

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

Sitzungstag:

Dienstag, 26.09.2017

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		

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

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

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

440 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.07.2017, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

441 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

442 9 **Bebauungsplan Nr. 87/17, Schulcampus und Sportpark nördlich und südlich der Mitterfeldallee sowie westlich der Dieselstraße;
Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87/17, Schulcampus und Sportpark nördlich und südlich der Mitterfeldallee sowie westlich der Dieselstraße, in der Fassung vom 07.04.2017 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 22.05.2017 bis einschließlich 26.06.2017 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 22.05.2017 bis 26.06.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

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
- Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten
- Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten
- Landratsamt München – Kreisheimatpfleger
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Eisenbahn-Bundesamt
- Wasserwirtschaftsamt München
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)
- SWM Infrastruktur Region
- DB Energie GmbH
- DB AG DB Immobilien

Zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird wie folgt Stellung genommen:

Landratsamt München – Bauen

Das Schreiben vom 26.06.2017 mit folgenden Hinweisen wird bekannt gegeben:

1. Die Gemeinde führt derzeit das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet durch, in dem die im Rahmen dieses Bebauungsplans überplanten Flächen als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen werden. Nachdem sich der Bebauungsplan bisher nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt, jedoch aus der sich in Aufstellung befindlichen Neuaufstellung, wird rein vorsorglich auf die Genehmigungspflicht des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 2 BauGB verwiesen. Es wird empfohlen, eine eigenständige FNP-Änderung, aufbauend auf den 1. Verfahrensschritt der Neuaufstellung durchzuführen, wenn sich bei der Änderung des Flächennutzungsplanes Verzögerungen ergeben.
2. In der Neuaufstellung des FNP ist eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche für das gesamte Areal der Schule und der Sportanlagen vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan setzt nur für den Bereich der Schulgebäude Gemeinbedarfsfläche fest. Die Sportanlagen sind als "Flächen für Sportanlagen" ausgewiesen. Auch

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

hierfür ist "Gemeinbedarfsfläche; Sportanlage bzw. Sportliche Einrichtungen" festzusetzen. Die Nutzungen, die innerhalb dieser Fläche ermöglicht werden sollen, sind im Einzelnen noch zu benennen.

3. Bei der Festsetzung A 3.1 ist "z. B." erst in den Erläuterungen aufzuführen. Richtig wäre am Beispiel dieser Festsetzung folgende Formulierung: "GRZ 0,7 Grundflächenzahl, z. B. 0,7". Dies gilt sinngemäß auch für die Ziffern A 3.2, A 7.1, A 8.7, A 8.8 sowie den Hinweis C 2. Auch sollten Zahlen verwendet werden, die in der Planzeichnung vorkommen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in den Festsetzungen A 8.7 und A 8.8 zwei unterschiedliche Symbole für die Maßzahl in der Planung verwendet werden. Dies ist zu berichtigen.
4. In Ziffer A 6.1 ist die Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hier ist noch der Rechtscharakter (öffentlich oder privat) zu ergänzen.
5. Bei der in A 6.2 verwendeten Formulierung sollte "festzusetzende" gestrichen werden, da alle unter A aufgeführten Planzeichen als festgesetzt gelten.
6. In A 7.1 und A 7.2 werden für die Darstellung der Ausgleichs- und sonstigen Grünflächen Kreise verwendet, die mit Linien verbunden sind. In der Planzeichnung fehlen diese verbindenden Linien. Um Korrektur wird gebeten.
7. Die Festsetzung A 7.2 bezeichnet Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Unter der Ziffer D.8 wurden allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Eine Zuordnung, welche Festsetzungen für welche Flächen gelten soll, wurde hier nicht vorgenommen. Es wird empfohlen konkrete Festsetzungen zu den jeweiligen Flächen zu treffen.
8. Ziffer A 8.5 setzt Flächen fest, die zugunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern sind. A 8.6 setzt ein "G" für Gehrecht fest. Für diese Festsetzung alleine gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht, da nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Flächen festzusetzen sind. Die beiden Planzeichen A 8.5 und A 8.6 sind daher zusammengefasst darzustellen und als "Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit" festzusetzen.
9. Ziffer B 1 wird als "Planfeststellung Feuerwehr" erläutert. In der Planzeichnung wird dieser Bereich mit "Feuerwehraufstellfläche" bezeichnet. Die Erläuterung sollte in Einklang mit der Planzeichnung gebracht werden.
10. Der Höhenbezugspunkt unter den Hinweisen in C 4 ist als Maßstab für die Wandhöhe festzusetzen und ist demnach in die Festsetzungen zu verschieben.
11. In der Präambel werden Rechtsgrundlagen aufgeführt. Die Fassungsdaten von BauGB, BauNVO und PlanzV entsprechen nicht dem aktuellen Stand. Es wird empfohlen, die Daten insgesamt herauszunehmen oder die aktuelle Fassung anzugeben.
12. In der Begründung wird angegeben, dass der Bebauungsplan die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO vorsieht.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Dies wurde in der Planung bisher nicht berücksichtigt. In diesem Fall müsste in den Festsetzungen die Einhaltung der Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO angeordnet werden.

13. Die Festsetzung D 4.2 sieht eine maximale Höhe für Dachaufbauten von 3 Metern vor. Für das Maß der Höhe fehlt der Bezugspunkt. Es wird empfohlen, hier maximal 3 Meter über OK Flachdach festzusetzen. Weiterhin sind Dachaufbauten nach Festsetzung D 4.2 auf maximal 20 % der gesamten Dachfläche zu beschränken. Für Anlagen die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, Dachfenster und Oberlichter wurde eine Festsetzung in Ziffer D 4.3 getroffen, nach der diese Anlagen 20 % überschreiten dürfen. Hier sollte noch eine Obergrenze festgesetzt werden.
14. In Ziffer D 5.2 ist festgesetzt, dass eine Abweichung von Abs. 1 unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist. Im Bebauungsplan können mangels Rechtsgrundlage keine Abweichungen festgesetzt werden. Anstelle von "Abweichungen" könnte "Verschiebungen" verwendet werden.
15. Nebenanlagen sind nach Ziffer D 5.2 nur außerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche zulässig. Es wird empfohlen eine Überprüfung dahingehend vorzunehmen, ob hier auch die Flächen nach A 7.2 miteinzubeziehen sind.
16. Die Ziffer D 7.1 setzt stabile Einfriedungen fest. Die Bezeichnung "stabil" ist zu unbestimmt, da unklar ist, was genau unter einer stabilen Einfriedung zu verstehen ist. Dies ist noch zu konkretisieren.
17. Nach Festsetzung D 7.2 sollen die Einfriedungen entlang der Nordgrenze der Flurnummer 218 landschaftlich eingebunden werden. Da die Flurnummer 218 zentral innerhalb des Geltungsbereiches liegt, wird um Überprüfung gebeten, ob stattdessen die Flurnummer 217 gemeint ist. Um dem Festsetzungscharakter gerecht zu werden, ist das Wort "sollen" durch "sind" zu ersetzen (" ... sind die Einfriedungen landschaftlich einzubinden.").
18. In der Festsetzung D 8.4 müsste sich der Verweis in Klammern auf E 1.4 anstelle von E 4 beziehen. Dies sollte korrigiert werden.
19. In der Festsetzung D 9.3 wird auf Stellplatzanlagen nach D 9.1 verweisen. Hier müsste es richtig D 9.2 heißen.
20. In den Festsetzungen D 12.1 und D 12.2 wird in Klammern auf A 1 und A 2 verwiesen. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten die Buchstaben A innerhalb eines Kreises dargestellt werden.
21. Innerhalb der Planzeichnung wurden Eintragungen mit grauen Linien verwendet, die weder in den Festsetzungen, noch in den Hinweisen erläutert werden. Diese Einzeichnungen sollten erläutert oder herausgenommen werden.
22. Der Umweltbericht ist noch unvollständig, was zum Teil zu lückenhaften Angaben in den Festsetzungen (z. B. D 12.1 und D 12.2) und in der Begründung führt. Der Umweltbericht sollte vervollständigt und die Angaben in die Satzung aufgenommen werden.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9:0

Zu 1

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2

Dem Hinweis wird gefolgt und der Bereich für Sportanlagen als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend angepasst. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs für den Sportpark wird in der Planzeichnung hinweislich dargestellt. In der Festsetzung durch Text D 1.2 sind die Nutzungen für die Gemeinbedarfsfläche Sportpark bereits ausreichend bestimmt. Zudem wurden die Nutzungen absichtlich mit einer Flexibilität der Nutzungen festgesetzt, um zukünftige Änderungen im Bereich der Sportentwicklungsfläche gewährleisten zu können.

Zu 3

Der Empfehlung wird gefolgt und die Festsetzungen durch Planzeichen werden entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung „GRZ 0,7 Grundflächenzahl, z. B. 0,7“ angepasst. Für die festgesetzte Maßzahl wird ein einheitliches Planzeichen (A 8.9) verwendet. Planzeichnung und Planzeichenlegende werden aufeinander abgestimmt.

Zu 4

Es handelt sich um eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Festsetzung durch Planzeichen wird entsprechend angepasst.

Zu 5

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung durch Planzeichen wird entsprechend angepasst.

Zu 6

Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichenlegende wird entsprechend angepasst.

Zu 7

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht hier mit Ausnahme von Zufahrten oder Zuwegungen die Anlage von Ausgleichsflächen vor. Auf den Flächen wird als Vegetationsziel definiert: Lückig bewachsenes, mageres Grünland (siehe D 13.2).

Zu 8

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung durch Planzeichen wird entsprechend angepasst und unter A 8.8 „Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“ festgesetzt.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Zu 9

Der Anregung wird gefolgt. In der Planzeichnung wird der Bereich mit „Planfeststellung Feuerwehr“ bezeichnet.

Zu 10

Der Anregung wird gefolgt. Der Höhenbezugspunkt wird als Festsetzung durch Planzeichen (A 3.3) und demzufolge aus dem Hinweisen durch Planzeichen herausgenommen.

Zu 11

Der Anregung wird gefolgt. Die Präambel wird entsprechend angepasst, so dass auf Fassungsdaten verzichtet wird.

Zu 12

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO werden durch das geplante Vorhaben insbesondere im Bereich des Schulcampus zum Nachbargrundstück (Fl.Nr. 216/2) sowie zur festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Osten und Süden nicht eingehalten. Aus diesem Grund werden die Abstandsflächen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs durch die Festsetzung von Baugrenzen, gekoppelt mit der möglichen Höhenentwicklung, definiert (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO) und in der Begründung ausgeführt, dass die Abstandsflächentiefen, die sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ergeben, gelten. Im Norden wird die Abstandsfläche bis zur Mitte der öffentlichen Grünfläche eingehalten. Des Weiteren ist der Abstand zum Gebäude mit gewerblicher Nutzung im Norden hinreichend groß ist und somit eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet. Eine Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Straßenseite der Dieselstraße ist ebenfalls nicht gegeben, da diese Fläche als Wiese genutzt wird. Da auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Mitterfeldallee der Sportpark und somit ausschließlich Nichtwohnnutzungen geplant sind, kann auch hier eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Im Bereich des Sportparks werden die Abstandsflächen zur Bahn hin eingehalten.

Zu 13

Der Anregung wird gefolgt und der Bezugspunkt für das Maß der maximalen Höhe für Dachaufbauten festgesetzt. Zusätzlich werden die Dachaufbauten in „technische“ und „sonstige“ Dachaufbauten unterschieden. Sonstige Dachaufbauten wie z.B. eine Sternenuhr werden auf eine Höhe von 5,00 m begrenzt. Die Festsetzung D 4.3 wird wie folgt geändert: „Die zulässigen Wandhöhen dürfen durch technische Dachaufbauten überschritten werden, wenn sie eine Höhe von 4,00 m, gemessen von der Oberkante der realisierten Attika (unterer Bezugspunkt) bis zur Oberkante der Dachhaut des technischen Dachaufbaus (oberer Bezugspunkt), nicht überschreiten. Im Planungsgebiet sind technische Dachaufbauten und Anlage die der Nutzung von Sonnenenergie dienen mit einem Sichtschutz zu umfassen und müssen um das Maß ihrer Höhe von der Geländeaußenkante zurück zu treten. Die zulässigen Wandhöhen dürfen durch sonstige Dachaufbauten überschritten werden, wenn sie eine Höhe von 5,00 m, gemessen von der Oberkante der

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

realisierten Attika (unterer Bezugspunkt) bis zur Oberkante der Dachhaut des sonstigen Dachaufbaus (oberer Bezugspunkt), nicht überschreiten.“ Des Weiteren wird der Anteil an technischen und sonstigen Dachaufbauten gemäß D 4.2 beschränkt: „Im Planungsgebiet sind technische und sonstige Dachaufbauten auf maximal 20% der gesamten Dachfläche zu beschränken.“ Eine Festsetzung der Obergrenze für Dachaufbauten soll nicht getroffen werden, da dies aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist. Die Regelung zu Anlagen die der Nutzung der Sonnenenergie dienen soll ebenfalls offen gehalten werden, um zu gewährleisten, dass so viel wie möglich Energie durch Sonnenenergie gewonnen werden kann.

Zu 14

Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung durch Text geändert. Ziffer D 5.1 und D 5.2 werden nun zusammengefasst und wie folgt umformuliert: „Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Bauräume bzw. der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die zur Versorgung des Planungsgebietes notwendigen Trafostationen sind auch außerhalb der Bauräume und der Flächen für Nebenanlagen zulässig, jedoch nur außerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsflächen gemäß A 7.1 und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 7.2).“

Zu 15

Der Empfehlung wird gefolgt. Die Festsetzung D 5.2 wird um die Ausgleichsflächen (A 7.1) und die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 7.2) ergänzt.

Zu 16

Der Anregung wird gefolgt. Die Einfriedungen werden als Stabgitterzäune festgesetzt.

Zu 17

Der Hinweis wird aufgenommen, die Festsetzung zu den Einfriedungen (Fl.Nr. 217) wird entsprechend korrigiert.

Zu 18

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung D.7.2 wird entsprechend korrigiert.

Zu 19

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird entsprechend korrigiert.

Zu 20

Der Verweis auf die genannten Flächen in D 12.1 und D 12.2 (neu D 13.1 und D 13.2) geregelt, wird so dargestellt, dass er mit der Planzeichnung übereinstimmt und eine eindeutige Lesbarkeit gegeben ist.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 21

Bei den Hinweisen durch Planzeichen C 8 und C 9 ist die Darstellung vorhandener Baum- und Strauchgruppen und Bäume mittels Symbolen mit grauen Linien erläutert. Die Darstellung wird derart angepasst, dass Legende und Planzeichnung übereinstimmen.

Zu 22

Der vollständige Umweltbericht wird zur Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Die Angaben in der Satzung werden gemäß dem Umweltbericht ebenfalls zur Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Landratsamt München – Bauen Grünordnung

Das Schreiben vom 26.06.2017 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass im Plan auch grüne Bäume ohne schwarzen Mittelpunkt dargestellt sind und dieses Zeichen aber in der Legende nicht aufgeführt ist. Dies sollte geprüft werden. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Signatur für die Strauchgruppe A 7.5 in der Legende einen schwarzen Mittelpunkt hat, im Plan sich aber keine Mittelpunkte finden. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass in den Festsetzungen durch Text D 8.4 „Erhalt der bestehender Bäume“ ergänzt werden könnte, dass beim Absterben zu erhaltender Bäume diese auch gemäß D 8.5 zu ersetzen sind.

Beschluss: 9:0

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichnung wird an die Darstellung in der Legende A 7.4 angepasst und die Darstellung in der Legende A 7.5 wird an die Planzeichnung angepasst.

Der Hinweis zum Nachpflanzen von zu erhaltenden Bäumen wird zur Kenntnis genommen. Ein Nachpflanzen von zu erhaltenden Bäumen bei deren Absterben soll nicht festgesetzt werden, da in den Schutzflächen aufgrund der natürlichen Sukzession laufend absterbende Bäume durch Neuaufwuchs ersetzt werden.

Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

Das Schreiben vom 26.06.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Auf den Schulcampus wirken folgende Lärmquellen ein:

Nord-/nordöstlich, westlich und ggf. südwestlich (Containerdepot etc.) vorhandene gewerbliche Nutzungen (Gewerbelärm), Verkehrslärm durch die unmittelbar im Westen verlaufende S-Bahnlinie sowie die im Süden und Osten verlaufenden Straßen Mitterfeldallee und Dieselstraße. Unterrichtsräume und auch alle sonstigen Büro-/Verwaltungsräumlichkeiten von Schulen gelten im Sinne der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - als schutzbedürftige Nutzungen. Insoweit muss auch geprüft werden, ob nicht durch den innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Sportpark ggf. auch mit Lärmeinwirkungen

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

(nachmittags) zu rechnen ist. Für die Berechnung und Beurteilung des Mindestschallschutzes von schutzwürdigen Räumlichkeiten auf dem Schulcampus (Schalldämm-Maße von Außenbauteilen) nach der DIN Norm 4109 (alt oder neu, je nachdem ob die neue als technische Baubestimmung schon eingeführt ist) sind alle relevanten Lärmquellen und Lärmarten in Summe zu berücksichtigen, eine ausreichende Lüftung (Luftwechsel) der Räumlichkeiten nach fachlichen Vorgaben ist sicherzustellen (zentrale Lüftung / Klimatisierung / Stoßlüftung, sofern praktikabel?). Geplante Hausmeisterwohnungen auf dem Campus sind entsprechend auszulegen; es ist dafür Sorge zu tragen (Lärmschutz), dass eine adäquate Nutzung möglich ist (z.B. räumliche Situierung); bei Lärmbeurteilungspegeln nachts von 49 dB(A) und mehr sollen Schlaf- und Kinderzimmer mit hochwertigen (insbesondere geringes Eigengeräusch) Schalldämm-Lüftern ausgestattet werden (Festsetzung). Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass ab einem Abstand von ca. 40 Metern zu Bahnlinien nicht mit ausgeprägten Erschütterungsimmissionen zu rechnen ist. Es wird jedoch empfohlen, wie in der Begründung unter Nr. 2.8.3 Immissionen bereits erwähnt, auch diesen Punkt fachlich klären zu lassen. Die vom Schulcampus ausgehenden Emissionen/Immissionen sind ebenfalls durch schalltechnische Untersuchung ermitteln und bewerten zu lassen. Hier wären zu nennen: die Auswirkungen (Pausenlärm, öffentliche Nutzung Boulevard etc.) auf die im Norden unmittelbar angrenzende Büronutzung (z.B. Allianz) sowie die im Westen angrenzenden Wohn-/Mischgebietenutzung. Wo immer möglich, sind bauliche Anlagen (auch Parkflächen) so anzuordnen, dass etwaige Lärmemissionen durch die Anlage selbst abgeschirmt werden, lärmintensivere Nutzungen größeren Abstand zu z.B. nachbarschaftlicher Wohnbebauung aufweisen. Sportanlagen (z.B. Sporthalle) auf dem Schulcampus sind grundsätzlich nach dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten und zu betreiben, auch wenn sie "nur" ausschließlich dem Schulsport dienen würden; meist werden Sportanlagen von Schulen jedoch auch von der Allgemeinheit (z.B. Vereine) genutzt. Bei dieser Mischnutzung werden nur die Zeiten des Schulsports im Rahmen der Beurteilungszeit nicht berücksichtigt (siehe § 5 Abs. 3 Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), zu berechnen sind sie (Lärmimmissionen Schulsport) dennoch, allerdings getrennt von den Zeiten der Nutzung durch die Allgemeinheit (Verhältnis zueinander). Die Auswirkungen (auf schutzbedürftige Nutzung in der Nachbarschaft) der Sportanlagen auf dem Schulcampus sind in Summe mit den Lärmauswirkungen aus dem geplanten angrenzenden Sportpark zu betrachten (siehe § 2 Abs. 1 der 18. BImSchV " ... unter Einrechnung der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen ... "). Ein erster Rechenlauf des Ing.-Büros Möhler + Partner (1. Projektnotiz 08.12.16) zeigt, dass die Immissionsrichtwerte nach der - im späteren Vollzug maßgeblichen Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV - an verschiedenen Immissionsorten nicht eingehalten werden könnten. In Kürze tritt die geänderte Fassung der 18. BImSchV in Kraft, insbesondere finden die bislang abgesenkten Immissionsrichtwerte innerhalb der nachmittäglichen und abendlichen Ruhezeiten keine Anwendung mehr. Um einen Sportpark planungsrechtlich langfristig zu sichern, ist es unabdingbar, für eine

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

lärmschutzfachliche Prognose alle Nutzungen auf dem Areal mit realistischen Annahmen und Parametern (Sportarten, Sportfelder, Zuschauerzahlen, Nutzungsintensität / Nutzungszeiten, Gastronomie, Parkanlagen, verursachter Fahrverkehr, Einsatz von Lautsprecheranlagen usw.) zu hinterlegen; in diesem Zusammenhang ist das Landratsamt z.B. der Meinung, dass die seitens des Ing.-Büros Möhler + Partner (Projektnotiz vom 08.12.16) getroffene Annahme von ca. 100 Zuschauern auf dem regionalligatauglichen Haupt-Rasenplatz (ist das zugleich auch das Stadion?) deutlich zu gering ist für den Fall, dass hier tatsächlich Fußballspiele dieser Liga stattfinden. Die durchschnittliche Zuschauerzahl der Regionalliga Bayern lag in der Saison 2016/17 bei ca. 770, sie kann auch auf Tausende hochschnellen, z.B. bei Spielen gegen den TSV 1860. Alle an der Planung und Realisierung des Sportparks Beteiligte werden gebeten, für die lärmschutzfachliche Berechnung soweit als möglich realistische Zahlen für alle Sportarten und Nutzungen etc. zu liefern. Berechnungen sind - unter Berücksichtigung einer Vorbelastung (siehe weiter oben 'Sportanlagen auf dem Schulcampus') - so durchzuführen, dass "man auf der sicheren Seite liegt". Zudem sind alle Immissionsorte - unabhängig der jeweiligen Gebietskategorie - im Einwirkungsbereich der Sportanlagen zweifelsfrei festzustellen und zu berücksichtigen (hier scheint es im Einzelnen noch Unklarheiten zu geben). Sollte sich dann, unter Berücksichtigung aller möglichen Lärmschutzmaßnahmen herausstellen, dass die im Vollzug geltenden (regulären) Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nicht eingehalten werden können, so wird aus hiesiger Sicht vom vorgesehenen Standort abgeraten. Das Kriterium der "seltenen Ereignisse" nach Nr. 1.5 des Anhangs zur 18. BImSchV ist nicht für reguläre bzw. regelmäßige Sportveranstaltungen (z.B. Punktspiele eines Fußballvereins an Sonntagnachmittagen) gedacht, und somit nicht für etwaige "kritische Zeiträume" derartiger Veranstaltungen heranzuziehen, um die erhöhten Immissionsrichtwerte in Anspruch nehmen zu können. Als Lärmschutzmaßnahmen kommen z.B. in Betracht: Anordnung lärmintensiverer Sportanlagen abseits von Wohnbebauung bzw. sonstiger schutzwürdiger Nutzung, Ausnutzung der Lärm-Abschirmwirkung von Baukörpern, evtl. fugendichte Tribünen als Schallschutz, Geländeabsenkungen, Lärmschutzwälle und -wände etc. Zum Einfluss des S-Bahnlärms auf den westlichen Bereich des geplanten Sportparks mit Lärmpegeln um die 65/70 dB(A) sind die Verständigungsmöglichkeiten bzw. die Aufenthaltsqualität stärker eingeschränkt, auch aus diesem Grund wären Abschrirneinrichtungen erforderlich.

Lichtimmissionen

Beleuchtungsanlagen und -einrichtungen für Sportanlagen / Spielfelder sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben, dabei sind Belästigungen (z.B. Blendwirkungen, Raumaufhellungen) für die Nachbarschaft (hierunter fallen insbesondere: Wohn- und Schlafräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büro- und Praxisräume und dgl.) so weit als technisch möglich und verhältnismäßig zu vermeiden bzw. zu minimieren. Hinweise für optimierte Ausführungen von Lichtanlagen geben die entsprechenden Schriftenreihen des

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) sowie entsprechende Ausarbeitungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Beleuchtungsanlagen sind von entsprechenden Fachbüros mit Blick auf den Nachbarschaftsschutz zu planen und während der baulichen Ausführung fachlich zu begleiten.

Hochspannungsfreileitung

Stromversorgungsanlagen müssen die Anforderungen der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV, Fassung vom 14.08.2013) erfüllen. Demnach sind für schutzbedürftige Nutzungen im Einwirkungsbereich der Leiter bestimmte Grenzwerte, je nach Konstellation, einzuhalten.

Beschluss: 9:0

Zu Schall

Das Schallschutzgutachten wird vom Ingenieurbüro Möhler + Partner bis zum Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB final erarbeitet und die Ergebnisse in die Begründung eingearbeitet.

Zu Lichtimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Möhler + Partner mit der Erstellung einer Lichttechnischen Untersuchung beauftragt, um die zukünftige Betroffenheit der Nachbarschaft festzustellen und zu beurteilen. Grundlage der Berechnung und Beurteilung ist der Wettbewerbsentwurf zum Sportpark. Da nördlich des Sportparks der Neubau einer Grundschule und eines Gymnasiums geplant ist und diesbezüglich unterschiedliche Nutzungszeiten vorliegen, sind lt. Gutachten die Konfliktpotenziale durch Licht von untergeordneter Relevanz bzw. können Konflikte bei der Planung der Schulen gelöst werden. Ergebnis der Untersuchung ist, dass die ermittelten Beleuchtungsstärken und Blendmaße an den schutzbedürftigen Flächen/ Immissionsorten unterhalb der zulässigen Nachtwerte für Raumaufhellung nach LAI liegen. Die Untersuchung auf Grundlage von Standardflutlichtanlagen zeigt die höchsten Raumaufhellungen in der nördlichen Nachbarschaft mit bis zu $EF=3,3$ lx Raumaufhellung und einem Blendwert von bis zu $k_s=37$. Die Schulnutzung ist aufgrund der spezifischen Nutzungszeiten nicht von den Lichtimmissionen der Flutlichtanlage betroffen. Für Gewerbegebiete betragen die zulässigen Immissionswerte im Nachtzeitraum $EF=5$ lx und $k=160$. In der übrigen Nachbarschaft sind geringere Lichtimmissionen zu erwarten. Die Anforderungen an den Lichtimmissionsschutz werden somit eingehalten. Festsetzungen zum Lichtimmissionsschutz sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Formulierungsvorschläge des Ingenieurbüros Möhler + Partner werden in der Begründung ergänzt.

Zu Hochspannungsfreileitung

Laut LAI „Hinweis zur Durchführung der Verordnungen über elektromagnetische Felder“ vom 17./18.09.2014 ist der Einwirkungsbereich für den Aufenthalt von Menschen (nicht für sensible Geräte) von

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Niederfrequenzanlagen bei Freileitungen mit 110kV ein Abstand von 10 m angegeben. Dieser horizontale Abstand bezieht sich auf den ruhenden äußeren Leiter. Im Bereich des Sportparks wird zum einen der Abstand von 10 m eingehalten und zum anderen sind keine schützenswerten Nutzungen des dauerhaften Aufenthalts geplant. Im Bereich des Schulcampus wird ein Mindestabstand von etwa 13 m zum nächstgelegenen Durchgangsgleis der Bahnanlagen eingehalten. Eine Überschreitung der Grenzwerte gemäß 26. BImSchV ist demnach nicht zu erwarten.

Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Das Schreiben vom 26.06.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Einwendungen

Hecken und Feldgehölze in der freien Natur sind nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützt. Demnach ist es verboten, Hecken und Feldgehölze in der freien Natur zu roden, abzuschneiden oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Es besteht ein Normenkonflikt des Bebauungsplanes mit Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG. Es besteht möglicher Weise ein Normenkonflikt des Bebauungsplanes mit § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren ergibt sich aus dem Umstand, dass bei der Realisierung von Vorhaben nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzrechts verstoßen werden darf. In Form einer Prognose ist es notwendig, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde.

Möglichkeiten der Überwindung

Es kann gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG eine Ausnahme von dem Verbot des Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG in Aussicht gestellt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (d.h. wenn gleichartiger und gleichwertiger Ersatz in räumlichem Zusammenhang geschaffen wird) oder die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist. Die entsprechenden Voraussetzungen sind vorzulegen bzw. nachvollziehbar darzulegen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen sind im Planungsbereich Arten wie die vom Aussterben bedrohte Wechselkröte, die stark gefährdete Zauneidechse sowie verschiedene Vogel- und Fledermausarten zu erwarten. Die vorgenannten Arten sind europarechtlich geschützt, weswegen eine artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen war. In dieser wurden die vorgenannten Arten bzw. Artengruppen bestätigt. Um erhebliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können, sind CEF - Maßnahmen erforderlich, um den guten ökologischen Zustand zu sichern. Die Umsetzungsmaßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde schon vorabgestimmt und sind in den Unterlagen noch darzustellen. Die konsequente Umsetzung dieser Maßnahmen ist zwingende Voraussetzung, da anderenfalls eine Ausnahme der höheren Naturschutzbehörde erforderlich wäre, um das Vorhaben umsetzen zu können. Die Umsetzung muss vor

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Baubeginn realisiert sein. Für die vom Aussterben bedrohte Wechselkröte wäre mit der höheren Naturschutzbehörde noch zu klären, ob hierfür nicht grundsätzlich eine Ausnahme erforderlich wird.

Die Bilanzierung des mit der Umsetzung des Bauvorhabens verbundenen Eingriffs ist zwar mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, liegt aber den Unterlagen bisher nicht bei. Gleichmaßen fehlen alle Aussagen, wie die Beeinträchtigungen kompensiert werden sollen.

Eine abschließende Stellungnahme ist daher anhand der vorgelegten Unterlagen noch nicht möglich. Es wird gebeten, die Unterlagen bis zur nächsten Auslegung zu ergänzen.

Beschluss: 9:0

Zu Einwendungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahme von dem Verbot des Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG wird geprüft, im Umweltbericht abgearbeitet und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dargestellt und begründet. Der mögliche Verstoß gegen ein artenschutzrechtliches Verbot (gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG), die Freistellung davon gemäß Abs. 5 und das Hineinplanen in die Ausnahmelage sind aufgezeigt. Im Rahmen der saP wird prognostiziert, dass die Umsetzung des Bebauungsplans nicht auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse trifft.

Zu Möglichkeiten der Überwindung

Das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahme von dem Verbot des Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG wird geprüft, im Umweltbericht abgearbeitet und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dargestellt und begründet. Alle erforderlichen Unterlagen (CEF-Planung und saP) werden bis zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt und vorgelegt. Die ausstehende Klärung mit der Höheren Naturschutzbehörde durch die UNB ist angekündigt.

Landratsamt München – Kreisheimatpfleger

Das Schreiben vom 20.05.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben: Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 87/17 ist geeignet, das Schulangebot nicht nur in der Gemeinde Unterföhring, sondern auch im weiteren nordöstlichen Teil des Landkreises München wesentlich zu bereichern. Es wird auf die näheren gesetzlichen Regelungen hinsichtlich des Umwelt-, Natur-, Lärm- und Gewässerschutzes hingewiesen. Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen zudem etwaige, im Zuge der künftigen Bauarbeiten zu Tage tretende Bau- und Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landratsamt München als Untere Denkmalschutzbehörde bzw. an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9:0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezüglich zu Tage tretende Bau- und Bodendenkmäler ist bereits unter Hinweise durch Text E 3 „Denkmalschutz“ aufgeführt. Gemäß Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wird der Verweis auf Art. 7 Abs. 1 DSchG in den Hinweisen durch Text ergänzt.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Schreiben vom 24.05.2017 wird bekannt gegeben. 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. Der unter E 3. vorgenommene Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8.1-2 DSchG ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird gefolgt und der Verweis auf Art. 7 Abs. 1 DSchG in den Hinweisen durch Text ergänzt.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Das Schreiben vom 01.06.2017 wird bekannt gegeben, in dem der BN den Bebauungsplan in der vorliegenden Form ablehnt:

1. Unvollständigkeit der Planzeichnung
Bei einer Begehung durch den BN fiel auf, dass der Bebauungsplan die Realität unzureichend abbildet. Sowohl der Wald im Südwesten, als auch mehrere Gehölzbestände im Zentrum des südlichen Grundstücks sind auf der Karte nicht dargestellt. Diese sind in den Plan einzuzichnen und Auskunft über deren weitere Behandlung zu geben. Außerdem bittet der BN um Erläuterung der Symbole 9 und 10 unter Punkt C "Hinweise durch Planzeichen" in der Legende.
2. Stellplätze und ÖPNV
Der BN fordert eine Reduzierung der PKW- Stellplätze, sowie ein verbessertes Nahverkehrskonzept für den Sportpark. Durch das große Stellplatzangebot wird der motorisierte Individualverkehr weiterhin zunehmen, obwohl im Planungsgebiet sowohl die S-Bahn, als auch mehrere Buslinien in fußläufiger Umgebung verkehren. Anstatt einen Anreiz zur PKW-Nutzung zu schaffen, sollten stattdessen Möglichkeiten angeboten werden, auf den ÖPNV oder das Fahrrad umzusteigen.
3. Fahrradverkehr
Der BN fordert deshalb im Planungsgebiet beidseitig Fahrradwege von möglichst 2,00 m Breite und mindestens 1,50 m Breite auszubauen, so wie in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung (VwV-StVO) für baulich angelegte Radwege festgesetzt ist. Die vorgeschriebenen Maße sind bei den bestehenden

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Fahrradwegen bisher nicht gegeben. Es fehlen außerdem Angaben zu geplanten Fahrradabstellplätzen. Diese sollten überdacht an der Oberfläche realisiert werden, um die Anfahrt mit dem Fahrrad so attraktiv wie möglich zu gestalten.

4. Fußgängerverkehr

Der BN fordert zudem den Bau von Fußgängerwegen, da solche kaum im Planungsgebiet vorhanden sind. Sie sollten eine Breite von mindestens 2,00 m aufweisen und sind im Bebauungsplan graphisch darzustellen.

5. Baumbestand

Der BN fordert den Erhalt aller kartierten Bäume, des Waldes im Süd-Westen und der Gehölzbestände im Zentrum des südlichen Grundstücks, sowie der am Bahnweg. Nicht nur ist es sinnvoller, bestehende Bäume zu erhalten, da neu gepflanzte Bäume erst nach längerer Zeit dieselbe Funktion wie bestehende Bäume einnehmen können. Des Weiteren handelt es sich dabei um relevante Lebensraumstrukturen europarechtlich geschützter Arten, sodass eine Fällung zum Verstoß gegen das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) führen kann.

6. Artenschutz

Der BN fordert den Erhalt der für den Gartenrotschwanz, den Gelbspötter und die Goldammer wichtigen Lebensstrukturen. Dabei handelt es sich um die Höhlenbäume im Umfeld der Lagerfläche im Südwesten, sowie um die Gehölzpflanzungen, Hecken und Säume im Südosten. Den Stieglitz und den Haussperling als "Allerweltsvögel" zu bezeichnen und in der weiteren Planung nicht zu berücksichtigen, ist äußerst fragwürdig. Beide Arten stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Bayerns und weisen sowohl kurz- als auch langfristig einen negativen Bestandstrend auf. Sie sind deshalb in die Planung miteinzubeziehen und deren relevante Strukturen zu erhalten. Der BN fordert außerdem, Brutmöglichkeiten für den Turmfalken zu schaffen. Da zwei von drei wahrscheinlich im Planungsgebiet vorkommenden Fledermausarten gefährdet sind, sowie eine möglicherweise vorkommende Art stark gefährdet ist, fordert der BN den Erhalt aller Höhlenbäume, sowie aller potentiellen Höhlenbäume. Die Anbringung von Fledermausnistkästen eignet sich hier nur bedingt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation natürlicher Quartiere, wie eine Umfrage der Bayerischen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zeigt. Von 6.500 ausgewerteten Kästen in Bayern konnten nur 42% der Kastengruppen als regelmäßig besetzte Einzelquartiere, Zwischenquartiere oder Paarungsquartiere identifiziert und nur in 17% der Kastengruppen Wochenstuben oder Jungtiergruppen nachgewiesen werden. Fledermausnistkästen werden also nicht immer besiedelt und nur selten zur Fortpflanzung genutzt. Einen Einfluss auf die Besiedlungswahrscheinlichkeit hat unter anderem das Alter der Nistkästen. Ältere Kästen, die bereits länger als fünf Jahre, im Falle von Wochenstuben sogar länger als zehn Jahre hängen, werden öfter besiedelt als jüngere Kästen. Um als

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wirksam zu sein, müssen sie also mit einer langen Vorlaufzeit installiert werden. Diese Vorlaufzeit muss bei der Eingriffsplanung unbedingt berücksichtigt werden. Der BN begrüßt die Abzäunung des Zauneidechsenhabitats während der Bauzeit und dessen Erweiterung. Befürwortet wird ebenfalls die Anlage von Laichhabitaten für die Wechselkröte. Trotzdem fordert der BN den Erhalt und Schutz der Teiche im Nordosten des Planungsgebiets. Die Teiche sind derzeit vermüllt, eutrophiert und weisen starkes Algenwachstum auf. Sie müssen gesäubert und durch einen Zaun gegen die parkenden Autos gesichert werden. Der BN fragt, welche Schutzmaßnahmen in Bezug auf den Idas-Bläuling, den Hufeisenklee-Gelbling, die Blauflügelige Sandschrecke und die Gemeine Winterlibelle ergriffen werden.

7. Umweltbildung

Auch im Hinblick auf den Bau der Grundschule und des Gymnasiums sollten die bestehenden Biotopstrukturen erhalten und im Rahmen des Unterrichts genutzt werden. In den "Richtlinien für die Umweltbildung an bayerischen Schulen" vom Bayerischen Staatsministerium für Unterricht und Kultus wird das Aufsuchen "außerschulischer Lernorte" als Instrument der Umweltbildung aufgeführt und beispielsweise "Exkursionen und Unterrichtsgänge zu Ökosystemen im Nahraum" zur praktischen Umsetzung der Unterrichtsinhalte empfohlen. Die im Planungsgebiet vorhandenen biologischen Strukturen bieten sich hierfür an und sollten deshalb auch in diesem Kontext größtmöglich erhalten bleiben.

8. Energie und Dachbegrünung

Der BN begrüßt die Nutzung von Solarenergie, sowie die Begrünung der Flachdächer. Hierbei sollte eine Mindestsubstratstärke von 20 cm nicht unterschritten werden, um eine gesunde Wurzelentwicklung zu sichern.

9. Gehölzauswahl

Für die Begrünung des Planungsgebietes sollten ausschließlich autochthone Gehölze verwendet werden.

Beschluss: 9:0

Zu 1

Die angesprochene Waldfläche sowie die Gehölzbestände sind im Plan mit den erwähnten Planzeichen C 8 dargestellt. Freistehende, kartierte Einzelbäume sind mit dem Planzeichen C 9 eingetragen. Es handelt sich um nachrichtliche Übernahmen aus dem Bestandsplan GeoPlus GbR vom 03.03.2017 sowie dem Kartierbericht PAN vom 21.09.2016.

Zu 2

Das Planungsgebiet verfügt bereits durch die S-Bahn-Anbindung und den umliegenden Bushaltestellen über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Der Sportpark soll zukünftig über eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer an den Schulcampus angebunden werden, wodurch die Anbindung an den

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Nahverkehr gestärkt wird. Aus Sicht der Gemeinde Unterföhring führt eine Reduzierung der PKW-Stellplätze dazu, dass Suchverkehr ausgelöst wird. Um dies zu vermeiden, wird deshalb auf eine Reduzierung der PKW-Stellplätze verzichtet.

Zu 3

Im Bestand gibt es bereits nördlich entlang der Mitterfeldallee einen Geh- und Radweg mit einer Breite von insgesamt ca. 2,50 m. Das Konzept des Schulcampus sieht vor, dass dieser von der Öffentlichkeit in Ost-West-Richtung und Nord-Süd-Richtung zu Fuß und mit dem Rad durchquert werden kann. Dies wird durch die Festsetzung durch Planzeichen A 8.5 „Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“ gesichert. Dieser hat eine Mindestbreite von 3,00 m. Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Schulcampus ein Gehweg mit mindestens 8,00 m geplant ist. Dieser befindet sich z.T. innerhalb des Bauraumes. Gemäß der Festsetzung durch Text D 5.1 sind Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Bauräume und Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die Bauräume sind großzügig bemessen und bieten somit ausreichend Platz für Nebenanlagen wie Fahrradabstellplätze. Zusätzlich wird im Schulcampus entlang der Gehrechtsfläche zugunsten der Allgemeinheit eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, um zusätzlich die Möglichkeit zur Unterbringung von Fahrradabstellplätzen, aber auch Spiel- und Freizeitgeräten und Flächen für Müllbehälter anzubieten. Der Schaffung von offenen und überdachten Fahrradabstellplätzen steht die Planzeichnung folglich nicht entgegen.

Zu 4

Das Konzept des Schulcampus sieht vor, dass dieser von der Öffentlichkeit in Ost-West-Richtung und Nord-Süd-Richtung zu Fuß und mit dem Rad durchquert werden kann. Dies wird durch die Festsetzung durch Planzeichen A 8.5 „Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“ gesichert. Dieser hat eine Mindestbreite von 3,00 m. Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Schulcampus ein Gehweg mit mindestens 8,00 m geplant ist. Dieser befindet sich z.T. innerhalb des Bauraumes. Der bestehende Geh- und Radweg entlang der Mitterfeldallee wird hinweislich in der Planzeichnung dargestellt. Dem Einwand steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

Zu 5

Der vorhandene Baumbestand wird soweit möglich erhalten, insbesondere am West-, Süd- und Ostrand des Sportparks. In die Gehölzbestände am Bahnweg wird nicht eingegriffen. Die gemäß C 8 und C 9 dargestellten Einzelbäume und Gehölzflächen werden nicht als zu erhalten festgesetzt, da sie die Unterbringung der erforderlichen Sportfelder sowie deren platzsparende Anordnung wesentlich erschweren oder unmöglich machen würden. Im Bereich der Ausgleichsfläche F1 werden einzelne Gehölzbereiche nicht als zu erhalten festgesetzt, um die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu ermöglichen. Die Plandarstellung wurde entsprechend der inzwischen vorliegenden Planung für den Sportpark angepasst und konkretisiert. Der Hinweis bzgl. europarechtlich geschützter Arten wird zur

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Kenntnis genommen. Die Umsetzung der in Abstimmung mit der UNB geplanten vorgezogenen Artenschutz- u. Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG (CEF-Maßnahmen) Anfang 2018 wird als ausreichend angesehen. Trotz der CEF-Maßnahmen kann eine Ausnahmegenehmigung für die Wechselkröte notwendig werden, da eine Tötung oder Verletzung von Tieren während der Bauarbeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. In der saP und im Umweltbericht wird dargelegt, dass die Voraussetzungen für eine entsprechende Ausnahmegenehmigung vorliegen.

Zu 6

Die aktuelle Planung sieht den Erhalt größerer naturnaher Bereiche an den Außengrenzen und eine Durchgrünung im Innern vor (v. a. Baumreihen). Als vorgezogener Ausgleich für den Verlust von Höhlenbäumen wurden zudem am West- und Südrand des Geländes bereits Nistkästen aufgehängt. Damit ist davon auszugehen, dass der Lebensraum für Arten wie Gartenrotschwanz, Goldammer und Gelbspötter erhalten bleibt und bei diesen Arten keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften vorliegen. Die beiden Arten Stieglitz und Haussperling sind saP-relevant und werden dort behandelt. Der Haussperling brütet nicht im Gebiet. Erhebliche Auswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten. In Bezug auf den Stieglitz gelten die Ausführungen zu den drei oben genannten Arten analog. Der Turmfalke brütet derzeit nicht im Gebiet. Beeinträchtigungen der Art durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind auszuschließen. Eine artenschutzrechtliche Verpflichtung zur Schaffung von Brutmöglichkeiten besteht deshalb nicht. Der Erhalt aller Höhlenbäume ist gemäß aktuellem Planungsstand für den Sportpark nicht möglich. Als vorgezogener Ausgleich für den Verlust von Höhlenbäumen wurden am West- und Südrand des Geländes bereits Fledermauskästen aufgehängt. Dadurch werden Verstöße gegen das Artenschutzrecht vermieden. Die Aussage zur Abzäunung des Zauneidechsenhabitats wird zur Kenntnis genommen. Ein Erhalt der Pfützen und Kleingewässer im Nordosten als Laichenhabitate für die Wechselkröte ist nicht möglich. Es werden daher Ersatzhabitate in der Ausgleichsfläche F1 angelegt. Der Idas-Bläuling, der Hufeisenklee-Gelbling, die Blauflügelige Sandschrecke und die Gemeine Winterlibelle sind nicht artenschutzrechtlich nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt. Auswirkungen auf die Arten sind aber im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die Arten werden deshalb im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Die Gemeine Winterlibelle wurde entlang der Bahnlinie nachgewiesen. Diese Bereiche bleiben erhalten und werden durch Ausgleichsmaßnahmen weiter aufgewertet. Auswirkungen auf diese Art sind deshalb nicht ersichtlich. Ein Erhalt der Lebensräume der drei anderen Arten (im Bereich des zukünftigen Schulcampus) ist dagegen nicht möglich. Im Rahmen der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden deshalb neue Lebensräume für die Arten (locker bewachsene Kiesflächen) entwickelt.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Zu 7

Die vorhandenen Biotopstrukturen werden soweit möglich erhalten und ausgebaut. Das Sportpark-Grundstück wird künftig an allen Seiten von Schutzflächen umgeben sein, zum Teil von bereits bestehenden hochwertigen Flächen (festgesetzt als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, A 7.2), zum Teil von neu anzulegenden Ausgleichsflächen (A 7.1, gemäß D 13, Flächen F1-3). Im Westen entsteht mit der Fläche F1 ein kleinteilig differenzierter Bereich zur Umsetzung unterschiedlicher Artenschutzmaßnahmen mit bestehenden Gehölzstrukturen, offenen Flächen und Böschungen als Lebensraum für Eidechsen, Kleingewässern und Feuchtf Flächen für Amphibien (Wechselkröten) sowie Nistkästen für Vögel und Fledermäuse. Auf den Flächen F2 und F3 wird durch Bodenaustausch ein magerer Standort hergestellt und mit standortgerechtem autochthonem Saatgut zu einem lückig bewachsenen Grünland entwickelt. Die Nutzung als Unterrichtsgegenstand und Lernort soll ermöglicht werden. Dies wird von der Gemeinde Unterföhring begrüßt und kann im Rahmen der Bauausführung und künftigen Nutzung konkretisiert werden. Für eine Regelung im Bebauungsplan fehlt die planungsrechtliche Grundlage. Die Nutzung kann im Rahmen der Baueingabe geregelt werden.

Zu 8

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Eine Begrünung von mindestens 60% der Flachdächer wird unter D 4.5 festgesetzt: „Die Flachdächer sind auf mindestens 60% ihrer gesamten Fläche zu begrünen und mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratdicke von mindestens 10 cm vorzusehen.“ Eine extensive Begrünung mit einer Substrathöhe von 10 cm erfüllt die Anforderungen.

Zu 9

Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Eine ausschließliche Verwendung autochthoner Gehölze soll nicht festgesetzt werden, da sich das Planungsgebiet im Siedlungsbereich befindet. Es ist bereits in erheblichem Maße anthropogen überformt und durch die umgebenden Gewerbenutzungen, Wohngebiete sowie Energie- und Verkehrsinfrastrukturen geprägt. Für die Gehölzverwendung wird aber unter D 9.3 „Nicht überbaubare Flächen (Freiflächen)“ festgesetzt, dass mindestens 50% der Pflanzungen aus heimischen, überwiegend autochthonen standortgerechten Arten entsprechend der Artenlisten (E1.5) zu bestehen haben. So soll insbesondere in den Randbereichen eine naturnahe Bepflanzung und eine Einbindung in die landschaftliche Umgebung erreicht werden. Darüber hinaus müssen gemäß D 13.2 Naturschutzmaßnahmen unter Verwendung von autochthonem Saatgut erstellt werden. In den gebäudenahen oder befestigten Bereichen (z.B. Innenhöfe, Höfe, Mensa-Freibereich, befestigte Promenade) der schulischen und sportlichen Nutzungen soll dagegen eine standortgerechte Pflanzenauswahl ermöglicht werden, die - auch im Sinne von Klimaanpassungsmaßnahmen - optimal an die teils differenzierten kleinklimatischen Bedingungen und den Nutzungsdruck angepasst ist.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Eisenbahn-Bundesamt

Das Schreiben vom 31.05.2017 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:

Westlich zum Plangebiet liegt die Bahnstrecke 5556 München Johanneskirchen - Flughafen München. 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, vorher 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.
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

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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 auch die DB Energie GmbH Bahnstromfernleitungen, Bereich Süd-Bayern, Richelstraße 1, München als Leitungsbetreiber zu beteiligen ist.

Beschluss: 9:0

Zu 1

Der Hinweis zum Bauvollzug wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2

In den Hinweisen durch Text E 2.2 werden die Beeinträchtigungen infolge der 110-kV-Bahnstromleitung ergänzt.

Zu 3

Die DB Energie GmbH wird als Nachbarin grundsätzlich im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich. Die Baumaßnahmen stimmt die Gemeinde Unterföhring mit der DB Energie GmbH ab.

Zu 4

Der Hinweis zum Bauvollzug wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen durch Text E 2.2 ergänzt. Die Baumaßnahmen stimmt die Gemeinde Unterföhring mit der DB Energie GmbH ab. Der Bebauungsplan sieht im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule für diesen Bereich zwar die gärtnerische Anlage der Fläche vor, trifft aber keine konkreten Aussagen zur Bepflanzung. Entsprechend ist die Bepflanzung der Flächen hier im Rahmen des Bauvollzuges zu klären. In der Ausgleichsfläche südlich der Mitterfeldallee befindet sich ein umfangreicher Gehölzbestand, der zur Unterbringung von Laichhabitaten für die Wechselkröte aufgelichtet werden soll. Der Gehölzbestand darüber hinaus soll erhalten bleiben. Der Bebauungsplan steht somit der Einhaltung von Anpflanzvorgaben innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung nicht entgegen.

Zu 5

Eine Ballspielwiese ist innerhalb des Schutzstreifens nicht geplant. Darüber hinaus wurden die Baugrenzen in der Gemeinbedarfsfläche Schule so zurückgenommen, dass eine oberirdische Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ausgeschlossen ist. Südlich der Mitterfeldallee befindet sich begleitend zur Bahnlinie eine Ausgleichsfläche. Hier ist eine Bebauung generell unzulässig. In den Hinweisen durch Text E 2.2 werden die Beeinträchtigungen infolge der 110-kV-Bahnstromleitung ergänzt.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 6

Der Schutzstreifen wird freigehalten von Aufschüttungen. Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. Die DB Energie GmbH wird als Nachbarin grundsätzlich im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich. Die Baumaßnahmen stimmt die Gemeinde Unterföhring mit der DB Energie GmbH ab.

Zu 7

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich. Die DB Energie GmbH Bahnstromfernleitungen wird wie bisher bei der nächsten Auslegung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.

Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 23.06.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Altlasten

Wie bereits im Bebauungsplan gekennzeichnet und unter Hinweise E 4 Altlasten und Kampfmittelbeseitigung geschildert, handelt es sich insbesondere bei den Grundstücken Fl.Nrn. 221 und 224 um eine Altlastenverdachtsfläche. Im Zuge einer orientierenden Untersuchung von Seiten des Büros Planungsgesellschaft Lauck & Kalioras mbH im Jahre 2013 wurde der Altlastenbereich bestätigt und in einigen Bereichen deutliche Kontaminationen im Untergrund festgestellt. Eine Grundwassergefährdung konnte in diesem Zuge nicht ausgeschlossen werden. Somit wurde von Seiten der Planungsgesellschaft Lauck & Kalioras mbH vorgeschlagen eine Detailuntersuchung durchzuführen. Hierbei wurden in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München Grundwassermessstellen errichtet und im Jahr 2014 das Grundwasser untersucht. Die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchung haben keine Auffälligkeiten ergeben. Somit wurde abschließen festgehalten, dass bei gleichbleibender Nutzung derzeit keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten ist. Im Zuge einer Nutzungsänderung konnte jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass weitergehende Maßnahmen erforderlich werden. Aus dem jetzt vorgelegten Bebauungsplan geht hervor, dass auf den Grundstücken Fl.Nrn. 221 und 224 die späteren Sportanlagen der Schule vorgesehen sind. Es wird deshalb vorgeschlagen nachfolgende Formulierung unter Hinweise E 4 Altlasten und Kampfmittelbeseitigung zu ergänzen:

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist für die schadstoffbelasteten Bereiche ein Sanierungs- bzw. Sicherungskonzept zu erarbeiten und mit dem Landratsamt München und Wasserwirtschaftsamt München abzustimmen.
- Für die Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken Fl.Nr. 221 und 224 ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Es ist sinnvoll bereits im Zuge des Sanierungskonzeptes auch auf die Niederschlagswasserbeseitigung einzugehen.
- Jegliche Eingriffe in den schadstoffbelasteten Untergrund sind von einem auf dem Altlastensektor qualifizierten Ingenieurbüro zu begleiten und zu dokumentieren.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Anfallendes Aushubmaterial ist zwischenzulagern und zu beproben. Nach Vorlage der Deklarationsanalytik ist das Material entsprechend zu entsorgen bzw. verwerten.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird gefolgt. Die vorgeschlagenen Hinweise werden im Bebauungsplan in den Hinweisen durch Text E 4 „Altlasten und Kampfmittelbelastung“ ergänzt und in der Begründung wird auf diese verwiesen.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 26.06.2017 wird bekannt gegeben. Sofern das weitere Vorgehen zur Neugestaltung im Einvernehmen mit den vorhandenen und unmittelbar betroffenen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich geplant ist, bestehen seitens der Handwerkskammer für München und Oberbayern keine Einwände. Es wäre zu begrüßen, wenn für den Bedarf an Gewerbeflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet Ersatz geschaffen werden könnte.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ziel des Bebauungsplans ist die Deckung des Schulbedarfs für die Bevölkerung der Gemeinde Unterföhring. Bei Bedarf können gewerbliche Bauflächen an anderer Stelle ausgewiesen werden. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Schreiben vom 12.06.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes/Anbindung neuer Gewerbebauten sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger und dem Straßenbau ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und so früh wie möglich mindestens neun Monate vorher schriftlich angezeigt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht veranlasst.

Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)

Das Schreiben vom 19.05.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Neben der fußläufigen Erreichbarkeit des S-Bahnhofes Unterföhring (Anbindung an das MVV-Schnellbahnnetz) wird das Areal des Schulcampus wie auch des Sportparks unmittelbar durch die vorhandenen MW-Buslinien 189 (Unterföhring (S) - München St. Emmeram- Daglfing (S)) und 233

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

(Unterföhring Gewerbegebiet - München Studentenstadt (U)) tangiert. Die derzeit nächstgelegene Bushaltestelle beider Buslinien ist die Haltestelle "Dieselstraße" in der Dieselstraße auf Höhe der Hauptzufahrt zum Allianz-Gelände (Westseite Dieselstraße). Die MVV-Regionalbuslinie 233 hat zudem eine Haltestelle "Beta-Straße", die sich in der Mitterfeldallee zwischen Dieselstraße und Beta-Straße befindet. Insbesondere für die ÖPNV-Erschließung des südlich der Mitterfeldallee vorgesehenen Sportparks könnte durch eine zusätzliche Bushaltestelle (beidseitig) in der Mitterfeldallee (westlich der Dieselstraße) die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV optimiert werden, da hierdurch die Fußwege von/zur nächsten Haltestelle reduziert werden könnten. Diese Haltestelle könnte von der Buslinie 189 (derzeit Montag bis Freitag alle 20 Minuten von ca. 06- 21 Uhr) angefahren werden. Diese neue Haltestelle könnte perspektivisch weitere Bedeutung erhalten, wenn evtl. zukünftig eine zusätzliche Busverbindung zwischen Unterföhring (westlich der S-Bahn-Trasse) und dem Gewerbegebiet (östlich der S-Bahn-Trasse) geschaffen werden sollte. Die neue Haltestelle sollte möglichst nah an den Zugängen zum Schulcampus auf der Nordseite und dem Zugang zum Sportpark auf der Südseite der Mitterfeldallee positioniert werden. Dabei ist eine ausreichend gesicherte Querung der Mitterfeldallee für Fußgänger/Fahrgäste vorzusehen. Ob die Haltestelle baulich als sog. Buskap-Haltestelle (Busse halten auf der Fahrbahn) ausgebildet kann oder als Busbucht angelegt werden muss, wäre unter Berücksichtigung/Abwägung der sich künftig vor Ort stellenden verkehrlichen Gegebenheiten zu prüfen. Die Haltestelle wäre baulich auf die Bedienung durch Gelenkbusse auszulegen und barrierefrei auszubilden.

Auf dem Gelände des Schulcampus ist, möglichst nah an der vorgesehenen Zufahrt von der Mitterfeldallee und unbeeinträchtigt vom durch den Schulcampus generierten Verkehr, ein Areal für die Ladestation der künftigen "E-Buslinie Unterföhring" (MW-Regionalbuslinie 232) vorzusehen. Auf die diesbezüglich bereits laufenden Abstimmungen zwischen Gemeinde Unterföhring, Landkreis München, Projektsteuerer und MW im Rahmen des "E-Bus Projektes MW-Regionalbuslinie 232" wird an dieser Stelle verwiesen.

Abgesehen von o.g. Fläche für den "E-Bus Unterföhring" sind aus derzeitiger Sicht für den MVV-Regionalbusverkehr keine Haltestellen oder sonstige Infrastrukturen unmittelbar auf dem Gelände des Schulcampus oder Sportparks erforderlich. In wie fern außerhalb des MVV-Systems für die Schülerbeförderung von/zur Grundschule mittels sog. freigestellter Schulbusverkehre zur Grundschule geführt werden sollen, die dann ggf. auf dem Gelände des Schulcampus entsprechende Infrastrukturen für die Schulbusse erfordern, wäre seitens der Gemeinde Unterföhring zu prüfen.

Beschluss: 9:0

Die Hinweise zur gegenwärtigen ÖPNV-Anbindung werden zur Kenntnis genommen. Laut Aussage des Ingenieurbüros Transver können Bushaltestellen in Form von sog. Buskap-Haltestellen oder Busbuchten im

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Umfeld der geplanten Zugänge zum Schulcampus auf der Nordseite und dem Zugang zum Sportpark auf der Südseite der Mitterfeldallee positioniert werden. Eine Beeinträchtigung des KFZ-Verkehrs durch haltende Busse ist vsl. nicht gegeben. Die Breite der Verkehrsfläche mit 19,5 m bietet ausreichend Platz. Dem Einwand steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Die Gemeinde Unterföhring verfolgt weiterhin die Unterbringung einer Ladestation für E-Fahrzeuge auf dem Grundstück des Schulcampus. Der Bebauungsplan steht der Unterbringung von Ladestationen für E-Fahrzeuge grundsätzlich nicht entgegen. Zusätzlich werden aber Ladestationen für E-Fahrzeuge in den Festsetzungen durch Text D.5.1 „Nebenanlagen“ mit aufgenommen. Der Hinweis zur Schülerbeförderung wird zur Kenntnis genommen. Das Thema der Schülerbeförderung wird von Seiten der Gemeinde Unterföhring in den nachfolgenden Planungsschritten geprüft. Der Bebauungsplan bietet hierfür ausreichende Spielräume innerhalb der Bauräume.

SWM Infrastruktur Region

Das Schreiben vom 26.06.2017 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches im Bahnweg (Fl.Nr. 227) und dem Grundstück Fl.Nr. 224 eine Erdgashochdruckleitung Nr. E-3.1.13 DN 350 befindet. Die Erdgashochdruckleitung im Bereich der Fl.Nr. 224 ist vertraglich mit einem Gestattungsvertrag gesichert, der einen 6,0 m breiten Schutzstreifenbereich vorsieht. In Fl.Nr. 227 (Bahnweg) ist die Erdgashochdruckleitung dinglich durch eine Dienstbarkeit gesichert, der festgesetzte Schutzstreifen beträgt hier ebenfalls 6,0 m. Die Auflagen und Inhalte sind dem jeweiligen Vertragswerk zu entnehmen. In der Mitterfeldallee befinden sich Wasser- und Stromversorgungsanlagen und müssen bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Ggf. sind nachträgliche Sicherungsmaßnahmen an den Versorgungsanlagen notwendig, die Kosten hierfür sind zu 100% vom Maßnahmenverursacher zu übernehmen (vertragliche Folgepflicht). Die detaillierten technischen Abstimmungen und Auflagen sind im Vorfeld mit den SWM abzuklären. In der westlichen Dieselstraße verläuft eine Fernwärmeversorgungsleitung mit Schachtbauwerken innerhalb des Bebauungsplanbereiches. Auf die Fernwärmeversorgungsanlagen ist ebenfalls Rücksicht zu nehmen und bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Die Überdeckung der Versorgungsanlagen darf sich im Zuge der Oberflächenbearbeitung und neuen Gegebenheiten nicht verändern. Um detaillierte Sicherungsmaßnahmen festzulegen sind den SWM baureife Pläne vorzulegen. Bauablaufbedingt kann es zu Änderungen und Anpassungen an den Versorgungsanlagen kommen, die in der aktuellen Planungsphase noch nicht absehbar sind. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand begonnen werden.

Beschluss: 9:0

Die Erdgashochdruckleitung sowie die entsprechende Leitungsschutzzone im Grundstück Fl.Nr. 224 werden in der Planzeichnung dargestellt. Zudem wird in

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

der Begründung auf diese verwiesen. Die Leitung im Bahnweg (Fl.Nr. 227) liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist somit nicht bebauungsplanrelevant. Die Hinweise zum Bauvollzug (bzgl. detaillierten technischen Abstimmungen und Auflagen) werden zur Kenntnis genommen. Mit der SWM erfolgt eine entsprechende Abstimmung. Die Fernwärmeversorgungsleitung mit Schachtbauwerken in der westlichen Dieselstraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Hinweis wird im Bauvollzug berücksichtigt. Der Verweis auf die bestehende Fernwärmeversorgungsleitung wird dennoch in der Begründung ergänzt. Die weiteren Hinweise zum Bauvollzug (Überdeckung der Versorgungsanlagen, geplante Baumaßnahmen etc.) werden zur Kenntnis genommen. Die SWM Infrastruktur Region wird über die Ausführungsplanung informiert und weiter am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

DB Energie GmbH

Das Schreiben vom 14.06.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft eine planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 17 m bezogen auf die Leitungssachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. In den textlichen Hinweisen sowie im B-Plan als auch in der Begründung sind bzgl. des Schutzstreifens falsche und widersprüchliche Angaben vorhanden. Diese sind entsprechend zu berichtigen. Der Schutzstreifen beträgt beidseits der Leitungssachse jeweils 17m.
2. Die Leitungstrasse mit Trassenachse und Schutzstreifen sowie die Maststandorte sind im Bebauungsplan darzustellen. 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 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 über NN-Höhen (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, usw.) zwingend erforderlich. Da konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Situierung mit Bezugshöhen über NN sowie insbesondere über die genaue Dachausführung bei Gebäuden einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, usw.) fehlen, ist nur eine pauschale Aussage über Bauhöhenbeschränkungen auf den betroffenen Flurstücken im o.g. Bebauungsplan möglich. Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die Bahnstromleitung zu vermeiden, dürfen Gebäude einschließlich aller An- und Aufbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

innerhalb des o.g. Schutzstreifens eine Höhe von 516,5 m O.NN nicht überschreiten.

4. Für Bauwerke innerhalb des o.g. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.
5. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die jeweilige 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.
6. Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
7. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden.

Weiteres

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung. Die in der 26. 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 die Zustimmung zur Bebauung gegeben wird, von der 110-kV-Bahnstromleitung 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 üNN-Höhen des geplanten Bauwerks einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9:0

Zu 1 und 2

Die Leitungstrasse mit Trassenachse und Schutzstreifen sowie die Maststandorte werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans ergänzt. Da gegenwärtig noch keine Rückmeldung der DB zur Lage der Leitungstrasse und Maststandorte erfolgt ist, werden diese Informationen auf Basis des Luftbilds hinweislich dargestellt. Ausgehend von den ermittelten Maststandorten wurde ein Schutzstreifen von 17 m berücksichtigt.

Zu 3

Die Hinweise zu den Baubeschränkungen innerhalb des Schutzstreifens werden in den textlichen Hinweisen E 2.2 übernommen. Die Baugrenzen in der Gemeinbedarfsfläche Schule werden so zurückgenommen, dass eine oberirdische Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ausgeschlossen ist. Südlich der Mitterfeldallee befindet sich begleitend zur Bahnlinie eine Ausgleichsfläche. Hier ist eine Bebauung generell unzulässig.

Zu 4

Der Hinweis zum Bauvollzug wird zu Kenntnis genommen. Im Bereich des Schutzstreifens sind gemäß D 6.2 lediglich Tiefgaragen zulässig.

Zu 5 und 6

Die Hinweise zu den Baubeschränkungen innerhalb des Schutzstreifens werden in den textlichen Hinweisen E 2.2 übernommen.

Zu 7

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Zu Weiteres

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule für diesen Bereich zwar die gärtnerische Anlage der Fläche vor, trifft aber keine konkreten Aussagen zur Bepflanzung. Entsprechend ist die Bepflanzung der Flächen hier im Rahmen des Bauvollzuges zu klären. In der Ausgleichsfläche südlich der Mitterfeldallee befindet sich ein umfangreicher Gehölzbestand, der zur Unterbringung von Laichhabitaten für die Wechselkröte aufgelichtet werden soll. Der Gehölzbestand darüber hinaus soll erhalten bleiben. Der Bebauungsplan steht somit der Einhaltung von Anpflanzvorgaben innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung nicht entgegen. Der Hinweis zur Nähe von Bahnstromleitungen und Vorhandensein von elektromagnetischen Feldern wird ebenso zur Kenntnis genommen. Die Vorplanung wird in Abstimmung mit der DB Energie durchgeführt. Die Baugrenzen in der Gemeinbedarfsfläche Schule werden so zurückgenommen, dass eine oberirdische Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ausgeschlossen ist. Südlich der Mitterfeldallee befindet sich begleitend zur Bahnlinie eine Ausgleichsfläche. Hier ist eine Bebauung generell unzulässig. Im Bereich des Schutzstreifens sind gemäß D

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

6.2 lediglich Tiefgaragen zulässig. Der Hinweis zum Bauantrag wird im Rahmen des Bauvollzugs berücksichtigt. DB Energie GmbH wird weiter am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die Vorplanung wird in Abstimmung mit der DB Energie durchgeführt. Der rechtswirksame Bebauungsplan sowie die Baupläne werden der DB Energie zur Verfügung gestellt.

DB AG DB Immobilien

Das Schreiben vom 19.06.2017 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird dass die geplante Aufstellung des Bebauungsplans die 110 kV-Bahnstromleitung Nr. 520 Abzw. Karlsfeld– München Ost der DB Energie GmbH betrifft. Die beigefügte Stellungnahme der DB Energie GmbH (Az: I.ET-S-S 3 Ba [520] vom 14.06.2017) ist deshalb zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass die DB Immobilien als Eingangsstelle für die erforderliche weitere Beteiligung der DB Energie fungiert. Die Bauherren sind angehalten, die Grundstücke im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf ihren Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Im Bereich von Kinderspielplätzen/Sportanlagen muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder/Nutzer der Sportanlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge, etc.). Die Einfriedung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden. Rechtsgrundlage ist die Verkehrssicherungspflicht des Bauherren und dessen Rechtsnachfolgern gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern. Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1 zu beachten. Insbesondere wird auf die geforderte Höhe von Ballfängen verwiesen. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Gegenüber den stromführenden Teilen der Oberleitungsanlagen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen gemäß den VDE-Richtlinien einzuhalten. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwasser dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Es wird deshalb gebeten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Stellungnahme der DB Energie GmbH wurde berücksichtigt. Der Hinweis, dass die DB Immobilien als Eingangsstelle für die erforderliche weitere Beteiligung der DB Energie fungiert, wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan trifft folgende Regelungen zur Einzäunung des Geländes gegenüber der Bahn: Für Ballfangzäune, die 25 m oder näher an Bahnanlagen heranreichen, wird eine Höhe von 6 m festgesetzt. Sonstige Einfriedungen, die 50 m oder näher an Bahnanlagen heranreichen, werden mit einer Höhe von 2 m und einer Ausbildung mit Stabgitter festgesetzt (z.B. an der Westgrenze Schulcampus). Hiermit kann insgesamt sichergestellt werden, dass ein Hineingelangen in die Bahnanlagen bzw. ein Betreten ausgeschlossen werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugrenzen in der Gemeinbedarfsfläche Schule so zurückgenommen werden, dass eine oberirdische Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ausgeschlossen ist. Südlich der Mitterfeldallee befindet sich begleitend zur Bahnlinie eine Ausgleichsfläche. Hier ist eine Bebauung generell unzulässig. Eine Grundstücksentwässerung wird selbstverständlich ordnungsgemäß durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück bzw. Einleitung in den Kanal stattfinden. Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen durch Text E 2.2 werden die Aussagen zu Abständen von Baumpflanzungen zum Bahngelände ergänzt. Der Bebauungsplan sieht im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule für diesen Bereich zwar die gärtnerische Anlage der Fläche vor, trifft aber keine konkreten Aussagen zur Bepflanzung. Entsprechend ist die Bepflanzung der Flächen hier im Rahmen des Bauvollzuges zu klären. In der Ausgleichsfläche südlich der Mitterfeldallee befindet sich ein umfangreicher Gehölzbestand, der zur Unterbringung von Laichhabitaten für die Wechselkröte aufgelichtet werden soll. Der Gehölzbestand darüber hinaus soll erhalten bleiben. Der Bebauungsplan steht somit der Einhaltung von Anpflanzvorgaben innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung nicht entgegen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 87/17, Schulcampus und Sportpark nördlich und südlich der Mitterfeldallee sowie westlich der Dieselstraße, in der Fassung vom 07.04.2017, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

Beschluss: 9 : 0

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 87/17, Schulcampus und Sportpark nördlich und südlich der Mitterfeldallee sowie westlich der Dieselstraße, in der Fassung vom 07.04.2017, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 26.09.2017.

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

AZ 6100
Bauamt

443 9

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51a/17, New Campus
ProSiebenSat.1 an der Medienallee und Gutenbergstraße;
Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51a/17, New Campus ProSiebenSat.1 an der Medienallee und Gutenbergstraße, in der Fassung vom 13.07.2017 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 27.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 27.07.2017 bis 01.09.2017 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:

- Landratsamt München – Bauen
- Landratsamt München – Bauen Grünordnung
- Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten
- Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten
- Gemeinde Unterföhring – Abfallberatung
- Landeshauptstadt München
- Regierung von Oberbayern
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

- Eisenbahn-Bundesamt
- Gemeinde Aschheim
- SWM Infrastruktur Region GmbH
- MVV München
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer für München und Oberbayern

Zu den vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird wie folgt Stellung genommen:

Landratsamt München – Bauen

Das Schreiben vom 29.08.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Die Begründung enthält in Punkt 4.7 Ausführungen zu den Abstandsflächen der geplanten Bebauung zu den nördlichen, östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen. Dort wird angegeben, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO mit $\frac{1}{4}$ der Wandhöhe berechnet werden. Der Bebauungsplanentwurf enthält jedoch nicht die Regelung, dass die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO angeordnet wird. Daher regelt der Bebauungsplan die Abstandsflächen durch die zugelassenen Außenwände (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Der Bebauungsplanentwurf enthält bereits überwiegende entsprechende Vermaßungen zu den Grundstücksgrenzen, der Abstand zu der südlichen Grundstücksgrenze sowie die Abstände zwischen den Baugrenzen innerhalb des Plangebietes müssen noch vermaßt werden. Das Herausmessen der Abstandsflächen aus der Planzeichnung ist nicht möglich, da die Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet ist (Hinweis B.37.0). Um Ergänzung und Anpassung der Ausführungen in der Begründung wird gebeten.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der durchgehenden Bauräume die Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO einzuhalten sind. Aufgrund der geplanten Höhen und Anordnung der Gebäudeteile untereinander, können die nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen zum Teil nicht eingehalten werden (z.B. zwischen den fünfgeschossigen Gebäudeteilen). Um die geplante Bebauung realisieren zu können, müssen innerhalb der Bauräume Abstandsflächen geringerer Tiefe zugelassen werden. Im Bebauungsplan müssen die zugelassenen Außenwände noch durch ein entsprechend festgesetztes und vermaßtes Planzeichen geregelt werden. In der Begründung ist dann gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO auf die ausreichende Belichtung und Belüftung einzugehen.

3. In der Planzeichnung ist im nord-östlichen Bereich des Bauraumes die Eintragung des Planzeichens A.1.2 zu überprüfen, da es im Bereich mit „I“ zweimal verwendet wurde.

4. Die Begründung enthält Angaben zur bestehenden und geplanten Höhendifferenz des Geländes (Punkte 6.3.2 und 6.3.4). Diese Höhenunterschiede sind weder aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

noch aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ablesbar. Es wird empfohlen, die Höhendifferenzen im Plan darzustellen, um die Planung mit den Angaben in der Begründung in Übereinstimmung zu bringen.

5. In der Präambel des Bebauungsplanentwurfes wird § 13a BauGB aufgeführt, nach den Angaben im Schreiben der Gemeinde vom 24.07.2017 und entsprechend den vorliegenden Planunterlagen wird der Bebauungsplan jedoch nicht im beschleunigten sondern im „Regel“-Verfahren aufgestellt. Es wird gebeten, die Angabe in der Präambel entsprechend anzupassen; dies müsste auch in den Verfahrensvermerken berücksichtigt werden. Die Angabe des Art. 7 BayBO in der Präambel kann ebenfalls entfallen.

6. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es wird empfohlen dies noch unter den Festsetzungen zu ergänzen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass alle Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Verfahrensvermerken versehen und ausgefertigt bzw. urkundengerecht verbunden werden müssen.

7. Nach Festsetzung A.2.3, Nr. 3, sollen Gewerbebetriebe aller Art im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein. Um Überprüfung, ob diese Festsetzung im Plangebiet erforderlich ist, da hier ein konkretes Vorhaben geplant wird und in den Vorhaben- und Erschließungsplänen das Raumprogramm/ Funktionen schon detailliert festgelegt werden, wird gebeten. Falls auf die Festsetzung nicht verzichtet werden kann, müsste die Formulierung „soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zu Folge haben können“ noch konkretisiert werden, damit sie im Bauvollzug umgesetzt werden kann.

8. In den Festsetzungen A.3.2 und A.4.2 wird für den temporären Verbindungssteg eine Überschreitung der Grundfläche und der Baugrenze zugelassen. Genauere Angaben zum geplanten Steg wurden als Hinweis B.25.0 aufgenommen. Nach § 9 Abs. 2 BauGB kann festgesetzt werden, dass bestimmte bauliche Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Um die im Hinweis beschriebene Ausführung des Steges wirksam festzusetzen, müsste der Hinweis B.25.0 unter den Festsetzungen aufgenommen werden. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist dann in der Festsetzung anzugeben wie lange der Steg zulässig ist (nach den Angaben in Punkt 5.4 bis zur Realisierung des Baufeldes Ost).

9. Die Festsetzung A.4.3 ist im Plangebiet nicht erforderlich, da die Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m nur gilt, wenn ein Bebauungsplan die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festsetzt. Die Festsetzung A.4.3 kann daher entfallen.

10. In der Festsetzung A.4.4 wird die „Abweichende Bauweise: einseitiger Grenzanbau im Nordwesten des Baugrundstücks“ geregelt. Aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen ist jedoch ablesbar, dass hier kein

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

einseitiger Grenzanbau, sondern eine Überbauung durch ein Vordach, das über die Grundstücksgrenze hinausragt, geplant ist. Dies kann nicht durch die Festsetzung einer Bauweise geregelt werden, da sich die Bauweise nur auf die Anordnung der Gebäude in Bezug auf die Grundstücksgrenzen bezieht. Die Festsetzung A.4.4 kann daher entfallen; dies ist auch bei Festsetzung A.1.2 zu berücksichtigen. Die Überbauung durch ein Vordach wird bereits durch den festgesetzten Bauraum und das Planzeichen A.4.5 zugelassen.

11. In Festsetzung A.5.4, Planzeichen „2P“ muss es im Erläuterungstext statt „Stellplätze“, „Parkplätze“ lauten, da diese innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt werden.

12. Wie aus den visualisierten Plänen in der Begründung (Seite 11) ablesbar ist, sollen auf den niedrigeren Bereichen, zwischen den fünfgeschossigen Baukörpern, zum Teil Dachterrassen entstehen (Begründung Punkt 6.3, 3. Absatz). Die in A.6.3 festgesetzten Wandhöhen müssen für diese Bereiche, wegen des zu berücksichtigenden Brüstungsmaßes, überprüft und ggfs. angepasst werden.

13. Die Formulierung in Festsetzung A.10.1, wonach die Gestaltung der Fassaden der Vorhabenplanung zu entnehmen ist, ist für eine Festsetzung zu unbestimmt. Hier müsste zumindest eindeutig geregelt werden, dass die Gestaltung der Fassaden nur wie in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellt zulässig ist. Außerdem kann sich die Festsetzung nur auf die farbliche Gestaltung bzw. Gliederung der Fassaden beziehen. Hinsichtlich der Materialwahl lassen sich aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen keine konkreten Vorgaben entnehmen. Um Überprüfung und ggfs. Ergänzung wird gebeten.

14. Nach Festsetzung A.10.2, 1. Absatz, sollen Werbeanlagen zulässig sein, die max. 10% einer Ansichtsseite ausmachen. Aufgrund der sehr großen Fassaden, mit z.T. mehr als 3.000m² Flächenanteil, wird empfohlen zusätzlich die maximal zulässige Länge bzw. Breite der Werbeanlagen festzusetzen, um überdimensioniert wirkende Werbeanlagen zu vermeiden.

15. In der Begründung, Punkt 5.7 Nr. 2, wird ausgeführt, dass auf dem Vorplatz des Haupteingangs eine selbstleuchtende Skulptur oder eine Stele mit max. 4 m Höhe vorgesehen ist. Nach Festsetzung A.10.2, 2. Absatz, ist im Eingangsbereich eine Stele mit max. 4 m Höhe und eine Werbeanlage mit max. 11 m Höhe ausnahmsweise zulässig. Die Aussagen in der Begründung und die Festsetzungen sind in dieser Hinsicht in Übereinstimmung zu bringen.

16. Die Ausnahmeregelung in Festsetzung A.10.2, 3. Absatz, entspricht nicht den Anforderungen des § 31 Abs. 1 BauGB, wonach die zulässigen Ausnahmen nach Art und Umfang im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sein müssen. Die Formulierung „weitere Ausnahmen“ und „sofern sie mit nachbarrechtlichen Belangen vereinbar sind“ erfüllen diese Voraussetzungen nicht. Um Überprüfung und ggfs. Konkretisierung wird

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

gebeten. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB ohne Festsetzungen im Bebauungsplan möglich sind.

17. Die Formulierung der Festsetzung A.12.16 kann lediglich unter den Hinweisen aufgenommen werden, da der Schutz des Mutterbodens bereits in § 202 BauGB geregelt ist.

18. Beim Hinweis B.15.0 „Kote der Geländehöhe am Baukörper“ wird um Ergänzung gebeten, ob es sich um eine bestehende Höhenkote handelt.

19. Der Hinweis B.43.0 enthält Angaben zur Artenschutzrechtlichen Abschätzung vom 19.04.2017. Die dort auf Seite 9 genannten Maßnahmen wurden bisher nur in die Begründung (Punkt 10) übernommen. Um Überprüfung und ggfs. Ergänzung der Hinweise wird gebeten.

20. Wie im Hinweis B.45.0, in der Begründung Punkt 12 und im Umweltbericht Punkt 3.6 angegeben wird, sind noch Angaben zu den erforderlichen Ausgleichsflächen und Maßnahmen zu ergänzen.

21. In Punkt 5, 1. Absatz, der Verkehrsuntersuchung wird angegeben, dass die Verkehrserzeugung der Planung hauptsächlich über die Tiefgarage, die Besucherstellplätze und den Lieferhof erfolgt. Entsprechend der vorliegenden Planung gibt es keinen speziellen Bereich für Besucherstellplätze, diese sollen ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht werden. Um Überprüfung der Aussage wird gebeten.

22. Gemäß § 245 c Abs. 1 BauGB ist für das vorliegende Bebauungsplanverfahren das BauGB in der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Fassung anzuwenden (da das § 4 Abs. 1 Verfahren nach dem 16.05.2017 eingeleitet wurde). Daher ist beim Umweltbericht die neu gefasste Anlage 1 des BauGB zu beachten. Danach ist u.a. auch auf die Art und Menge der erzeugten Abfälle (Nr. 2 b) dd)) und die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Nr. 2 b) ff)) einzugehen. Um Überprüfung und Ergänzung des Umweltberichts im Hinblick auf die neue Anlage 1 zum BauGB 2017 wird gebeten. In Punkt 1.2 des Umweltberichts wird angegeben, dass der Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung darstellt, dies ist jedoch nach den uns vorliegenden Unterlagen nicht der Fall; es wird ein Gewerbegebiet ohne Nutzungseinschränkungen dargestellt. Die auf Seite 18 angegebenen Wandhöhen stimmen nicht mit der vorliegenden Planung überein, im Norden und Süden betragen sie nun 21,30 m und im Westen 23,50 m; um Berichtigung wird gebeten.

23. Den Planunterlagen wurden 5 Pläne mit der Bezeichnung „Lageplan Außenanlagen“ beigegeben, deren Bedeutung unklar ist. Falls es sich hier um Bestandteile der Vorhaben- und Erschließungspläne handelt, müssen die Bezeichnungen noch entsprechend ergänzt werden. Andernfalls müssen die Pläne evtl. als Anlagen zur Begründung bezeichnet werden.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9:0

Zu 1

Der Anregung wird entsprochen. Die Planzeichnung wird durch entsprechende Vermaßungen ergänzt und darüber hinaus Punkt 4.7 der Begründung entsprechend konkretisiert und angepasst.

Zu 2

Der Anregung wird entsprochen und der Bebauungsplan erforderlichenfalls um ein vermaßtes Planzeichen erweitert, welches die zugelassenen Außenwände regelt und somit die Abstandsflächenunterschreitungen im Innenbereich der geplanten Bebauung ermöglicht. Zudem wird die Begründung bezüglich der Belichtung und Belüftung gemäß Art. 6 Abs.5 Satz 3 BayBO geprüft und ergänzt. Die Vorhabenpläne werden bezüglich der Abstandsflächen geprüft und ergänzt.

Zu 3

Der Anregung wird entsprochen. Das Planzeichen wird an besagter Stelle überprüft und angepasst.

Zu 4

Der Anregung wird entsprochen und die Punkte 6.3.2 und 6.3.4 in Bezug auf die dort genannten Höhenunterschiede eindeutig formuliert, z.B. durch Bezug auf die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenkoten.

Zu 5

Der Anregung wird entsprochen und die Präambel entsprechend der Empfehlungen des Landratsamtes angepasst.

Zu 6

Der Anregung wird entsprochen und die Festsetzungen entsprechend der Empfehlungen des Landratsamtes ergänzt. Die Vorhaben- und Erschließungspläne werden zu einem Gesamtdokument zusammengefasst und mit einem gemeinsamen Verfahrensvermerk versehen.

Zu 7

Der Anregung wird insofern entsprochen, dass die Festsetzung A.2.3 Nr. 3 ersatzlos gestrichen wird.

Zu 8

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Gemeinde ist für den vorgesehenen temporären Verbindungssteg eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB nicht zwingend erforderlich. Die Gemeinde präferiert hierfür den Weg über Ausnahmeregelungen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB. Die Satzung sieht insoweit bereits – wie das LRA zutreffend ausführt – entsprechende Ausnahmefestsetzungen bezüglich des temporären Verbindungsstegs (A.3.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche, A 4.2 Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen) vor. Aus Sicht der Gemeinde

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

ist es ausreichend, diese Festsetzungen hinsichtlich der bisher unter Hinweis B25.0 beschriebenen Ausführung des Steges zu ergänzen. Unabhängig davon sei darauf hingewiesen, dass nach § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Bestimmungen der BauNVO gebunden ist. Der Planverfasser wird beauftragt, die Festsetzungen hinsichtlich des temporären Verbindungssteigs entsprechend zu ergänzen.

Zu 9

Der Anregung wird entsprochen und die Festsetzung 4.3 gestrichen.

Zu 10

Der Anregung wird entsprochen und die Festsetzung 4.4 gestrichen.

Zu 11

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, den Erläuterungstext des Planzeichens A.5.4. „2P“ entsprechend des Vorschlags des LRA zu ändern.

Zu 12

Die Anregung wird zu Kenntnis genommen. Der Planverfasser wird beauftragt diesen Punkt zu prüfen und die Wandhöhen in den Vorhabenplänen und den Bebauungsplanunterlagen, sofern erforderlich, anzupassen.

Zu 13

Der Anregung wird zugestimmt und die Aussagen zur Gestaltung der Fassaden sowie zur Materialwahl konkretisiert sowie die Festsetzung A10.0 überarbeitet. Darüber hinaus ist folgender Satz unter Festsetzung A10.0 aufzunehmen: „Die Gestaltung der Fassaden ist nur in der Form zulässig, wie sie in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellt ist.“

Zu 14

Der Anregung wird entsprochen. Die Festsetzung A 0.2, 1. Absatz, wird um die Festlegung einer maximal zulässigen Quadratmeterzahl von 60 m² je Werbeanlage pro Ansichtsseite ergänzt. Des Weiteren wird folgender Satz in die Festsetzungen unter Punkt 10.2, Abs. 2, aufgenommen: „Ausnahmsweise können zugelassen werden: - Plakate und Beschriftungen an dem als Brücke gekennzeichneten Bauteil mit den max. Ausmaßen von 160 m².“

Zu 15

Der Anregung wird zugestimmt. Die Lage der Stele ist insofern zu spezifizieren, dass das Wort „Eingangsbereich“ durch den Ausdruck „Vorplatz des Eingangsbereichs“ ersetzt wird.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 16

Der Anregung wird zugestimmt. Die Festsetzung A10.2, 3. Absatz, wird gestrichen, da die Gemeinde nach § 31 Abs. 2 BauGB entsprechende Ausnahmen im Vollzug erteilen kann.

Zu 17

Der Anregung wird zugestimmt. Die Formulierung der Festsetzung A.12.16 ist unter den Hinweisen aufzunehmen und aus den Festsetzungen zu streichen.

Zu 18

Der Anregung wird zugestimmt und der Hinweis B.15.0. „Kote der Geländehöhe am Baukörper“ ist durch einen Zusatz als bestehende Höhenkote kenntlich zu machen.

Zu 19

Der Anregung wird zugestimmt. Die Satzung ist um die in der Artenschutzrechtlichen Abschätzung, auf Seite 9, genannten Maßnahmen zu ergänzen.

Zu 20

Der Anregung wird zugestimmt. Dem Planverfasser ist bewusst, dass zum Zeitpunkt der 1. Auslegung die Angaben zu den Ausgleichsflächen und Maßnahmen noch nicht ausreichend beschrieben worden sind. Der Planverfasser sowie der Verfasser des Umweltberichts werden beauftragt, Punkt 45.0 der Satzung und Punkt 12 der Begründung sowie Punkt 3.6. des Umweltberichts hinsichtlich konkreter Angaben zu den Ausgleichsflächenmaßnahmen zu ergänzen. Die Ausgleichsmaßnahme kann voraussichtlich im Bereich von Flächen unter der Hochspannungsleitung zwischen Unterföhring und Uppenborn durchgeführt werden. Die Freileitung verläuft auf einer Länge von insgesamt ca. 30 km durch Waldgebiet (hauptsächlich durch den Auwald der Isar). Für diese Flächen ist die Anlage einer Ökokontofläche geplant, die deren Pflege und Entwicklung regelt. Es ist geplant, einen Teilbereich (nahe Unterföhring) mit Aufwertungspotential degradierter Magerrasen als Ausgleichsfläche zu verwenden.

Zu 21

Der Anregung wird zugestimmt. Die genaue Lage der Besucherplätze in der Tiefgarage ist in den Vorhaben- und Erschließungsplänen zu verorten und zusätzlich in der Begründung zu erläutern.

Zu 22

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Berichtigung der Wandhöhe sowie der Umweltbericht in Einklang gebracht.

Zu 23

Der Anregung wird zugestimmt. Die unterschiedlichen Freiflächenpläne werden in der Satzung genannt und so zum Bestandteil des

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Hinweis zur Grünordnung wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt München – Bauen Grünordnung

Das Schreiben vom 23.08.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Aus fachlicher Sicht ist es nicht nachvollziehbar, warum die Bestandsbäume im Süden alle gefällt werden sollen. Auf einem so großen Grundstück wäre es leicht möglich, einen ausreichenden Abstand und entsprechende Schutzmaßnahmen wie senkrechten Verbau der Baugrube, Wurzelvorhang, Kronenrückschnitt einzuplanen. Es wird dringend dazu geraten, wenigstens einen Teil des Baumbestandes zu erhalten. Die Festsetzungen unter A 12.0 sind sehr gut formuliert. Einzig die Namen der Bäume sind nicht ganz korrekt geschrieben. Richtig ist Folgendes: s. Feld-Ahorn, Feuer-Ahorn. Kupfer-Felsenbirne, Schmuck-Esche, Blumen-Esche. Scharlach-Apfel, Weichsel-Kirsche (Felsen-Kirsche), Trauben-Kirsche, Spitzblatt-Weide, Sal-Weide etc.

Beschluss: 9:0

Im Umweltbericht vom 30.06.2017 (Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) wird unter Punkt 3.7 auf Seite 24 ausgeführt: „Eine Baumbewertung mit Erfassung der Art, Vitalität und der Erhaltenswürdigkeit erfolgt im Rahmen des zweiten Verfahrensschrittes. Erst dann kann eine abschließende Bilanzierung erfolgen.“ Etwaige daraus abzuleitende Änderungsmaßnahmen werden in die Bebauungsplanunterlagen übernommen. Der Hinweis zur korrekten Schreibweise der Namen der Bäume wird aufgenommen entsprechend dem Vorschlag des LRA in die Festsetzungen übernommen.

Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Das Schreiben vom 04.09.2017 mit folgenden Einwendungen wird bekannt gegeben:

An den vorhandenen Gebäuden, die ersetzt werden sollen, wurden verschiedene Strukturen festgestellt, die als Lebensstätten für Gebäude bewohnende Vögel oder Fledermäuse geeignet sind. Es besteht möglicher Weise ein Normenkonflikt des Bebauungsplanes mit § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren ergibt sich aus dem Umstand, dass bei der Realisierung von Vorhaben nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzes verstoßen werden darf. In Form einer Prognose ist es notwendig, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde.

Wie vom Büro Dr. Schober vorgeschlagen, sind 10 Ersatzquartiere für Fledermäuse und 10 Ersatzquartiere für gebäudebrütende Vögel an den

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

zunächst verbleibenden beiden Gebäuden und später an den Neubauten zur Aufrechterhaltung des Quartierpotenzials vorzusehen. Im September und Oktober sind die vorhandenen Spechtlöcher und Quartiere an den Gebäuden auf Nutzung zu überprüfen. Sollte sich dabei eine Nutzung bestätigen, ist die Anzahl der Ersatzquartiere für diese Quartiere auf 1 : 3 zu erhöhen. Es ist dann auch eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der höheren Naturschutzbehörde einzuholen. Dies wurde mit der höheren Naturschutzbehörde am 28.08.2017 abgestimmt. Wenn die vorgesehenen Begleitmaßnahmen wie skizziert geplant und umgesetzt werden, dürfte nach der bisherigen Erfahrung auch einer Befreiung nichts Grundlegendes entgegenstehen. Zur endgültigen Abklärung, ob eine entsprechende Befreiungslage gegeben ist, ist die höhere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Als Teil der Verfahrensunterlagen wurde ein Umweltbericht vorgelegt, in dem der hinzukommende Eingriff bilanziert wurde. Die erforderliche Kompensation kann im Umgriff des bisherigen Bebauungsplanes nicht erbracht werden. Ein Vorschlag, wie dieser erbracht werden soll, steht noch aus und ist bis zum nächsten Verfahrensschritt zu benennen.

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird entsprochen. Es ist geplant, die vorhandenen Spechtlöcher Ende September 2017 auf eine tatsächliche Nutzung hin zu überprüfen und ggf. zu schließen. Der Planverfasser wird beauftragt etwaige daraus abzuleitende Änderungsmaßnahmen in die Bebauungsplanunterlagen zu übernehmen.

Der Verfasser des Umweltberichts wird beauftragt die Angaben zur erforderlichen Ausgleichsfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im nächsten Verfahrensschritt zu benennen.

Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

Das Schreiben vom 09.08.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Müller- BBM, Bericht Nr. M134410/02, vom 28.06.2017 vor, in die auch eine erschütterungstechnische Untersuchung (erschütterungstechnische Messungen vom 30.01.2017 aufgrund in Nähe verlaufender S-Bahnlinie) bewertend mit einfließt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich unmittelbar südlich vom Plangebiet (Bereich BPI 37/85- Allianz) wie auch unmittelbar östlich (obgleich eigener Betrieb ProSiebenSat1 Media) keine ausnahmsweise zulässigen Wohnungen befinden, aufgrund der naheliegenden Lkw-Rampe / Zufahrt zum Ladehof!? Soweit dies nicht zuträfe, müsste die Situation lärmschutztechnisch neu bewertet werden. Aufgrund der doch relativ hohen Frequentierung mit Lkws im Bereich der Lkw-Rampe (zumindest tagsüber) muss auch klar sein, dass von hier Störungen ausgehen, die eine Bürotätigkeit (jetzt schon vorhanden oder

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

künftig geplant) auf dem unmittelbar östlichen Areal (ebenfalls ProSieben2. Bauabschnitt) beeinträchtigen (können), Gleiches gilt für den Bereich der Tiefgaragenein-/ausfahrt.

Unmittelbar nordwestlich vom Plangebiet, auf der anderen Seite der Bahnlinie befindet sich ein allgemeines Wohngebiet, auch im Bereich des entstehenden Areals „Neue Mitte Unterföhring“ ist u.a. Wohnnutzung geplant, auf die Rücksicht zu nehmen ist. Besonderes Augenmerk diesbezüglich ist den 11 Technikfeldern auf den Dächern der einzelnen Gebäudeteilen zu widmen, von denen nach schalltechnischer Untersuchung Lärmemissionen durch haus- und versorgungstechnische Einrichtungen und Anlagen in die Umgebung abstrahlen (Kompressoranlagen / Rückkühleinrichtungen von Klimaanlage, Abluftkamine von Feuerungsanlagen, Zu- und Abluftöffnungen von raumluftechnischen Anlagen, usw.). Im Bauvollzug sind die in der schalltechnischen Untersuchung festgelegten Schallleistungspegel mit Einwirkzeiten - ggf. unter Verwirklichung von Schallschutzmaßnahmen - einzuhalten. Grundsätzlich soll Schallabstrahlung in Richtung Wohnbebauung vermieden werden. Da das Plangebiet z.T. nicht unerheblich mit Verkehrslärmimmissionen beaufschlagt ist, ist in einigen Bereichen der bauliche Schallschutz nach der DIN Norm 4109- Schallschutz im Hochbau sicherzustellen (Anm.: derzeit noch Ausgabe Nov. 1989, da die neue DIN Norm aus dem Jahr 2016 schon wieder überarbeitet wird).

Es wird empfohlen unter B. Hinweise der Satzung Folgendes aufzunehmen:
„Immissionsschutzfachliche Hinweise für den Bauvollzug
Im Rahmen von Genehmigungsverfahren (Anträge, ggf. auch Freistellungsanzeigen) und während der Errichtung von baulichen Anlagen ist seitens Entwurfsverfasser sicherzustellen, dass die wesentlichen Vorgaben aus der schalltechnischen Untersuchung Müller-BBM, Bericht Nr. M134410/02, vom 28.06.2017, berücksichtigt bzw. eingehalten werden; hierzu wird insbesondere auf Nr. 3.2 (Betriebsabläufe) auf Seite 13 ff., Nr. 3.3 (Schallemissionen) mit zugehöriger Tabelle 3 auf Seite 15 u. 16 sowie Nr. 5 (Maßgebliche Außenlärmpegel ...) Seiten 27/28 mit zugehörigem Anhang A Seite 11 der Untersuchung verwiesen.“

Beschluss: 9:0

Der Anregung wird zugestimmt. Der vorgeschlagene Textbaustein des LRA wird entsprechend unter B. Hinweise in die Satzung aufgenommen.

Gemeinde Unterföhring – Abfallberatung

Der Aktenvermerk vom 29.08.2017 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass aus den Bebauungsplanunterlagen nicht ersichtlich ist, wie die Bereitstellung der Restmülltonnen erfolgt bzw. geplant ist.

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

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Landeshauptstadt München

Das Schreiben vom 24.08.2017 mit folgender Empfehlung wird bekannt gegeben:

Ein Ergebnis des Verkehrsgutachtens ist, dass der Kreisverkehr Dieselstraße/M3 bereits heute in der Morgenspitze seine Leistungsgrenze erreicht hat und in der Abendspitze überlastet ist. In der Prognose 2030, inklusive der allgemeinen Verkehrsentwicklung und des Neuverkehrs aus dem Bauvorhaben New Campus, verstärkt sich diese Situation laut Gutachten weiter. Folglich wird ein Um- und Ausbau des Knotenpunktes zur Leistungssteigerung als erforderlich angesehen, welcher ausreichend Leistungsreserven für die betrachtete und weitere Planung schaffen sollte. Im Zuge der Planungen zum Ausbau des Knotenpunktes sollten auch die derzeitigen Überlegungen der Landeshauptstadt München im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme berücksichtigt werden, die derzeit unter anderem eine Anbindung des Gebietes an die M3 vorsehen.

Beschluss: 9:0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Am Bebauungsplanentwurf wird festgehalten.

Regierung von Oberbayern

Das Schreiben vom 28.08.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Gemäß Grundsatz B V 1.4 des Regionalplans München (RP 14) gilt es den Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren und die Anteile des öffentlichen Personenverkehrs sowie des nichtmotorisierten Verkehrs zu erhöhen. Die unmittelbare Lage am S-Bahnhof Unterföhring trägt wesentlich dazu bei, den Standort der ProSiebenSat.1 Media SE unabhängig von einem Rückgriff auf den motorisierten Individualverkehr erreichen zu können. Um darüber hinaus auch den nichtmotorisierten Verkehr zu fördern, wird gebeten die Möglichkeiten zu überprüfen, inwieweit dessen Anteil – z.B. durch die Schaffung sicherer und komfortabler Abstellanlagen für den Radverkehr – im Rahmen der Bauleitplanung erhöht werden könnte. Darüber hinaus wird gebeten die Bauleitplanung hinsichtlich ihrer Wirkungen auf immissionsschutzrechtliche, naturschutzrechtliche und verkehrliche Belange mit der jeweiligen Fachbehörde abzustimmen. Die Bauleitplanung wird landesplanerisch als grundsätzlich raumverträglich bewertet. Es wird darauf hingewiesen, dass in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

Beschluss: 9:0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 28.08.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Bauliche Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

2. Niederschlagswasser

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf grundsätzlich einer behördlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden, weshalb der notwendige Flächenbedarf bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen. Gesammeltes Niederschlagswasser darf nur in verunreinigungsfreien Bereichen versickert werden. Die Aussage im Umweltbericht, Seite 14 unter Nr. 2.5, wonach anfallendes Niederschlagswasser aktuell entweder versickert oder in die Kanalisation abgeleitet wird, ist nicht richtig. Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich von Unterföhring, wo die Entwässerung im Trennsystem vorgenommen wird. Daher wird anfallendes Niederschlagswasser aktuell ausschließlich versickert. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wäre es auf Grund des geplanten, hohen Versiegelungsgrades sinnvoll bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen und den zuständigen Behörden abzustimmen.

In der Begründung unter Punkt 6.4 auf Seite 24 sind Ausführungen zu Niederschlagswasserbeseitigung wie folgt vorhanden:

„Gemäß dem Grundsatz, den Eingriff so gering wie möglich zu halten, werden geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen: Die Versickerung des gesamten überschüssigen Regenwassers soll auf dem Grundstück in nicht unterbauten und nicht versiegelten Bereichen mittels entsprechend dimensionierter Rigolen erfolgen. Alle Dächer erhalten Retentionsboxen, um eine Verminderung des Niederschlagsabflusses durch Verdunstung zu erhöhen.“ Darüber hinaus wird auf den Plan

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

„25_170707_16023-GR-P-VO-LA-004-00-250-2b_LA_Rigolen“ – Lageplan außen – Rigolenstandorte, verwiesen, dem das Entwässerungskonzept zu entnehmen ist.

3. Altlasten

Die Äußerungen beziehen sich nur auf den Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“. Für die Wirkungspfade „Boden-Mensch“ bzw. „Boden-Nutzpflanze“ ist die jeweils zuständige Behörde zu hören. Durch das Ingenieurbüro SakostaCAU wurde eine „Recherche über die historische Entwicklung der Grundstücke Medienallee 7 und Gutenbergstraße 4, in Unterföhring“ erstellt. Das Wasserwirtschaftsamt schließt sich den dort unter Punkt 4.3 gemachten Empfehlungen zur Durchführung weiterer Untersuchungen an. Die Ergebnisse sind dem Landratsamt München und dem Wasserwirtschaftsamt München vorzulegen und die weitere Vorgehensweise ist mit den Fachbehörden abzustimmen.

Beschluss: 9:0

Zu 1

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Zu 2

Dem Hinweis wird zugestimmt und der Umweltbericht unter Nr. 2.5 entsprechend angepasst.

Zu 3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bauvollzugs berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Schreiben vom 25.07.2017, in dem darauf hingewiesen wird, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen, wird bekannt gegeben.

Beschluss: 9:0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Das Schreiben vom 10.08.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Mobilität

Laut beiliegendem Verkehrsgutachten ist nicht mit einem gesteigerten Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben zu rechnen. Jedoch ist das

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Verkehrsaufkommen auf der Medienallee und Gutenbergstraße bereits heute sehr hoch. In den kommenden Jahren ist mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Um den Autoverkehr und die Parkplatzsuche im Planungsgebiet zu reduzieren, muss die Anreise mit Fahrrad oder ÖPNV für (zukünftige) Mitarbeiter attraktiver gemacht werden. Der BN fordert daher, ein ausreichendes Angebot an Fahrradparkplätzen. Diese müssen überdacht, oberirdisch und diebstahlsicher abschließbar sein. Außerdem muss eine sinnvolle Verbindung zwischen dem Radweg an der Medienallee und den geplanten Fahrradabstellplätzen entlang der S-Bahn Trasse geschaffen werden. In diesem Bereich wäre auch ein Fahrrad- oder E-Bike Servicecenter denkbar. Eine Optimierung der Anbindung mittels ÖPNV wäre ebenfalls wünschenswert (z.B. Shuttleservice aus der Innenstadt).

2. Grundwasser

Durch den geplanten Bau einer durchgehenden Tiefgarage ist mit dem Durchbrechen von Grundwasser leitenden Schichten zu rechnen. Der BN besteht daher auf die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens und die Ausarbeitung konkreter Maßnahmen- um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen.

3. Klimatologische Situation

Frische und kalte Luft entsteht vornehmlich auf Freiflächen (z.B. Wiesen) und in Wäldern, wo die Luft frei zirkulieren kann und Bäume Schatten spenden. Die Stadt München wird von den umliegenden Wäldern über Frischluftbahnen (niedrig- oder unbebaute Flächen) mit der nötigen Luft versorgt. Gerade in Zeiten des Klimawandels, in denen die heißen Tage pro Jahr stetig zunehmen, ist dafür zu sorgen, dass diese Verbindungsachsen nicht unterbrochen werden. Das Planungsgebiet liegt genau zwischen einem potentiellen Entstehungsort von Frischluft (Erholungsgebiet Feringasee) und einer Frischluftbahn (Englischer Garten). Der BN fordert aus diesem Grund ein klimatologisches Gutachten. über die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Klimasituation im Raum-München.

4. Artenschutz

Wie dem beiliegenden Umweltbericht bzw. der Artenschutzrechtlichen Abschätzung zu entnehmen ist, befinden sich im Planungsgebiet eine potentielle Bruthöhle für baumbrütende Vogelarten sowie Brutplätze für eine Vielzahl von Bodenbrütern. Das Vorkommen gefährdeter Arten wird als unwahrscheinlich eingestuft, jedoch kann es auch nicht ausgeschlossen werden. In jedem Fall vernichtet die Abholzung der Bäume im Planungsgebiet Lebensräume, die durch das Anbringen von Nistkästen nicht ausgeglichen werden können. Weiterhin stellen die geplanten Gebäude mit einer Fassadenhöhe von über 22 m eine große Gefahr für überfliegende Vögel dar. Zur besseren Einschätzung fordert der BN ein ornithologisches Gutachten über die Abundanz verschiedener Vogelarten im Planungsgebiet. Der BN besteht außerdem auf die konkrete Ausarbeitung eines Fassadenkonzepts zur effizienten Vermeidung von Vogelschlägen. Das Konzept sollte in Zusammenarbeit mit Experten erarbeitet werden. Im Zuge der

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Artenschutzrechtlichen Abschätzung wurden auch zwei potentielle Sommerquartiere sowie ein potentielles Winterquartier für Fledermäuse entdeckt. Da zahlreiche Fledermausarten durch die BArtSchV geschützt sind, fordert der BN den Erhalt aller potentiellen Quartiere. Die Anbringung von Fledermausnistkästen eignet sich hier nur bedingt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation natürlicher Quartiere, wie eine Umfrage der Bayerischen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zeigt. Von 6500 ausgewerteten Kästen in Bayern konnten nur 42% der Kastengruppen als regelmäßig besetzte Einzelquartiere, Zwischenquartiere oder Paarungsquartiere identifiziert und nur in 17% der Kastengruppen Wochenstuben oder Jungtiergruppen nachgewiesen werden. Fledermausnistkästen werden also nicht immer besiedelt und nur selten zur Fortpflanzung genutzt. Einen Einfluss auf die Besiedelungswahrscheinlichkeit hat unter anderem das Alter der Nistkästen. Ältere Kästen, die bereits länger als fünf Jahre, im Falle von Wochenstuben sogar länger als zehn Jahre hängen, werden öfter besiedelt als jüngere Kästen. Um als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wirksam zu sein, müssen sie also mit einer langen Vorlaufzeit installiert werden. Diese Vorlaufzeit muss bei der Eingriffsplanung unbedingt berücksichtigt werden.

5. Erhalt von Grünflächen

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen soll der gesamte Baumbestand im Planungsgebiet abgeholzt werden. Bäume dienen nicht nur Tieren als Lebensraum und Nahrungsquelle, sie sind auch für den Menschen von großer Bedeutung. Neben ihrer Funktion als natürlicher Luftfilter spenden sie Schatten und dämpfen Geräusche ab. Den Angestellten dienen natürliche Grünflächen der unmittelbaren Naherholung. Eine Begrünung der Flachdächer ist zwar zu begrüßen, sofern eine Substratstärke von mindestens 20 cm eingeplant wird, jedoch können Dachgärten niemals die Ökosystemdienstleistungen großer Bäume erbringen. Aus diesem Grund besteht der BN ausdrücklich auf den Erhalt aller Grünflächen sowie des gesamten Baumbestandes. Durch eine Verbreiterung des Grünsaums im Süden des Planungsgebiets auf mindestens 20 Meter könnten die dortigen Bäume erhalten, und den Angestellten ein Platz zur Naherholung zur Verfügung gestellt werden.

Beschluss: 9:0

Zu 1

Die Verkehrssteigerungen im KFZ-Verkehr sind im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Den Anregungen zu den Maßnahmen zur Reduzierung des MIV-Anteils, zur Stärkung des ÖPNV und des Radverkehrs wird zugestimmt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da die Fahrradabstellplätze auf eigenem Gelände berücksichtigt sind und sich die weiteren vorgeschlagenen infrastrukturellen Maßnahmen auf Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches beziehen.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 2

Der Anregung wird nicht entsprochen. Ein hoher Grundwasserstand schließt eine Tiefgarage nicht aus, da die Tiefgarage als so genannte „Weiße Wanne“, also als wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion ausgeführt werden kann. Dies ist jedoch Sache des Bauvollzugs. Eine Änderung des Bebauungsplans ist daher in diesem Punkt nicht erforderlich.

Zu 3

Der vorliegende Bebauungsplan muss die Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter untersuchen, die sich durch die geplanten Änderungen bezogen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51/89, Teilflächen zwischen der Gutenbergstraße und der S-Bahnlinie, südlich der Medienallee, ergeben. Hierbei handelt es sich bereits aktuell um überwiegend bebaute und befestigte Flächen. Grünflächen sind nur in geringem Umfang, vor allem in den Randbereichen vorhanden. Daher können sich durch die Überplanung aufgrund der als geringfügig zu bezeichnenden Versiegelungserhöhung lediglich in geringem Umfang Auswirkungen auf das lokale Klima ergeben. Die aktuelle Satzung sieht auch künftig Baumpflanzungen sowohl im Innenbereich der geplanten Bebauung als auch in den Randbereichen vor.

Zu 4

Die Aussagen des Umweltberichts bzw. der Artenschutzrechtlichen Abschätzung zu vorkommenden Vogelarten sind nicht korrekt wiedergegeben. Bei den Baumbeständen besteht aktuell keine Eignung für höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse. Die vorhandenen Bestandsgebäude bieten vor allem Quartierspotential für Fledermäuse, in geringem Umfang auch für Vögel. Bereits bei der aktuellen Bebauung handelt es sich um 3 bis 6 geschossige Gebäude. Eine Erhöhung der Fassadenhöhe stellt keine zusätzliche Gefahr für überfliegende Vögel dar. Die Satzung enthält unter Punkt 39.0 die ökologische Maßnahme und Empfehlung, dass zur Minimierung der Kollisionsgefahr im Bereich von Verglasungen des Steges/des Brückenbauwerks wirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen sind. Die Maßnahme wird ergänzt, dass auch bei großflächigen Glaselementen und Fensterbändern den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z.B. reflexionsarme Verglasungen) und/oder Gestaltungen zu wählen sind. Spiegelnde Fassadenelemente und Balkone mit vollflächig durchsichtig verglasten Brüstungen sind nicht zulässig. Ornithologische Untersuchungen haben stattgefunden (siehe Artenschutzrechtliche Abschätzung). Der Erfassungsumfang wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die angesprochene Umfrage der Bayerischen Koordinationsstelle für Fledermausschutz bezieht sich auf Fledermausnistkästen an Bäumen. Gebäudenistkästen werden in der Umfrage nicht behandelt. Gebäudebewohnende Fledermausarten an Fassaden finden in der Regel ein Ausweichquartier. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde im vorliegenden Fall festgelegt, dass der Verlust der potentiellen Quartiere für Fledermäuse (wenn keine Nutzung nachgewiesen wurde) im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen ist, gleiches gilt für Quartiersverluste von Vögeln. Es ist geplant, die vorhandenen Spechtlöcher

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

mit Quartierspotential Ende September auf aktuellen Besatz zu kontrollieren und als Quartier bis zum Abriss der Gebäude unbrauchbar zu machen. Bei einem nachgewiesenen Besatz der Höhlen wird das Verhältnis des Ausgleichs auf 1 : 3 erhöht. Die Aufhängung der Kästen erfolgt bereits vor Beginn der ersten Abrissarbeiten an den Bestandsgebäuden entlang der Medienallee. Details können erst nach erfolgter Untersuchung festgelegt werden. Bei tatsächlichem Nachweis wird ein Konzept mit geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erarbeitet.

Zu 5

Der Forderung, den gesamten Baumbestand und die vorhandenen Grünflächen zu erhalten, wird nicht zugestimmt. Einer Verbreiterung des Grünsaums im Süden des Planungsgebiets auf mindestens 20m kann ebenso nicht zugestimmt werden, da die Gebäudeplanung in großen Teilen hinfällig würde und ein Wegfallen der Gebäudeflächen in diesem Bereich dem Flächenbedarf des Bauherrn widersprechen würde. Es ist geplant, die vorhandenen Gebäude durch eine Neubebauung zu ersetzen, die den aktuellen technischen Anforderungen der geplanten Nutzung durch die Mediengruppe ProSiebenSat1 Media SE entspricht. Ein Erhalt des Baumbestandes ist unter anderem aufgrund der geplanten Tiefgarage, in der die erforderlichen KFZ-Stellplätze für die Mitarbeiter vorgesehen sind, nicht möglich. Die Platzierung von Tiefgaragen erfolgt überwiegend unter bereits durch Bebauung versiegelten Flächen. Dadurch wird eine zusätzliche Flächenversiegelung vermieden. In den nicht unterbauten und nicht versiegelten Bereichen ist die Anlage von Rigolen geplant. Die Freiflächen über den unterbauten Tiefgaragen werden ausreichend mit Boden überdeckt und begrünt, so dass diese für eine Erholungsnutzung der Angestellten zur Verfügung stehen. Über die Festsetzungen ist hier die Neupflanzung von Bäumen sicher gestellt. Der Planverfasser ist sich bewusst, dass Ersatz für den abzuholenden Baumbestand zu leisten ist. Dieser Verpflichtung wird im Zuge der Baumaßnahme selbstverständlich nachgekommen.

Eisenbahn-Bundesamt

Das Schreiben vom 04.08.2017 wird bekannt gegeben, in dem nachfolgende Hinweise zur vorliegenden Planung, wegen der unmittelbaren Angrenzungen an den Bahnhof Unterföhring und die Bahnstrecke Nr. 5556 Flughafen München-München-Johanneskirchen, vorgebracht werden:

1. Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Bebauungsplan, der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

2. Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Dies ist auch bei der geplanten Bauwasserhaltung zu berücksichtigen.

3. 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 Bebauungsplans zu berücksichtigen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung haben Sie beauftragt.

4. Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gemäß § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.

5. Durch Bebauungspläne dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert werden. Bauleitpläne nach dem BauGB ersetzen mangels Konzentrationswirkung kein Zulassungsverfahren nach § 18 AEG. Zu beachten ist noch, dass die für den Eisenbahnbetrieb notwendigen Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen.

6. Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung.

7. Aufgrund der unmittelbaren Angrenzung des Bebauungsplanes an die Bahnlinie ist die DB Netz AG am Verfahren zu beteiligen. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der DB AG, Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, München.

Beschluss: 9:0

Zu 1 und 2

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug berücksichtigt. Die Verträglichkeitsuntersuchung vom 28.07.2017 ist dem Bebauungsplan beigelegt. Somit ist eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Zu 4 - 6

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Zu 7

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die DB Netz AG wird weiterhin am Verfahren beteiligt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Gemeinde Aschheim

Das Schreiben vom 23.08.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Die M3 stellt jetzt und in Zukunft eine wichtige Straßenachse dar, die tagtäglich ein enormes Verkehrsaufkommen bewältigen muss.

Die Gemeinde Aschheim befürchtet durch den Bebauungsplan Nr. 51a/17 eine Verschärfung der verkehrlichen Situation und bittet daher die Gemeinde Unterföhring bei ihrer weiteren Bauleitplanung die bereits bestehende Verkehrsbelastung der M3 kritisch zu berücksichtigen.

Beschluss: 9:0

Die Gemeinde Unterföhring nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Ihr ist bewusst, dass eine jegliche Realisierung von Baumaßnahmen und Projekten verkehrliche Auswirkungen zur Folge haben. Am Bebauungsplanentwurf wird festgehalten.

SWM Infrastruktur Region GmbH

Das Schreiben vom 28.08.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Die Versorgungsanlagen der SWM sind in den Bestandsplanauszügen dargestellt. Die Sparten sind in den Festsetzungen der Satzung vom 13.07.2017 unter Punkt 33.0 dargestellt, hierzu bestehen keine Einwände.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Wasserschächte, einer an der Nord-West-Ecke an der Medienallee und zwei Wasserschächte an der Gutenbergstraße, von denen jeweils private Leitungen zu den Gebäuden führen, sowie die Hydranten H 32095, H 17525 und H 27586. Die mit VF bezeichneten Wasserschächte speisen Verbundfeuerlöschleitungen, die den neuen Gegebenheiten angepasst werden müssen. Hierzu muss geklärt werden, ob weitere Gebäude mit Löschwasser über diese Zäblerschächte versorgt werden.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Der Schutzstreifen der Wasserversorgungsleitungen muss in einer Breite von 4,0 m jeglicher Über- und Unterbauung sowie Bepflanzung freigehalten werden. Die vorhandene Überdeckung der Wasserversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Der Maßnahmenträger ist zu verständigen, dass bei Anschluss des geplanten Neubaus an die öffentliche Wasserversorgung, die Bauwerber nach der AVBWasserV (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) die entstehenden Kosten zu tragen haben. Bei längeren Hausanschlussleitungen oder schwierigen Verlegebedingungen ist evtl. ein Wasserzählerschacht notwendig. Bei Neubauten und in Neubaugebieten sind die Lage des Wasserzählerraums und die Anschlussörtlichkeit vorab mit den SWM abzuklären.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.

Beschluss: 9:0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die SWM wird weiterhin am Verfahren beteiligt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

MVV München

Das E-Mailschreiben vom 10.08.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Von dem Bauvorhaben betroffen ist die Bushaltestelle "Unterföhring (S)" (Haltestellenanlage in der westlichen Medienallee), an der zurzeit die MVV-Regionalbuslinien 189, 233 und 234 verkehren. Aktuell bestehen in der Medienallee, unmittelbar westlich an den Kreisverkehr am nördlichen Bahnhofszugang angrenzend, zwei Bushaltestellenbereiche. Auf der Straßennordseite befindet sich eine Bushaltestelle als sog. "Buskap" (Busse halten/steht auf der Fahrbahn), an der Montag bis Freitag die Buslinie 189, am Samstag die Buslinie 233 hält. Diese Haltestellenposition bietet Platz für einen Bus. Auf der Straßensüdseite, unmittelbar vor dem Areal des Bauvorhabens, befindet sich eine als Busbucht ausgebildete Bushaltestelle, an der derzeit die MVV-Regionalbuslinie 234 hält. Diese Haltestellenposition bietet Platz für zwei Busse. Für alle der drei genannten Buslinien stellt die Haltestelle "Unterföhring (S)" die Endhaltestelle dar, so dass die Busse hier, neben den Aufenthaltszeiten für den Fahrgastwechsel, auch längere Standzeiten aufweisen (umlaufbedingte Stand-/Wendezeiten, z.T. Pausenzeiten).

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die o.g. Bushaltestellen in der Medienallee wurden bereits bei einem Termin am 08.06.2017 unter Teilnahme von Vertretern der Gemeinde Unterföhring, ProSieben, dem beauftragten Architektur-/Planungsbüro sowie des MVV erörtert. Dabei wurde die Intention/der Wunsch an den MVV herangetragen (so wie auch in den

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

vorliegenden Lageplänen enthalten), die auf der Südseite der Medienallee befindliche Bushaltestelle (Busbucht) nach Osten zu verlegen, da sich künftig auf Höhe der Haltestelle der Hauptzugangsbereich des Bauvorhabens befinden würde.

Die Bushaltestelle "Unterföhring (S)" in der Medienallee übernimmt, neben der Erschließung/Anbindung des Gewerbegebietes Unterföhring, auch eine sog. Verknüpfungsfunktion zwischen Bus und S-Bahn (S8). Eine Verlegung der Bushaltestelle in Richtung Osten würde den Umsteigeweg/die Umsteigezeit für Fahrgäste von bzw. zur S8 erhöhen. Besonders für mobilitätseingeschränkte Personen, welche beim Umstieg von/zur S-Bahn auf den Lift bzw. zumindest eine Rolltreppe angewiesen sind, verschlechtert sich der Umstieg (Lift/Rolltreppe nur am mittleren S-Bahnzugang). Darüber hinaus würde sich mit der Verlegung die grundsätzliche Problematik „Blickkontakt Fahrgast <-> Busfahrer“ der Haltestelle auf der Straßensüdseite weiter erhöhen (besonders bei Dunkelheit). An dieser Haltestellenposition stehen die Busse mit dem Fahrzeugheck zum S-Bahnhof, so dass die Busfahrer von hinten (von der S-Bahn) herannahende Fahrgäste nicht bzw. schwer erkennen können.

Grundsätzlich bedarf es im Bereich der Medienallee zur Abwicklung des aktuellen Verkehrsaufkommens, sowie im Hinblick auf mögliche mittelfristige Angebotserweiterungen des MVV-Regionalbusverkehrs, drei Haltestellenpositionen, die jeweils von den Bussen unabhängig voneinander bedienbar sein müssen (unabhängiges An-/Abfahren). Mindestens eine Halteposition muss dabei für die Nutzung durch Gelenkbusse geeignet sein. Dies wäre bei einer Veränderung der Haltestellensituierung zu beachten.

Aus Sicht des MVV ist es grundsätzlich nachvollziehbar, dass die aktuelle Bushaltestellenposition auf der Straßensüdseite der Medienallee sich mit der Intention, in diesem Bereich den Hauptzugangsbereich zum Bauvorhaben zu realisieren, nur schwer vereinbaren lässt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass an dieser Haltestelle (Endhaltestelle) Busse auch längere Standzeiten haben. Eine Verlegung dieser Halteposition nach Osten wird vom MVV aus den o.g. Aspekten als nicht voreilhaft erachtet. Der MVV regt vielmehr an, die Bushaltestellen (-positionen) auf der Straßennordseite der Medienallee zu konzentrieren und den dort bestehenden Standort entsprechend zu erweitern. Hierzu wäre zum einen die Verlängerung der vorhandenen Halteposition auf drei Positionen erforderlich. Zum anderen ist die Ausbildung als Busbucht sinnvoll, damit die stehenden Busse nicht den Verkehr behindern. Die für eine Busbucht auf der Straßennordseite erforderlichen Flächen könnten vermutlich in Folge des Wegfalls der vorhandenen Busbucht auf der Straßensüdseite im Zuge einer Neuordnung des Straßenraumes geschaffen werden. Mit einer Konzentrierung der Bushaltestellen auf der Straßennordseite würden der „Konflikt“ Bushaltestelle/Hauptzugangsbereich gelöst. Darüber hinaus würde auch der Blickkontakt Busfahrer <-> Fahrgäste optimiert und die Umsteigewege gegenüber einer Verlegung der südlichen Halteposition nach Osten geringer

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

gehalten werden. Zudem könnte der südliche Gehweg, auf dem vermutlich der Großteil der zwischen Gewerbegebiet und S-Bahnhof/Ortszentrum laufenden Fußgänger unterwegs ist, durch Entfall von Einbauten, wie Haltestellenmast und Fahrgastunterstand, für Fußgänger attraktiver (ggf. auch insgesamt breiter) gestaltet werden.

Beschluss: 9:0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der MVV wird an den Planungen im Umfeld beteiligt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Schreiben vom 16.08.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze, entlang der Medienallee und Gutenbergstraße, befinden sich im öffentlichen Grund Anlagen der Telekom, die bei einer eventuellen Grenzbebauung durch den Vorhabenträger zu beachten sind. Im Falle einer Grenzbebauung (jetzt Regelfall) und der damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfehlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt. Sollten provisorische Verlegung bzw. Umliegungen von Anlagen der Telekom notwendig werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen für den Vorhabenträger kostenpflichtig sind.

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung wird darauf aufmerksam gemacht, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Es wird gebeten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 9:0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 30.08.2017 wird bekannt gegeben, in dem darauf hingewiesen wird, dass die zulässigen Einzelhandelsnutzungen in der Verkaufsfläche begrenzt werden, so dass eine sukzessive Umwandlung des Gebiets in eine Einkaufsdestination prinzipiell ausgeschlossen werden kann. Hintergrund dieser Einwendung ist die zunehmende Schwächung bestehender Ortszentren durch Agglomerationen von Einzelhandel in Ortsrandlagen und Gewerbegebieten. Neben den möglichen Auswirkungen für die Ortszentren und Innenstädte ist mit diesen Entwicklungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden.

Beschluss: 9:0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Anregungen des Vorhabenträgers

Höhen

Die Höhen der einzelnen Baukörper werden derart angepasst, dass die jeweils oberste Traufe um 50 cm und die darunterliegenden Traufen jeweils anteilig angehoben werden. Dies ist notwendig zur Erzielung der notwendigen lichten Raumhöhe unter Einbeziehung der erforderlichen Bautoleranzen.

Dachüberstand

Das Dach des Hauptbaukörpers (Bauteil B) erhält im Zuge der Weiterentwicklung der bisherigen Planung einen seitlichen Überstand von 1,50 m an den Längsseiten. Die Abstandsfläche fällt dabei auf das eigene Grundstück bzw. das gemeindeeigene Grundstück Fl.Nr. 203/13 am Kreisel an der S-Bahnhof-Nordseite.

Beschluss: 9:0

Dieser Anregung des Vorhabenträgers kann dem Grunde nach entsprochen werden. Vor einer abschließenden Festlegung sind vom Vorhabenträger der gewünschte seitliche Dachüberstand und auch das geplante auskragende Vordach im Haupteingangsbereich (Luftraum Medienallee) noch einmal konkret (visualisiert) zur Vorlage im Gremium darzustellen. Der Planverfasser wird beauftragt, die Bebauungsplanunterlagen (Wandhöhen, Abstandsflächen und Dachüberstand bis zu 1,50 m) entsprechend zu überarbeiten.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Weiteres Vorgehen

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51a/17, New Campus ProSiebenSat.1 an der Medienallee und Gutenbergstraße, in der Fassung vom 13.07.2017, 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 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51a/17, New Campus ProSiebenSat.1 an der Medienallee und Gutenbergstraße, in der Fassung vom 13.07.2017, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 26.09.2017.

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

AZ 6100
Bauamt

444 9

Aufzugsanlagen an der Fichtenstraße 1-55 (ungerade): Vorstellung und Auswahl von Materialitäten für Treppen, Geländer etc.

Herr Dr. Küppers von der „Arge Fichtenstraße“ präsentierte und erläuterte in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.07.2017, Nr. 437, das mögliche Materialkonzept und beantwortete die aufkommenden Fragen des Gremiums.

In dieser Sitzung wurde aufgrund der vorgelegten Unterlagen kein Beschluss gefasst, da hier noch mehrere Änderungsvorschläge ausgearbeitet werden mussten.

In der heutigen Sitzung erläutern Herr Butz, Herr Schings und Herr Hilpert von der Arge Fichtenstraße das Materialkonzept und beantworteten alle auftretenden Fragen. Aus dem Gremium wurde nachgefragt, warum die Variante aus dem Wettbewerb des „Schrägeingangs“ nicht umgesetzt wird und erst mit einem Riegel „F“ in 2017 begonnen wird statt mit zwei Riegel (F+G). Herr Schings erläutert, dass die Realisierung eines Schrägeingangs aus brandschutzrechtlichen Belangen (Rückfrage beim Landratsamt München) nicht mehr möglich ist und daher die vorliegende Variante zur Umsetzung kommt. Darüber hinaus sind noch Untersuchungen der Statik

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

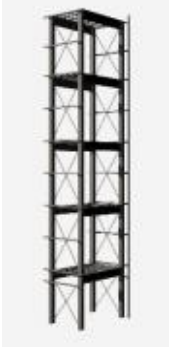
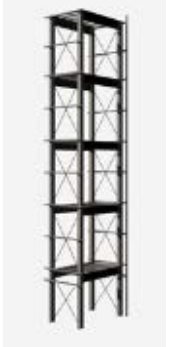
Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

bzgl. der Gründung und baugenehmigungsrechtliche Belange erforderlich, so dass nur ein Riegel (Bauteil F) in 2017 errichtet werden kann.

Die vorgelegten und vorzulegenden Materialien (sind im Rahmen des festgesetzten Auftragsvolumens bei Variante 1 und Variante 2 enthalten. Hierzu gibt es keine Mehr- oder Minderkosten.


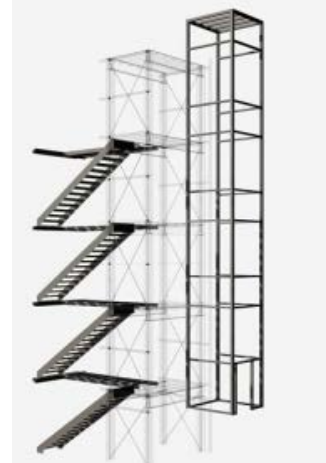
Soweit Alternativen in der Variante 3 aufgezeigt werden, entstehen Mehrkosten verbunden mit zeitlicher Verzögerung. Mit welchen Mehrkosten und zeitlicher Verzögerung hier zu rechnen ist, erläutern die Vertreter der Arge Fichtenstraße.

Nr.	Variante 1 (empfohlene und kalkulierte Variante)	Variante 2 (kostenneutrale Alternative)	Variante 3 (mit Mehrkosten u. zeitlicher Verzögerung verbundene Alternative)
1	Haupttragkonstruktion (Stockwerkrahmen)		
			
	Oberflächenbehandlung: <ul style="list-style-type: none"> • Sandgestrahlter Untergrund (SA 2,5) • Einschicht-Beschichtung mind. 80 µm, Fabrikat Geholit & Wiemer, Typ Geholit-K62 (1K-AK-HS) • Farbton: achatgrau, ähnlich RAL 7038 (hell, wirkt wie Grundierung, hellere Podest- und Laufbrückenunterseite) 	Oberflächenbehandlung: <ul style="list-style-type: none"> • Sandgestrahlter Untergrund (SA 2,5) • Einschicht-Beschichtung mind. 80 µm, Fabrikat Geholit & Wiemer, Typ Geholit-K62 (1K-AK-HS) • Farbton: staubgrau, ähnlich RAL 7037 (etwas dunkler, wirkt eleganter, bewirkt aber auch dunklere Podest- und Laufbrückenunterseite) 	

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send



Vortrag - Beschluss

Nr.	Variante 1 (empfohlene und kalkulierte Variante)	Variante 2 (kostenneutrale Alternative)	Variante 3 (mit Mehrkosten u. zeitlicher Verzö- gerung verbundene Alternative)
2	Stahltragkonstruktion 2 (Stahlaufzugsturm, Laufbrücken und Treppenläufe)		
			
	<p>Oberflächenbehandlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sandgestrahlter Untergrund (SA 2,5) • Einschicht-Streichlack mind. 60 µm, Fabrikat MIPA, Typ VC 250-30 (1K-Einschicht-Streichlack, seidenmatt) • Farbton: achatgrau, ähnlich RAL 7038 (hell, wirkt wie Grundierung, hellere Podest- und Laufbrückenunterseite) 	<p>Oberflächenbehandlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sandgestrahlter Untergrund (SA 2,5) • Einschicht-Streichlack mind. 60 µm, Fabrikat MIPA, Typ VC 250-30 (1K-Einschicht-Streichlack, seidenmatt) • Farbton: staubgrau, ähnlich RAL 7037 (hell, wirkt wie Grundierung, hellere Podest- und Laufbrückenunterseite) 	

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

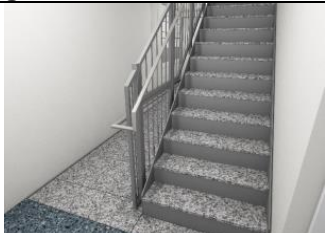
Vortrag - Beschluss


Nr.	Variante 1 (empfohlene und kalkulierte Variante)	Variante 2 (kostenneutrale Alternative)	Variante 3 (mit Mehrkosten u. zeitlicher Verzö- gerung verbundene Alternative)
3	Stahltragkonstruktion sichtbar, d.h. keine Verkleidung	Stahltragkonstruktion verkleidet (kostenneutral nicht möglich!)	Stahltragkonstruk- tion verkleidet (Alu- Paneel-Verkleidung)
			
	Ohne Verkleidung: <ul style="list-style-type: none"> Schweißnähte sind sichtbar Verschraubungen und Stoßausbildungen / Anschlussbereiche sind sichtbar, aber <u>keine</u> Verletzungsgefahr z.B. durch hervorstehende Schraubenspitzen o.ä. Verbände und Spannschlösser sichtbar (Spannschlösser durch <u>Kontermuttern gesichert</u>) Treppenläufe und Podest-Untersichten bleiben unverkleidet Elektroinstallation erfolgt in Stahlrohren im Farbton der Haupttragkonstruktion 	Anmerkung: Eine Verkleidung mit Gipskartonplatten ist zwar brandschutztechnisch möglich, konstruktiv aber nicht machbar, da die Bauteilbewegungen zu groß sind (Rissbildung bei Flächen und Anschlussfugen)	Alu-Paneel-Verkleidung: <ul style="list-style-type: none"> Wandverkleidung im Bereich der Verbandsfelder mit pulverbeschichteten Blechpaneelen, z.B. Farbton: grauweiß ähnlich RAL 9002 Evtl. ein abgedunkelter Paneelstreifen z.B. Farbton staubgrau ähnlich RAL 7037 Deckenverkleidung bei neuen Podesten und den Laufbrücken mit pulverbeschichteten Blechpaneelen, z.B. Farbton: grauweiß ähnlich RAL 9002 Elektroinstallation nicht sichtbar verlegt Mehrkosten ca. 15.000 € netto je Treppenhaus

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss





Nr.	Variante 1 (empfohlene und kalkulierte Variante)	Variante 2 (kostenneutrale Alternative)	Variante 3 (mit Mehrkosten u. zeitlicher Verzö- gerung verbundene Alternative)
4	Treppenlauf offen	Treppenlauf geschlossen	
			
	Offen: <ul style="list-style-type: none"> • Besserer Lichteinfall • Filigrane Konstruktion, wirkt eleganter 	Geschlossen: <ul style="list-style-type: none"> • Dunkler • Seniorenfreundlicher (wird von vielen als sicherer empfunden) 	

Nr.	Variante 1 (empfohlene und kalkulierte Variante)	Variante 2 (kostenneutrale Alternative)	Variante 3 (mit Mehrkosten u. zeitlicher Verzögerung verbundene Alternative)
5	Treppen- und Podestbelag		
		Anmerkung: Als einziger Naturstein kurzfristig verfügbar , andere Natursteine hätten längere Lieferzeiten. Die Platten kommen zum großen Teil fertig vorgeschnitten an die Baustelle und werden nur noch verklebt.	
	Bei Ausführung als offene Treppenkonstruktion (s.o.): <ul style="list-style-type: none"> • Naturstein, Granit • Fabrikat: Cinca Ariz Granite • Farbe: hell- bis mittelgrau • Nur Trittstufe, ca. 5 mm vorspringend (sh. Nr. 4) 	Bei Ausführung als geschlossene Treppenkonstruktion (s.o.) <ul style="list-style-type: none"> • Naturstein, Granit • Fabrikat: Cinca Ariz Granite • Farbe: hell- bis mittelgrau • Nur Trittstufe, Setzstufe Stahl wie Haupttragkonstruktion (sh. Nr. 4) 	

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss



Nr.	Variante 1 (empfohlene und kalkulierte Variante)	Variante 2 (kostenneutrale Alternative)	Variante 3 (mit Mehrkosten u. zeitlicher Verzögerung verbundene Alternative)
6	Geländerausbildung mit Füllung aus Stahl- Lochblech	Geländerausbildung mit Rundstabfüllung	
			
	<ul style="list-style-type: none"> • Stahlrahmen und Tragstäbe grundiert und lackiert, Farbton achatgrau ähnlich RAL 7038 • Füllung mit Lochblech, Rundlochstanzung, pulverbeschichtet, wie im Bestand vorhanden • Farbton ebenfalls achatgrau ähnlich RAL 7038 	<ul style="list-style-type: none"> • Komplette Konstruktion grundiert und lackiert, Farbton achatgrau ähnlich RAL 7038 oder staubgrau ähnlich RAL 7037 • Füllung mit Rundstäben 	
Nr.	Variante 1 (empfohlene und kalkulierte Variante)	Variante 2 (kostenneutrale Alternative)	Variante 3 (mit Mehrkosten u. zeitlicher Verzögerung verbundene Alternative)
7	Handlauf		
			

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

	<ul style="list-style-type: none"> Edelstahl, Durchmesser 33,7 mm (wegen Rettungswegbreite und Abstand zum Geländerpfosten) Handlaufenden nach unten gebogen 		<ul style="list-style-type: none"> Edelstahl, Durchmesser 33,7 mm (wegen Rettungswegbreite und Abstand zum Geländerpfosten) Handlaufenden untereinander verbunden Mehrkosten ca. 1.120 € je Treppenhaus
--	---	--	--



Nr.	Variante 1 (empfohlene und kalkulierte Variante)	Variante 2 (kostenneutrale Alternative)	Variante 3 (mit Mehrkosten u. zeitlicher Verzögerung verbundene Alternative)
8	Behandlung der Putzflächen nach Abbrucharbeiten		
			<p>Alternativ könnte höchstens ein kompletter Neu- oder Überputz sämtlicher Wandflächen erfolgen. Hierzu müsste aber zunächst die Materialzusammensetzung der vorhandenen Putzfläche geprüft und ein geeignetes (verträgliches) Material gefunden werden. Diese Maßnahme wäre in jedem Fall mit einem großen zeitlichen Mehraufwand (vor allem Arbeits- und Trocknungszeiten) verbunden. Kostentechnisch sind <u>mindestens 7.500 € je Treppenhaus</u> zu erwarten, je nach erforderlicher Schichtenzahl und Materialwahl auch mehr.</p>

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

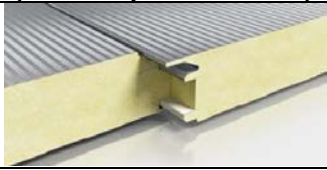
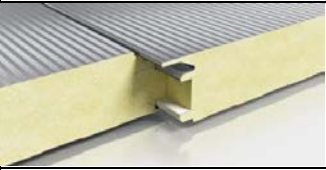
	Bereich Fasadenschnitte: <ul style="list-style-type: none"> • Blecheinfassungen von den Hauptrahmenkonstruktionen bis zur unversehrten Putzfläche 		
	Bereich Treppenläufe und Zwischenpodeste: <ul style="list-style-type: none"> • Beiputzen der Flächen – ACHTUNG! Nachgeputzte Bereiche werden sich optisch von den nicht behandelten Bereichen deutlich abheben (Unebenheiten und Strukturunterschiede)! 		


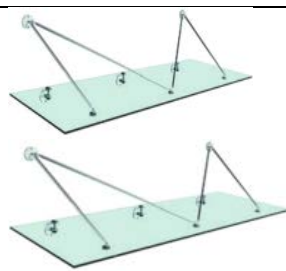
Nr.	Variante 1 (empfohlene und kalkulierte Variante)	Variante 2 (kostenneutrale Alternative)	Variante 3 (mit Mehrkosten u. zeitlicher Verzögerung verbundene Alternative)
9	Treppenhausleuchte		
			
	<ul style="list-style-type: none"> • LED-Aufbauleuchte rund • Fabrikat Megaman Renzo 		<ul style="list-style-type: none"> • LED-Aufbauleuchte eckig • Fabrikat Theron2030S • Mehrpreis: 55,00 € je Stück Leuchte • Mehrpreis je <u>Treppenhaus</u> 495,00 € netto (9 Stk)

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Nr.	Variante 1 (empfohlene und kalkulierte Variante)	Variante 2 (kostenneutrale Alternative)	Variante 3 (mit Mehrkosten u. zeitlicher Verzögerung verbundene Alternative)
10	Stahl-Sandwich- Element mit Mineralwolldämmung (Schmelzpkt. > 1.000°C)		
			
10	Außen: microliniert, beschichtet im Farbton: graualuminium ähnlich RAL 9007 Kantteile entsprechend Innen: liniert, RSL im Farbton grauweiß ähnlich RAL 9002 Kantteile entsprechend	Außen: microliniert, beschichtet im Farbton: weiß- aluminium ähnlich RAL 9006 Kantteile entsprechend Innen: liniert, RSL im Farbton grauweiß ähnlich RAL 9002 Kantteile entsprechend	

Nr.	Variante 1 (empfohlene und kalkulierte Variante)	Variante 2 (kostenneutrale Alternative)	Variante 3 (mit Mehrkosten u. zeitlicher Verzögerung verbundene Alternative)
11	Vordach		
			
	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Stück Vordach vor Aufzugsanlage als abgehängte oder frei auskragende Glasscheibe • Auskragung max. 1,10 m 		<ul style="list-style-type: none"> • 1 Stück Vordach vor Aufzugs- anlage als abgehängte oder frei auskragende Glasscheibe

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss



			<ul style="list-style-type: none"> • Auskragung max. 1,10 m • Zusätzliches Vordach über Hauseingang stür (nicht Hauptwetterseite!) als abgehängte oder frei auskragende Glasscheibe • Auskragung max. 1,10 m • Mehrkosten für zusätzliches Vordach mit 1,10 m Auskragung ca. 2.200 € Stück
--	--	--	--

Nr.	Variante 1 (empfohlene und kalkulierte Variante)	Variante 2 (kostenneutrale Alternative)	Variante 3 (mit Mehrkosten u. zeitlicher Verzögerung verbundene Alternative)
12	Außentreppe + Belag		
			
	Ausführung in Stahl wie im Treppenhaus Geländer wie Treppenhaus (Lochblech) Belag wie Treppenhaus, jedoch Rutschfestigkeitsklasse R 11 statt R 9	Ausführung in Stahl wie im Treppenhaus Geländer wie Treppenhaus (Stabgeländer) Belag wie Treppenhaus, jedoch Rutschfestigkeitsklasse R 11 statt R 9	

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Nr.	Variante 1 (empfohlene und kalkulierte Variante)	Variante 2 (kostenneutrale Alternative)	Variante 3 (mit Mehrkosten u. zeitlicher Verzögerung verbundene Alternative)
13	Briefkastenanlage mit Sprechanlage		
			
	Pulverbeschichtet, grau aluminium, ähnlich RAL 9007 Höhe wählbar (sh. Nr. 12): rollstuhlgerecht	Pulverbeschichtet, weiß aluminium, ähnlich RAL 9006 Höhe wählbar (sh. Nr. 12): normale Höhe	

Nr.	Variante 1 (empfohlene und kalkulierte Variante)	Variante 2 (kostenneutrale Alternative)	Variante 3 (mit Mehrkosten u. zeitlicher Verzögerung verbundene Alternative)
14	Pfosten-Riegel-Fassade außen		
			
	Schüco- Aufsatzkonstruktion AOC 50 Farbton: Grau aluminium ähnlich RAL 9007 Stahl-Glas-Konstruktion mit 2-Scheiben- Isolierverglasung	Schüco- Aufsatzkonstruktion AOC 50 Farbton: Weiß aluminium ähnlich RAL 9006 Stahl-Glas-Konstruktion mit 2-Scheiben- Isolierverglasung	
	Aufzug außen		
	Farbton: Grau aluminium ähnlich RAL 9007	Farbton: Weiß aluminium ähnlich RAL 9006	

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

	Fahrschachttür: Edelstahloberfläche Stahl-Glas-Konstruktion mit Einscheiben- VSG	Fahrschachttür: Edelstahloberfläche Stahl-Glas-Konstruktion mit Einscheiben- VSG	
--	---	---	--

Die Vertreter der Arge empfehlen die Variante 1. Die Variante 2 stellt eine kostenneutrale Alternative dar. Variante 3 stellt eine Variante dar, die definitiv mit Mehrkosten und i.d.R. auch mit einem zeitlichen Mehraufwand verbunden ist.

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich bzgl. der Farb- und Materialauswahl (Nrn. 1 bis 14) für folgende Varianten aus:

Beschluss: 9:0

Variante 1

Nr. 1 Haupttragkonstruktion (Stockwerkrahmen), Nr. 2 Stahltragkonstruktion 2 (Stahlaufzugsturm, Laufbrücken und Treppenläufe) und Nr. 3 Stahltragkonstruktion sichtbar, d.h. keine Verkleidung. Der Farbton ist bei Nr. 1-3 in achatgrau, ähnlich RAL 7038 auszuführen.

Beschluss: 8:1

Variante 1

Nr. 4 Treppenlauf offen.

Beschluss: 9:0

Variante 1

Nr. 5 Treppen- und Podestbelag (Ausführung als offene Treppenkonstruktion Naturstein Granit, Farbe hell-bis mittelgrau).

Beschluss: 9:0

Variante 2

Nr. 6 Geländerausbildung mit Rundstabausfüllung (Farbton achatgrau ähnlich RAL 7038 oder ähnlich staubgrau 7037).

Beschluss 4:5

Variante 1

Nr. 7 Handlauf (Handlaufenden nach unten gebogen und offen).
Nachdem der Variante 1 nicht zugestimmt wurde, ist Variante 3
(Handlaufenden untereinander verbunden) mit Mehrkosten von ca. 1.120 €

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

netto je Treppenhaus (28Treppenhäuserx1.120€=31.360€ zzgl. 19% Mwst= 37.318€ brutto) mit einer Verlängerung/Verzögerung um eine Woche auszuführen.

Beschluss: 9:0

Variante 1

Nr. 8 Behandlung der Putzflächen nach Abbrucharbeiten (Blecheinfassungen und Beiputzen der Flächen), Nr. 9 Treppenhausleuchte (LED rund) sowie Nr. 10 Stahl-Sandwich-Element mit Mineralwolldämmung (Außen: microliniert, beschichtet im Farbton: graualuminium ähnlich RAL 900, Kanteile entsprechend Innen liniert, RSL im Farbton grauweiß ähnlich RAL 9002 Kanteile entsprechend).

Beschluss: 8:1

Variante 3

Nr. 11 Vordach vor der Aufzugsanlage als abgehängte oder frei auskragende Glasscheibe, Auskragung max. 1,10m. Zusätzliches Vordach über Hauseingangstür (nicht Hauptwetterseite!) als abgehängte oder frei auskragende Glasscheibe, Auskragung max. 1,10 m auszuführen. Für das „zusätzliche Vordach mit 1,10 m Auskragung über der Hauseingangstüre entstehen Mehrkosten ca. 2.200 €/Stück netto (28 Hauseingangstüren 2.200 € = 61.600 € zzgl. 19% Mwst. =73.304 € brutto) und werden zusätzlich (ohne Bauzeitverlängerung) genehmigt.

Beschluss: 9:0

Variante 2

Nr. 12 Außentreppe + Belag, Ausführung in Stahl wie im Treppenhaus Geländer wie Treppenhaus (Stabgeländer), Belag wie im Treppenhaus, jedoch Rutschfestigkeitsklasse R 11 statt R 9.

Beschluss: 9:0

Variante 1

Nr. 13 Briefkastenanlage mit Sprechanlage, graualuminium, ähnlich RAL 9007 Höhe in rollstuhlgerechter Ausführung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine Briefkastenanlage zur Ausführung kommt, auf der bewusst keine Ablagefläche (zur Vermeidung von unberechtigten Ablagerungen) zur Verfügung gestellt wird. Nr. 14 Pfosten-Riegel-Fassade (Schüco Aufsatzkonstruktion AOC 5), Farbton: Graualuminium ähnlich RAL 9007

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Stahl-Glas-Konstruktion mit 2-Scheiben-Isolierverglasung. Aufzug außen
Farbton: Graualuminium ähnlich RAL 9007. Fahrschachttür:
Edelstahloberfläche, Stahl-Glas-Konstruktion mit Einscheiben- VSG.

Beschluss: 9:0

Weiteres Vorgehen

Der Bau- Verkehr und Grundstücksausschuss genehmigt die entstehenden Mehrkosten aus den vorgenannten Beschlüssen in Höhe von rund 111.000 € brutto. Die Kosten sind unter der Haushaltsstelle 8816.9420 zu verbuchen. Die Fertigstellung der 28 Aufzugsanlagen ist durch die ARGE Fichtenstraße, wie vertraglich vereinbart bis Ende 2018 sicherzustellen.

AZ 622
Bauamt

445 9

Bauantrag von Herrn Klaus Huttner zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Neubau einer Doppelgarage an der Isaraustraße 11

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag von Herrn Klaus Huttner, Grasbrunn, vom 04.08.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 18.08.2017, zum Anbau an das bestehende Wohnhaus und Neubau einer Doppelgarage an der Isaraustraße 11, Fl.Nr. 1205/52, bekannt. Die entsprechenden Planzeichnungen des Architekturbüros Walter Höfler, Ismaning, vom 05.08.2017, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Isaraustraße 11 (720m²), welches sowohl im aktuellen, auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 6, „Kanal- und Isaraustraße“.

Auf dem Grundstück ist bereits ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen realisiert. Der Antragsteller plant nun auf dem hinteren Grundstücksteil einen Anbau mit den Maßen 7,41m x 4,82m (im Erdgeschoss) bzw. mit den Maßen 7,45m x 6,82m (im Obergeschoss). Im Erdgeschoss soll so eine Sommerküche/Hobbyraum entstehen, im Obergeschoss ein zu Wohnung 3 zugehöriges Wohnzimmer mit Balkon. Weiter soll an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Grenzgarage mit einem Raum für Gartengeräte mit den Maßen 8,00m x 5,70m x Höhe 2,92m mit extensiver Dachbegrünung errichtet werden; zwei bestehende Nebengebäude sollen hierfür abgerissen werden. Durch den Anbau wird die nördliche Baugrenze weiter überschritten. Mit Beschluss vom 28.03.1983, Nr. 350, wurde bereits der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze durch den jetzigen Bestandsbau (Treppenhaus) zugestimmt. Ein entsprechender Antrag zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt vor, die Abstandsflächen werden gemäß eingereichtem Plan eingehalten.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Weiter soll an der östlichen Dachseite eine Gaube mit 15° Neigung eingebaut werden. Gemäß Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 6 sind Dachgauben zur besseren Belichtung der Dachräume zulässig.

Auf dem Grundstück werden entsprechend eingereichtem Stellplatznachweis 5 Kfz-Stellplätze nachgewiesen, einer an der Einfahrt an der Isaraustraße, zwei in der neu zu errichtenden Doppelgarage und 2 Stellplätze vor der Garage. Entsprechend aktueller Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring sind für das Bauvorhaben 6 Stellplätze nachzuweisen.

Gemäß Berechnungen des Architekturbüros Walter Höfler, Ismaning, vom 04.08.2017, werden mit den Neubauten eine GRZ von 0,27 und eine GFZ von 0,57 erreicht.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wurde bauherrenseits bereits durchgeführt, beide betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Mit E-Mail vom 22.08.2017 wurde beim zuständigen Landratsamt München angefragt ob einer weiteren Befreiung bzgl. der Überschreitung der hinterliegenden Baugrenze entsprochen werden kann oder ob hier bereits die Grundzüge der Planung tangiert würden. Mit E-Mail-Antwort desselben Tages wird mitgeteilt, dass, wenn in dem beantragten Maß von der Baugrenze befreit würde, dies ein gravierender Bezugsfall für die Nachbargrundstücke sei und dies Grundzüge der Planung berühren würde. Es sei die sauberste Lösung wenn die Gemeinde den B-Plan aufheben würde, da das Aufrißschema bzgl. der Höhe und die Festsetzung zur Geschossigkeit usw. schon längst überholt seien“. Die Verwaltung teilt diese Auffassung.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss teilt die Auffassung der Verwaltung, bestätigt durch das E-Mail-Schreiben des Landratsamtes München vom 22.08.2017 und beauftragt die Verwaltung die Aufhebung des Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 6, „Kanal- und Isaraustraße“ zu prüfen und dem Gemeinderat in einer der kommenden Sitzungen eine Entscheidungsvorlage vorzulegen.

Nach einem abschließenden Beschluss durch den Gemeinderat soll der Bauantrag von Herrn Klaus Huttner, Grasbrunn, vom 04.08.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 18.08.2017, zum Anbau an das bestehende Wohnhaus und Neubau einer Doppelgarage an der Isaraustraße 11, Fl.Nr. 1205/52, dem Gremium erneut zur Entscheidung vorgelegt werden.

AZ 6024
Bauamt

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

446 9 **Bauantrag der Targownik GbR zum Neubau eines Mehrfamilienhauses
an der Dammstraße 2**

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der Targownik GbR, München, vom 10.08.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 31.08.2017, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Dammstraße 2, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen der Schluchtmann Architekten, München, vom 10.08.2017, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Dammstraße 2, Fl. Nr. 1205/31 (688m²), welches sowohl im aktuellen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich somit gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten mit den Maßen 14,99m x 15,99m x 19,57m (First) mit UG + 2 + DG (kein Vollgeschoss) mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 33°. Im Erdgeschoss entsteht eine Wohneinheit mit 170,47m² für die 5köpfige Familie des Antragstellers, im Obergeschoss sollen drei Wohneinheiten (57,76m², 50,82m² und 58,22m²) und im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit mit 107,24m² realisiert werden. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse bzw. einen Balkon. Im Untergeschoss sind Kellerabteile, ein Wasch- und Trockenraum sowie mehrere Hobbyräume mit acht größeren Lichtschächten geplant (3 Lichtschächte: 1,60m x 0,70m und 5 Lichtschächte: 2,00m x 0,90m). Die Erschließung erfolgt über eine Treppe im Gebäudeinneren.

Auf dem Grundstück werden entsprechend eingereichter Stellplatzberechnung acht Kfz-Stellplätze nachgewiesen, vier in einer Doppel-Duplexgarage im nördlichen Grundstücksbereich, zwei direkt an der Einfahrt sowie zwei weitere Stellplätze an der Dammstraße. Diese Stellplatzanzahl entspricht den Anforderungen der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring. Darüber hinaus ist im nördlichen Grundstücksbereich ein Kinderspielplatz mit ca. 60m² geplant.

Gemäß Berechnungen der Schluchtmann Architekten, München, vom 10.08.2017, wird mit dem Neubau des Mehrfamilienhauses eine GRZ von 0,36 (überbaute Gebäudefläche) bzw. 0,68 (überbaute Gebäudefläche inkl. Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätzen und Garagen) und eine GFZ von 0,64 erreicht.

Bei einem Gespräch im zuständigen Landratsamt München am 30.03.2017 wurde auf Anregung der Verwaltung die Planung vorgestellt und einige Eckpunkte besprochen. Das LRA hat bzgl. Einfügegebot gemäß §34 BauGB angeregt, einen Nachweis über die vorhandenen GFZ und GRZ in der Nachbarschaft anzufertigen. Die entsprechende Planzeichnung liegt dem Bauantrag bei.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wurde bauherrenseits bereits durchgeführt, ein entsprechender Nachweis liegt dem Bauantrag bei.

Beschluss: 5 : 4

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag der Targownik GbR, München, vom 10.08.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 31.08.2017, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten an der Dammstraße 2, zur Kenntnis und stimmt diesem unter folgenden Maßgaben zu:

- Auf das Einfügegebot gemäß §34 BauGB wird verwiesen. Dies ist im Genehmigungsverfahren zu prüfen.
- Die beantragten und geplanten Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- Einer Wohnnutzung im Kellergeschoss wird nicht zugestimmt.
- Die Zufahrtssituation (eine Zufahrt) zur Dammstraße sowie die Stellplatzanordnung im Vorgartenbereich ist mit der Gemeinde abzustimmen und vor Baugenehmigung zwingend vorzulegen.
- Der beantragte Kinderspielplatz ist zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- Für zu fällende Bäume sind frühzeitig ggf. entsprechende Fällgenehmigungen einzuholen.

AZ 6024
Bauamt

447 9

Bauantrag von Frau Julia Carina und Herrn Dr. Timo Engelhardt zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Kanalstraße 15

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Julia Carina und Herrn Dr. Timo Engelhardt, München, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Kanalstraße 15, Fl.Nr. 1205/44, vom 03.09.2017, bekannt. Die Planzeichnungen der Axel Steudel Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbH, Köln, vom 24.08.2017, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1205/44 (724 m²), welches im rechtskräftigen und im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 6, Isarau. Der rechtsgültige Baulinien- und Bebauungsplan aus dem Jahre 1950 legt mit Aufrisschema den Haustyp mit Dachform, Dachneigung, Dachüberstand und Höhe des Erdgeschossfußbodens über dem mittleren Gelände sowie die Firstrichtung bindend fest.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Maßen 15,865 m Länge x 8,365 m Breite x 11,40 m Firsthöhe mit KG, EG, 1. OG und DG (kein Vollgeschoss). Hieraus ergibt sich eine Wohnfläche von 271,28 m². Das Dach wird dabei als Satteldach mit einer Dachneigung von 45° mit Schleppgauben mit einer Neigung von 25° ausgebildet. Darüber hinaus planen die Antragsteller an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Satteldachgrenzgarage inkl. Abstellraum mit den Maßen 8,99 m Länge x 4,24 m Breite und einen davorliegenden oberirdischen Stellplatz. Die zwei geplanten Stellplätze entsprechen der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring.

Gemäß vorgelegter Berechnung der Axel Steudel Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbH vom 24.08.2017 wird mit Realisierung der Baumaßnahme eine GFZ von 0,37 und eine GRZ von 0,46 auf dem Grundstück hergestellt.

Auf Grund des rechtskräftigen Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 6, Isarau, sind für das geplante Vorhaben folgende Befreiungen erforderlich:

1. Befreiung vom Aufrissschema

Das geplante Bauvorhaben ist mit zwei Vollgeschossen geplant und weicht damit vom Aufrissschema des Bebauungsplans ab. Im Rahmen des Vorbescheides (Az.: 7.1.1-0092/15/VB) vom 10.06.2016 wurde die Befreiung vom Aufrissschema des Bebauungsplanes bereits erteilt. Insgesamt ist die aktuelle Planung (Einfamilienhaus mit Garage) kleiner als die Planung, die für den Vorbescheid vorgelegt wurde (Mehrfamilienhaus mit Garagen).

2. Befreiung von der Festsetzung der Einfriedungshöhe

Die maximale Höhe der Einfriedung zur Kanalstraße ist in Anlehnung an die Nachbargrundstücke mit ca. 1,40 m Höhe etwas höher als die im Bebauungsplan angegebene Höhe von 1,10 m. Die Antragsteller planen die Errichtung eines Zaunes mit einer Höhe von max. 1,47 m.

3. Befreiung von der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche

Die geplante Garage überschreitet die westliche Baugrenze um ca. 8,50 m. Die Baugrenze befindet sich laut Bebauungsplan in einem Abstand von 18 m zur vorderen Baulinie und wird bereits von der aktuellen Bestandsgarage überschritten.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass gleichgelagerten Befreiungen in der Vergangenheit (wie z. B. in der Kanalstraße 19 mit Bauausschussbeschluss vom 02.03.1999, Nr. 443) bereits zugestimmt wurden.

Auf den genehmigten Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten mit Garagen an der Kanalstraße 15 vom 10.06.2016 und den entsprechenden Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.05.2016, Nr. 295, wird ebenso hingewiesen.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Außerdem weist der Bürgermeister daraufhin, dass das bestehende Haus samt Garage aus den 50er Jahren abgerissen werden soll.

Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Frau Julia Carina und Herrn Dr. Timo Engelhardt, München, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Kanalstraße 15, Fl.Nr. 1205/44, vom 03.09.2017, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Das Vorhaben hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.
- Auf die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird hingewiesen.
- Den beantragten Befreiungen bzgl. Aufrisschema, Einfriedungshöhe und überbaubarer Grundstücksfläche wird zugestimmt.
- Die notwendigen Stellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 06.04.2017 sind nachzuweisen und dauerhaft zu unterhalten.
- Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

AZ 6100
Bauamt

448 9

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes der Firma Gewerbepark Unterföhring GmbH & Co.KG zum Umbau und Umnutzung von Einzelhandelsflächen an der Feringastrasse 6

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes der Firma Gewerbepark Unterföhring GmbH & Co.KG, Unterföhring, zum Umbau und Umnutzung von Einzelhandelsflächen an der Feringastrasse 6, Fl.Nr. 1189/67, vom 09.08.2017, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen der IN Bau GmbH, München, vom 09.08.2017, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/67 (11.095 m²), das im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet und im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel, Büro- und Wohnnutzung sowie Beherbergung ausgewiesen ist, besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49c/16 für das Grundstück an der Feringastrasse 6.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49c/16 lässt u.a. folgende Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 4.500 m² zu:

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- einen Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² zzgl. Nebenräume
- einen Betrieb für Elektronikartikel oder Unterhaltungselektronik (braune Ware) oder Textileinzelhandel (Bettwaren, Gardinen, Heimtextilien) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² zzgl. Nebenräume
- einen Betrieb für Elektronikartikel oder Unterhaltungselektronik (braune Ware) oder Textileinzelhandel (Bettwaren, Gardinen, Heimtextilien) oder Papierwaren (Bürobedarf, Schreibwaren-Fachmarkt) oder Sportartikel-Fachmarkt oder Fachmarkt für Baby- und Kinderausstattung bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² zzgl. Freiverkauf von maximal 240 m² und zzgl. Nebenräume
- einen Betrieb bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 460 m² zzgl. Nebenräume

Die Antragstellerin begründet den Antrag damit, dass auf einer Fläche von 736 m² von den nach Maßgabe des Bebauungsplans zulässigen Verkaufsflächen von insgesamt 4.500 m² kein Mieter im Bereich der festgesetzten Sortimente gefunden werden konnte. Für die nun vorgesehene Zoohandlung bedarf es daher einer Befreiung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 49c/16.

Der Bürgermeister weist auf die Verträglichkeitsprüfung der CIMA Beratung + Management GmbH, München, vom 04.08.2017 hin.

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

Beschluss: 9 : 0

Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung eines Bebauungsplanes der Firma Gewerbepark Unterföhring GmbH & Co.KG, Unterföhring, zum Umbau und Umnutzung von Einzelhandelsflächen für eine Zoohandlung an der Feringastrasse 6, Fl.Nr. 1189/67, vom 09.08.2017, wird zugestimmt, wenn die übrigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49c/16 für das Grundstück an der Feringastrasse 6, eingehalten werden. Auf die Nachbarteilnahme wird hingewiesen.

AZ 6100
Bauamt

449 9

Tekturantrag von Herrn Bernhard Riederer zum Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit acht Wohneinheiten und Garagen und Carport am Eichenweg 5

Der Bürgermeister gibt den Tekturantrag von Herrn Bernhard Riederer, Unterföhring, zum Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit acht Wohneinheiten und Garagen und Carport am Eichenweg 5, Fl.Nr. 70/0, vom

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

22.08.2017, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Siebert und Müller, München, vom 15.08.2017, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 70/0 (1.557 m²), das im rechtskräftigen und im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach nach § 34 BauGB zu richten.

Auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.06.2017, Nr. 291 wird hingewiesen, in dem dem entsprechenden Bauantrag zum Neubau eines Mehrgenerationenhauses am Eichenweg 5 grundsätzlich zugestimmt wurde.

Der Antragsteller plant nun die Änderung der Zwerchgiebel an der Nord- und Südfassade sowie die Vergrößerung von zwei Kellerräumen und die Vergrößerung eines Wintergartens im EG und einer Terrasse im OG.

Die geplanten Zwerchgiebel an der Nord- und Südfassade sollen nun anstelle eines Satteldachs ein Flachdach erhalten. Dadurch reduziert sich die Firsthöhe von 10,50 m auf 9,30 m. Weiter wird die Vergrößerung der Kellerräume geplant. Die im Bauantrag vom Gebäude nicht unterkellerten Bereiche sollen nun doch teilweise unterkellert werden. Außerdem ist die Vergrößerung des Wintergartens im EG vorgesehen, anstelle von einer Tiefe von 2,30 m ist der Wintergarten dann mit einer Tiefe von 3,30 m geplant. Dadurch vergrößert sich auch die davor liegende Terrasse von 3,10 m auf 3,40 m und ragt dadurch weiter in den Garten hinein. Weiter vergrößert sich hierdurch auch die Tiefe der darüber liegenden Terrasse im OG von 4,50 m auf 5,30 m.

Im Rahmen des Tekturantrags wird auch der Geräteschuppen, welcher an der Garage an der westlichen Grundstücksgrenze geplant ist, verkleinert. Darüber hinaus entfällt der Balkon im 1. OG an der Ostseite.

Gemäß Baubeschreibung vom 22.08.2017 erhöht sich mit Realisierung der Maßnahme die GFZ von 0,476 auf 0,481 und die GRZ von 0,184 auf 0,189.

Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

Beschluss: 9 : 0

Dem Tekturantrag von Herrn Bernhard Riederer, Unterföhring, zum Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit acht Wohneinheiten und Garagen und Carport am Eichenweg 5, Fl.Nr. 70/0, vom 22.08.2017, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Das Vorhaben hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Auf die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird hingewiesen.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

AZ 6100
Bauamt

410 9

Tekturantrag inkl. Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften von Frau und Herrn Michaela und Michael Hanus zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage an der Johanneskirchner Straße 4

Der Vorsitzende erinnert an die Beschlüsse des Bauausschusses vom 29.09.2015, Nr. 212, und vom 31.05.2016, Nr. 293, mit welchem dem Bauantrag sowie der 1. Tektur von Frau und Herrn Michaela und Michael Hanus zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage an der Johanneskirchner Straße 4 unter Auflagen zugestimmt hatte. Der 2. Tektur wurde mit Schreiben vom 22.09.2016 im Büroweg zugestimmt.

Mit Schreiben vom 31.07.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 08.08.2017, teilt das zuständige Landratsamt München mit, dass bei zwei Ortseinsichten am 30.06.2017 sowie am 19.07.2017 festgestellt wurde, dass planabweichend gebaut wurde. Dies betrifft folgende Tatbestände:

- Erhöhung der Brüstung der Dachterrasse von beantragten 0,9m auf 1,8m (südlich) bzw. 1,75m (nördlich) bzw. 1,25m (östlich), wodurch die erforderlichen Abstandsflächen nicht mehr auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden können, hier wurde den Bauherren bis zum 10.08.2017 die Möglichkeit zur Äußerung gegeben
- der Dachüberstand vor der linken Dachgaube auf der Südwestseite des Gebäudes und der Dachüberstand zwischen dieser Dachgaube und dem Dacheinschnitt wurde nicht hergestellt, somit werden auch hier die erforderlichen Abstandsflächen nicht mehr einhalten, den Bauherren wurde bis zum 25.08.2017 die Möglichkeit zur Äußerung gegeben
- bezüglich folgender nicht genehmigter Änderungen wurde seitens LRA bis zum 25.08.2017 ein Tekturantrag gefordert:
 - Erhöhung der drei umlaufenden Geländer
 - die Garage ist nicht unmittelbar mit der Garage auf dem südlichen Nachbargrundstück zusammengebaut
 - an der südlichen Grundstücksgrenze wurde eine Trennwand mit einer Höhe von ca. 1,85 m ab Oberkante Sockel errichtet

Mit Telefonat vom 28.08.2017 erklärte das Landratsamt München, dass seitens Bauherren eine Fristverlängerung bis zum 31.08.2017 (Anhörung) bzw. 08.09.2017 (Tekturantrag) beantragt und genehmigt wurde.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Vorsitzende gibt nun den Tekturantrag inkl. Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften von Frau und Herrn Michaela und Michael Hanus zur Veränderung des Geländers und des Windschutzes auf der Terrasse im Obergeschoss vom 01.09.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 08.09.2017, bekannt. Die entsprechenden Planzeichnungen der Architektin Anja Hennevogl, München, vom 30.08.2017, wurde den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Johanneskirchner Straße 4, Fl. Nr. 44/3 (367m²), welches sowohl im rechtskräftigen als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan, eine Bebauung hat sich demnach gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Das Ehepaar Hanus beantragt hier die Erhöhung der Geländer der auf der Garage aufsitzenden Dachterrasse im südöstlichen Grundstücksbereich von genehmigten jeweils 0,9m auf 1,80m (Richtung Süden) bzw. auf 1,25m (Richtung Osten) bzw. auf 1,75m (Richtung Norden) als Sicht- und Windschutz. Mit der Erhöhung des Geländers können die erforderlichen Abstandsflächen nicht mehr auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden, sondern fallen bis ca. 1,69m auf die südlich angrenzenden Fl. Nrn. 44/34 und 44/30. Hierfür wurde ein entsprechender Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Art. 6 Abs. 2 BayBO – Abstandsflächen) gestellt, der mit dem Schutz der Privatsphäre des Antragstellers bzw. Bauherren vor unerwünschten Einblickmöglichkeiten und vor unerwünschtem Mithören seiner eigenen sozialen Lebensäußerungen durch die südlich angrenzenden Nachbarn begründet wird, was nur durch die beantragte Mindesthöhe eines Sichtschutzes gewährleistet werden kann.

Nachbarrechtliche Beeinträchtigungen der betroffenen südlichen Grundstücke bzw. Bedenken bezüglich der Einhaltung der Schutzziele der Vorschriften aufgrund des Gesetzes gern. Art 6 Abs. 2 BayBO bestehen laut Planfertigerin hier nicht. Sowohl die Belichtung, Belüftung, Besonnung als auch der Brandschutz im Bezug auf die südlich angrenzenden Nachbargrundstücke seien auch mit Erteilung der Abweichung wegen Überschreitung der Grundstücksgrenze mit der südlichen Abstandsfläche des Sicht- und Windschutzes gewährleistet.

Als Alternative zur Errichtung des „filigranen Sicht- und Wetterschutzes aus Glas“, führt die Planfertigerin den Bau eines gemäß Art. 57 BayBO verfahrensfrei zu erstellenden Pultdaches auf der Grenzgarage mit selbiger Firsthöhe entsprechend der Höhe des Glas-Sichtschutzes an, welches ohne weiteres realisierbar wäre. Eine entsprechende Alternativplanung liegt dem Antrag bei.

Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Auf Nachfrage bei der Architektin wurde mit deren Stellungnahme vom 15.09.2017 mitgeteilt, dass für die weiteren seitens des Landratsamtes München geforderten Tatbestände (Garage ist nicht unmittelbar mit der Garage auf dem südlichen Nachbargrundstück zusammengebaut, an der südlichen Grundstücksgrenze wurde eine Trennwand mit einer Höhe von ca. 1,85 m ab Oberkante Sockel errichtet) mitgeteilt, dass zwei Tekturen nicht notwendig seien, da:

- Die Einfriedung (Sichtschutz) gemäß BayBo §57 Punkt 7a) Einfriedungen in einer Höhe bis zu 2m (hier 1,85m) errichtet wurde.
- Die Grenzgarage auf FlurNr.: 44/3 gemäß Genehmigungsbescheid an der Grundstücksgrenze errichtet wurde. Die Nachbargaragen auf dem südlich angrenzenden Grundstück wurden entgegen des damaligen Genehmigungsbescheids und der damals geltenden BayBO nicht an der Grundstücksgrenze, d.h. rechtswidrig errichtet.

Am 26.09.2017 sprach Herr Hanus bei der Gemeinde Unterföhring persönlich vor und bat darum, das Schreiben an das Landratsamt München (Ihr Schreiben vom 31.07.2017 Gegenvorstellung etc., Eingang bei der Gemeinde 26.09.2017), den Bauausschussmitgliedern zur heutigen Sitzung vorzulegen. Dieses Schreiben wurde dem Gremium als Tischvorlage zur Verfügung gestellt. Auf Anregung von Herrn Kaiser, Landratsamt München, sollte der Bauausschuss zum Tekturantrag Erhöhung der drei Geländerseiten (Sicht- und Windschutz) eine Entscheidung i. S. von § 34 BauGB (Einfügegebot) treffen, um das Verfahren soweit zum Abschluss zubringen. Ebenso wurde die Äußerung von Herrn Riedmeier mit E-Mailschreiben vom 26.09.2017 dem Gremium als Tischvorlage zur Verfügung gestellt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Tekturantrag inkl. Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Art. 6 Abs. 2 BayBO – Abstandsflächen) von Frau und Herrn Michaela und Michael Hanus zur Veränderung des Geländers und des Sicht- und Windschutzes auf der Terrasse im Obergeschoss vom 01.09.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 08.09.2017, zur Kenntnis und stimmt der Erhöhung des Sicht- und Windschutzes der auf der Doppelgarage aufsitzenden Dachterrasse im südöstlichen Grundstücksbereich von genehmigten jeweils 0,9m auf 1,80m (Richtung Süden) bzw. auf 1,25m (Richtung Osten) bzw. auf 1,75m (Richtung Norden) zu, wenn dies aus bauordnungsrechtlichen Belangen (Abstandsflächen) zulässig erscheint. Dies ist durch das Landratsamt München als Untere Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden.

Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

AZ 6024
Bauamt

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

411

9

Formlose Anfrage der Lechner Immo KG zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Mitterfeldallee, Fl.Nr. 219

Der Bürgermeister gibt die formlose Anfrage der Firma Lechner Immo KG, Unterföhring, zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Mitterfeldallee Fl.Nr. 219 vom 12.09.2017, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 18.09.2017, bekannt. Ein Auszug aus dem Lageplan wurde dem Gremium zur Verfügung.

Das Grundstück Fl.Nr. 219 (27.383 m²), das im aktuellen sowie im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als emissionsbeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Auf Grund der städtebaulichen Situation (zwischen Schulcampus und Sportpark an der Mitterfeldallee, hochwertiges Gewerbegebiet) und der Grundstücksgröße wäre zur Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 219 ein Bauleitverfahren durchzuführen.

Der Antragsteller bittet mit Schreiben vom 12.08.2017 um eine Aussage zu folgenden Punkten:

1. Baudichte

GFZ = 1,3 (BGF ca. 36.000 m²)

2. Baukörper und Höhenentwicklung

Unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Bürobebauung der Allianz (3-5 bzw. 7 Geschosse), der vorgesehenen Bebauung mit dem Schulcampus der Gemeinde (im Wesentlichen 3-geschossig) und der am Kreisel Dieselstraße angrenzenden Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 238 (7 Geschosse, Hotel the K) wird entlang der Mitterfeldallee ein gegliederter Baukörper (Flachdach) mit bis 5 Geschossen und nach Norden und Süden abgestufter Höhenentwicklung vorgesehen. Entsprechend der markanten, höheren Bebauung am Kreisel Dieselstraße (Hotel the K, 7-geschossig) ist am Kreisel ebenfalls ein städtebaulich markanter, höherer Baukörper geplant.

3. Gefällige Begrünung mit grün eingefasster Außenstellplätze und bepflanzten Innenhöfen

4. Erschließung und Stellplätze

Die Erschließung erfolgt über die Mitterfeldallee und die Dieselstraße. Die erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzverordnung werden in einer TG und auf eingegrünten Außenstellplätzen nachgewiesen.

5. Nutzung

Allgemeine Büro- und Verwaltungsflächen, Ärztehaus, etc.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Das Gremium nimmt die formlose Anfrage der Firma Lechner Immo KG, Unterföhring, zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Mitterfeldallee Fl.Nr. 219 vom 12.09.2017, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 18.09.2017, zur Kenntnis und äußert sich zu den angefragten Punkten wie folgt:

Zu 1

Eine GFZ von 1,3 (BGF ca. 36.000 m²) ist grundsätzlich vorstellbar.

Zu 2

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss weist auf die Geschossigkeit des nördlich angrenzenden Schulcampus und des südlich angrenzenden Sportparks (max. 3 Geschosse) hin. Der vorgebrachte Ansatz der Baukörper- und Höhengliederung wird positiv aufgenommen und muss bei einem konkreten Bauvorhaben dann erörtert werden.

Zu 3

Eine gefällige Begrünung mit grün eingefasster Außenstellplätze und bepflanzten Innenhöfen wird begrüßt.

Zu 4

Bezüglich der Erschließung und Stellplätze ist die geplante verkehrliche Abwicklung über die Mitterfeldallee und Dieselstraße für das dann konkrete Bauvorhaben zu prüfen. Auf Grund der Größe des Grundstücks ist eine Tiefgarage erforderlich. Die Situierung der Tiefgaragenzu- und -abfahrt sowie die oberirdischen Stellplätze sind so zu positionieren, dass der angrenzende Schulcampus und Sportpark berücksichtigt wird (z.B. keine direkten Stellplätze im Norden).

Zu 5

Bezüglich der geplanten Nutzung als allgemeine Büro- und Verwaltungsflächen, Ärztehaus, etc., steht dem Grunde nichts entgegen und kann erst abschließend bei Vorlage einer konkreten Nutzung beurteilt werden.

AZ 6024
Bauamt

412 9

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16; Sachstandsbericht zur festgesetzten Geländeoberkante und weiteres Vorgehen

In der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses am 25.7.2017, Nr. 434, wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16, in der Fassung vom 17.07.2017, des Architektur- und Stadtplanungsbüros

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

bgsm, München, sowie dem Planungskonzept vom 29.6.2017 der Rechtsanwaltskanzlei Glock, Liphart, Probst & Partner, München, dem Grunde nach mit folgenden Bedingungen gebilligt bzw. zugestimmt:

- Es wird ausdrücklich festgelegt, dass kein „7. Vollgeschoss“ realisiert werden darf. Hierzu hat die Vorhabenträgerin noch einmal die vorgelegte festzusetzende Geländeoberkante bei 511,6 m ü. NN zu überprüfen. Dabei ist ein Nachweis zu erbringen, dass das Mittel des beplanten Geländes bei den vorgelegten 511,6 m ü. NN liegt.
- Das Bauleitplanverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird unter der aufschiebenden Bedingung fortgesetzt, dass der entsprechende Nachweis erbracht wird. Dem Gremium sind in der nächsten Sitzung die entsprechenden Unterlagen zur Information vorzulegen.
- Sollte dieser geforderte Nachweis nicht erbracht werden, wird die grundsätzliche Zustimmung des Bauausschusses zu dem vorgelegten Planungskonzept zurückgezogen. In diesem Fall ist dies dem Gremium erneut vorzulegen.

Während der Sommerpause wurden mit der Vorhabenträgerin und dem Landratsamt München die beiden Themen „Festsetzung der Geländeoberkante auf 511,60m ü. NN“ und „Vermeidung eines 7. Vollgeschosses“ ausführlich erörtert.

Es wird ein Höhenbezugspunkt OK Gelände bei 511,60 m ü. NN für die Wandhöhe und für die Lage der Rohdeckenoberkante über dem Gelände festgesetzt. Die Methodik für die gewählte Festsetzung des Höhenbezugspunktes von 511,60 m ü. NN ist plausibel und wird auch im Bauleitplanverfahren so anerkannt. Das Landratsamt München erachtet es als sachgerecht, dass eine detaillierte fachliche Erläuterung hierzu die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen wird. Auf die entsprechende Ergänzung in Ziffer 8 (Geländeoberfläche, Aufschüttungen, Abgrabungen, Höhenentwicklung) des beiliegenden Entwurfs des Begründungstextes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Stand 12.09.2017, wird hingewiesen.

Das Souterrain ist in der vorliegenden „Bestandssituation“ wegen der allseitigen Abgrabungen als Vollgeschoss zu beurteilen und führt somit insgesamt zu einer 7-geschossigen Gebäudeplanung (Souterrain bis einschließlich Staffelgeschoss). Ein Gebäude mit 7 Vollgeschossen darf gemäß gültiger Beschlusslage nicht realisiert werden. Das kann durch Festsetzung der Geländeoberfläche gemäß dem ursprünglichen Gelände und Verpflichtung zur Herstellung dieser festgesetzten (ursprünglichen) Geländeoberfläche vermieden werden. Im Wesentlichen sind hierzu die Abgrabungen zu verfüllen.

Maßgebliches Argument für die Herstellung der ursprünglichen Geländeoberfläche ist die städtebauliche Situation. Die frühere Senkenbildung

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

wirkt unnatürlich, sie widerspricht auch den damaligen Planungszielen im aktuell gültigen Bebauungsplan. Gleichzeitig ermöglicht die Wiederherstellung der ursprünglichen Geländeoberfläche im Hinblick auf die Geschossigkeit die Realisierung des Staffelgeschosses, das den Entwurf des Büros Steidle wesentlich prägt. Ohne die Wiederherstellung der Geländeoberfläche im Bereich der Gebäude und das damit verbundene Auffüllen der Senken bleibt das Souterrain als Vollgeschoss bestehen, das Staffelgeschoss kann nicht realisiert werden. Dies wird nunmehr ebenfalls in Ziffer 8 (Geländeoberfläche, Aufschüttungen, Abgrabungen, Höhenentwicklung) des beiliegenden Entwurfs des Begründungstextes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Stand 12.09.2017, ausführlich erläutert.

In der heutigen Sitzung werden durch Herrn Sandler vom Architektur- und Stadtplanungsbüro bgsm, München (Betreuung der Bauleitplanung), die städtebaulichen und planungsrechtlichen Erwägungen zu den oben angesprochenen beiden Punkten vorgestellt und erläutert. Auf Nachfrage aus dem Gremium welche Nutzungen nach der Verfüllung/Anböschung des Souterrain möglich sind, erläutert Herr Sandler (Architekturbüro bgsm) Folgendes. Eine Nutzung als Wohnräume ist nach der Verfüllung nicht mehr möglich und die Gemeinde kann auch in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen treffen. Ebenso kann auch im städtebaulichen Vertrag eine zulässige „Nutzung“ vereinbart werden, die die Belange der Gemeinde (z.B. keine wohnähnliche Nutzung) berücksichtigt.

Dem Gremium wurden die aktualisierten Unterlagen (Planzeichnung, Satzung inkl. Anlage 1 (Schnitte zu aktuellem und geplantem Gelände Verlauf), Begründung, Umweltbericht, Vorhabenpläne) Stand 12.09.2017 zugestellt.

Beschluss: 5 : 4

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16, in der aktualisierten Fassung vom 12.09.2017, des Architektur- und Stadtplanungsbüros bgsm, München, wird gebilligt bzw. zugestimmt. Der Planentwurf erhält das Fassungsdatum 26.09.2017. Das Bauleitplanverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

AZ 611
Bauamt

413 9 Bauantrag der Gemeinde Unterföhring zur Errichtung einer Erdenhalle im Parkfriedhof an der Aschheimer Straße 3

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der Gemeinde Unterföhring zur Errichtung einer Erdenhalle im Parkfriedhof an der Aschheimer Straße 3,

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Fl.Nr. 559, vom 18.07.2017, bekannt. Die Planzeichnung der Architektin Frau Daniela Gandl, Unterföhring, vom 18.07.2017, wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 559 (17.280 m²), das im rechtskräftigen und im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Grünfläche Parkfriedhof dargestellt ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach nach § 34 BauGB zu richten.

Der Bürgermeister teilt dem Gremium mit, dass auf Grund von Kapazitätsgründen und da die bestehende Erdenlagerstelle nur ein Provisorium ist, eine Erdenhalle notwendig ist. Im Zuge dieser Maßnahme werden die bestehenden beiden Schuppen entfernt, so dass auch das Grabmaterial der Grabmacher sowie gemeindeeigene Fahrzeuge, die derzeit im Freien stehen, in der geplanten Erdenhalle untergebracht werden.

Die vorgesehene Erdenhalle ist mit den Maßen 12,00 m Länge x 6,00 m Breite x 5,01 m Firsthöhe geplant. Das Dach ist dabei als Satteldach mit einer Neigung von 30° geplant.

Die angrenzenden Nachbarn werden von der Gemeindeverwaltung gemäß Art. 66 BayBO beteiligt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt dem Bauantrag der Gemeinde Unterföhring zur Errichtung einer Erdenhalle im Parkfriedhof an der Aschheimer Straße 3, Fl.Nr. 559, vom 18.07.2017, zu.

Die angrenzenden Nachbarn werden von der Gemeindeverwaltung gemäß Art. 66 BayBO beteiligt.

AZ 6100
Bauamt

414 9

Bekanntgaben / Anfragen

Verkehrskonzept zur Verbesserung der Erschließung des Gewerbegebietes östlich der S-Bahn, Dieselstraße nordöstlicher Bypass und 4 spuriger Ausbau Beta-Straße, Unterführung Dieselstraße, Sachstand Fertigstellung

Der Bürgermeister gibt bekannt, dass die Straßenbauarbeiten beim nordöstlichen Bypass Kreisverkehr Dieselstraße, Unterführung Dieselstraße (Querung Etzweg) bis zum 14.12.2017 abgeschlossen sein werden. Die Straßen sowie die Unterführung als Geh- und Radweg werden dann für den öffentlichen Verkehr freigegeben.

35. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Antrag der Jungen Union zur Errichtung von Outdoor LCD Systemen

Der Vorsitzende gibt den Antrag der Jungen Union zur Errichtung von Outdoor LCD Systemen vom 15.09.2017 bekannt und erläutert, dass dieser in einer der nächsten Sitzungen dem Gremium zur Behandlung vorgelegt wird.

8-streifiger Ausbau der A99

Der Bürgermeister teilt dem Gremium mit, dass die Gemeinden Ismaning und Unterföhring ein gemeinsames Gespräch mit Herrn Prof. Wüst, Präsident der Autobahndirektion Südbayern, bzgl. der geplanten Vollsperrung der St 2053 im Rahmen des 8-streifigen Ausbaus der A99 am 22.09.2017 hatten. Man konnte nun erreichen, dass es zu keiner mehrwöchigen Vollsperrung der St 2053 kommt. Einzige Sperrung wird an den zwei Wochenenden von 24.11.2017 – 27.11.2017 und 01.12.2017 – 04.12.2017 von jeweils 18:00 Uhr bis 05:00 Uhr sein.

Baubeginn Geh- und Radweg an der Bauhofstraße

Der Vorsitzende teilt dem Gremium mit, dass mit dem Bau des Geh- und Radweges an der Bauhofstraße noch in dieser Woche (39. KW) begonnen wird.

Nachdem keine Anfragen gestellt wurden, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 23:30 Uhr, wünscht den Zuhörern einen schönen Abend und setzt die nichtöffentliche Sitzung mit den Mitgliedern des Bauausschusses fort.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt