandsbau mit einem flach geneigten Satteldach oder mit einem Flachdach und der dadurch möglichen Ausbildung eines Attikageschosses mit umlaufendem Balkon erfolgen.

Im Erdgeschoss liegt zum Gartenbereich hin die Gastronomie. Die Lage des Haupttreppenhauses ist durch die Art des Zugangs zur Tiefgarage bestimmt. In den beiden Obergeschossen liegen Wohnungen an einem zentralen Treppenhaus. Die Wohnungsgrößen können zwischen ca. 60 und bis ca. 100 m² liegen. Der zweite Rettungsweg erfolgt über die anleiterbaren Fensteröffnungen. Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden. In allen Vorschlägen liegen die Stellplätze einschließlich der Besucherstellplätze am Kirchenweg und in der Tiefgarage unter dem Gebäude.

Variante A:

Baukörper mit Satteldach ähnlich der Gestaltung des bestehenden Gebäudes

Variante B:

Baukörper mit **Satteldach** ähnlich der Gestaltung des bestehenden Baukörpers jedoch mit einem südseitigen Anbau, dessen Flächen im Erdgeschoss der Gastronomie, im 1.Obergeschoss als Wohnraum und Balkon den Wohnungen und im 2. Obergeschoss als Balkon den Wohnungen zugeschlagen wird

Variante C:

Baukörper mit **Flachdach** (nur als mögliche Kubaturdarstellung) mit einem südseitigen Anbau, dessen Flächen im Erdgeschoss der Gastronomie, im 1.Obergeschoss als Wohnraum und Balkon den Wohnungen und im 2. Obergeschoss als Balkon den Wohnungen zugeschlagen wird.

Für das Volumen des möglichen neuen Baukörpers muss zur Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen dieser zur Münchner Straße hin verschoben werden. Die Fläche des bestehenden Biergartens wird zur Unterbringung der für die zukünftigen Nutzungen notwendigen Stellplätze mit einer Tiefgarage unterbaut. Der vorhandene Baumbestand kann deswegen **nicht** erhalten werden. In Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden müssen geeignete Ersatzpflanzungen entlang des Kirchenweges, entlang der

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Münchner Straße und im Bereich des zukünftigen Biergartens angelegt werden

Die drei vorgestellten Gebäudevarianten unterscheiden sich in ihrem Platzangebot für Gaststätte und Nebenflächen. Abhängig vom noch detailliert zu erstellenden Raumprogramm sind innerhalb des zur Verfügung stehenden Flächenrahmens Flächen für Lager- und Personalräume sowie die Toiletten der Gastronomie, Mieterkeller und Technikflächen zu schaffen.

Die 3 Baukörpervarianten sind in je 2 Untervarianten wie folgt untergliedert:

Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt zur Schaffung von notwendigen Stellplätzen bei der angestrebten künftigen Nutzung des Gebäudes:

- 1) Rampe einspurig, Flach- und Doppelparker
- 2) Rampe einspurig, Doppelparker

Variante A 1 Baukörper mit Satteldach; TG mit Rampe einspurig, Flach- und Doppelparker

Variante A 2 Baukörper mit Satteldach; TG mit Rampe einspurig, Doppelparker

Variante B 1 Baukörper mit Satteldach mit südseitigen Anbau; TG mit Rampe einspurig, Flach- Doppelparker

Variante B 2 Baukörper mit Satteldach mit südseitigen Anbau; TG mit Rampe einspurig, Doppelparker

Variante C 1 Baukörper mit Flachdach; TG mit Rampe einspurig, Flach- und Doppelparker

Variante C 2 Baukörper mit Flachdach; TG mit Rampe einspurig, Doppelparker

Die entsprechenden Unterlagen des Architekturbüros Hall, München, Stand 05.02.2017, wurden dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss zugestellt.

Die Verwaltung weist daraufhin, dass die Fassadengestaltung in Abhängigkeit zum Ortsbild in der konkreten Entwurfs- und Ausführungsplanung beantwortet wird. Bei den vorliegenden Ansichten und Planskizzen handelt es sich ausschließlich um schematische Darstellungen und die bis maximal möglichen Baukubaturen. Ferner wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass die ermittelten Baukosten nach dem gültigen BKI-Wert, 1. Quartal 2015 mit einem Zuschlag für 2017 von 5,50 % aktuellen sowie einen Regionalzuschlag für München-Land von 21,60 % ermittelt wurden. Ferner wurde ein Zuschlag von 25 % bis 30 % für kleine

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Anlagen, hoher Verbau wegen Bestand, Sicherungsmaßnahmen etc. nach BKI in den Kostengruppen 300 und 400 ermittelt.

Die geschätzten Bruttobaukosten für die Variante A mit den jeweiligen Untervarianten 1 und 2 belaufen sich auf ca. 4,5 Mio. € brutto bis 4,75 Mio. € brutto, für die Variante B mit den jeweiligen Untervarianten 1 und 2 ca. 4,7 Mio. € brutto bis ca. 4,92 Mio. € brutto und für die Variante C mit den jeweiligen Untervarianten 1 und 2 ca. 4,63 Mio. € brutto und ca. 4,83 Mio. € brutto.

Bei den ermittelten Kosten handelt es sich um Bruttobaukosten. Zuzüglich zu den Bruttobaukosten sind die Kostengruppen 500 (Außenanlagen), 600 (Ausstattung) und 700 (Baunebenkosten und Honorare) gesondert zu ermitteln.

Aus der Mitte des Gremiums wird zum Ausdruck gebracht, dass die Varianten A1 + A2 favorisiert werden. Die Varianten C1 + C2 sind nicht weiter zu verfolgen, da sie nur als Kubaturdarstellung erstellt wurden.

AZ 622
Bauamt

373 9

Erlass einer gemeindlichen Stellplatzsatzung für das Gemeindegebiet Unterföhring; Sachstandsbericht

Der Bürgermeister erinnert an die Information zum Erlass einer gemeindlichen Stellplatzsatzung, welche alle Gemeinderatsmitglieder am 09.02.2017 erhalten haben.

Insbesondere zur Thematik Ablöse steht noch eine finale Stellungnahme des Landratsamtes München aus. Bei einer Besprechung am 08.02.2017 entschuldigte sich das Landratsamt München auf Grund von personeller Unterbesetzung für die Bearbeitungszeit und sicherte die Stellungnahme bis Ende Februar / Anfang März 2017 zu.

Sobald diese vorliegt wird die Thematik dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss voraussichtlich in der Sitzung am 28.03.2017 zur vorberatenden Beschlussfassung vorgelegt.

Eine Beschlussfassung ist in der heutigen Sitzung nicht veranlasst.

AZ 6100
Bauamt

29. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

374

9

Bekanntgaben / Anfragen

Anfrage aus der Gemeinderatssitzung am 09.02.2017 zum Bauvorhaben an der Isaraustraße 16

Bzgl. der Anfrage von Herrn Gemeinderat Guist zum sehr groß erscheinenden Kelleraushub am Bauvorhaben an der Isaraustraße 16 aus der Sitzung des Gemeinderates vom 09.02.2017 wird bekanntgegeben, dass hier das zuständige Landratsamt München mit E-Mails vom 10.02.2017 sowie vom 07.03.2017 in Kenntnis gesetzt und eine Baukontrolle angefragt wurde.

Unterföhring Süd - Beschilderung

Der Vorsitzende erinnert an die Anfragen der Gemeinderäte Unterstein und Weingärtner bezüglich der Hinweisschilder im Bereich Unterföhring Süd.

Die Umsetzung zur Beschilderung der Rettungszufahrten auf den öffentlichen Flächen wird im März 2017 vorgenommen. Auf den privaten Grundstücken wird die Beschilderung durch die entsprechenden Hausverwaltungen vorgenommen.

Entwendung einer Unterföhringer Ortstafel

Der Bürgermeister gibt bekannt, dass das entwendete Ortsschild von Unterföhring Richtung Landeshauptstadt München zwischenzeitlich in Deggendorf aufgefunden wurde, wo es an einer dortigen Ortstafel angebracht wurde. Die Ortstafel wird nun schnellstmöglich wieder angebracht.

Nachdem keine Anfragen vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 23:55 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt