

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

Sitzungstag:

**Mittwoch, 05.07.2017**

Sitzungsort:

**Sitzungssaal Rathaus 1. OG**

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
<b>Vorsitzender:</b> Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier		
<b>Niederschriftführer:</b> Leitung Bauamt Lothar Kapfenberger		
<b>Gremiumsmitglieder:</b>  Johann Zehetmair  Manfred Axenbeck  Simone Guist  Günter Peischl  Jutta Schödl  Manfred Unterstein  Thomas Weingärtner  Josef Ebert		

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

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

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 anwesenden Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

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

413      9      **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024  
Bauamt

414      9      **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses gefassten Beschlüssen, kann der nichtöffentliche Beschluss Nr. G151 aus der Sitzung am 31.01.2017 verlesen werden, da die Gründe der Geheimhaltung nicht mehr bestehen:

**Brücke über den Mittleren Isarkanal zwischen Germanenweg und Bauhofstraße; Auftragsvergabe für die Ingenieurleistungen**

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt dem Vergabevorschlag des Technischen Tiefbauamtes und beauftragt die Ingenieurbüro GRASSL GmbH mit Angebot vom 24.01.2017 mit einer Auftragssumme von 73.300,29€ netto zzgl. MwSt. (87.227,35€ brutto ) für die Ingenieurleistungen zur Realisierung einer Fuß- und Radwegbrücke westlich der S-Bahnbrücke über den Mittleren Isarkanal.

Die entsprechenden Kosten sind auf HHSt. 6300.9590 zu verbuchen.

AZ 024  
Bauamt

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

415 9

#### **Geh- und Radwegbrücke über den Mittleren Isarkanal; Vorstellung der Variantenuntersuchung (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Erste Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2016, Nr. 444, mit welchem sich das Gremium für die Realisierung einer Fuß- und Radwegbrücke westlich der S-Bahnbrücke über den Mittleren Isarkanal aussprach. Weiterhin wird an den Beschluss des Bau- Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017, Nr. G151, erinnert. Es wurde das Ingenieurbüro Grassl GmbH, München zur Realisierung einer Fuß- und Radwegbrücke westlich der S-Bahnbrücke über den Mittleren Isarkanal beauftragt.

Das beauftragte Ing. Büro Grassl GmbH, München stellt im Rahmen der Vorplanung in der heutigen Sitzung folgende Lage- und Gestaltungsvarianten vor:

##### Variante 1:

Lage: Orthogonal zum Mittleren Isarkanal, Spannweite 36 m  
Gestaltung: schmälere Einfeld-Trogbrücke aus Stahlfachwerk  
Fahrbahnbelag Epoxidharzbeschichtung, Geh- und Radweg  
Breite 2,50 m, nur mit 5 t befahrbar, der UNIPER-Betriebsweg  
wird verschwenkt und kreuzt den Geh- und Radweg,

##### Variante 2:

Lage: parallel zur Bahnbrücke und damit diagonal zum Mittleren Isarkanal, Spannweite 45 m mit Unterführung des UNIPER-Betriebsweges  
Gestaltung: Integrale Einfeldbrücke mit Überbau aus Stahlverbund-Werkstoffen mit bituminösen Fahrbahnbelag

##### Variante 3:

Lage: parallel zur Bahnbrücke, Spannweite 60 m  
Gestaltung: 2-Feld-Trogbrücke mit Überbau aus Stahlfachwerk, der UNIPER-Betriebsweg wird unter dem 2. Feld geführt

##### Variante 4:

Lage: Orthogonal zum Mittleren Isarkanal, Spannweite 36 m  
Gestaltung: Einfeld-Trogbrücke mit überbau aus Stahlfachwerk, der UNIPER-Betriebsweg wird verschwenkt und kreuzt den Geh- und Radweg

##### Varinate 5:

Lage: Orthogonal zum Mittleren Isarkanal, Spannweite 36,80 m  
Gestaltung: Integrale Einfeld-Brücke mit Überbau aus Stahlverbund-Werkstoffen, der UNIPER-Betriebsweg wird verschwenkt und kreuzt den Geh- und Radweg

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

Die Varianten 2 bis 5 sind zur Befahrung durch die Feuerwehr und Rettungsdienste (bis 12 t) ausgelegt. Die Variante Nr. 1 ist nur bis 5 t ausgelegt.

Varianten 2-5: Geh- und Radwegbreite 4,50 m, gesamte Breite 5,50 m.

Die Variantenuntersuchungen 1 – 5 mit Lageplan werden bekanntgegeben und wurden dem Gremium vorab zugestellt.

Beschluss: 8 : 1

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses spricht sich für eine Kombination aus Variante 1 und Variante 2 aus. Es soll eine Geh- und Radwegbrücke orthogonal zum Mittleren Isarkanal, Spannweite 35m, Gesamtbreite 4m (Geh- und Radweg 2,50m), nur mit 5t befahrbar als integrale Einfeldbrücke aus Stahlverbund-Werkstoffen mit bituminösen Fahrbahnbelag gebaut werden. Der UNIPER-Betriebsweg wird verschwenkt und kreuzt den Geh- und Radweg. Die geschätzten Baukosten betragen ca.475.000 € brutto.

Entsprechende Haushaltsmittel sind im Haushaltsjahr 2018 unter der HHSt. 6300.9520 zu verbuchen.

AZ 631  
Bauamt

416      9      **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16; Billigung des Planentwurfes**

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass dieser Tagesordnungspunkt zurückgezogen wurde und verweist hier auf das Schreiben der Rechtsanwälte Glock, Liphart und Partner, München, vom 29.06.2017. Die Billigung des Planentwurfes ist nun für die Sitzung des Bauausschusses am 25.07.2017 vorgesehen.

AZ 6100  
Bauamt

417      9      **Bauantrag der Firma SF Sportcars GmbH zur Erweiterung des bestehenden Autohauses durch einen Wohn- und Gewerbebau an der Beta-Straße 25**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der Firma SF Sportcars GmbH, Unterföhring, zur Erweiterung des bestehenden Autohauses durch einen Wohn- und Gewerbebau an der Beta-Straße 25, Fl.Nrn. 231/3 und 231/10, vom 08.06.2017, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Keil, Friedrich und Kinberger, München, vom 07.06.2017, werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

### **33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### **Vortrag - Beschluss**

---

Für die Grundstücke Fl. Nrn. 231/3 (1.545 m<sup>2</sup>) und 231/10 (455 m<sup>2</sup>), die im aktuellen sowie im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße.

Der Antragsteller plant den Anbau eines zweigeschossigen Wohn- und Gewerbebaues mit den Maßen 19,13 m Länge x 8,73 m Breite x 7,00 Firsthöhe (gemessen bei 0,00). Die Ausführung des Daches soll dabei als extensiv begrüntes Flachdach erfolgen. Im EG ist eine Ausstellungsfläche mit 187,15 m<sup>2</sup> geplant sowie im OG eine Wohnung mit 192,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ebenso ist eine Dachterrasse auf dem Flachdach mit 22,50 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im Kellergeschoss sind zwei Kellerabteile und ein Technikraum angedacht. Mit Realisierung der Baumaßnahme wird auf dem Grundstück gemäß vorgelegter Berechnung vom 05.06.2017 eine GRZ von 0,32 sowie eine GFZ 0,42 erreicht.

Dem Bauantrag ist ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung der Dachterrasse mit Zugang über ein Dachausstiegswindow angefügt. Die Dachterrasse und deren Ausstieg wahren die erforderlichen Abstände von mind. 3 m auf drei Seiten, lediglich an der Seite der Brandwand lässt sich der Abstand nicht einhalten. Begründet wird dies durch die Lage des Treppenhauses.

Mit Realisierung des geplanten Erweiterungsanbaus fallen 13 KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück weg. Gemäß vorgelegter Stellplatzberechnung vom 08.06.2017 werden jedoch insgesamt mind. 23 KFZ-Stellplätze neu errichtet, so dass letztendlich mind. 42 KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.

Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

Aus der Mitte des Gremiums kommt der Antrag zur Geschäftsordnung, dass über die beantragte isolierte Befreiung zur Errichtung der Dachterrasse gesondert abgestimmt werden soll.

Beschluss: 9 : 0

Die Abstimmung erfolgt getrennt.

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag der Firma SF Sportcars GmbH, Unterföhring, zur Erweiterung des bestehenden Autohauses durch einen Wohn- und Gewerbebau an der Beta-Straße 25, Fl. Nrn. 231/3 und 231/10, vom 08.06.2017, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.
- Die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 06.04.2017 sind nachzuweisen und dauerhaft zu unterhalten.
- In nachbarrechtlicher Hinsicht wird dem Bauvorhaben ebenfalls zugestimmt.

Beschluss: 8 : 1

Der beantragten isolierten Befreiung zur Errichtung der Dachterrasse mit Zugang über ein Dachausstiegfenster wird zugestimmt.

AZ 6100  
Bauamt

418 9

**Antrag auf Vorbescheid der Firma MW-Eigenheimbau GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid der Firma MW-Eigenheimbau GmbH, Ismaning, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8, Fl.Nrn. 44/13 und 44/37, vom 12.06.2017, bekannt. Die Planzeichnungen der Firma MW-Eigenheimbau GmbH, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Die Grundstücke an der Johanneskirchner Straße 8, Fl.Nrn. 44/13 (283m<sup>2</sup>) und 44/37 (436m<sup>2</sup>), sind im aktuellen sowie im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan, eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 80 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>. Der Baukörper, bestehend aus Erd-, Ober- und Dachgeschoss, ist mit den Maßen 20,25 m Länge x 16,75 m Breite x 12,245 m Firsthöhe (gemessen bei 0,00) und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° vorgesehen. Mit Realisierung der Baumaßnahme wird auf dem Grundstück gemäß vorgelegter Berechnung vom 12.06.2017 eine GRZ von 0,39 sowie eine GFZ 0,77 (DG ist kein Vollgeschoss) erreicht. Des Weiteren plant der Antragsteller die Errichtung einer Tiefgarage mit neun Stellplätzen, die über die Johanneskirchner Straße

### **33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017**

Lfd. Nr. Anwe- send

#### **Vortrag - Beschluss**

---

erschlossen ist. Oberirdisch sind drei KFZ-Stellplätze geplant. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 06.04.2017 sind diese nicht ausreichend. An der nordwestlichen Grundstücksecke soll ein Kinderspielplatz entstehen.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass auf dem Grundstück derzeit ein Gebäude aus den 60ziger Jahren steht, welches abgerissen werden soll.

Der Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016, Nr. 278, wird in Erinnerung gebracht, in dem eine formlose Anfrage für dieses Grundstück behandelt wurde. Folgender Beschluss wurde hierzu gefasst:

„Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt zur formlosen Bauvoranfrage von Herrn Wolfgang Nöth, vertreten durch seinen Architekten, Herrn Benedict Esche, Kollektiv A, München, vom 08.04.2016, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in beiden Varianten an der Johanneskirchner Straße 8, Fl. Nrn. 44/13 und 44/37, wie folgt Stellung:

- Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Gemäß den ortsüblichen Orientierungswerten sind folgende Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten:
  - o Wohnfläche bis 60 m<sup>2</sup>: 1,3 Stellplätze
  - o Wohnfläche ab 60 m<sup>2</sup>: 1,5 Stellplätze
  - o Wohnfläche ab 100 m<sup>2</sup>: 2,0 Stellplätze
  - o Es ist mindestens ein Besucherstellplatz zu errichten.
- Auf das Einfügegebot nach §34 BauGB wird verwiesen.
- Auf den ortsüblichen Orientierungswert der GFZ von 0,45 für Allgemeine Wohngebiete wird hingewiesen.
- Auf den erforderlichen Kinderspielplatz gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO wird hingewiesen.
- Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.“

Ebenso wird auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017, Nr. 410, hingewiesen, in dem der Vorbescheid von Herrn Heinz Scharrer behandelt wurde. Hierzu wurde folgender Beschluss gefasst:

„Dem Antrag auf Vorbescheid von Herrn Heinz Scharrer, Ismaning, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8, Fl.Nrn. 44/13 und 44/37, vom 12.05.2017, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt.

- Das Bauvorhaben hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.
- Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.
- Einer Wohnnutzung in einem Kellergeschoss (Belichtung, Belüftung) wird nicht zugestimmt.

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

- Die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 06.04.2017 sind nachzuweisen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den fehlenden Besucherstellplatz wird hingewiesen.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.

Nachdem dieser Beschluss keine Mehrheit gefunden hat, gilt er als abgelehnt.“

Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird ebenso hingewiesen.

Beschluss: 8 : 1

Dem Antrag auf Vorbescheid der Firma MW-Eigenheimbau GmbH, Ismaning, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8, Fl.Nrn. 44/13 und 44/37, vom 12.06.2017, wird in dieser Form nicht zugestimmt, da sich das Bauvorhaben nicht gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügt.

AZ 6100  
Bauamt

419 9

#### **Antrag auf Vorbescheid der Objektgesellschaft Aschheimer Str. 44 GmbH & Co. KG zur Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Aschheimer Straße 44 und 46**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid der Objektgesellschaft Aschheimer Str. 44 GmbH & Co. KG, Aßling, zur Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Aschheimer Straße 44 und 46, Fl.Nrn. 557/39 und 557/40, vom 30.05.2017, bekannt. Die Planzeichnungen des Architektur- und Planungsbüro Wolfgang Karl, München, vom 30.05.2017, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 557/39 (618 m²) und 557/40 (607 m²), die im aktuellen sowie im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, besteht der Bebauungs- und Baulinienplan Nr. 14/62, Aschheimer Straße. Dieser Bebauungs- und Baulinienplan setzt u.a. eine 7m Vorgartenlinie (Baulinie) sowie ein Baugrenze fest.

Der Antragsteller plant die Errichtung zweier aneinander gebauter Wohngebäude und legt zwei Varianten vor.

#### Variante A

Der Baukörper der Variante A ist mit einem Hauptgebäudeteil bestehend aus KG, EG, OG und DG mit den Maßen 15,00 m Länge x 14,50 m Breite x 11,05 m Firsthöhe (gemessen bei -0,03) geplant sowie einem eingeschossigen



### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

Anbau mit den Maßen 7,70 m Länge x 12,85 m Breite x max. 3,50 m Wandhöhe. Das Dach des Hauptgebäudeteils wird dabei als Satteldach mit einer Neigung von 35° und das Dach des Anbaus als Flachdach ausgeführt. Mit Realisierung dieser Variante wird gemäß Baubeschreibung auf dem Grundstück eine GRZ von 0,25 sowie eine GFZ von 0,43 erreicht. Darüber hinaus ist an der westlichen Grundstücksgrenze eine Flachdachgarage mit den Maßen 6,00 m Länge x 4,00 m Breite vorgesehen. Die Bestandsgarage an der östlichen Grundstücksgrenze mit den Maßen 5,50 m Länge x 3,90 m Breite bleibt bei der Variante A erhalten und wird vom Anbau teilweise umbaut. Die im Bebauungs- und Baulinienplan Nr. 14/62, Aschheimer Straße, festgesetzte Baulinie und Baugrenze wird mit dieser Variante eingehalten.

#### Variante B

Der Baukörper bestehend aus KG, EG, OG und DG ist mit den Maßen 19,00 m Länge x 14,50 m Breite x 11,05 m Firsthöhe (gemessen bei -0,03) geplant. Der Baukörper der Variante B ist in zwei gleich große Gebäudeteile gegliedert. Das Dach wird dabei als Satteldach mit einer Neigung von 35° ausgeführt. Mit Realisierung dieser Variante wird gemäß Baubeschreibung auf dem Grundstück eine GRZ von 0,23 sowie eine GFZ von 0,45 erreicht. Darüber hinaus ist an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze je eine Flachdachgarage mit den Maßen 6,00 m Länge x 4,00 m Breite vorgesehen. Die im Bebauungs- und Baulinienplan Nr. 14/62, Aschheimer Straße, festgesetzte Baulinie und Baugrenze wird mit dieser Variante eingehalten.

Gemäß Baumbestandsplan vom 30.05.2017 wird mit Realisierung der Maßnahme bei Variante A und B eine Fichte mit einem Stammumfang von 0,82 cm sowie Thujen gefällt. Der Bürgermeister teilt hierzu mit, dass die Baumschutzordnung der Gemeinde Unterföhring hier nicht greift.

Im Rahmen des Vorbescheidsantrags werden vom Antragsteller folgende Fragen gestellt:

1. Ist das Gebäude, Variante A, in Größe, Höhenentwicklung und Lage auf dem Baugrundstück planungsrechtlich, nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB, zulässig?
2. Ist das Gebäude, Variante B, in Größe, Höhenentwicklung und Lage auf dem Baugrundstück planungsrechtlich, nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB, zulässig?
3. Wird den beantragten Baumfällungen zugestimmt?

Der Bürgermeister gibt das E-Mailschreiben von Frau Dr. Cornelia Pankalla, Grundstückseigentümerin Aschheimer Straße 46, vom 30.06.2017, bekannt. Frau Pankalla teilt mit, dass sie keine Kenntnis über den vorliegenden Vorbescheidsantrag hat und das Grundstück an der Aschheimer Straße 46 nicht zum Verkauf steht. Es soll auch in Zukunft nicht veräußert werden und steht für eine Neubebauung nicht zur Verfügung.

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

Beschluss: 9 : 0

Der Antrag auf Vorbescheid der Objektgesellschaft Aschheimer Str. 44 GmbH & Co. KG, Aßling, zur Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Aschheimer Straße 44 und 46, Fl. Nrn. 557/39 und 557/40, vom 30.05.2017, wird zur Kenntnis genommen. Das Gremium bringt seine Verwunderung zum Ausdruck, dass die unmittelbare östliche Eigentümerin nicht eingebunden wurde.

Die Fragen im Rahmen des Vorbescheidsantrags werden wie folgt beantwortet:

Zu 1 und 2

Die vorliegenden Varianten müssen sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung einfügen und die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind zwingend einzuhalten.

Darüber hinaus sieht der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss bezüglich einer vom Antragsteller geplanten Grenzbebauung noch einen erheblichen Abstimmungsbedarf.

Zu 3

Sollten die Angaben bzgl. der geplanten Baumfällungen vom Antragsteller korrekt sein, ist hierfür kein Antrag notwendig, da die Bäume nicht unter die Baumschutzverordnung der Gemeinde Unterföhring fallen.

Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird hingewiesen.

AZ 6100  
Bauamt

420 9

#### **Nachträgliche Anträge auf Befreiungen des Architekturbüros Hennevogl und Weizendörfer zum Bauantrag Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Aschheimer Straße 36 und 38**

Der Bürgermeister gibt folgende Anträge auf Befreiungen des Architekturbüros Hennevogl und Weizendörfer, München, zum Bauantrag Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Aschheimer Straße 36 und 38, Fl. Nr. 557/35, vom 12.05.2017, bekannt.

- Befreiung wegen Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit der Stahl-Glasüberdachung der Rampe und dem Vordach  
Begründung: Das Vordach ist für die Bewohner als Witterungsschutz am Eingang sinnvoll und notwendig. Die Stahl-Glas Überdachung der Rampe dient als Witterungsschutz, somit kann die Rutschgefahr beim

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd. Anwe-  
Nr. send

#### Vortrag - Beschluss

---

Befahren der Rampe weitgehendst reduziert werden. Dies ist städtebaulich vertretbar und die Nachbarn werden durch diese Befreiung nicht nachhaltig und gravierend in ihren schutzwürdigen Individualinteressen beeinträchtigt. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

- Befreiung bezüglich der unterirdischen Überschreitung der südlichen Baulinie mit der Tiefgarage  
Begründung: Durch die heutigen Anforderungen an Wohnen/Parken und den geforderten Stellplatzschlüssel musste die Tiefgarage in der Größe geplant werden. Die geplante Größe ist hinnehmbar, da durch die Tiefgaragenüberdeckung von 80cm eine ausreichende Begrünung gewährleistet ist und somit die Festlegungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Dies ist städtebaulich vertretbar und die Nachbarn werden durch diese Befreiung nicht nachhaltig und gravierend in ihren schutzwürdigen Individualinteressen beeinträchtigt. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.
- Befreiung von der Erstellung eines Kinderspielplatzes  
Begründung: Gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO „Kinderspielplätze“ gelten die Anforderungen nach Satz 1 für die Erstellung von Kinderspielplätzen nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz vorhanden ist. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/02, Einheimischen Modell nördlich der Aschheimer Straße, hat die Gemeinde Unterföhring in Bezug auf den Aschheimer Spielplatz von der Möglichkeit dieser Befreiung selbst Gebrauch gemacht. Begründet wurde dies damit, dass „unmittelbar im Westen des Planungsgebietes eine Spiel- und Freizeitfläche der Gemeinde Unterföhring angrenzt, die auch für die entfernteste Wohnung innerhalb des 500m Aktionsradius liegt. Die über 2 ha große Fläche bietet Angebote für Schulkinder und Jugendliche. Der rechnerische Bedarf von 937,5 m<sup>2</sup> Spielfläche für Schulkinder und Jugendliche aus dem Planungsgebiet kann bereits mit der bestehenden Fläche abgedeckt werden. Selbst bei der 1. Teiländerung Nr. 71a/12 zum Bebauungsplan Nr. 71/02, in welcher u.a. die Geschossflächen der neu zu erstellenden Wohnbebauungen erhöht wurde, wurde keine zusätzliche Spielfläche im Bebauungsplangebiet selbst ausgewiesen. Es wurde auf die bestehenden Festlegungen des gültigen Bebauungsplan Nr. 71/02 und somit die Nutzung des bestehenden Aschheimer Spielplatzes verwiesen. Der Zugang erfolgt über eine gesicherte Wegstrecke über Gehweg und Zebrastreifen. Die über 2 ha große Fläche bietet Angebote für Kleinkinder, Schulkinder und Jugendliche. Der rechnerische Bedarf für die notwendige Spielfläche kann mit der bestehenden Fläche des Aschheimer Spielplatzes abgedeckt werden. Der Bürgermeister erläutert hierzu, dass gemäß rechtskräftigem

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd. Nr. Anwe- send

#### Vortrag - Beschluss

---

Bebauungsplan Nr. 71/02, Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße, hier sehr wohl ein Kinderspielplatz festgesetzt wurde.

Weiter erinnert der Bürgermeister an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017, Nr. 370, in dem der Bauantrag von Herrn Gregor Pickel, München, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten und Tiefgarage an der Aschheimer Straße 36 und 38, Fl. Nr. 557/35, vom 17.01.2017, behandelt wurde. Hierzu wurde folgender Beschluss gefasst:

„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

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

- Der beantragten Baumfällung (Linde) wird dem Grunde nach zugestimmt. Auf die Baumschutzverordnung wird hingewiesen.
- 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).“

Beschluss: 9 : 0

Den folgenden Anträge auf Befreiungen des Architekturbüros Hennevogl und Weizendörfer, München, zum Bauantrag Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Aschheimer Straße 36 und 38, Fl. Nr. 557/35, vom 12.05.2017,

- Befreiung wegen Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit der Stahl-Glasüberdachung der Rampe und dem Vordach
- Befreiung bezüglich der unterirdischen Überschreitung der südlichen Baulinie mit der Tiefgarage
- Befreiung von der Erstellung eines Kinderspielplatzes

wird aus Konsequenzgründen bzw. da der Aschheimer Spielplatz nur temporär genutzt wird und als Erweiterungsfläche des Parkfriedhofes dient, nicht zugestimmt.

AZ 6100  
Bauamt

421 9

**Antrag auf Abgrabungsgenehmigung der KIESA Quetschwerk GmbH & Co. Betriebs KG zur Abgrabung bzw. Aufschüttung als Interimslösung für einen Containerabstellplatz/Lagerplatz an der Münchner Straße 26**

Zu diesem Tagesordnungspunkt übernimmt der Dritte Bürgermeister, Herr Zehetmair, den Vorsitz, da der Erste Bürgermeister gemäß Art. 49 Abs. 1 GO unmittelbar betroffen ist und sich dementsprechend nicht an der Beratung und Beschlussfassung beteiligt.

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Abgrabungsgenehmigung der KIESA Quetschwerk GmbH & Co. Betriebs KG vom 10.05.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 11.05.2017, zur Abgrabung bzw. Aufschüttung als Interimslösung für einen Containerabstellplatz/Lagerplatz an der Münchner Straße 26, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen der Architektin Daniela Gandl, Unterföhring, vom 20.04.2017, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

Für das Grundstück an der Münchner Straße 26, Fl. Nrn. 179 (gesamt: 59.598m<sup>2</sup>, Eigentümer: Andreas Kemmelmeier) und 179/7 (gesamt: 35.417 m<sup>2</sup>, Eigentümer: Andreas Kemmelmeier), welches sowohl im rechtskräftigen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen, besteht im westlichen Bereich der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 36/87 für eine „Teilfläche östlich der Münchner Straße, nördlich der Moosstraße, im Bereich der Siedlerstraße und des Gewerbegebietes Überland“.

Die Antragstellerin plant nun die Abgrabung des Humus und der Rotlage auf einer Fläche von ca. 2.110m<sup>2</sup> mit einer Höhe von ca. 0,3m (Gesamtvolumen = 633m<sup>3</sup> zzgl. 3% Auflockerung = ca. 650m<sup>3</sup>) im südwestlichen Grundstücksbereich der Fl. Nr. 179 und anschließender Auffüllung ebendieser Fläche mit Kies zum Niveauausgleich. Die maximale Auffüllung erfolgt etwa bis zur Höhe der Privatstraße „Wilhelm-Kemmelmeier-Bogen“. Die Vorsitzende erinnert hier an die KIESA-Rahmenplanung. Bis zur endgültigen Bebauung des Grundstücks soll dieser Bereich als Lager-/Abstellfläche für Container genutzt werden; nach telefonsicher Rücksprache der Verwaltung mit der KIESA am 14.06.2017, wird die Interimslösung bis zum 31.12.2024 beantragt. Laut Antragstellerin wird durch die Lagernutzung keine zusätzliche Lärmbelästigung entstehen, da die angedachte Zwischenlagerung von Containern sowohl den Straßenverkehr der Münchner Straße als auch die Emissionen des KIESA-Geländes nach außen abschirmen wird. Der abgetragene Humus und die Rotlage sollen an der nordöstlichen Grenze des KIESA-Geländes, Fl. Nr. 179/7, westlich der Schienen der S-Bahn, vorübergehend als Wall mit einer Höhe von ca. 3,50m und einen Gefälle von etwa 45° zwischengelagert werden.

Der Vorsitzende verweist auf die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 36/87, Nr. 7.1: „Abgrabungen sind nicht zulässig“ und erläutert hier, dass diese Festsetzung auf Abgrabungen zur Errichtung von Gebäuden ohne zeitliche Befristung (feststehend, dauerhaft) abzielt, was im Fall des Antrags auf Abgrabungsgenehmigung der KIESA Quetschwerk GmbH & Co. Betriebs KG nicht zutrifft.

Gemäß Art. 49 Abs. 1 GO hat sich Herr Kemmelmeier an der Beratung und Beschlussfassung nicht beteiligt.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Abgrabungsgenehmigung der KIESA Quetschwerk GmbH & Co. Betriebs KG vom 10.05.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 11.05.2017, zur Abgrabung bzw. Aufschüttung als Interimslösung für einen Containerabstellplatz/Lagerplatz an der Münchner Straße 26 zur Kenntnis und stimmt diesem befristet bis längstens 31.12.2024 zu. Sollten bezüglich der Festsetzung zur Abgrabung im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 36/87

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

Befreiungen erforderlich sein, wird seitens der Gemeinde auch diesen zugestimmt.

Gemäß Art. 49 Abs. 1 GO hat sich Herr Kemmelmeier an der Beratung und Beschlussfassung nicht beteiligt.

AZ 6024  
Bauamt

422 9

#### **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 21.02.2017 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 04.04.2017 bis einschließlich 05.05.2017 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 04.04.2017 bis 05.05.2017 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 – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten
- Landratsamt München - Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht
- Regierung von Oberbayern
- Eisenbahn-Bundesamt
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- GEOVOL Unterföhring GmbH
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)
- DB AG DB Immobilien
- SWM Infrastruktur Region GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd. Anwe-  
Nr. send

#### Vortrag - Beschluss

---

##### Landratsamt München – Bauen

Das Schreiben vom 05.05.2017 wird bekannt gegeben, in dem folgende Hinweise vorgebracht werden:

4. Die Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandelsnutzung“ ist noch näher zu konkretisieren, sonst entspricht die Festsetzung nicht den Anforderungen des § 11 Abs. 2 BauNVO. Im Plangebiet sollen offensichtlich ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sowie max. fünf weitere Betriebe der Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 100 m<sup>2</sup> zulässig sein (vgl. Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern) vom 03.05.2017). Das ist auch in der Festsetzung und der Begründung zum Ausdruck zu bringen.
5. In der letzten Stellungnahme wurde bereits darauf hingewiesen, dass aus der Planzeichnung der Verlauf der geplanten Grundstücksgrenze nicht ablesbar ist. Aus den vorliegenden Unterlagen kann daher nicht abschließend beurteilt werden, ob im Planungsgebiet ggf. noch eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise (ein- oder mehrseitiger Grenzanbau zulässig) erforderlich ist. Im Abwägungsbeschluss wird lediglich auf die gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse hingewiesen. Die Eigentumsverhältnisse spielen jedoch im Planungsrecht keine Rolle. Vorsorglich wird daher nochmals darauf hingewiesen, dass im Bereich der Baulinien die Gebäude nur dann ohne Grenzabstand errichtet werden können, wenn die Baulinien tatsächlich deckungsgleich mit der Grundstücksgrenze verlaufen. Baugrenzen, auch wenn sie deckungsgleich mit den Grundstücksgrenzen verlaufen, ermächtigen jedoch nicht zum Grenzanbau. Hierfür müsste dann in jedem Fall noch abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO (ein- oder mehrseitiger Grenzanbau zulässig) festgesetzt werden.
6. In der Begründung ist bei Ziffer A 2.3 noch anzugeben, um welche Grunddienstbarkeit es sich hierbei handelt (z.B. Abstandsflächenübernahme, Geh- und Fahrrecht usw.). Sofern es sich um eine mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu belastende Fläche handelt, ist hierfür noch in der Planzeichnung das Planzeichen Nr. 15.5 PlanzV einzutragen und das Planzeichen in die Satzung aufzunehmen.
7. Nach der Aussage in der Begründung (A 2.4, Seite 6) wird der Individualverkehr an die nördlich gelegene Bahnhofstraße angebunden. Die Verbindung ist nur über die Fl. Nr. 203/10 möglich. Nach dem Beschluss ist die Fl. Nr. nur teilweise als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. In der Planzeichnung ist noch aufzuzeigen, welcher Bereich der Fl. Nr. 203/10 als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist. Sofern darüber hinaus auch noch private Flächen für die Anbindung an die Bahnhofstraße in Anspruch genommen werden müssen, sind diese noch in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes einzubeziehen und als öffentliche Verkehrsfläche bzw. als mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche festzusetzen. In die Begründung sind bei Ziffer A 2.4 hierzu ebenfalls noch ergänzende Äußerungen aufzunehmen.



### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd. Nr. Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

8. Bei Ziffer B 2.9 (Seite 16 oben) der Begründung ist der Text unvollständig. Um Ergänzung wird gebeten.
9. Damit die noch fehlenden Maße bei den Rücksprüngen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Rathaus/Verwaltung und beim Sondergebiet Einzelhandel aus der Planzeichnung herausgemessen werden können, sollte auf der Planzeichnung noch ein Maßstabsbalken ergänzt werden.
10. In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, nördlich der Gemeinbedarfsfläche VHS und Musikschule, wird noch das Planzeichen für „Gemeinschaftstiefgarage – GTGa“ verwendet, ansonsten nur das Planzeichen für „Tiefgarage – Tga“. Um Überprüfung wird gebeten.
11. In Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen und bei Ziffer B 2.7.1 der Begründung muss es richtig lauten „§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO“.
12. Im Hinblick auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 12.12.2016 sollte die Begründung (Seite 5) bzgl. der Altlastenverdachtsflächen noch ergänzt werden.
13. Nach dem Abwägungsbeschluss vom 21.02.2017 sollte für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ein aktuelles Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben werden. Dieses wurde den Planunterlagen nicht beigegeben.
14. Auf dem Deckblatt der Begründung wird als Fassungsdatum der „21.02.2017“ angegeben, auf Seite 24 „März 2017“. Die Daten sollten in Übereinstimmung gebracht werden.
15. Bei der Anlage 4 der Begründung (Maßsystem) stimmen bei den Gemeinbedarfsflächen Rathaus/Verwaltung und VHS/Musikschule die Maßzahlen teilweise nicht mit den Eintragungen im Bebauungsplanentwurf überein. Um Überprüfung und Anpassung wird gebeten.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1

Dem Hinweis wird gefolgt und die Festsetzung im Bebauungsplan wird konkretisiert wird:

„Zulässig sind ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit maximal 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie maximal 5 weitere Betriebe der Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 100 m<sup>2</sup>.“ In der Begründung wird diese Festsetzung erläutert.

Zu 2

Dem Hinweis wird gefolgt und die Grundstücksgrenzen werden in den Bebauungsplanunterlagen klar herausgestellt. Darüber hinaus wird noch die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass einseitiger oder mehrseitiger Grenzanbau zulässig ist. In der Begründung wird dies erläutert.

### **33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### **Vortrag - Beschluss**

---

Zu 3

Dem Hinweis wird gefolgt und in der Begründung bei Ziffer A 2.3 wird angegeben, um welche Grunddienstbarkeit es sich hierbei handelt. Ggf. wird hierfür in der Planzeichnung das Planzeichen Nr. 15.5 PlanzV und das Planzeichen in die Satzung aufgenommen.

Zu 4

Es wird klargestellt, dass die Restfläche der Fl.Nr. 203/10 als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet wird (keine Beeinträchtigung des Planfeststellungsbeschlusses).

Zu 5

Offenbar handelt es sich hier um einen Reprofehler, da das Original korrekt ist. Dem Landratsamt München wird ein vollständiges Exemplar zur Verfügung gestellt.

Zu 6

Dem Hinweis wird gefolgt und der Maßstabsbalken ergänzt.

Zu 7

Das Planzeichen GTGa wird durch TGa ersetzt.

Zu 8

Dem Hinweis wird gefolgt und die Textstellen wie folgt korrigiert:  
§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO

Zu 9

Auf die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt München vom 28.4.2017 wird hingewiesen, so dass eine Ergänzung nicht notwendig ist.

Zu 10

Das Verkehrsgutachten wurde bereits in Auftrag gegeben und wird nach Fertigstellung dem Landratsamt München zur Verfügung gestellt. Die notwendige Verkehrszählung konnte auf Grund von mehreren Baustellen im Gemeindegebiet noch nicht durchgeführt werden.

Zu 11

Die Daten werden in Übereinstimmung gebracht und der Vermerk „im März 2017“ entfallen.

Zu 12

Die Maßangaben der Anlage 4 der Begründung und des Bebauungsplanentwurfes werden überprüft und in Einklang gebracht.

### **33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017**

Lfd. Anwe-  
Nr. send

#### **Vortrag - Beschluss**

---

##### Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Das Schreiben vom 26.04.2017 mit folgenden Einwendungen wird bekannt gegeben:

Bei der Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darf die Gemeinde nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verstoßen. Wichtig ist, dass alle notwendigen Maßnahmen, die sich aus der saP ergeben, als Festsetzung im Bebauungsplan verankert werden, um Verbindlichkeit zu erlangen. Die CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung) aus Nr. 3.2 der saP sind ebenfalls in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Weiter wurden empfohlen, die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen verbindlich zu beachten und so früh wie möglich umzusetzen. Sie sollten durch eine ökologische Baubegleitung abgesichert werden. Die Umsetzung der Maßnahmen sollte dokumentiert und der unteren Naturschutzbehörde angezeigt werden. Ohne die sorgfältige Durchführung der Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Verstöße zu erwarten und damit wäre eine Ausnahmegenehmigung der höheren Naturschutzbehörde erforderlich. Soweit öffentliche Gebäude mit vorgesehen sind wird die Gemeinde gebeten zu prüfen, ob ein Teil der Quartiere für die Gebäudefledermäuse in Form fester Einbauten in den Gebäuden berücksichtigt werden können.

Beschluss: 9 : 0

Dem Hinweis wird gefolgt. Die CEF-Maßnahmen aus der Nr. 3.2 werden in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung und in der Begründung ergänzt. Darüber hinaus wird ein geeignetes Büro zur ökologischen Baubegleitung beauftragt. Weiter wird geprüft, ob ein Teil der Quartiere für die Gebäudefledermäuse in Form fester Einbauten in den öffentlichen Gebäuden berücksichtigt werden können.

##### Landratsamt München - Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

Das Schreiben vom 20.04.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

In den jetzigen textlichen Festsetzungen Nr. 6.2 und Nr. 6.3 wird in gewisser Weise die Nachtzeit doppelt geregelt; Nr. 6.2 nimmt als Schwellenwert 54 dB(A), Nr. 6.3 legt einen Wert von 49 dB(A) zu Grunde. Insoweit wurde der Vorschlag der vergangenen Stellungnahme missverstanden. Es wird empfohlen, aus Gründen eines angemessenen Lärmschutzes für besonders sensible Nutzung (Schlaf- und Kinderzimmer), in der jetzigen Festsetzung Nr. 6.2 den Wert von 54 dB(A) für die Nachtzeit durchgängig zu streichen und entsprechend redaktionell abzuändern, Nr. 6.3 soll dann unverändert so stehen bleiben. Als fachliches Argument, warum für die Nachtzeit der

### **33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### **Vortrag - Beschluss**

---

niedrigere Wert festgelegt werden soll, kann u.a. das Beiblatt 1 zur DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – dienen. Hier heißt es in einer Anmerkung: „Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.“

Beschluss: 9 : 0

Der Empfehlung wird gefolgt, so dass aus Gründen eines einheitlichen Lärmschutzes (auch Straßenlärm) für besonders sensible Nutzung (Schlaf- und Kinderzimmer), in der jetzigen Festsetzung Nr. 6.2 der Wert von 54 dB(A) für die Nachtzeit durchgängig gestrichen und auf einen Wert von 49 dB(A) festgelegt wird.

#### Regierung von Oberbayern

Das Schreiben vom 03.05.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Um die Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung mit den Zielen des LEP beurteilen zu können ist eine Konkretisierung und Ergänzung der Nutzungsangaben erforderlich. Sofern in den Bebauungsplanunterlagen (auch Begründung) eine Festsetzung erfolgt, dass eine Einzelhandelsnutzungen mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter mit maximal 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie maximal 5 weitere Betriebe der Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 100 m<sup>2</sup> zulässig sind, kann seitens der Regierung von Oberbayern die vorliegende Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Beschluss: 9 : 0

Der Empfehlung der Regierung von Oberbayern wird gefolgt und die Festsetzung im Bebauungsplan wird konkretisiert wird:

„Zulässig sind ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit maximal 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie maximal 5 weitere Betriebe der Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 100 m<sup>2</sup>.“ In der Begründung wird diese Festsetzung erläutert.

#### Eisenbahn-Bundesamt

Das Schreiben vom 13.04.2017 wird bekannt gegeben, in dem auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 15.12.2016 hingewiesen wird und mitgeteilt wird, dass die Hinweise zur ersten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB weiterhin zu beachten sind.

### **33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### **Vortrag - Beschluss**

---

Das Eisenbahn-Bundesamt teilte mit Schreiben vom 15.12.2016 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 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 28.04.2017 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 12.12.2016 im Hinblick auf die Thematik Grundwasser und Niederschlagswasser weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Hierzu wurde in der Stellungnahme vom 12.12.2016 Folgendes mitgeteilt:

##### Grundwasser

Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HHW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.

##### 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.

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd. Nr. Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

Darüber hinaus wird mitgeteilt, dass beim Landratsamt der Antrag auf Entlassung aus der Altlastenbearbeitung gestellt werden soll, da die Altlastenfreiheit wurde durch das Büro KDGeo mit Schreiben vom 30.06.2011 bestätigt wurde. Ohne diesen Antrag kann keine offizielle Entlassung aus dem Altlastenkataster erfolgt.

Beschluss: 9 : 0

#### Grundwasser

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

#### Niederschlagswasser

Die Angaben sind im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung einzuholen bzw. zu ermitteln und einzuhalten. Eine mögliche Versickerung des Niederschlagswassers über Flächen- und Muldenversickerung wird soweit wie möglich berücksichtigt.

#### Altlastenverdachtsflächen

Der Antrag auf Entlassung aus dem Altlastenkataster wird von der Gemeinde Unterföhring gestellt.

#### Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Das Schreiben vom 06.04.2017 wird bekannt gegeben, mit welchem der BN den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung ablehnt.

Der BN fordert einen größeren Erhalt des Baumbestandes und dass mindestens alle Bäume mit einer Wertstufe größer 0 erhalten bleiben. Diese weisen Höhlen, Totholz, Vogelnester und Horste auf oder sind sehr alte und abgestorbene Naturdenkmäler. Ferner stellen diese Bäume einen essentiellen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten durch ihre Beschaffenheit dar. Der BN geht davon aus, dass die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG erfüllt sind. Außerdem befindet sich das angesprochene Gebiet in einer ohnehin stark versiegelten Gegend, weshalb der Erhalt der Bäume und der kleinen Grünflächen umso wichtiger sind. Zuletzt würde eine Entfernung der Bäume die Ästhetik der Landschaft erheblich verringern.

Beschluss: 9 : 0

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

### **33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### **Vortrag - Beschluss**

---

##### GEOVOL Unterföhring GmbH

Das Schreiben vom 03.05.2017 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass in der künftigen Bahnäcker Allee nach derzeitigem Planungsstand eine Fernwärmetrasse verlegt werden soll. Diese soll in den weiteren Planungsschritten beachtet werden.

Der Hinweis der GEOVOL Unterföhring GmbH wird zur Kenntnis genommen und die Trassenführung berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

##### Handwerkskammer für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 05.05.2017 wird bekannt gegeben, in dem auf die Stellungnahme vom 16.12.2016 zur ersten Auslegung hingewiesen wird.

Im Schreiben vom 16.12.2016 wird darauf hingewiesen, 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.

##### Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)

Das Schreiben vom 29.03.2017 wird bekannt gegeben, in dem auf die Stellungnahme vom 01.12.2016 hingewiesen wird.

In der Stellungnahme vom 01.12.2016 teilt der MVV mit, dass die Erschließung der beiden TGs über den Bahnhofsvorplatz „sehr kritisch“ gesehen wird, 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.

### **33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### **Vortrag - Beschluss**

---

Beschluss: 9 : 0

Die entsprechenden Maßnahmen werden bei Bedarf getroffen.

#### DB AG DB Immobilien

Das Schreiben vom 05.05.2017 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.

#### SWM Infrastruktur Region GmbH

Das Schreiben vom 10.04.2017 wird bekannt gegeben, in dem auf die folgende Stellungnahme vom 13.12.2016 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.



### **33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### **Vortrag - Beschluss**

---

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

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Schreiben vom 24.04.2017 wird bekannt gegeben, in dem die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.“

Beschluss: 9 : 0

Der Anregung wird gefolgt. In den Bebauungsplan wird Folgendes unter Hinweise aufgenommen:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.“

#### Weiteres Vorgehen

Die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten redaktionellen Hinweise werden in den Bebauungsplanentwurf Nr. 84/16 zur Realisierung der Unterföhringer Ortsmitte, Stand 21.02.2017, eingearbeitet.

Beschluss: 9 : 0

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen ist eine weitere Auslegung erforderlich. Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

AZ 6100  
Bauamt

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

423 9

#### **Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12/59 zur Änderung des Bebauungsplanes und Baulinienplanes für den Einmündungsbereich Föhringer Allee/Zufahrt in das Gewerbegebiet an der Johanneskirchner Straße; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Planentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12/59 zur Änderung des Bebauungsplanes und Baulinienplanes für den Einmündungsbereich Föhringer Allee/Zufahrt in das Gewerbegebiet an der Johanneskirchner Straße, in der Fassung vom 31.01.2017 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 14.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 14.03.2017 bis 18.04.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

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

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

- Landratsamt München – Bauen
- Handwerkskammer für München und Oberbayern

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

#### Landratsamtes München – Bauen

Das Schreiben vom 02.03.2017 wird bekannt gegeben, in dem um Überprüfung der auf der Planzeichnung angegebenen Maßstabsangabe gebeten wird, da sie nicht dem Maßstab der Planzeichnung entspricht.

Beschluss: 9 : 0

Dem Hinweis wird gefolgt, die Maßstabsangabe wird entsprechend berichtigt.

#### Handwerkskammer für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 18.04.2017 wird bekannt gegeben, in dem auf die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern zum Bebauungsplan Nr. 84/16 zur Realisierung der Unterföhringer Ortsmitte vom 16.12.2016 verwiesen wird.

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.

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd. Nr. Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

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

#### Weiteres Vorgehen

Die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten redaktionellen Hinweise werden in den Bebauungsplanentwurf, Stand 31.01.2017, eingearbeitet.

Eine weitere Auslegung ist nicht mehr erforderlich. Der Planentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12/59 zur Änderung des Bebauungsplanes und Baulinienplanes für den Einmündungsbereich Föhringer Allee/Zufahrt in das Gewerbegebiet an der Johanneskirchner Straße, kann somit durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen werden.

Beschluss: 9 : 0

Der Planentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12/59 zur Änderung des Bebauungsplanes und Baulinienplanes für den Einmündungsbereich Föhringer Allee/Zufahrt in das Gewerbegebiet an der Johanneskirchner Straße, in der Fassung vom 31.01.2017, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 05.07.2017.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2017, mit eingearbeiteten Änderungen und Hinweisen vom 05.07.2017, kann somit durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen werden.

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

AZ 6100  
Bauamt

424 9

#### **Aufhebung des Baulinien-, Bebauungs- und Aufstellungsplanes Nr. 21 für ein Gebiet zwischen der Johanneskirchner Straße, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Feldstraße und Bahnhofstraße und südlich der Bahnhofstraße; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Planentwurf zur Aufhebung des Baulinien-, Bebauungs- und Aufstellungsplanes Nr. 21 für ein Gebiet zwischen der Johanneskirchner Straße, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Feldstraße und Bahnhofstraße und südlich der Bahnhofstraße, in der Fassung vom 31.01.2017 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 14.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger

### **33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### **Vortrag - Beschluss**

---

öffentlicher Belange hatten vom 14.03.2017 bis 18.04.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

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

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

- Landratsamt München – Bauen
- Handwerkskammer für München und Oberbayern

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

#### Landratsamtes München – Bauen

Das Schreiben vom 02.03.2017 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass in den Umweltbericht noch eine Aussage zu evtl. vorhandenen Altlastenverdachtsflächen aufgenommen wird.

Beschluss: 9 : 0

Dem Hinweis wird gefolgt, in den Umweltbericht ist eine Aussage zu evtl. vorhandenen Altlastenverdachtsflächen aufzunehmen.

#### Handwerkskammer für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 18.04.2017 wird bekannt gegeben, in dem auf die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern zum Bebauungsplan Nr. 84/16 zur Realisierung der Unterföhringer Ortsmitte vom 16.12.2016 verwiesen wird.

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.

#### Weiteres Vorgehen

Die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten redaktionellen Hinweise werden in den Bebauungsplanentwurf, Stand 31.01.2017, eingearbeitet.

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

Eine weitere Auslegung ist nicht mehr erforderlich. Der Planentwurf zur Aufhebung des Baulinien-, Bebauungs- und Aufstellungsplanes Nr. 21 für ein Gebiet zwischen der Johanneskirchner Straße, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Feldstraße und Bahnhofstraße und südlich der Bahnhofstraße, kann somit durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen werden.

Beschluss: 9 : 0

Der Planentwurf zur Aufhebung des Baulinien-, Bebauungs- und Aufstellungsplanes Nr. 21 für ein Gebiet zwischen der Johanneskirchner Straße, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Feldstraße und Bahnhofstraße und südlich der Bahnhofstraße, in der Fassung vom 31.01.2017, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 05.07.2017.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2017, mit eingearbeiteten Änderungen und Hinweisen vom 05.07.2017, kann somit durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen werden.

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

AZ 6100  
Bauamt

425      9

**Bebauungsplan Nr. 85/16, Tiefgarage am Bürgerfestplatz:  
Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Auf Grund der angekündigten aber noch nicht eingegangenen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Abstimmungsbedarf bzgl. des Immissionsschutzes kann dieser Tagesordnungspunkt in der heutigen Sitzung nicht behandelt werden.

Nachtrag:

Der Bürgermeister teilt dem Gremium mit, dass die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich am 03.07.2017 bei der Gemeinde eingegangen ist und der Abwägungsbeschluss in der nächsten Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.07.2017 gefasst werden kann.

AZ 6100  
Bauamt

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

426

9

#### Bekanntgaben / Anfragen

##### Gartenstraße, Parksituation, Einspruch von Herrn und Frau Brunnbauer, Gartenstraße 14

Der Bürgermeister erinnert an die Bekanntgabe im Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 31.01.2017, Nr. 360. Zwischenzeitlich haben Herr und Frau Brunnbauer wiederholt ihren Unmut über die Parksituation an und gegenüber ihrem Grundstück geäußert.

Mit Schreiben vom 19.06.2017 teilt der Bürgermeister mit, dass nach wie vor ein gültiger Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016, Nr. 316, vorliegt und nicht ohne weiteres geändert werden kann. Allerdings wird zugestanden, dass an dem Parkplatz östlich der Einfahrt von Haus-Nr. 7 ein Zusatzschild „Pkw“ angebracht wird. Damit wäre zumindest verhindert dass größere Fahrzeuge (auch Wohnmobile) und Anhänger parken können.

Der Bürgermeister gibt das Anschreiben vom 19.06.2017 bekannt.

Weiterhin wird geprüft, um das Falschparken in diesem Bereich zu verhindern (wie das beigefügte Foto vom 21.06.2017 belegt), dass Pflanztröge vor und hinter dem Parkplatz östlich der Einfahrt von Haus-Nr. 7 aufgestellt werden können. Die Kommunale Verkehrsüberwachung wird beauftragt, die Arbeitszeiten der Außendienstmitarbeiter entsprechend auch auf die Abendstunden mit zu verlegen.

##### Verkehrsrechtliche Angelegenheiten; Durchführung der Verkehrsschau am 29.05.2017

Der Bürgermeister erinnert an die Bekanntgabe in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017.

Es wurde von der Durchführung der diesjährigen Verkehrsschau berichtet. Bei der Verkehrsschau am 29.05.2017 wurde die verkehrsrechtliche Situation, gemeinsam mit dem Ersten Bürgermeister, Gemeinderäten, der Verwaltung, der Freiwilligen Feuerwehr Unterföhring sowie der Polizei Ismaning und dem Landratsamt München zu bestimmten Schwerpunkten begutachtet. Der Bürgermeister gibt hierzu das Protokoll der Verkehrsschau vom 29.05.2017 bekannt.

Zu dem Protokoll der Verkehrsschau vom 29.05.2017 werden folgende Verkehrsrechtlichen Anordnungen durch die Verwaltung erlassen:

- Johanneskirchner Straße (Punkt 6 des Protokolls der Verkehrsschau)  
Änderung der Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h in Zone 30  
Begründung:

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

Abbau Schilderwald; die umliegenden Straßen (Bahnhofstraße, Blumenstraße, Tulpenstraße, Gartenstraße) sind bereits als Zone 30 ausgewiesen.

- Isaraustraße, Nordabschnitt ab Haus-Nr. 49 (Punkt 7 des Protokolls der Verkehrsschau)

Anordnung für ein absolutes Halteverbot bis zum Wendehammer

Begründung:

zur Unterbindung des Parkens auf dem eh schon schmalen Gehweg. Fußgänger, insbesondere Kinderwagen oder Rollatoren sind dadurch behindert.

- Föhringer Allee (Punkt 12 des Protokolls der Verkehrsschau)  
Von Haus-Nr. 63 bis 75 wird eine Parkzeitbeschränkung, werktags von 5 Stunden angeordnet.

Begründung:

Um Dauerparken zu verhindern.

- Medienallee, Höhe Sky (Punkt 14 des Protokolls der Verkehrsschau)  
Beauftragung Verkehrszählung zur Errichtung von zwei Fußgängerüberwegen in der Beta-Straße (Südseite) und Medienallee (Ostseite)

Begründung:

Fußgänger sind gefährdet, da sie quer über die Kreuzung laufen (wenn Busse ankommen), um zu Sky zu gelangen

- Medienallee, östlich von der Einmündung der Beta-Straße (Punkt 15 des Protokolls der Verkehrsschau)

Parkzeitbeschränkung 2 Std. werktags, Mo-Fr, 8-18 h für zwei Parkflächen.

Begründung:

Kurzzeitparkflächen für Lieferanten schaffen

#### Eröffnung Ortsrandeingrünung am Etzweg

Der Bürgermeister gibt bekannt, dass am Freitag 07.07.2017 von 16.00 – ca. 18.00 Uhr die Eröffnung der Ortsrandeingrünung stattfindet.

#### Aufstellen von Informationstafeln im Gemeindegebiet

Der Bürgermeister gibt bekannt, dass an den Ortseingängen aus Richtung München an der Münchner Straße gegenüber Wöhl und von Ismaning

### 33. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

#### Vortrag - Beschluss

---

kommend beim Poschinger Weiher/Münchner Str. Informationstafeln aufgestellt sind.

Drei Standorte entlang der Münchner Straße/ Föhringer Ring/ Leinthaler Straße wurden vom Landratsamt abgelehnt, da eine Verkehrsablenkung durch Informationstafeln gesehen wurde. Daher wurde ein neuer Standort entlang der Münchner Str. gegenüber Wöhrl festgelegt.

Die Tafel entlang der Beta-Straße wird erst nach Abschluss der Straßenbauarbeiten aufgestellt.

Für zwei Tafeln werden neue Standorte noch festgelegt.

Den Vereinen/Organisationen werden die Austauschschilder demnächst ausgehändigt.

#### Anfragen:

- Herr Gemeinderat Peischl fragt an ob bei den Sanierungsarbeiten an der Münchner Straße die Bauzeiten eingehalten werden. Der Bürgermeister sichert ein Einhaltung des Bauzeitenplanes zu.
- Frau Gemeinderätin Schödl berichtet, dass durch die Sanierung der Münchner Straße in Verbindung mit den Fahrten der gemeindlichen Kehrmaschine zu den Hauptverkehrszeiten oft Stausituationen herbeigeführt werden und fragt an ob diese Fahrten auch zu anderen Zeiten möglich sind. Der Vorsitzende versichert, dass dies zukünftig berücksichtigt wird.

Nachdem keine weiteren Anfragen vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 21:35 Uhr und wünscht allen Zuhörern noch einen schönen Abend.

---

Andreas Kemmelmeier  
Erster Bürgermeister

---

Lothar Kapfenberger  
Leitung Bauamt