

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

Sitzungstag:

Dienstag, 24.04.2018

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 Albert Kirnberger Günter Peischl Jutta Schödl Manfred Unterstein		

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

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

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

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

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

470 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.03.2018, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

471 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Folgende Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses aus der Sitzung am 20.03.2018 können in der heutigen Sitzung veröffentlicht werden, da die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind:

Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergabe für das Technische Monitoring (Nr. G253)

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Empfehlung des Projektsteuerungsbüros Hitzler Ingenieure, eingegangen per Mail am 27.02.2018, und beauftragt die BUILD.ING Consultants + Innovators GmbH, Nürnberg, gemäß angepasstem Honorarangebot vom 16.02.2018 mit einer Auftragssumme von 45.000€ (netto) bzw. 53.550€ (brutto) für das Technische Monitoring für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee.

Die entsprechenden Kosten sind wie folgt zu verbuchen:

HHSt. 23010.9420 (Baukosten Gymnasium):	65,89%
HHSt. 46431.9420 (Baukosten Hort):	10,43%
HHSt. 21120.9420 (Baukosten Grundschule/MIB):	23,68%

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Neubau Volkshochschule mit Musikschule; Auftragsvergaben Rolltore und Rauchschutztore (Nr. G254)

Das Gremium nimmt den vorgenannten Sachverhalt zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Auftrag nach fachtechnischer Prüfung durch die Objektplanung Arbeitsgemeinschaft Hirner & Riehl Architekten und Stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, Kauba Architektur, München, auf das wirtschaftlichste Angebot zu vergeben.

Die Ausgaben sind unter den Haushaltsstellen 33301.9420 (1/3) und 35010.9420 (2/3) zu verbuchen.

Zwischenzeitlich wurde das Gewerk Rolltore- und Rauchschutztore gemäß Vergabeempfehlung der Objektplanung Arbeitsgemeinschaft Hirner & Riehl Architekten und Stadtplaner BDA, München, lab Landschaftsarchitektur Brenner Partnerschaft mbB, Landshut, Kauba Architektur, München, vom 09.04.2018 auf das wirtschaftlichste Angebot der Firma Fritz Tür + Tor GmbH & Co. KG, 86199 Augsburg, gemäß Angebot vom 20.03.2018 zu einer Angebotssumme von 117.848,08 € brutto, vergeben.

Neubau Volkshochschule mit Musikschule; Auftragsvergaben Terrazzoarbeiten im Innenbereich (Nr. G255)

Das Gremium schließt sich der Vergabeempfehlung der Objektplanung Arbeitsgemeinschaft Hirner & Riehl Architekten und Stadtplaner BDA, München, lab Landschaftsarchitektur Brenner Partnerschaft mbB, Landshut, Kauba Architektur, München, vom 02.03.2018 zur Vergabe des Gewerks Terrazzoarbeiten auf das wirtschaftlichste Angebot der Firma Wenninger Estrichtechnik GmbH gemäß Angebot vom 09.02.2018 zu einer Angebotssumme von 330.492,17 € brutto an.

Die Mehrkosten in Höhe von 33.552,44 € brutto werden genehmigt.

Die Ausgaben sind unter der Haushaltsstelle 35010.9420 zu verbuchen.

Neubau Volkshochschule mit Musikschule; Auftragsvergaben Platz- und Wegeleuchten im öffentlichen Bereich (Nr. G256)

Das Gremium schließt sich der Vergabeempfehlung der Fachplanung Elektrotechnik, Ingenieurbüro R. Wieder, Erding, vom 02.03.2018 zur Vergabe des Gewerks Platz- und Wegeleuchten auf das Angebot der Firma Nibler GmbH, 81379 München, gemäß Angebot vom 07.02.2018, zu einer Angebotssumme von 165.892,85 € brutto, an.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Ausgaben sind zu 2/3 unter der Haushaltsstelle 35010.9420 und zu 1/3 unter der Haushaltsstelle 33301.9420 zu verbuchen.

Neubau Volkshochschule mit Musikschule; Auftragsvergaben Fliesen- und Plattenarbeiten im Innenbereich (Nr. G257)

Das Gremium schließt sich der Vergabeempfehlung der Objektplanung Arbeitsgemeinschaft Hirner & Riehl Architekten und stadtplaner BDA, München, lab Landschaftsarchitektur Brenner Partnerschaft mbB, Landshut, Kauba Architektur, München, vom 02.03.2018 zur Vergabe des Gewerks Fliesen- Plattenarbeiten auf das wirtschaftlichste Angebot der Firma Fliesen Röhlich GmbH, 90530 Wendelstein, gemäß Angebot vom 07.02.2018 zu einer Angebotssumme von 95.780,01 € brutto an.

Die Ausgaben sind zu 2/3 unter der Haushaltsstelle 35010.9420 und zu 1/3 unter der Haushaltsstelle 33301.9420 zu verbuchen.

Neubau Volkshochschule mit Musikschule; Auftragsvergaben Parkettarbeiten (Nr. G258)

Das Gremium schließt sich der Vergabeempfehlung der Objektplanung Arbeitsgemeinschaft Hirner & Riehl Architekten und stadtplaner BDA, München, lab Landschaftsarchitektur Brenner Partnerschaft mbB, Landshut, Kauba Architektur, München, vom 02.03.2018 zur Vergabe des Gewerks Parkettarbeiten auf das wirtschaftlichste Angebot der Firma Holzhandlung Peis OHG, 85447 Fraunberg gemäß Angebot vom 12.02.2018 zu einer Angebotssumme von 123.597,09 € brutto an.

Die Ausgaben sind zu 2/3 unter der Haushaltsstelle 35010.9420 und zu 1/3 unter der Haushaltsstelle 33301.9420 zu verbuchen.

Neubau Volkshochschule mit Musikschule; Auftragsvergaben PV-Anlage (Nr. G259)

Das Gremium schließt sich der Vergabeempfehlung der Fachplanung Elektrotechnik, Ingenieurbüro R. Wieder, Erding, vom 02.03.2018 zur Vergabe des Gewerks PV-Anlagen auf das wirtschaftlichste Angebot der Firma IB Energiesysteme GmbH, 83362 Surberg, gemäß Angebot vom 13.02.2018 zu einer Angebotssumme von 158.071,03 € brutto an.

Die Ausgaben sind zu 2/3 unter der Haushaltsstelle 35010.9420 und zu 1/3 unter der Haushaltsstelle 33301.9420 zu verbuchen.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Neubau Volkshochschule mit Musikschule; Auftragsvergaben Metallbau- und Glasarbeiten (Nr. G260)

Das Gremium spricht sich vorbehaltlich der abschließenden Prüfung durch die Objektplanung, der Arbeitsgemeinschaft Hirner & Riehl Architekten und stadtplaner BDA, München, lab Landschaftsarchitektur Brenner Partnerschaft mbB, Landshut, Kauba Architektur, München, zur Auftragsvergabe auf das wirtschaftlichste Angebot der Firma Breidenbach Metallbau GmbH, 86971 Peiting, gemäß Angebot vom 19.03.2018, zu einer Angebotssumme von 131.796,07 € brutto aus.

Die Ausgaben sind unter den Haushaltsstellen 33301.9420 (1/3) und 35010.9420 (2/3) zu verbuchen.

Parkfriedhof an der Aschheimer Straße; Verbesserung der Befahr- und Begehrbarkeit der Zuwege zu den Grabfeldern; Durchführung der Maßnahme in 2018; Auftragsvergabe (Nr. G261)

Der Auftragserteilung für die Trockenlegung der Wege mit Drainageleitungen, Sickerschächten und Verlegung von Rasenwabenplatten bei den Grabfelder I/1 und I/7 sowie nur Verlegung von Rasenwabenplatten bei den Grabfeldern I/3, I/2, I/4, I/5 und II/8, Herstellung der Pflasterfläche bei der neuen Erdenhalle sowie Errichtung der Streifenfundament im neuen Grabfeld U1 an die Firma Becker M& E GmbH, 81929 München, als wirtschaftlichster Bieter mit einer Auftragssumme von 161.091,81 € brutto, gemäß Angebot vom 14.03.2018, wird zugestimmt

Die Kosten für die oben genannten Maßnahmen sind auf HHSt. 75000.9540 Außenanlagen zu verbuchen.

Aufzugsanlagen an der Fichtenstraße 1-55 (ungerade); Überlegungen zur Ergänzung der baulichen Anlagen (Austausch der Wohnungseingangstüren) (Nr. G262)

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt Kenntnis vom Sachstand und stimmt der Beauftragung der Nachträge

NA 4 Koorisonschutz an Schachttüren Hofseite	29.318,58 € brutto
NA 6 Erweiterung der Feuerwehrumfahrten	131.674,70 € brutto

mit einer Gesamtsumme in Höhe von	160.993,28 € brutto
-----------------------------------	---------------------

zu.

Dem Austausch der farblich unterschiedlichen Bodenbeläge wird im Hinblick auf den Brandschutz und der damit verbundenen Mehrkosten von rund 1 Mio.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

€ nicht zugestimmt. Die Bruchstellen zwischen den beiden Bodenbelägen sind ordnungsgemäß auszubessern und wiederhergestellt.

Die Kosten für die Nachträge Nr. 4 und 6 in Höhe von 160.993,28 € brutto sind bei der Haushaltsstelle 88160.9420 zu verbuchen.

AZ 024
Bauamt

472 9

Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Festlegungen zum Farb- und Materialkonzept

Der Vorsitzende erinnert vorab an den Beschluss des Gemeinderates vom 08.02.2018, Nr. 685, mit welchem der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss über die gesamte Projektlaufzeit des Neubaus Schulcampus an der Mitterfeldallee die Entscheidungen zu den Materialitäten und Farben treffen soll.

Weiter wird berichtet, dass zum Thema „Material- und Farbkonzept“ in den vergangenen Monaten mehrere Termine und Abstimmungsrunden zwischen der Gemeindeverwaltung, den entsprechenden Planern und Nutzern sowie der Projektsteuerung stattgefunden haben.

In der heutigen Sitzung erläutern Vertreter des Architekturbüros Felix + Jonas, München, die Überlegungen zu den einzelnen Bauteilen „Gymnasium“, „Hort“ und „Grundschule/Mittagsbetreuung“ und stehen für Fragen zur Verfügung. Das Farb- und Materialkonzept, Stand 24.04.2018, wurde den Gremiumsmitgliedern im Vorfeld zur Verfügung gestellt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die vorgelegten Überlegungen und Beispiele zum Farb- und Materialkonzept für den Neubau des Schulcampus Unterföhring an der Mitterfeldallee, Stand 24.04.2018, zur Kenntnis und spricht sich für Folgendes aus:

Grundschule/MIB und Hort:

- Farbkonzept
 - Farbspektrum pastellgelb bis korallorange
- Materialkonzept Innen
 - Bodenbelag Flure und Lernbereiche: Linoleum anthrazit, volcanic ash
 - Bodenbelag Klassen- und Gruppenräume: Linoleum marmoriert hellorange
 - Bodenbelag Sanitärräume und Küche: Fliesen mittelgrau

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Abhangdecke allgemein: Gipskarton Akustik Lochdecke weiß
- Türblatt + Garderoben: Ahornholz, canadisch hell
- Farbakzente nach Farbkonzept

Gymnasium:

- Farbkonzept
 - Farbspektrum hellgrün bis helles petrolblau
- Materialkonzept Innen
 - Bodenbelag Flure und Lernbereiche: Linoleum marmoriert anthrazit, volcanic ash
 - Bodenbelag Klassen- und Gruppenräume: Linoleum marmoriert beige-grau
 - Bodenbelag Informationstechnologie und Fachklasse: Linoleum marmoriert mittelgrau
 - Bodenbelag Fachklasse MINT: Linoleum farbig
 - Bodenbelag Kunst- und Werkräume: Industrieparkett Ahorn, canadisch (alternativ falls technisch (Fußbodenheizung) notwendig: Eiche, deutsch)
 - Bodenbelag Sanitärräume und Küche: Fliesen anthrazit
 - Abhangdecke allgemein: Gipskarton Akustik Lochdecke weiß
 - Türblatt + Sitznische: Ahornholz, canadisch hell
 - Farbakzente nach Farbkonzept

Aula/Flur/Magistrale/Treppenhaus allgemein:

- Materialkonzept Innen
 - Bodenbelag Flur und Treppe: Werksteinbelag/ Betonwerkstein geschliffen beige
 - Abhangdecke allgemein: Akustik Lochdecke
 - Bühne/Handlauf/Möbel: Ahornholz, canadisch hell
 - Farbakzente nach jeweiligem Farbkonzept (Grundschule/MIB und Hort sowie Gymnasium)
 - Abhangdecke Aula: Akustik Lochdecke

Mensa:

- Materialkonzept Innen
 - Bodenbelag bestuhlter Bereich/Speisesaal: Industrieparkett Eiche
 - Bodenbelag Eingang/Windfang und Speisenausgabe: Betonwerkstein geschliffen beige
 - Bodenbelag Küche/Zubereitung: Fliesen anthrazit
 - Abhangdecke: Akustikdecke Lochdecke rund weiß
 - Wandbekleidung: Akustik gelocht beschichtet weiß

Materialkonzept Außen/Fassade:

- Pfosten-Riegel außen: Aluminium Bronze
- Pfosten-Riegel innen: Holz, Ahorn, canadisch

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Fassadenpaneele: Faserzement, verschiedene Formate, beige glatt
- Fassadenpaneele: emailliertes Glas, verschiedene Formate, hellgrau bis taupe

Verwaltungsbereiche:

- Bodenbelag: Industrieparkett Ahorn, canadisch (alternativ falls technisch (Fußbodenheizung) notwendig: Eiche, deutsch)

AZ 621
Bauamt

473 9

Anträge der JU Unterföhring **zur Errichtung von "Outdoor LCD Systemen"**

Der Bürgermeister berichtet, dass die JU Unterföhring am 15.09.2017 einen Antrag an den Gemeinderat gestellt hat und gibt den Antrag bekannt:

der Gemeinderat möge beschließen:

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, zu prüfen, in wie weit es möglich ist, die Schaukästen der Gemeinde durch digitale Schaukästen (sog. Outdoor LCD Systeme) auszutauschen, sowie die Kosten für solch eine Maßnahme einzuholen.

Begründung:

Die Gemeinde Unterföhring wird durch diese Digitalisierungsmaßnahme, wie in vielen Bereichen, die Vorreiterrolle einholen und dem Ruf als Medienmetropole gerecht. Die Maßnahme kommt sowohl den Bürgern durch höheren Informationsgehalt der Schaukästen, als auch den örtlichen Vereinen, Parteien und der Gemeindeverwaltung durch attraktive Kommunikationsweisen zu Gute.

Der Bürgermeister gibt bekannt, dass im Gemeindegebiet acht Schaukästen für die Amtlichen Bekanntmachungen stehen. Seitens der Gemeindeverwaltung kann auf Grund der geltenden rechtlichen Grundlagen eine mögliche „Digitalisierung von amtlichen Bekanntmachungen“ als zusätzliche Möglichkeit gesehen werden. Die amtliche Bekanntmachung - klassisch in Papierform- muss jedoch zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben (Art. 26 der Gemeindeordnung, die Bekanntmachungsverordnung – BekV sowie - in Ergänzung hierzu - die Geschäftsordnung des Gemeinderates) weiter fortbestehen. Eine Ablösung durch die digitale Darstellung in den elektronischen Schaukästen ist daher nicht möglich.

Im Haushalt sind für 2018 auf HHSt. 76000.9353 keine Mittel für digitale Schaukästen eingeplant.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, zu prüfen, in wie weit es möglich ist, die Schaukästen der Gemeinde durch digitale Schaukästen (sog. Outdoor LCD Systeme) auszutauschen, sowie die Kosten für solch eine Maßnahme einzuholen.

Insbesondere sind die in Frage kommenden Standorte, wer übernimmt die Aktualisierung der digitalen Schaukästen und zeichnet verantwortlich für den Inhalt zu klären bzw. festzulegen.

Im Anschluss ist dies erneut dem Gremium vorzulegen.

AZ 6310
Bauamt

474 9

Anträge der JU Unterföhring **zur Errichtung einer "Fahrrad-Reparaturstation"**

Mit Schreiben vom 12.02.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 16.03.2018, beantragt die JU Unterföhring die Errichtung einer „Fahrrad-Reparaturstation“. Das Antragsschreiben wurde den Gremiumsmitgliedern im Vorfeld zur heutigen Sitzung zur Verfügung gestellt.

Der Antrag lautet wie Folgt:

„Der Gemeinderat möge beschließen:

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, zu prüfen, ob die Errichtung einer öffentlichen, festinstallierten Fahrrad-Reparaturstation inkl. Luftpumpen (Kompressoren) an geeignetem Ort mit hoher Radfahrerzahl möglich ist, sowie die Kosten für solch eine Maßnahme einzuholen.

Begründung:

Die Gemeinde gestaltet fortwährend neue Radverkehrskonzepte, um den Fahrradfahrern sichere, schnelle und einfache Routen bereitzustellen. Das Fahrradfahren wird dadurch für viele der Unterföhringer Bürgerinnen und Bürger, aber auch für die zahlreichen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in örtlichen Unternehmen, deutlich attraktiver.

Die Junge Union Unterföhring schlägt deshalb erweiternd vor, an geeigneter Stelle öffentliche Fahrrad-Reparaturstationen (siehe Anhang) bereitzustellen. Diese ermöglichen durch einen Ersatzteil-Automat, einer Einspannvorrichtung für das Fahrrad mit geeignetem Werkzeug sowie einem Luftkompressor die schnelle Reparatur von kleinen Schäden (z.B. platten Reifen) oder den Austausch von Ersatzteilen (z.B. Glühbirnen).

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Ersatzteile können an einem Automaten gegen Entgelt gekauft werden.

Bei Schäden, wie bspw. einem platten Reifen oder einer defekten Glühbirne, können Fahrradfahrer die Reparaturen vor Ort selbst, einfach und schnell vornehmen und anschließend ihre Fahrt fortsetzen.

Laut einer Studie zur allgemeinen Fahrradnutzung pflegt und wartet ein großer Anteil der Fahrradfahrer selbst.

Daher sieht die Junge Union Unterföhring darin eine gute und einfache Möglichkeit die Attraktivität des Fahrradfahrens in Unterföhring nochmals zu steigern.

In Bezug auf die Errichtung der neuen Ortsmitte und der Nähe zum Medienpark halten wir einen Standort in der Nähe der S-Bahn für geeignet.

Beschluss: 7 : 2

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, zu prüfen, ob die Errichtung einer öffentlichen, festinstallierten Fahrrad-Reparaturstation inkl. Luftpumpen (Kompressoren) an geeignetem Ort mit hoher Radfahrerzahl möglich ist, sowie die Kosten für solch eine Maßnahme einzuholen.

Die Ergebnisse sind dem Gremium in einer der kommenden Sitzungen vorzustellen.

AZ 6100
Bauamt

475 9

Vorstellung der Fassadengestaltung für das Bürogebäude und den geplanten gewerblichen Beherbergungsbetrieb (Boardinghaus) an der Münchner Straße 12, 14 und 16 (Oktavian)

Der Bürgermeister erläutert den aktuellen Sachstand der Planungen und teilt mit, dass der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16, derzeit vorbereitet wird. Außerdem wird auf den Abwägungsbeschluss gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.01.2018, Nr. 445, hingewiesen und mitgeteilt, dass die Auslegung nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 12.03.2018 bis 13.04.2018 stattgefunden hat.

Mit E-Mailschreiben vom 18.04.2018 wurde vom Vorhabenträger eine Präsentation zur geplanten Fassadengestaltung für das Bürogebäude und den geplanten gewerblichen Beherbergungsbetrieb (Boardinghaus) an der Münchner Straße 12, 14 und 16 (Oktavian) eingereicht. Diese Präsentation wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Vorhabenträger stellt in der heutigen Sitzung das Fassadenkonzept vor und beantwortet die auftretenden Fragen aus der Mitte des Gremiums.

Weiter teilt der Vorhabenträger noch mit, dass alle Gebäude mit einer hinterlüfteten, vor den bestehenden Rohbau gesetzten Holzfassade, verkleidet werden sollen. Das zurückversetzte 5. Obergeschoss wird aus statischen Gründen (Bestandsdecke) als Holzkonstruktion ausgeführt und erhält die gleiche Fassade wie der Rest des jeweiligen Hauses. Da die Gebäude A (Büro) und B und C (Boardinghaus) eine unterschiedliche Nutzung aufweisen, aber vom selben Nutzerkreis belebt werden, ergibt sich die Verwendung des gleichen Materials, aber in anderer Ausdifferenzierung bezüglich der Farbgebung.

Der Bürgermeister erläutert, dass dem Gremium bisher eine Fassade im Wärmedämmverbundsystem in den Obergeschossen mit Beibehaltung des Natursteins im Souterrain sowie Erdgeschoss vorgestellt wurde.

Beschluss: 9 : 0

Das Gremium nimmt das vorgelegte Fassadenkonzept, Stand 24.04.2018, für das Bürogebäude und den geplanten gewerblichen Beherbergungsbetrieb (Boardinghaus) an der Münchner Straße 12, 14 und 16 (Oktavian) zur Kenntnis. Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss beschließt jedoch, dass die Fassadengestaltung aufgrund der Wertigkeit des Gebäudeensembles und dessen städtebaulicher Bedeutung, dem Gemeinderat in einer der kommenden Sitzungen zur weiteren Entscheidung vorgelegt werden soll.

AZ 611
Bauamt

476 9 **Bauantrag der M-Feringa Objekt GmbH zur Nutzungsänderung des 5.OG von Gastraum mit Dachterrasse einschließlich Nebenflächen in Büronutzung inkl. Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften für das Objekt an der Feringastrasse 15**

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der M-Feringa Objekt GmbH, Unterföhring, vom 20.02.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 05.03.2018, zur Nutzungsänderung des 5.Obergeschosses von Gastraum mit Dachterrasse einschließlich Nebenflächen in Büronutzung inkl. Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften an der Feringastrasse 15 bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen des Architekten Herrn Dr. Ernest Berghofer, München, Stand 14.02.2018, wurde den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Für das Grundstück an der Feringastrasse 15, Fl. Nr. 1189/58 (insgesamt 6.462m²), welches sowohl im aktuell rechtskräftigen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49/87 „Gewerbegebiet Feringastrasse“.

Vorab erinnert der Bürgermeister an die Beschlüsse des Bauausschusses vom 28.05.2014, Nr. 35 sowie vom 05.11.2014, Nr. 74.

Die Antragstellerin plant nun die Umnutzung der im 5. Obergeschoss bestehenden Gastronomienutzung mit Dachterrasse einschließlich Nebenflächen in eine Büronutzung und somit die Wiederherstellung der ursprünglichen Nutzung. Die Räume sollen als Hauptverwaltung der Zeitlager Selfstorage GmbH, welche im Erdgeschoss Lagerräume vermietet, dienen. Auf einer Bürofläche von 497m² werden ca. 5 Personen während der geschäftlichen Öffnungszeiten zwischen 08:00 Uhr und 20:00 Uhr anwesend sein. Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt unverändert.

Der Bauherr hat bereits vor Antragstellung mit dem zuständigen Landratsamt München gesprochen. Da für den von diesem Bauantrag betroffenen Bereich im 5.OG erst 2016 eine Baugenehmigung erteilt wurde, welche nicht umgesetzt wurde, wird es als ausreichend erachtet für die Nutzungsänderung lediglich den Grundrissplan als Eingabeplan zu übergeben; auf die Darstellung der Ansichten und Schnitte kann verzichtet werden, da keine äußerliche Veränderung stattfindet.

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung werden auch fünf Anträge auf Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften gestellt, welche alle den Brandschutz betreffen:

- Abweichung zu BayBO Art. 29 Abs. 4: Öffnungen in Decken sind feuerbeständig auszuführen
- Abweichung zu HHR Abschnitt 3.5: die Kiesschüttung des Daches beträgt nicht in allen Bereichen die geforderte Dicke von 5 cm; in den Randbereichen beträgt sie aufgrund der Gefälleausbildung ca. nur 3,5 cm
- Abweichung zu BayBO Art. 33 Abs. 6: die Anforderung an Öffnungen zu sonstigen Räumen beträgt feuerhemmend rauchdicht und selbstschließend. (T30-RS). Vorhandene Abschlüsse erfüllen nur die Anforderung feuerhemmend und selbstschließend (T30) und nicht die Anforderung rauchdicht.
- Abweichung zu HHR Abschnitt 4.2.9: auf den geforderten Vorraum soll verzichtet werden. In diesem Bereich wird ein eigener Aufzugsvorraum mit rauchdichtem Feuerschutzabschluss ausgebildet. Zu dem östlichen Bürotrakt befindet sich eine Türöffnung im Bestand, aufgrund dieser baulichen Situation ist es nicht möglich einen Vorraum mit einer Tiefe von den geforderten drei Metern herzustellen; der Vorraum könnte nur kleiner ausgeführt werden.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Abweichung zu HHR Abschnitt 6.4.1: die HHR fordert in allen Räumen automatische Brandmelder. Im Bestand und entsprechend der ursprünglichen Baugenehmigung sind jedoch für den zu bewertenden Bereich manuelle Druckknopfmelder gefordert.

Für die Nutzungsänderung im 5.OG werden gemäß Stellplatzberechnung des Architekten Herrn Dr. Ernest Berghofer, München, Stand 16.03.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 21.03.2018, zusätzlich 7 Parkplätze benötigt (durch den Wegfall der Gasträume fallen gleichzeitig entsprechend auch 11 Stellplätze weg), was einer gesamt für das Gebäude benötigten Zahl von 194 Stellplätzen entspricht. Auf dem Grundstück werden insgesamt 207 Stellplätze nachgewiesen. Diese Berechnung deckt sich auch mit der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring.

Auf die erforderliche Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen, welche seitens der Antragstellerin durchgeführt wird.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau- Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag der M-Feringa Objekt GmbH, Unterföhring, vom 20.02.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 05.03.2018, zur Nutzungsänderung des 5.Obergeschosses von Gastraum mit Dachterrasse einschließlich Nebenflächen in Büronutzung inkl. den beantragten Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften an der Feringastrasse 15 zur Kenntnis und stimmt diesen unter folgenden Maßgaben zu:

- Den beantragten fünf Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften gestellt, welche alle den Brandschutz betreffen, wird zugestimmt, wenn das zuständige Landratsamt München hier keine bauaufsichtlichen Einwände erhebt.
- Auf die bestehenden Emissionen und Immissionen mit extrem hoher KFZ-Belastung (Föhringer Ring) und evtl. notwendiger baulicher Vorkehrungen wird ausdrücklich hingewiesen
- Auf die erforderliche Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.

AZ 6024
Bauamt

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

477 9

Bauantrag der ESSO Deutschland GmbH zum Aufstellen zusätzlicher Werbeträger im Betankungsbereich an der Münchner Straße 62

Der Erste Bürgermeister gibt den Bauantrag der ESSO Deutschland GmbH, Hamburg, vom 13.03.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 14.03.2018, zur Aufstellung zusätzlicher Werbeträger im Betankungsbereich an der Münchner Straße 62, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen der KMP GmbH, Birkenwerder, vom 06./13.03.2018, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Münchner Straße 62, Fl. Nr. 184/3 (insgesamt 1.398m²), welches sowohl im aktuell rechtskräftigen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Bauvorhaben richten sich demnach nach §34 BauGB. In den Antragsformularen wird das betreffende Grundstück fälschlicherweise als Münchner Straße 64 betitelt. Dieses Missverständnis konnte mit E-Mail-Schreiben der KMP GmbH vom 15.03.2018 geklärt werden.

Die Antragstellerin plant nun die Aufstellung zusätzlicher Werbeträger im Betankungsbereich. Im Einzelnen sind dies gemäß Planunterlagen:

- 2 x Leuchtsäule „Wave Spreader“ mit Aufschrift „Synergy“, LED-Beleuchtung, Werbefläche insgesamt: 2,0m²
- 3 x Leuchtrinne „Blade“, LED-Beleuchtung, Werbefläche insgesamt: ca. 2,3m²
- 4 x Hinweisschilder „Koala“, unbeleuchtet, Werbefläche insgesamt: ca. 3,8m²
- 8 x Zapfsäulennummer „Number Wedges“, unbeleuchtet: Werbefläche insgesamt: ca. 0,14m²

Darüber hinaus ist der Austausch aller Zapfsäulenbehangflächen von jetzt „rot/Aufdruck Tiger“ auf „blau/Aufdruck Synergy“ geplant.

Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag der ESSO Deutschland GmbH, Hamburg, vom 13.03.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 14.03.2018, zur Aufstellung zusätzlicher Werbeträger (2 x Leuchtsäule „Wave Spreader“, 3 x Leuchtrinne „Blade“, 4 x Hinweisschilder „Koala“, 8 x Zapfsäulennummer „Number Wedges“, Austausch aller Zapfsäulenbehangflächen von „rot“ auf „blau“ im Betankungsbereich an der Münchner Straße 62 zur Kenntnis und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Von den Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen und die Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden.
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

AZ 6132
Bauamt

478 9

Bauantrag von Frau Petra Harlander zum Einbau von Dachgauben und Verlängerung der Balkone an der Münchner Straße 23a und 23b

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Petra Harlander, Unterföhring, zum Einbau von Dachgauben und Verlängerung der Balkone an der Münchner Straße 23a und 23b, Fl. Nr. 172, vom 14.03.2018, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekten Herrn Probst, München, vom 02.03.2018, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 172 (916 m²), das im rechtskräftigen und 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.

Die Antragstellerin plant den Einbau von drei weiteren Dachgauben an der Westseite (zwei Gauben sind Bestand), einer Dachgaube an der Ostseite sowie die Verlängerung der Balkone auf der Westseite im EG und DG. Die drei Dachgauben an der Westseite sind jeweils mit den Maßen 3,29 m Breite x 3,08 m Firsthöhe (analog den beiden bestehenden Dachgauben) geplant. Die Gauben sind jeweils als stehende Gauben mit einem Satteldach mit einer Neigung von 34° vorgesehen. Die Dachgaube an der Ostseite ist mit den Maßen 3,13 m Länge x 1,78 m Höhe als Schleppgaube geplant.

Die Balkone im EG und DG sind bisher mit den Maßen 5,00 m Länge x 2,10 m Breite genehmigt. Die Antragstellerin plant nun die Verlängerung der nördlichen Balkone auf der Westseite mit den Maßen 12,93 m x 2,10 m Breite.

Gemäß vorgelegter Baubeschreibung vom 14.03.2018 verändert sich die GFZ durch die geplante Baumaßnahme nicht.

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Frau Petra Harlander, Unterföhring, zum Einbau von Dachgauben und Verlängerung der Balkone an der Münchner Straße 23a und 23b, Fl. Nr. 172, vom 14.03.2018, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Auf das Einfügegebot gemäß §34 BauGB wird hingewiesen.
- Eine Erhöhung der GFZ darf mit der geplanten Baumaßnahme nicht verbunden sein.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Auf die Nachbarteilnahme nach Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

AZ 6100
Bauamt

479 9

Antrag auf Vorbescheid von Herrn Dr. Markus Rauscher zum Neubau eines Zweifamilienhauses an der Ringstraße 16

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid von Herrn Dr. Markus Rauscher, Unterföhring, zum Neubau eines Zweifamilienhauses an der Ringstraße 16, Fl. Nr. 1189/28, vom 16.03.2018, bekannt. Die Planzeichnungen des Ingenieurbüros Janson, Feldkirchen, vom 07.03.2018 werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 1189/28 (605 m²), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Zweifamilienhauses im rückwärtigen südlichen Grundstücksbereich mit den Maßen 15,80 m Länge x 8,05 m Breite x 6,75 m Firsthöhe (gemessen bei +/- 0,00). Das Dachgeschoss wird dabei ausgebaut und mit einem Rücksprung vom ca. 2,30 m im Norden und Süden des Gebäudekörpers geplant. Das Dach soll dabei als Walmdach mit einer Neigung von 20° ausgebildet werden. Weiter sind auf dem Grundstück eine Doppelgarage sowie vier oberirdische KFZ-Stellplätze vorgesehen. Mit der Realisierung der geplanten Baumaßnahme entsteht auf dem Grundstück eine GRZ von 0,37 und eine GFZ von 0,69.

Im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid stellt der Bauherr folgenden Fragen:

1. Fügt sich auch der vergrößerte Baukörper in der dargestellten Form (das EG wurde jeweils im Süden und Norden um 2,30 m erweitert) städtebaulich in die Eigenart der näheren Umgebung ein?
2. Falls nicht, würde sich ein nur auf einer Seite (z.B. im Süden um 2,30 m erweitert) vergrößerter Baukörper städtebaulich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen?
3. Falls nicht, wie groß dürfte eine einseitige Erweiterung sein, damit sich das Gebäude städtebaulich noch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt?
4. Ist es möglich, im Kellergeschoss Lichtgräben zu errichten, ohne dass sich diese nachteilig auf die Abstandsflächen auswirken. Geplant wären Lichtgräben mit einer Breite von 1/3 der Hausbreite und einem

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 2,0 m. Die Tiefe würde sich aus der DIN 18195 ergeben und damit ca. 15 cm unter dem Fensterbrett des Kellerfensters enden.

5. Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung wären für das bestehende Wohnhaus (Einfamilienhaus) zwei Stellplätze erforderlich. Für das geplante neue Gebäude (Zweifamilienhaus) wären vier Stellplätze erforderlich. Ist die Anordnung der Stellplätze wie in der Skizze dargestellt genehmigungsfähig?

Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017, Nr. 383, nachdem dem Antrag auf Vorbescheid von Herrn Dr. Markus Rauscher zur Errichtung eines eigenständigen Rückgebäudes zur studentischen Wohnnutzung an der Ringstraße 16 mit den Maßen 8,05 m Breite x 11,20 m Länge und zwei Vollgeschossen bei einer umlaufenden Traufhöhe von 5,30 m mit Firsthöhe 6,75 m (GFZ von 0,63) grundsätzlich zugestimmt wurde. Dieser Vorbescheid wurde mit Datum vom 26.09.2017 vom Landratsamt München genehmigt.

Beschluss: 9 : 0

Die Fragen im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid von Herrn Dr. Markus Rauscher, Unterföhring, zum Neubau eines Zweifamilienhauses an der Ringstraße 16, Fl. Nr. 1189/28, vom 16.03.2018, werden wie folgt beantwortet:

Zu 1

Der vergrößerte Baukörper, erweitert jeweils im Süden und Norden um 2,30 m mit einer Gesamtlänge von 15,80 m, fügt sich städtebaulich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zu 2 und 3

Ein Baukörper mit einer einseitigen Erweiterung im Norden und einer Gesamtlänge von ca. 13 m fügt sich gemäß bestehender hinterliegender Bebauung in der Umgebungsbebauung städtebaulich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zu 4

Die geplanten Lichtgräben im Kellergeschoss mit einer Breite von 1/3 der Hausbreite und einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 2,0 m sind zu überdimensioniert. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass einer Wohnnutzung im Kellergeschoss nicht zugestimmt wird.

Zu 5

Die Anordnung der Stellplätze 5 und 6 gemäß Skizze vom 16.03.2018 ist nicht genehmigungsfähig. Diese sind an anderer Stelle zu situieren, so dass eine Rückstoßfläche auf dem Grundstück möglich ist und weniger öffentliche Stellplätze im Straßenraum entfallen.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Erschließung des hinterliegenden Gebäudes ist durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch dauerhaft zu sichern.

AZ 6100
Bauamt

480 9

Formlose Anfrage des Architekturbüros Djawad Moussavi zur Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses an der Siedlerstraße 4

Der Bürgermeister gibt die formlose Anfrage des Architekturbüros Djawad Moussavi, München, vom 29.03.2018, zur Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses an der Siedlerstraße 4, Fl. Nr. 177/4, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Djawad Moussavi, München, vom 22.02.2018 wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 177/4 (809 m²), welches im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses (EG + 1. OG. + DG) mit den Maßen 10,00 m Breite x 10,00 m Länge x 6,05 m Firsthöhe im nördlichen Grundstücksbereich. Im südlichen Grundstücksbereich ist die Errichtung eines Doppelhauses (EG + 1. OG. + DG) mit den Maßen 12,00 m Breite x 10,00 m Länge x 6,05 m Firsthöhe geplant. Beide Häuser sollen mit einem Mansardendach realisiert werden. Der Bürgermeister weist darauf hin, dass das Grundstück derzeit mit einem Wohnhaus vermutlich aus den 60er-Jahren bebaut ist.

Beschluss: 9 : 0

Die formlose Anfrage des Architekturbüros Djawad Moussavi, München, vom 29.03.2018, zur Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses an der Siedlerstraße 4, Fl. Nr. 177/4, wird zur Kenntnis genommen und hierzu Folgendes mitgeteilt:

- Die geplante Dachform als Mansardendach weicht von der Umgebungsbebauung (Dachlandschaft) ab und ist gemäß § 34 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen.
- Eine GFZ- und GRZ-Berechnung ist noch konkret vorzulegen.
- Auf die dauerhafte Erschließung des hinterliegenden Grundstücks wird hingewiesen.
- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Auf die Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

AZ 6100, Bauamt

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

481 9 **Bebauungsplan Nr. 87/17, Schulcampus und Sportpark nördlich und südlich der Mitterfeldallee sowie westlich der Dieselstraße; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87/17, Schulcampus und Sportpark nördlich und südlich der Mitterfeldallee sowie südlich der Dieselstraße, in der Fassung vom 26.09.2017, nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 19.12.2017 bis einschließlich 31.01.2018 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 19.12.2017 bis 31.01.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

Dem Gremium wurden Bebauungsplanunterlagen (Planzeichnung, saP-Karte, Verkehrshutachten, etc.) in der Fassung vom 26.09.2017 zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden drei Stellungnahmen abgegeben:

- Lechner Immo KG, 19.01.2018
- MHL Markt KG, 30.01.2018
- Lechner Immo KG und MHL Markt KG, 29.03.2018

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

- Landratsamt München – Bauen, 08.03.2018
- Landratsamt München – Bauen Grünordnung, 25.01.2018
- Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten, 31.01.2018
- Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, 08.02.2018
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 10.01.2018
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., 19.01.2018
- Eisenbahn-Bundesamt, 31.01.2018
- Wasserwirtschaftsamt München, 05.02.2018
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg, 24.01.2018
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 25.01.2018
- Bayernwerk Netz GmbH, 28.12.2017
- Deutsche Telekom Technik GmbH, 02.03.2018
- Kabelfernsehen München ServiCenter GmbH & Co. KG, 15.12.2017
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV), 03.01.2018
- DB AG DB Immobilien / DB Energie GmbH, 19.01.2018 und 24.01.2018
- IHK für München und Oberbayern, 15.01.2018

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

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

Lechner Immo KG

Das Schreiben vom 19.01.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Für die nachbarrechtlich betroffene Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 219, Lechner Immo KG, wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Lechner Immo KG ist dabei, für das Grundstück Fl. Nr. 219 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grundlage des Vorbescheides der Gemeinde Unterföhring vom 26.09.2017 vorzubereiten. Dabei ist Rücksichtnahme auf die Planung des Schulcampus zu nehmen. Umgekehrt sollte bei der Planung des Schulcampus und des Sportparks auch die zukünftige Bebauung und Nutzung des Grundstücks Fl. Nr. 219 berücksichtigt werden. Z. B. sind die Lärmemissionen zu Pausenzeiten bei fast 2.000 Schülern und das Verkehrsaufkommen zu Schulbeginn als sehr hoch einzuschätzen. Erhebliche und unangenehme Schallemissionen, z.B. durch schrille Trillerpfeifen, sind durch das unmittelbar benachbarte Fußballstadion (das mit 3.500 Tribünenplätzen für überdimensioniert erscheint) und den Haupttrainingsplatz, für den keinerlei Lärmschutzvorrichtung nach Norden vorgesehen ist, zu befürchten.

Andererseits dürfte sich eine Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 219 entlang der Mitterfeldallee auf die Lärmimmission von der Straße und vom Sportpark erheblich auf die Schule auswirken. Wie, ist zum jetzigen Stand des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich zu beurteilen. Es ist aber davon auszugehen, dass sich ganz andere Werte als die im vorliegenden Lärmschutzgutachten beschriebenen ergeben würden.

Die Gemeinde sollte Interesse daran haben, das Grundstück Fl. Nr. 219 in das Bebauungsplanverfahren mit einzubeziehen, damit insbesondere die Rücksichtnahme der zukünftigen Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 219 auf den geplanten Schulcampus und die wechselseitigen Einflüsse auf die Schallemissionen und -immissionen abgewogen werden können.

Die Gemeinde wird gebeten, das Grundstück Fl. Nr. 219 in das Bebauungs- bzw. Bauleitverfahren einzubeziehen.

Beschluss: 9 : 0

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Für die derzeit unbebaute Fl. Nr. 219 wurde bzgl. der Schall- und Lichtimmissionen aus dem Sportpark vorsorglich der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes, entsprechend der benachbarten Hotelnutzung (Dieselstraße 17) berücksichtigt. Schulen sind auch in der Nachbarschaft von Reinen Wohngebieten zulässig, so dass keine Konflikte zu erwarten sind. Die Auswirkung der Schulnutzung auf eine

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

zukünftige Gewerbenutzung ist hinzunehmen, eine besonders sensible gewerbliche Nutzung hat sich ggfs. entsprechend vor der Schulnutzung zu Schützen.

Die Geräusche der Trillerpfeifen (Schiedsrichterpfeife) wurden in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt (vgl. „Schiedsrichter“ in Anlage 2.10). Durch künftige Gebäudeabschirmungen könnten geringere Lärmpegel an der Schule entstehen. Diese können jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Ansatz gebracht werden, weil weder Baurecht noch Bauverpflichtung für das Grundstück Fl. Nr. 219 besteht. Die Abwägung des gegenständlichen Bebauungsplans liegt folglich auf der sicheren Seite.

Aus immissionsschutztechnischer Sicht erscheint die Forderung das Grundstück Fl. Nr. 219 in das Bebauungsplanverfahren mit einzubeziehen aus oben genannten Gründen als nicht relevant. Änderungen für den gegenständlichen Bebauungsplan ergeben sich nicht.

MHL Markt KG

Das Schreiben vom 30.01.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Das bebaute Grundstück Fl. Nr. 238 ist nachbarrechtlich durch Schall- und Lichtimmissionen infolge der Planung der Hauptlärm- und Lichtquellen in direkter Nachbarschaft betroffen. Die Planung des o.g. Bebauungsplans wird abgelehnt, insbesondere die direkt an der Mitterfeldallee gelegenen Fußballfelder, und wie folgt Stellung genommen:

Lt. Lärmschutz- und lichttechnischem Gutachten liegen die Immissionsbelastungen für das Hotel tagsüber noch knapp im zulässigen Bereich. Bekanntlich sind jedoch die zulässigen Grenzwerte im Gewerbegebiet jedoch sehr hoch angesetzt. Subjektiv wird daher die Lärmbelastung und auch Lichtbelastung für Hotelgäste (viele Hotelgäste aus Übersee wollen auch tagsüber ruhen) und Gäste des Restaurants und der Dachterrassenbar eine Realität sein. Das sind auch die Erfahrungen bei ähnlichen Sportparks. Es wird aus Immissionsschutzgründen gefordert, dass der Sportpark, zumindest die Sporteinrichtungen mit hoher Lärm- und Lichtemission zur Nachtzeit ab 22.00 und innerhalb der Ruhezeiten am Morgen geschlossen werden. Der hochfrequentierte Fußball-Haupttrainingsplatz neben dem Stadion soll keine Lärmschutzeinrichtung erhalten. Wegen der sehr unangenehmen Trillerpfeifgeräusche wird angeregt, einen Lärmschutz vorzusehen. Es wird wegen der sehr hohen Lichtmasten am Stadion, die mindestens gleich hoch wie das Hotel sind, angeregt, die Lichttechnik zu optimieren, um die Lichtimmission am Hotel zu minimieren. Weiter wird angeregt, die Pausenhöfe der Schule ausschließlich an die Nordseite zu legen.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die Hotelnutzung befindet sich in einem rechtskräftig als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzten Gebiet. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dementsprechend müssen in einem Gewerbegebiet auch höhere Immissionen toleriert werden, als beispielsweise in einem Wohn- oder Mischgebiet. Die Forderung, dass „zumindest die Sporteinrichtungen mit hoher Lärm- und Lichtemission zur Nachtzeit ab 22.00 Uhr und innerhalb der Ruhezeiten am Morgen geschlossen werden“, wird zur Kenntnis genommen. Die Festlegung der konkreten Nutzungszeiten des Sportparks obliegt dem Baugenehmigungsverfahren. Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse ist derzeit davon auszugehen, dass lärm- und lichtintensive Nutzungen in der morgendlichen Ruhezeit nicht stattfinden werden und nach 22.00 Uhr aus Gründen des Lärmschutzes nur eine eingeschränkte Nutzung des Sportparks möglich sein wird. Weiter wird der Einwand bzgl. der Trillerpfeifgeräusche zur Kenntnis genommen. Es wurde keine unzulässige Schallimmission am Hotel und Fl. Nr. 219 durch die Nutzung des Spielfeldes einschließlich der Trillerpfeifgeräusche prognostiziert. Zusätzliche schallabschirmende Bauten sind aus schalltechnischer Sicht nicht zwingend notwendig. Die Anmerkung bzgl. der Lichtmaste am Stadion wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Lichttechnikplanung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde lediglich die grundsätzliche Verträglichkeit der Flutlichtanlagen mit den Belangen des Lichtimmissionsschutzes nachgewiesen. Die Anmerkung, die Pausenhöfe an die Nordseite zu legen, wird zur Kenntnis genommen. Für diesen Optimierungsvorschlag existiert keine rechtliche Grundlage.

Änderungen für den gegenständlichen Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Lechner Immo KG und MHL Markt KG

Das Schreiben vom 29.03.2018 mit folgenden Anträgen wird bekannt gegeben:

„Zu Begründung und Umweltbericht“

Punkt 4.2.1 Art der Nutzung

Im Vorlagentext wird die Nutzung des Sportparks, z.B. des Hauptspielfeldes (Stadion) als Event-Veranstaltungsort, z.B. für ein Rockkonzert oder ähnliches mit lauter Beschallung nicht ausgeschlossen. Das Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, sieht auf S. 3 die Berechnungen und Aussagen des Lärmschutzgutachtens in Hinblick auf Beschallungsanlagen kritisch und weist auf ein „gewisses Konfliktpotential“ hin.

Es wird beantragt, die Nutzung des Sportparks als Event-Veranstaltungsort auszuschließen. Ebenso sollen die zeitlichen Nutzungsbeschränkungen in den Ruhe- und Nachtzeiten, die sich aus dem Immissionsgutachten herleiten,

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

aufgenommen werden und durch geeignete technische Maßnahmen auch in der Praxis durchgesetzt werden (z.B. Abschaltung der Beleuchtung).

Punkt 4.4 Schallschutzkonzept – Sportanlagenlärm

Im Vorlagetext ist formuliert, dass „eine Abschirmung des Hauptrasenfeldes (Stadion) in Richtung Norden notwendig sei“. Es erscheint als nicht sachgemäß, dass a) nur eine Abschirmung der Lärmemissionen des Stadions, nicht aber des unmittelbar westlich benachbart liegenden und dem intensiven Fußballtraining dienenden Rasenfeldes (Fußball-Trainingsplatz) sowie des Schulsportplatzes vorzusehen, und b) nur in Richtung Norden, nicht aber in Richtung Osten abzuschirmen.

Begründung: Bekanntlich sind am Fußballtrainingsplatz die Lärmemissionen durch Zuschauer zwar geringer als im Stadion, jedoch erfahrungsgemäß die Emissionen durch Schlag- und Aufprallgeräusche der Bälle oder Trillerpfeifen erheblich größer und auch wesentlich häufiger. Es wird auch vermutlich viel öfters trainiert als im Stadion gespielt. Die Lärmemission von Trillerpfeifen beträgt laut Gutachten bis zu 118 dB(A), das bedeutet laut Arbeitsschutzkatalog die Einstufung knapp unter „unerträglich laut, Schmerzgrenze“. Trillerpfeifen sind für den Menschen auch am weitesten von allen Geräuschen zu hören. Laut Anhang 1.3.3 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärm) muss bei der Berechnung der Lärmemissionen für diese zusätzlichen kurzzeitigen Geräuschimpulse und/oder auffällige Pegeländerungen ein Zuschlag berechnet werden. Da die Häufigkeit dieser Geräuschimpulse z.B. durch die zweifellos häufige Nutzung der Trillerpfeifen auf dem Trainingsplatz (und wohl auch auf dem Schul-Sportplatz) hoch sein wird (jedenfalls höher als beim Spiel im Stadion, es wird von ca. 10 Piffe/Minute im Mittel ausgegangen), wird auch der Immissionszuschlag hoch sein. Im Lärmschutzgutachten sind diese Zuschläge anscheinend entgegen den Vorgaben der 18. BImSchV nicht berechnet worden, sondern (empirisch?) in den Emissionsansätzen (welchen?) enthalten. Die Lechner Immo KG und MHL Markt KG geht davon aus, dass die Lärmimmissionen durch den Trainingsplatz und auch durch den Schulsportplatz gerade nach Norden höher sein werden als im Gutachten berechnet. Zu bedenken ist auch, dass selbst wenn die Modell-Berechnung einen Lärmpegel ergibt, der noch unterhalb der Grenzwerte liegt, diese häufigen Lärmspitzen subjektiv als sehr unangenehm wahrgenommen werden.

In der Planung des Sportgeländes ist an der Nordseite des Trainingsplatzes zur Mitterfeldallee hin überhaupt keine Lärmschutzwand oder eine (lärmmindernde) Ballauffangwand hinter dem relativ nahe an der Mitterfeldallee stehenden Fußballtor vorgesehen. Die ganze Straßenseite zwischen Schwimmhalle und Stadion ist ebenerdig völlig frei und lässt den Lärm ungeschützt nach Norden und Nordosten zum Kreisel Dieselstraße hin (wo das lärmsensible Hotel steht) ausbreiten. Dazu werden große Bedenken angemeldet.

In Abb. 4.10 des Gutachtens fällt z.B. auf, dass am nördlichen Bereich des Trainingsplatzes, also im nördlichen Torbereich, wo sicherlich starke

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Trainingsaktivitäten zu erwarten sind, der berechnete Lärmpegel niedriger sein soll als in der Mitte. Das ist nicht plausibel. In der Stellungnahme des Landratsamtes wird unter Punkt 14 festgestellt, dass das schalltechnische Gutachten von nicht aktuellen, zu geringen Schülerzahlen ausgeht. Diese Erhöhung muss in dem Gutachten berücksichtigt werden.

Es wird beantragt

- a) das Lärmgutachten zu überarbeiten und insbesondere die vom Trainingsplatz und Schul-Sportanlage ausgehenden Emissionen durch trainingsspezifische Trillerpfeifen- und Ballgeräusche genauer zu untersuchen, und
- b) eine Lärmabschirmung nicht nur des Stadions nicht nur nach Norden, wie im Vorlagentext S. 21 formuliert sondern auch nach Osten, wo ebenfalls (irgendwann) von einer Gewerbebebauung ausgegangen werden muss und auch eine Lärmabschirmung des Trainingsplatzes und des Schulsportplatzes, insbesondere nach Norden in Richtung Schule und dem Grundstück Fl. Nr. 219.

Wie kritisch auch das Landratsamt München das Vorhaben in Hinblick auf Lärm- und Lichtimmissionen sieht, geht nicht zuletzt aus dem Schlussabsatz der Stellungnahme des Landratsamtes, Immissionsschutz, hervor. „Da im weiteren Verlauf der Planungen und Realisierung dieser doch sehr komplexen Vorhaben hinsichtlich Immissionsschutz noch eine Vielzahl von Punkten zu beachten sein wird, ist es unabdingbar, den gesamten Bauvollzug schalltechnisch beratend, aufbauend auf der hier vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, zu begleiten. Das gleiche gilt für die Auswirkungen auf die Nachbarschaft, die durch die Beleuchtungsanlagen ... hervorgerufen werden“.

Beschluss: 9 : 0

Der Einwand zu Punkt 4.2.1, Art der Nutzung, wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen betreffen nicht bauliche, sondern organisatorische Maßnahmen bzw. eine im Bebauungsplan noch nicht konkret geplante elektroakustische Beschallungsanlage. In der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise enthalten. Organisatorische Maßnahmen sind dem Bauvollzug vorbehalten und können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Bei Großveranstaltungen (bspw. Konzerte) sind die Anforderungen der 18. BImSchV an seltene Ereignisse (max. 18 Ereignisse pro Jahr) an den Immissionsorten einzuhalten. Änderungen für den gegenständlichen Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Der Einwand zu Punkt 4.4, Schallschutzkonzept – Sportanlagenlärm Buchstabe a, wird zur Kenntnis genommen. Die Geräusche der Trillerpfeifen (Schiedsrichterpfiffe) wurden berücksichtigt (vgl. Abwägung des Einwands der Lechner Immo KG vom 19.01.2018). Die Zeiten des Schulsportes sind nach 18. BImSchV bei der Beurteilung nicht heranzuziehen.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Einwand zu Punkt 4.4, Schallschutzkonzept – Sportanlagenlärm Buchstabe b, wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück östlich der Dieselstraße wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und es besteht hier kein Baurecht, somit ist auch kein Immissionsort zu berücksichtigen. Eine künftige heranrückende Bebauung von schutzbedürftigen Räumen muss sich gegebenenfalls durch eigene Maßnahmen vor einwirkendem Lärm des Sportparks schützen. Änderungen für den gegenständlichen Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Weiter wurde im Schallgutachten eine gleichzeitige Nutzung des Stadions zum Punktspielbetrieb sowie eine Nutzung im Trainingsbetrieb auf den übrigen Spielfeldern gemäß 18. BImSchV nach DIN 3770 bei hoher Auslastung angesetzt. Dieser Bezugsfall, der die Anforderungen an den Lärmschutz einhält, darf theoretisch jeden Tag auftreten, auch wenn das in der Praxis nicht zu erwarten ist. Für diese Maximalbetrachtung spielt es folglich keine Rolle, ob tatsächlich wesentlich häufiger auf Trainingsplätzen viel weniger Lärm entstehen wird.

Die Anmerkung zu Abb. 4.10 ist zwar nachvollziehbar, jedoch nicht relevant. Zum einen zeigt die Abbildung die energetische Summe des Lärms (Gesamt sportparklärm) und zum anderen wird nach dem Verfahren zur Emissionsermittlung der VDI 3770, welches nach der 18. BImSchV anzuwenden ist, mit Flächenmittelwerten gerechnet, d.h. die Schallemission wird auf das gesamte Spielfeld gleichverteilt.

Weiter sind die erhöhten Schülerzahlen bereits im Verkehrsgutachten berücksichtigt und somit auch im Schallgutachten bzgl. des Verkehrslärms abgebildet. Die Auswirkungen auf die Geräuschemission der Schulanutzung sind zu vernachlässigen, da aus der Erhöhung der Schülerzahl eine Pegelerhöhung von lediglich 0,4 dB(A) resultiert. An den Aussagen des Gutachtens zum Bebauungsplan ergibt sich daraus keine Änderung. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen für den gegenständlichen Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Landratsamt München - Bauen

Das Schreiben vom 08.03.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Nachdem der Bebauungsplan die Abstandsflächen regeln soll, müsste der Abstand zwischen den beiden Bauräumen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Schule noch vermaßt werden.
2. Innerhalb der Bauräume der beiden Gemeinbedarfsflächen verlaufen zum Teil Grundstücksgrenzen, auch zu diesen müssen die Abstandsflächen eingehalten werden. Um dies zu vermeiden, wird empfohlen, diese Grundstücksgrenzen als "aufzuhebende Grundstücksgrenzen" darzustellen und das entsprechende Planzeichen unter den Hinweisen aufzunehmen.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Die Bezugslinie für die Festsetzung der "Gemeinbedarfsfläche Schule" und die Festsetzungen des Maßes der Nutzung endet jetzt innerhalb eines Bauraumes. Da die Gemeinbedarfsfläche Schule zwei Bauräume umfasst, müsste die Bezugslinie entweder zu beiden Bauräumen gezogen werden, oder außerhalb der Bauräume in der Gemeinbedarfsfläche enden, um Unklarheiten zu vermeiden.

3. Im südöstlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule wird mit dem Planzeichen A.8.1 eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wurden die Planzeichen für „Müll“ und „Fahrradstellplätze“ eingetragen. Sofern in dieser Fläche noch andere Nebenanlagen (z.B. Feuerwehraufstellfläche) zulässig sein sollen, müssen diese noch ergänzt werden. Andernfalls können die Eintragungen dort auch herausgenommen werden, sodass dort Nebenanlagen generell zulässig wären; Um Überprüfung und evtl. Anpassung der Begründung, Punkt 4.2.4 Nebenanlagen, wird gebeten. Aus der Erläuterung des Planzeichens A.8.1 sollte der Begriff „Gemeinschaftsanlagen“ herausgenommen werden, da im Plangebiet keine Gemeinschaftsanlagen geplant sind
4. In der Planzeichnung werden jetzt auch die geplanten Sportanlagen dargestellt. Ein entsprechendes Planzeichen sollte unter den Hinweisen aufgenommen werden.
5. Beim Planzeichen A.7.1 ist der Verweis auf „D.13“ aufgrund der Änderungen in den Festsetzungen nicht mehr zutreffend. Es müsste auf D.14. verwiesen werden; Um Überprüfung und Berichtigung wird gebeten.
6. Laut den Angaben in D.3.2 wird die Geländeoberkante im Sportpark bei 508,00 müNN festgesetzt, in der Planzeichnung ist dagegen mit dem Planzeichen A.3.3 der Höhenbezugspunkt 508,20 müNN eingetragen. Die Angaben sind in Übereinstimmung zu bringen. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, bei D.3.1 und D.3.2 den oberen Bezugspunkt der Wandhöhen als Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder ... zu definieren (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO).
7. In der Festsetzung D.4.1 wird nur für die Gemeinbedarfsfläche Schule die maximale Neigung der Flachdächer definiert. Es wird um Überprüfung und evtl. Ergänzung gebeten, da im Bereich des Sportparks ebenfalls nur Flachdächer zulässig sind. In dieser Hinsicht ist auch die Aussage in Punkt 4.2.4, 1. Absatz, der Begründung „... werden keine Aussagen zur Dachform getroffen ...“ zu prüfen und evtl. zu berichtigen.
8. In Festsetzung D.4.3 werden jetzt auch sonstige Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 5 m zugelassen. Hier sollte noch ergänzt werden, was mit dem Begriff gemeint ist; im Beschluss wird als Beispiel eine

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Sternwarte genannt.

9. In der Festsetzung D.5.1 sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen geregelt werden. Die Formulierung der Festsetzung sollte daher an Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO orientiert und ergänzt werden, z.B.: „Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen der Gemeinbedarfsfläche Schule beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m“.
10. Die Formulierung in Festsetzung D.7.5 entspricht eher einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzw. einer Abweichung im Sinne des Art. 63 BayBO. Im Bebauungsplan können jedoch nur Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden, deren Art und Umfang konkret geregelt werden muss. Die Festsetzung ist daher entweder als Ausnahme zu formulieren oder herauszunehmen, da Befreiungen und Abweichungen aufgrund der o.g. Regelungen im Bauvollzug zugelassen werden können.
11. In der Festsetzung D.9.1 wird jetzt entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 218 eine Sockelmauer von max. 1 m Höhe zugelassen. In der Planzeichnung ist in diesem Bereich eine Fläche "Planfeststellung Feuerwehr" dargestellt. um Überprüfung wird gebeten, ob eine Sockelmauer mit den Planungen für die Feuerwehr vereinbar ist. Dies gilt auch für die nach Festsetzung D.8.1 zulässige Brücke, die entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung ebenfalls in diesem Bereich liegen würde.
12. Nachdem mittlerweile konkrete Planungsgrundlagen für den Schulcampus und den Sportpark vorliegen (vgl. Punkt 1, 3. Absatz der Begründung), wird empfohlen aussagekräftige Planzeichnungen oder Erläuterungen in die Begründung aufzunehmen, um die Beurteilung der Bauwerke und der geplanten Höhenentwicklung zu erleichtern.
13. In der Begründung, Punkt 1, wird jetzt angegeben, dass ein Gymnasium für ca. 1.600 Schüler geplant ist. In der vorherigen Fassung der Begründung wurde noch von einem Gymnasium für 1.000 Schüler ausgegangen. Es wird daher um Überprüfung der angegebenen Anzahl und Erläuterung der Auswirkungen der Erhöhung insbesondere auf die damit verbundene Infrastruktur, gebeten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der schalltechnischen Untersuchung vom Dezember 2017 noch von 1.000 bzw. 1.250 Gymnasiasten ausgegangen wird. Um Widersprüche innerhalb der Planung zu vermeiden, müsste die Erhöhung der Schülerzahl noch in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt werden.
14. Die Angaben bezüglich der geplanten Sporthalle in der Begründung sind in Übereinstimmung zu bringen: in Punkt 1 wird eine 5-fach

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Turnhalle, in Punkt 4.1 eine 4-fach Turnhalle beschrieben.

15. Nachdem sich die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes noch im Aufstellungsverfahren befindet, sind die Formulierungen „fertiggestellt“ und „im aktuellen Flächennutzungsplan“ in Punkt 2.2.2. der Begründung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zutreffend. Die Ausführungen in der Begründung sind an den aktuellen Stand der Flächennutzungsplanneuaufstellung anzupassen.
16. In Punkt 4.2.4., 2. Absatz, der Begründung muss entsprechend Festsetzung D.4.3. für die technischen Dachaufbauten die max. Höhe mit 4 m angegeben werden.
17. Für den Umweltbericht ist die Anlage 1 zum BauGB maßgebend. Die Anlage 1 wurde mit Gesetz vom 04.05.2017 neugefasst. Insbesondere wurden die Ziffern 2a, 2b, 2c, 2d, 2e und 3d neu gefasst bzw. ergänzt. Um eine Verletzung von Formvorschriften zu vermeiden, wird empfohlen den Umweltbericht diesbezüglich nochmals zu überprüfen und entsprechend der neu gefassten Anlage 1 zu überarbeiten und zu ergänzen. Im Umweltbericht, Punkt 6.6 III, müsste entsprechend den Angaben in Festsetzung D.14.2, bei den Ausgleichsflächen für Naturschutzmaßnahmen noch „F3“ ergänzt werden; um Überprüfung wird gebeten.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1: Der Anregung wird gefolgt. In der Gemeinbedarfsfläche Schule wird zwischen den Bauräumen die Vermaßung ergänzt. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Zu 2: Der Anregung wird gefolgt. Die aufzuhebenden Grundstücksgrenzen werden in der Planzeichnung dargestellt und ein entsprechendes Planzeichen unter den Hinweisen aufgenommen. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Zu 3: Der Anregung wird gefolgt. Die Bezugslinie wird insofern angepasst, dass die Bezugslinie außerhalb der Bauräume in der Gemeinbedarfsfläche endet. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Zu 4: Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichen „Müll“ und „Fahrradstellplätze“ werden aus den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (A.8.1) herausgenommen. Geregelt werden diese über die textliche Festsetzung D.6.1, wobei diese als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der festgesetzten Bauräume bzw. der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig sind. Die Begründung, Punkt 4.2.4 wird

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

entsprechend angepasst. Der Begriff „Gemeinschaftsanlagen“ wird aus den Erläuterungen des Planzeichens A.8.1 herausgenommen. Da es sich um redaktionelle Änderungen handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Zu 5: In der Planzeichnung sind bereits die Planungen zur Schule als auch die geplanten Sportanlagen durch ein gemeinsames Planzeichen dargestellt. Unter den Hinweisen durch Planzeichen gibt es das entsprechende Planzeichen C.12 „vorgeschlagene Planung“, dass die Planungen beider Gemeinbedarfsflächen umfasst. Da die konkrete Darstellung der Legende fehlt, wird diese ergänzt. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Zu 6: Der Anregung wird gefolgt. Beim Planzeichen A.7.1 wird auf D.14 verwiesen. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Zu 7: Der redaktionelle Fehler wird korrigiert. In der textlichen Festsetzung D.3.2 wird entsprechend der Festsetzung durch Planzeichnen der Höhenbezugspunkt 508,20 müNN als Bezugspunkt genommen. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen D.3.1 und D.3.2 ist nicht erforderlich, da der städtebauliche Entwurf eine Attika vorsieht. Aus diesem Grund wird weiterhin der obere Bezugspunkt der Wandhöhen durch die Oberkante der Attika definiert.

Zu 8: In der Planzeichnung wird für die Gemeinbedarfsfläche Sportpark bereits das Flachdach als Dachform festgesetzt. Zur Konkretisierung wird in der Festsetzung D.4.1 ergänzend definiert, dass im Planungsgebiet ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig sind. In der Begründung, Punkt 4.2.4, 1. Absatz wird dies entsprechend angepasst. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Zu 9: In der Begründung (S. 14) wird bereits auf den Begriff „sonstige Dachaufbauten“ eingegangen. Es handelt sich dabei um Dachaufbauten, die vor allem einen schulischen bzw. wissenschaftlichen Zweck erfüllen. Als Beispiel wurde in der Begründung bereits die Sternwarte aufgeführt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Zu 10: Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung D.5.1 wird wie folgt geändert: „Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen der Gemeinbedarfsfläche Schule beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3 m.“ Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Zu 11: Der Anregung wird gefolgt. Der Befreiungstatbestand im Bebauungsplan wird auf den Bauvollzug verschoben. D.7.5 wird entsprechend

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

als textliche Festsetzung herausgenommen. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Zu 12: Der Anregung entsprechend wurde die Festsetzung überprüft. Die zulässige Sockelmauer entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze Fl. Nr. 218 sowie die zulässige Fußgängerbrücke stehen der in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichneten Fläche „Planfeststellung Feuerwehr“ nicht entgegen. Die Feuerwehr-Zufahrt zur planfestgestellten Fläche erfolgt über die festgesetzte Zufahrt von der Mitterfeldallee. Südlich angrenzend zur planfestgestellten Fläche ist eine Zufahrt der Feuerwehr aufgrund der bestehenden Böschung des Geländes grundsätzlich nicht möglich. Eine Klarstellung erfolgt in der Begründung. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Zu 13: Es handelt sich hierbei um einen Angebotsbebauungsplan, dem städtebauliche und landschaftsplanerische Entwürfe für die Planung zu Grunde liegen. Ausschließlich für den Schulcampus wurde bereits ein Bauantrag eingereicht. Das Planungskonzept wurde soweit wie möglich bereits in der Begründung beschrieben, eine zusätzliche Erläuterung ist nicht erforderlich. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen Spielräume über die aktuelle Planung hinausgehend ermöglicht werden. Da Änderungen der Planung im Bauvollzug grundsätzlich im Rahmen der Festsetzungen möglich sein sollen, wird auf eine detailliertere Planzeichnung verzichtet.

Zu 14: Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler. Die aktuelle Planung sieht vor, dass zukünftig bis 1.885 Schüler*innen das Gymnasium und die Grundschule besuchen könnten. Die geänderte Anzahl an Schüler*innen ergab sich dadurch, dass die Planung ursprünglich von einem 4-zügigen Gymnasium ausging. In der weiteren Planung wurde jedoch der Ausbau zu einer 5-zügigen Schule in Betracht gezogen. In der Begründung wird die Anzahl der Schüler*innen korrigiert. In der schalltechnischen Untersuchung vom Dezember 2017 wird von 1.750 Schüler*innen ausgegangen. Aus schalltechnischer Sicht ist eine Anpassung des Gutachtens an der neuen Schülerzahl nicht erforderlich, da diese für die Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung keine schalltechnische Relevanz hat. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Zu 15: Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler. Vorgesehen ist eine 4-fach-Turnhalle. In der Begründung, Punkt 1 wird die 5-fach-Turnhalle in eine 4-fach-Turnhalle korrigiert. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Zu 16: Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung, Punkt 2.2.2, erfolgt die Klarstellung, dass der Flächennutzungsplan in der Gemeinderatsitzung am 12.04.2018 beschlossen wird. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass zwar der

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden kann, aber der Bebauungsplan erst nach Bekanntmachung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans In-Kraft tritt. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Zu 17: Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung, Punkt 4.2.4, 2. Absatz, wird die max. Höhe der Dachaufbauten entsprechend der Festsetzung D.4.3 korrigiert. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Zu 18: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Neufassung der Anlage 1 BauGB mit Gesetz vom 04.05.2017 erfolgte zeitlich zwischen der Erstellung der Unterlagen zur 1. Auslegung (Billigungsbeschluss vom 27.04.2017) und der Unterlagen zur 2. Auslegung. Zur Wahrung der Kontinuität und Nachvollziehbarkeit der Angaben im Umweltbericht wird dieser in der bisherigen Form aus der 1. Auslegung belassen. Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB gilt noch die alte Rechtsvorschrift. Eine Änderung ist nicht erforderlich. Bei den Angaben zu den Ausgleichsflächen für Naturschutzmaßnahmen im Umweltbericht, Punkt 6.6.III, handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Die Fläche „F3“ wird in der Tabelle ergänzt. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Landratsamt München – Bauen Grünordnung

Das Schreiben vom 25.01.2018 mit folgendem redaktionellen Hinweis wird bekannt gegeben:

Es wird um Korrektur bei A.7.3, A.7.4, C.9 und C.10 gebeten: nachrichtlich anstatt nachrechtlich.

Beschluss: 9 : 0

Der Anregung wird gefolgt. Bei den Planzeichen durch Legende wird „nachrechtlich“ durch „nachrichtlich“ ersetzt. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

Das Schreiben vom 31.01.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Möhler + Partner, Bericht Nr. 710-5306, vom Dezember 2017, setzt zu verschiedenen Lärmkonstellationen Annahmen in Berechnung und Beurteilung voraus, die sich in den Festsetzungen nicht widerspiegeln bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 24

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

BauGB auch nicht festgesetzt werden können und insoweit „Einiges“ auf den Bauvollzug verlagert werden muss; dem Bauvollzug (auch etwaige Freistellungen) ist somit besondere Bedeutung und Sorgfalt beizumessen. Hilfreich wäre es, die wichtigsten Punkte diesbezüglich unter einer Überschrift „Immissionsschutzfachliche Hinweise für den Bauvollzug“ in der Satzung zumindest stichpunktartig (nachfolgend ausführlicher) zusammenzufassen.

Schalltechnische Untersuchung

Seite 19 ... kann jedoch eine mögliche geschlossene Wand zu größeren Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm aufgrund von Reflexionen führen..... Größere reflektierende Wandflächen vor Lärmquellen (Straßenverkehr) sollten ggf. mit absorbierenden Materialien versehen werden, wenn zu schützende Bereiche und Nutzungen betroffen sind (schalltechnische Überprüfung bei Vorliegen konkreter Baupläne).

Tabelle 4 und daran anschließender Text auf Seiten 19/20 wie auch Seiten 25/26 zeigen, dass an den hoch lärmbelastenden Rändern des Geltungsbereichs die evtl. zur Nutzung vorgesehenen Freibereiche nur eingeschränkt nutzbar sind (ungestörte Kommunikation beeinträchtigt); ob hier Abhilfe möglich oder notwendig ist, liegt an der konkreten Machbarkeit und am Gestaltungswillen der Gemeinde (siehe auch „rote Markierung“ Abbildung 3 Seite 26 schalltechnische Untersuchung).

Seiten 22/23 Hausmeisterwohnung auf der Gemeindebedarfsfläche Schule
Es wäre nicht zweckmäßig, die Hausmeisterwohnung an den lärmbelastenden Rändern des Baugebietes anzuordnen, dieses Gebäude also nicht an hoch belastenden Stellen errichten. Auf dem hoch belasteten südlichen Bauhof der Schule ist nach derzeitigem Planungsstand lediglich die Sporthalle ohne Schutzbedürftigkeit geplant. Alle schutzbedürftigen Räumlichkeiten auf dem Schulcampus sind gegen einwirkenden Lärm (Summenbetrachtung aller Lärmquellen) zu schützen. Dazu sind alle Fassaden genau zu berechnen (maßgeblicher Außenlärmpegel) und die Außenbauteile nach der DIN Norm 4109 -Schallschutz im Hochbau, Nov. 89, zusätzlich neue Fassung von 2016 berücksichtigen- zu dimensionieren (erforderliche Schalldämm-Maße). Hochwertige Schalldämm-Lüfter sind für eine fensterunabhängige Lüftung erforderlich. Insbesondere bei Unterrichtsräumen u. ä. sollte genau überlegt werden, welche Innenschallpegel anzustreben sind (hier wird unbedingt auch auf Tabelle 6 der VDI Richtlinie 2719 verwiesen). Nach Gutachten (Seite 23) werden die Lärmpegelbereiche erst im Bauvollzug dimensioniert, d.h. Berechnungen und Festlegungen erfolgen auf dieser Ebene. Informativ jedoch (Seite 23) weist der Gutachter schon jetzt darauf hin, dass an den baulichen Schallschutz hohe Anforderungen zu stellen sind, durch geschickte Anordnung von sensiblen Bereichen jedoch noch ein gewisses Potential vorhanden sei, um den Aufwand zu reduzieren. Der bauliche Schallschutz ist auch für die Hausmeisterwohnungen festzulegen.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Hinsichtlich Sportlärm werden folgende Voraussetzungen getroffen (Seiten 34, 35): Absenkung Hauptrasenfeld und Rasenfeld von 1,0 m, am Rand eine zum Spielfeld abfallende Zuschauertribüne, Tribünenverbauung mit Wänden nördlich und östlich (diese Punkte können- müssen aber nicht - auch im Bebauungsplan festgesetzt werden, da sie dem § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Rechnung tragen), Bauliche Gestaltung der Stockschützenanlage einschließlich Schalldämm-Maß für die geschlossenen Seiten (könnte auch in vorstehendem Sinne festgesetzt werden). Etwas kritischer muss die Aussage auf Seite 35 hinsichtlich des Einsatzes von elektroakustischen Beschallungsanlagen gesehen werden, wonach keine Zuschläge für Informationshaltigkeit erfolgen, da davon ausgegangen wird, dass entsprechende Auslegungen zum Schutz der Nachbarschaft erfolgen. Hierzu ist festzustellen: Im Anhang unter Nr. 1.3.4 zur Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) steht, dass ein „Lärm“-Zuschlag in der Regel nur bei Lautsprecherdurchsagen oder bei Musikwiedergaben anzuwenden ist. Ein Zuschlag von 6 dB ist zu wählen, wenn Lautsprecherdurchsagen gut verständlich oder Musikwiedergaben deutlich hörbar sind. Es ist nicht ganz so einfach, dies einzuhalten (bei entsprechender Lage der Nachbarschaft). Dieser Punkt birgt ein gewisses Konfliktpotential. Soweit Beschallungsanlagen vorgesehen sind, sind Planung und Ausführung durch Fachleute so vorzunehmen, dass Nachbarschaftsverträglichkeit anzunehmen ist; auf § 3 der 18. BImSchV wird ergänzend hingewiesen.

Die schalltechnische Untersuchung (z.B. Tabelle 7, Seiten 36/37) zeigt, dass auf jetzigem Planungsstand bestimmte Nutzungen zu bestimmten Zeiten nicht möglich sind oder nur möglich sind, wenn eine bestimmte bauliche Konstellation geschaffen wird (z.B. Trainingsnutzung nachts Abschirmung durch Schwimmbadgebäude); auch dies (Nutzungszeiten etc.) ist im Bauvollzug im jeweiligen Bereich festzulegen.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 87/17 soll unter der Nr. 4.5 „Lichttechnische Untersuchung“ die Untersuchung mit Datum und Namen des Ing.-Büros erwähnt werden. In der Satzung sollte die lichttechnische Untersuchung unter den Hinweisen mit aufgeführt werden.

In der Begründung, Fassung vom 07.04.2017, stand unter Nr. 2.8.3 zum Punkt Erschütterungen, dass ein entsprechendes Gutachten Bestandteil des nächsten Verfahrensschrittes sein würde. Dem ist jetzt nicht so. Die Aussage in der letzten Stellungnahme vom 27.06.2017, wonach ab einem Abstand von ca. 40 m zu Bahnlinien nicht mit ausgeprägten Erschütterungsimmissionen zu rechnen ist, ist allgemeiner Art. Im Einzelfall kann dem auch nicht so sein.

Da im weiteren Verlauf der Planungen und Realisierung dieser doch komplexen Vorhaben hinsichtlich Immissionsschutz noch eine Vielzahl von Punkten zu beachten ist, ist es unabdingbar, den gesamten Bauvollzug schalltechnisch beratend, aufbauend auf der hier vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, zu begleiten. Das gleiche gilt für die

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Auswirkungen auf die Nachbarschaft, die durch Beleuchtungsanlagen für Sporteinrichtungen/Spielfelder hervorgerufen werden; hier liegt die „3. Projektnotiz vom 04.08.2017“, datiert mit 08.01.2018, vor (Ing.-Büro Möhler + Partner).

Beschluss: 9 : 0

Die Hinweise dienen zum besseren Verständnis und werden unter der Überschrift „Immissionsschutzfachliche Hinweise für den Bauvollzug“ in die Satzung des Bebauungsplans wie folgt nachrichtlich aufgenommen werden:

- a) „Überprüfung von schallreflektierenden Wandflächen (Lage, Höhe, Materialität usw.) bei der Bebauung des Sportparks.
- b) Hinweis auf die Beeinträchtigung von Freiflächennutzungen an hochlärmbelasteten Rändern der Baugebiete; Beeinträchtigung der Kommunikation auf diesen Freiflächen.
- c) Alle schutzbedürftigen Räumlichkeiten im Plangebiet (Unterrichtsräume, Büroräume, Wohnräume für den Hausmeister, usw.) sind gegen einwirkenden Lärm (Summenbetrachtung aller Lärmquellen) mit baulich-technischen Maßnahmen ausreichend zu schützen. Hierzu zählen auch Schalldämm-Lüfter für eine fensterunabhängige Lüftung. Die Innenschallpegel nach VDI 2719 Tab. 6 sind zu berücksichtigen.“

Da es sich um eine redaktionelle Änderungen handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden zwei Varianten berechnet. Festgesetzt wurden nur die Schallschutzmaßnahmen, die notwendig sind, um die Mindestanforderungen an die Sportanlagenlärmschutzverordnung einzuhalten (Variante 1). Änderungen für den gegenständlichen Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Der Vorschlag einer Festsetzung der baulichen Gestaltung der Stockschtützenanlage wird zur Kenntnis genommen. Das Schalldämm-Maß der geschlossenen Seiten wurde mit $R_{w,res} = 40 \text{ dB}$ angesetzt (vgl. S. 34 des Schallgutachtens). Da sich die abschließende bauliche Gestaltung (z.B. von der Stockschtützenanlage) nach dem konkreten Nutzungsumfang (Nutzungszeiten, Nutzungsintensität, Personenzahlen usw.) richtet, der letztendlich erst mit der Betriebsbeschreibung im Bauvollzug festgelegt wird und das Schalldämm-Maß keine unüberwindlichen technische Zwänge auslöst, ist eine Festsetzung dieser Anforderung nicht notwendig. Änderungen für den gegenständlichen Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Die Anmerkung bzgl. des Einsatzes von elektroakustischen Beschallungsanlagen ist nachvollziehbar. Letztendlich ist es im eigenen Interesse des Bauherrn des Sportparks, dass die Beschallungsanlage entsprechend optimiert ausgelegt wird, weil andernfalls die Sportnutzung

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Einschränkungen hinnehmen müsste. Es wird vorgeschlagen, dass ein entsprechender Hinweis in die „Immissionsschutzfachlichen Hinweise für den Bauvollzug“ aufgenommen wird. Da es sich um eine redaktionelle Änderungen handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Im Bauvollzug wird der geplante Nutzungsumfang zusammen mit der konkreten Bebauung aus immissionstechnischer Sicht überprüft.

In der Begründung wird unter Nr. 4.5 „Lichttechnische Untersuchung“ die Untersuchung mit Datum und Namen des Ing.-Büros ergänzt. In den textlichen Hinweisen wird entsprechend die lichttechnische Untersuchung mit aufgeführt. Da es sich um eine redaktionelle Änderungen handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Die Anmerkung hinsichtlich eines Erschütterungsgutachtens wird berücksichtigt. Eine entsprechend erschütterungstechnische Untersuchung wird für den Bauvollzug des Schulcampus erstellt. Änderungen für den gegenständlichen Bebauungsplan ergeben sich nicht. Die konkreten Planungen werden schall- und lichtimmissionsschutzfachlich begleitet.

Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Das Schreiben vom 08.02.2018 mit folgenden Einwendungen wird bekannt gegeben:

- a) 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.
- b) Die überplanten Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt, südlich der Mitterfeldallee sind auch gesetzlich geschützte Heckenstreifen und Feldgehölze (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG) betroffen. Es ist verboten, diese Strukturen 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.

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

- a) Aufgrund der Strukturvielfalt auf der ca. 20 ha großen Fläche, die durch die Vorhaben überbaut werden sollen, war eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen. Diese wurde 2016 durch das

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Planungsbüro PAN durchgeführt. Dabei wurden mehrere europarechtlich geschützte Arten nachgewiesen (Wechselkröte, Zauneidechse, mehrere Vogel- und Fledermausarten), deren lokale Populationen durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt werden dürfen. Um artenschutzrechtliche Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, wurde eine Reihe von konfliktvermeidenden Maßnahmen festgelegt. Darüber hinaus sind für einige Arten vorgezogene (CEF-) Maßnahmen erforderlich, um ein durchgängiges Angebot an Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit die Stabilität der lokalen Population zu gewährleisten. Diese Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen. Folgender Punkt ist ergänzend in Nr. 14.1 der Festsetzungen aufzunehmen: Die zu erreichende Funktionsfähigkeit dieser Lebensräume ist durch eine qualifizierte ökologische Bauleitung zu gewährleisten und zu dokumentieren. Mit diesen Maßnahmen ist es, abgesehen von der Wechselkröte, möglich, artenschutzrechtliche Verstöße zu vermeiden. Für die Wechselkröte ist trotz der vorgesehenen Maßnahmen ein erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko während der Bauzeit nicht auszuschließen. Es ist daher eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei der höheren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die hierfür erforderlichen Anforderungen sind, aufgrund der vorgesehenen Stützungsmaßnahmen, nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde erfüllt.

- b) Für den Eingriff in die Hecken- und Feldgehölzstrukturen 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). Auf den Kompensationsflächen aus dem Ökokonto sind neue Gehölzpflanzungen realisiert worden, so dass die Ausnahmevoraussetzungen des Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG gegeben sind. Die Erteilung einer Ausnahme kann daher in Aussicht gestellt werden.

Weiter wurden im Umweltbericht die mit der Umsetzung der Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen bilanziert und Kompensationsmaßnahmen, im Wesentlichen aus dem abgestimmten Ökokonto der Gemeinde, festgelegt. Für die neu hinzu kommenden Flächen sind die Entwicklungsziele und die dazu erforderlichen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen konkret festzulegen. Die Pflegemaßnahmen sind für 25 Jahre zu gewährleisten. Für die Umsetzung der Maßnahmen speziell im Bereich des Sportgeländes ist durch geeignete Maßnahmen (Bauzaun etc.) sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Sicherungsflächen entlang der Bahn und die Ausgleichsflächen am Rand des Geländes durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Ausgeschlossen ist dabei auch, dass diese Flächen für eine Munitionsräumung frei gemacht werden. Sollten übergeordnete Gründe eine Munitionsräumung erforderlich machen, müssen die Eingriffsbilanzierung und auch die artenschutzrechtliche Prüfung mit den vorgesehenen CEF-

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Maßnahmen überarbeitet werden. Für diesen Fall wäre dann wohl auch eine artenschutzrechtliche Ausnahme der höheren Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Landschaftsarchitekturbüro Schober, Freising, mit der entsprechenden umweltbezogenen Baubegleitung bereits beauftragt wurde.

Weiter weist der Bürgermeister daraufhin, dass für die Baumaßnahme insgesamt 62.400 m² Ausgleichsflächen erforderlich sind. Davon können 12.350 m² im Umgriff des Bebauungsplanes nachgewiesen werden. Die übrigen 5 ha sind auf Ausgleichsflächen der Gemeinde Unterföhring nachzuweisen.

Beschluss: 9 : 0

Die Einwendungen zu den Verbotstatbeständen mit den entsprechenden Rechtsgrundlagen sowie die Möglichkeiten der Überwindung durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie vorgezogene (CEF-)Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) werden zur Kenntnis genommen. Die aufgezeigten CEF-Maßnahmen sind bereits erfolgt und wurden damit vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt.

Der Anregung zum Einsatz einer ökologischen Bauleitung wird gefolgt. Die Festsetzung D.14.1 wird wie folgt ergänzt: „Die zu erreichende Funktionsfähigkeit dieser Lebensräume ist durch eine qualifizierte ökologische Bauleitung zu gewährleisten und zu dokumentieren.“ Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Die artenschutzrechtliche Ausnahme vom Verbot der Tötung in Bezug auf die Wechselkröte wurde durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 14.03.2018 erteilt.

Die Entwicklungsziele sowie die erforderlichen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsflächen werden in den Festsetzungen unter D.14.4.1 genannt und im Umweltbericht unter 6.6.IV ausführlicher beschrieben. Der Anregung bezüglich der neu hinzukommenden, bisher nicht im Ökokonto enthaltenen Flächen Fl.Nrn. 924 und 929 wird gefolgt. Die Angaben zu erforderlichen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen werden in der Begründung, Punkt 6.6.IV, weiter konkretisiert und im Detail bezüglich der Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen mit der uNB abgestimmt. Änderungsvorschläge der uNB werden entsprechend eingearbeitet.

Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Der Schutz der artenschutzrechtlichen Sicherungsflächen entlang der Bahn (A.7.1, F 1) und der Ausgleichsflächen am Rand des Geländes (A.7.1, F 2 und F 3) vor Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme ist während der Bauzeit gemäß E.1.4 „durch geeignete Maßnahmen (z.B. standortfeste Bauzäune)“ vorgesehen. Zudem stellt die Überwachung der Baumaßnahme durch die ökologische Bauleitung gemäß D.14.1 den ausreichenden Schutz der Flächen sicher. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist der Schutz der Flächen durch Einfriedungen in den textlichen Festsetzungen, Punkt D.9.4 und D.9.5, geregelt. Diese gewährleisten den Schutz der Flächen vor Einwirkungen aus dem Betrieb des Sportparks. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Der Hinweis, dass eine eventuelle Munitionsräumung die Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung, sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung mit den vorgesehenen CEF-Maßnahmen zur Folge hätte, wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass in der ökologischen Ausgleichsfläche keine Erdarbeiten durchgeführt werden und diese auch nicht betreten werden darf.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Schreiben vom 10.01.2018 wird bekannt gegeben, in dem auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 24.05.2017 hingewiesen und um angemessene Berücksichtigung auch unter Punkt 2.5 des Umweltberichtes gebeten wird. Überdies sollte unter Punkt 4.8.2 der Hinweise aus Gründen der Eindeutigkeit auf die zusätzliche Nennung der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG verzichtet werden.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bat mit Stellungnahme vom 24.05.2017 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 Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 die Stellungnahme vom 24.05.2017 im Rahmen der Abwägung zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits wie folgt gewürdigt: „Der Anregung wird gefolgt. Da der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG nicht ausreicht, wird der Verweis auf Art. 7 Abs. 1 DSchG in den Hinweisen durch Text ergänzt.“ Entsprechend dem Beschluss wurde der Hinweis unter E.3 angepasst.

Des Weiteren betrifft Punkt 2.5 nicht den Umweltbericht, sondern die Begründung. Die Hinweise aus der letzten Stellungnahme wurden im Kapitel 4.8.2 „Denkmalschutz“ ergänzt. Zum besseren Verständnis werden diese nun

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

im Kapitel 2.5 aufgenommen und Kapitel 4.8.2 aus der Begründung herausgenommen. Ebenfalls wird der Anregung gefolgt, die zusätzliche Nennung der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG aus der Begründung zu nehmen. Des Weiteren wird der Umweltbericht unter Punkt 6.3.7 redaktionell angepasst. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Das Schreiben vom 19.01.2018 wird bekannt gegeben, in dem der Bund Naturschutz in Bayern e.V. mitteilt, dass der Bebauungsplan Nr. 87/17 mit der folgenden Begründung in der vorliegenden Fassung abgelehnt wird:

1. Artenschutz

Durch die Fällung von Höhlenbäumen werden Lebensräume von seltenen Fledermausarten beseitigt. Der BN fordert den Erhalt aller Höhlenbäume. Besonders besorgt ist der BN um die Biotopbäume „1“ und „2“ (vgl. saP auf S. 15 Abb. 3). Diese sind als nischenreiche Biotopbäume mit zahlreichen Lebensraumelementen für Vögel und Fledermäuse beschrieben (vgl. saP auf S. 15 Z. 2-4). Die Bäume 1, 2 und 3 können erhalten werden, sind aber im Bebauungsplan nicht als dauerhaft zu erhalten gekennzeichnet (vgl. saP Seite 20 Z. 5-7). Deshalb bittet der BN den Widerspruch aufzulösen und den Bebauungsplan mit der Abb.3 der saP auf S.15 zu berichtigen. Eine Anbringung von Fledermausnistkästen eignet sich 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 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. Im Planungsgebiet kommen die seltenen Vogelarten Gartenrotschwanz, Gelbspötter und Goldammer vor. Der Erhalt der Brut- und Lebensräume dieser Vogelarten ist zu sichern. Ferner wurden die seltenen Tierarten Wechselkröte, Zauneidechse, Idas-Bläuling, Hufeisenklee-Gelbling und Blauflügelige Sandschrecke nachgewiesen. Die Planungen sind so anzupassen, dass der Fortbestand dieser gefährdeten Arten gewährleistet ist.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

2. Erhalt des Baumbestandes und der Grünflächen
Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Baumarten wie Vogelkirschen, Salweiden, Rosskastanien, Bergahorn, Spitzahorn, Zitterpappeln und Schwarzpappeln, die für den Naturschutz, das Landschaftsbild und die Erholung des Menschen von Bedeutung sind. Neben der Produktion von Sauerstoff vermögen diese Bäume auch Schadstoffe aus der Luft zu filtern und Schatten zu spenden. An heißen Tagen entsteht auf Grünflächen und in Wäldern kühle, frische Luft, die für das Wohlbefinden der Menschen in Zukunft immer wichtiger werden wird. Deshalb dienen derartige grüne Inseln in der Bebauung als wichtige Naherholungsgebiete und sind unabdingbar für unsere Gesundheit. Der BN fordert den Erhalt des bestehenden Baumbestandes im Planungsgebiet. Es ist sinnvoller, möglichst viele der vorhandenen Bäume zu erhalten, da neu gepflanzte Bäume erst nach längerer Zeit dieselbe Funktion wie bestehende Bäume einnehmen können. Der BN fordert den Verzicht des zweiten Rugbyfeldes und des Rasenplatzes Leichtathletik im Südwesten des Sportparks. Anstelle dessen muss der aktuelle Baumbestand erhalten bleiben.
3. Versiegelung
Die geplante Bebauung bedeutet eine deutliche Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch diese Versiegelung ergibt sich eine lokale und nicht zu unterschätzende Klimawirkung, die eine Erhöhung der lokalen Temperatur um mehrere Grad zur Folge haben kann. Außerdem wird eine wichtige Entstehung von Frischluft durch diese Versiegelung verhindert. Es wird dringend eine flächensparende Bauweisen angeregt.
4. Stellplätze und ÖPNV
Der BN fordert eine Reduzierung der geplanten PKW-Stellplätze. Durch das große Stellplatzangebot wird der motorisierte-Individualverkehr weiterhin zunehmen, obwohl im Planungsgebiet sowohl die S-Bahn, als auch Buslinien in fußläufiger Umgebung verkehren. Anstatt weitere Anreize zur PKW-Nutzung zu schaffen, sollten die attraktiven Möglichkeiten des ÖPNV und des Fahrrads hervorgehoben werden. Unterföhring leidet schon genug am motorisierten Individualverkehr.
5. Lichtverschmutzung
Der BN fordert das Bebauungsgebiet über die Nachtstunden nur sparsam mit Licht zu beleuchten. Die immer heller werdenden Nächte stören nicht nur die im Planungsgebiet vorkommende Fauna, sondern können auch bei empfindlichen Menschen zu Schlafstörungen führen.
6. Umweltbaubegleitung
Der BN begrüßt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsbüros für angewandten Naturschutz (PAN). Die Bestandsaufnahme und deren Darstellungen sind gründlich. Sowohl die Vermeidungsmaßnahmen 1 bis 9 als auch die CEF-Maßnahmen 1 bis 3 sind sinnvoll. Der BN fordert eine Umweltbaubegleitung, um das Konzept

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

von PAN zu gewährleisten und so gut wie möglich in die Praxis umzusetzen.

7. Umweltbildung

Zudem begrüßt der BN die Idee, Führungen für Schulklassen durch die Biotopflächen zu organisieren (vgl. saP S. 22 Z. 7-11). Die Gemeinde sollte die vorhandene Naturausstattung zur Umweltbildung der Kinder und Jugendlichen nutzen. Deshalb sollten die Waldstrukturen unbedingt erhalten bleiben.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1. Artenschutz

Die Höhlenbäume stellen wichtige Lebensräume für die seltenen Fledermausarten dar. Von den aufgezeigten 3 Bäumen stellen zudem die Bäume 1, 2 nischenreiche Biotopbäume dar, die Vögeln und Fledermäusen zahlreiche Lebensraumelemente bieten. Der Gemeinde ist diese besondere Bedeutung bewusst. Der Erhalt der Höhlenbäume Nr. 1, 2 und 3 wurde geprüft. Aufgrund ihrer unmittelbaren Benachbarung zur Baugrenze kann der Erhalt der Bäume an sich und ihrer besonderen Bedeutung in ihrer Funktion als Brutplatz für Vögel oder als Quartier für Fledermäuse weder während der Bauzeit noch im laufenden Betrieb des Sportparks sichergestellt werden. Daher werden diese Bäume nicht als zu erhalten festgesetzt. In den bereits umgesetzten CEF-Maßnahmen ist der Entfall dieser Höhlenbäume berücksichtigt. Der Hinweis zur Vorlaufzeit bei der Installation von Fledermausnistkästen als Ersatzquartiere wird zur Kenntnis genommen. Die Nistkästen wurden im Sommer 2017 bereits installiert, um eine möglichst lange Vorlaufzeit zu erreichen. Der Hinweis, dass der Erhalt der Brut- und Lebensräume der seltenen Vogelarten Gartenrotschwanz, Gelbspötter und Goldammer zu sichern sei, wird zur Kenntnis genommen. Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 die Stellungnahme vom 01.06.2017 im Rahmen der Abwägung zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits wie folgt gewürdigt: „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 Anregung, die Planungen so anzupassen, dass der Fortbestand der seltenen Tierarten Wechselkröte, Zauneidechse, Idas-Bläuling, Hufeisenklee-Gelbling und Blauflügelige Sandschrecke gewährleistet ist, wird zur Kenntnis genommen. Weiter hat der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss in seiner Sitzung am 26.09.2017 die Stellungnahme vom 01.06.2017 bereits wie folgt gewürdigt: „Ein Erhalt der Pfützen und Kleingewässer im Nordosten als Laichhabitate für die Wechselkröte ist nicht möglich. Es werden daher Ersatzhabitate in der Ausgleichsfläche F1 angelegt. Der Idas-Bläuling, der Hufeisenklee-Gelbling und die Blauflügelige Sandschrecke sind nicht artenschutzrechtlich nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt. Auswirkungen auf

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

die Arten sind aber im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die Arten werden deshalb im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Ein Erhalt der Lebensräume der drei 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.“ Bezüglich des Vorkommens der Wechselkröte ist im Hinblick auf die im Bauverlauf nicht sicher vermeidbaren artenschutzrechtlichen Verbote eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig. Diese wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 14.03.2018 mit diversen Auflagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF- Maßnahmen erteilt. Das Zauneidechsenhabitat wird durch eine Einzäunung geschützt und im Rahmen der bereits umgesetzten CEF-Maßnahmen in der Ausgleichsfläche F1 erweitert. Durch die Erhaltung bzw. Entwicklung von Altgrasbeständen und Saumstrukturen als wesentliche Habitatelemente für Zauneidechse, Goldammer, u. a. sowie die Anlage von Habitatstrukturen (Totholz, Steinschüttungen, grabbare Rohbodenstandorte) für Zauneidechse und Wechselkröte werden die Arten in Ihrem Fortbestand gefördert. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Zu 2. Erhalt des Baumbestandes und der Grünflächen

Die Gemeinde ist sich der Qualität und Bedeutung und der vielfältigen Funktionen von Gehölzbeständen, Heckenstrukturen und Baumbestand im Planungsgebiet für den Naturschutz und das Landschaftsbild bewusst. Insbesondere die Aspekte der Schadstofffilterung und der Frischluftbildung stellen ein hohes Gut dar. Aus diesen Gründen wird der Baum- und Gehölzbestand im Plangebiet soweit erhalten, wie dies mit den Erfordernissen an Flächen für Baukörper und Sportflächen für den Sportpark vereinbar ist. Die Baumbestände im Südwesten können deshalb nur in Teilen erhalten werden, jedoch kann in fast sämtlichen Randbereichen des Grundstücks der Gehölzbestand in z.T. erheblichem Umfang erhalten werden. Die Sportnutzungen sind eingebettet in die bestehenden Gehölzsäume und baumbestandenen Flächen. Der landschaftsbildprägende Charakter bleibt erhalten. Durch umfangreiche Festsetzungen für Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzen werden zwischen den Sportanlagen neue Feldraine und Baumreihen entstehen, die das Landschaftsbild zusätzlich bereichern und zusätzlich zur Luftfilterung und Sauerstoffneubildung beitragen. Das Nutzungskonzept für den Sportpark beruht auf der kommunalen Bedarfsplanung der Gemeinde Unterföhring für den Vereinssport, den Schulsport und den Breitensport. Die Anordnung der Sportfelder auf dem Grundstück ist durch ein vergleichendes Vergabeverfahren mit verschiedenen Varianten auf Grundlage einer Rahmenplanung des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München überprüft worden. Der Bebauungsplanentwurf stellt die beste Lösung auch im Hinblick auf die Flächenoptimierung dar, da hier trotz Umsetzung des umfangreichen Raum- und Funktionsprogramms, besonders auf die Freihaltung der Ränder für Schutz- und Ausgleichsflächen geachtet wurde. Ein Entfall des zweiten Rugbyfeldes und des Rasenplatzes Leichtathletik wäre jedoch mit den

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

kommunalen Entwicklungszielen nicht vereinbar. Ein Erhalt des gesamten Baumbestandes, wie vom Bund Naturschutz gefordert, ist daher nicht möglich. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Zu 3. Versiegelung

Die geplante Maßnahme mit Baukörper für Sport- und Schwimmbadnutzung und Außensportfeldern führt zu einer deutlichen Veränderung der Nutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Vor allem mit den Gebäudeflächen steigt der Grad der Versiegelung. Um die Flächenversiegelung von nicht durch Gebäude überbauten Bereichen zu minimieren, wurde in den Festsetzungen unter D.10.2 und D.10.3 bereits geregelt, dass „soweit möglich wasserdurchlässige Beläge“ zu verwenden sind. Zudem ist „für Stellplätze sowie reine Wartungs- und Feuerwehrzufahrten [...] nur Teilversiegelung zulässig in Form von wasserdurchlässigem Pflaster, wassergebundener Decke, Fugenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwaben oder Schotterterrassen.“ Darüber hinaus sind „die befestigten Flächen [...] auf das notwendige Maß zu beschränken.“ Die Berücksichtigung flächensparender Bauweisen ist mit der im Vergabeverfahren ausgewählten Gesamtkonzeption des Sportparks erfolgt. Im Rahmen des Verfahrens wurden verschiedene Varianten auch im Hinblick auf den Umfang der Bebauung überprüft. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung wurde auch aufgrund ihrer mehrgeschossigen Bauweise und dem damit verbundenen geringen Flächenverbrauch gewählt. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Zu 4. Stellplätze und ÖPNV

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 die Stellungnahme vom 01.06.2017 im Rahmen der Abwägung zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits wie folgt gewürdigt: „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 Nahverkehr gestärkt wird. Aus Sicht der Gemeinde 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 5. Lichtverschmutzung

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die konkreten Planungen werden – wie bisher auch – hinsichtlich der Lichtimmissionen überprüft sowie die allgemeinen Hinweise nach „LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ Anhang 1 (Tierschutz) berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die „Immissionsschutzfachlichen Hinweise für den Bauvollzug“ aufgenommen. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 6. Umweltbaubegleitung

Der Anregung, eine Umweltbaubegleitung einzusetzen, wird gefolgt. Die Festsetzung D.14.1 wird wie folgt ergänzt: „Die zu erreichende Funktionsfähigkeit dieser Lebensräume ist durch eine qualifizierte ökologische Bauleitung zu gewährleisten und zu dokumentieren.“ Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Zu 7. Umweltbildung

Die Anregung bezüglich der Umweltbildung von Kindern und Jugendlichen wird zur Kenntnis genommen. Die aktive Einbeziehung von Bildungsangeboten in die Schutzkonzeption kann auf Grund der Munitionsverdachtsfläche nicht angeboten werden. Innerhalb der Fläche für Artenschutzmaßnahmen (A.7.1, F 1), werden die vorhandenen Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten. Durch die Anlage von Laichgewässern und Zauneidechsenhabitaten, die Installation von Nistkästen und die Weiterentwicklung vorhandenen Extensivgrünlandes wird die Diversität gefördert und die Beobachtung unterschiedlicher Arten und Lebensräume im Zusammenhang gezielter Umweltbildung ermöglicht. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Eisenbahn-Bundesamt

Das Schreiben vom 31.01.2018 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes von der Planung berührt werden. Bei Beachtung der Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken. Auf die Beachtung der Nebenbestimmungen aus der Stellungnahme vom 31.05.2017 wird hingewiesen, die immer noch Gültigkeit hat.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 die Stellungnahme vom 31.05.2017 im Rahmen der Abwägung zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits ausreichend gewürdigt.

Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 05.02.2018 wird bekannt gegeben, in dem auf die Stellungnahme vom 23.06.2017 hingewiesen wird. Darüber hinaus wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Grundwasser

Genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HHW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtwasser sichern muss. Für das Bauen in Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

2. Altlasten

Eine Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser im Bereich von Ablagerungen ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen versickert werden. Sollten, auf bisher nicht als Altlasten gekennzeichneten Flächen, bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG)

3. Bodenschutz

Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist grundsätzlich in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Beschluss: 9 : 0

Zu 1. Grundwasser

Die Hinweise zum Grundwasser sowie zu erforderlichen Untersuchungen und Genehmigungen werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird in den Hinweisen durch Text, Punkt E.4.1, bereits empfohlen, die Bodenverhältnisse, die Versickerungsmöglichkeiten und die Grund- und Schichtwasserverhältnisse zu erkunden, sowie ein Konzept für das Boden- und Grundwassermanagement zu erstellen und mit den zuständigen Ämtern abzustimmen. Eine solche Erkundung durch ein fachkundiges Ingenieurbüro umfasst auch Aussagen zum HHW. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Zu 2. Altlasten

Der Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen. In den Festsetzungen, Punkt D.10.1, ist für den Umgang mit dem Niederschlagswasser ein Konzept gefordert, das auf die relevanten Bodenparameter eingeht und den Belangen des Grundwasserschutzes Rechnung trägt. Wo keine oberflächige Versickerung möglich ist, sind auch andere Bauweisen wie Mulden-Rigolen-Systeme oder gezielte unterirdische Versickerung mit Vorreinigungsmaßnahmen zulässig. Da das zu entwickelnde Konzept auf die Bodenverhältnisse, darunter auch die Schadstoffbelastung, abzustimmen ist, ist eine Versickerung in verunreinigten Bereichen nicht vorgesehen. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich. Der Hinweis auf die erforderliche Einbeziehung des Landratsamts München beim Verdacht auf Altlasten auch außerhalb der bisherigen Verdachtsflächen wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise durch Text werden unter Punkt E.4.7 wie folgt ergänzt: „Bei Auftreten optischer oder organoleptischer Auffälligkeiten des Bodens auf bisher nicht mit Altlastenverdacht belegten Flächen, die auf eine schädliche

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).“ Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf es keiner erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Zu 3. Bodenschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Schutz des Mutterbodens wurde im Bebauungsplan unter D.10.1 bereits festgesetzt, dass „bei den notwendigen Erdarbeiten [...] der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist“. Weiter heißt es in den Festsetzungen: „Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist daher nicht erforderlich.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg

Das Schreiben vom 24.01.2018 mit folgendem Inhalt für den Bereich Forsten wird bekannt gegeben:

Der Bebauungsplan umfasst u.a. das Grundstück Fl. Nr. 224, auf dem zum Teil Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG wächst. Es handelt sich um mehrere Teilflächen. Die Kartierungsergebnisse 2016 (saP-Karte) stellen die Waldflächen umfassend dar („Laubwald“, „Vorwald“ sowie die an diese Signaturen angrenzenden „Baumreihen, Hecken und Feldgehölze“ sind Wald i. S. d. BayWaldG). Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) bedarf der Erlaubnis gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG. Diese Erlaubnis wird durch die Zulassung im Bebauungsplan ersetzt (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG). Die Abs. 4-7 des Art. 9 sind dabei jedoch sinngemäß zu beachten. Der Bebauungsplan sieht die Rodung von ca. 11.500 m² Wald vor. Das Gemeindegebiet Unterföhring ist extrem waldarm. Nach Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 BayWaldG soll die Rodung versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes im öffentlichen Interesse liegt und dieses vor den Belangen des Antragstellers den Vorrang verdient. Auch wenn der Entwicklung des Schulcampus und des Sportplatzes in Unterföhring aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Landeshauptstadt München mit einer stark wachsenden Bevölkerung und entsprechend hohem Anteil an Kindern und Jugendlichen ein berechtigtes Interesse nicht abzusprechen ist, verdient die Walderhaltung im Ballungsraum München und in so waldarmen Gemeinden wie Unterföhring Vorrang. Der Wald hat nicht zu ersetzende Bedeutung für den Schutz von Klima, Wasser, Luft und Boden, Tier und Pflanzen für die Landschaft, die Erholung und den Naturhaushalt und soll in seiner Flächensubstanz erhalten werden.

Die Rodung ist also zu versagen. Unter der Auflage einer flächengleichen Ersatzaufforstung, kann der Rodung aber zugestimmt werden.

Um den Flächenumfang der Ersatzaufforstung festzustellen, wird darum gebeten, die genaue Rodungsfläche zu spezifizieren und nachzureichen.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Entsprechend der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen ist die Ersatzaufforstung parzellenscharf anzugeben und im Bebauungsplan mit der Signatur „Wald“ festzusetzen. Ggf. können naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen mit den waldderechtlich notwendigen Ersatzaufforstungen kombiniert werden. Umgekehrt ist dies nicht möglich.

Beschluss: 9 : 0

Von der Forderung einer flächengleichen Ersatzaufforstung als Voraussetzung für die Rodungserlaubnis wird Kenntnis genommen. Nach Einschätzung der Gemeinde Unterföhring sind auf den Grundstücken Fl.Nrn. 224 TF und 221 TF keine Waldflächen vorhanden. Das bestehende Gehölz befindet sich teilweise auf versiegelten und mit Gewölben unterbauten Flächen. Außerdem handelt es sich hier ausschließlich um einzelne Bäume bzw. Baumgruppen und keine zusammenhängende Fläche. Eine abschließende Beurteilung ist mit der uNB und dem AELF vorzunehmen.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 25.01.2018 wird bekannt gegeben. Es wird gebeten, die bereits eingereichte Stellungnahme vom 26.06.2017 zu berücksichtigen. Die dargestellten Belange gelten als nochmals angeführt. Darüber hinaus bestehen keine Einwendungen.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 die Stellungnahme vom 26.06.2017 im Rahmen der Abwägung zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits wie folgt gewürdigt: „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.“ Eine Beschlussfassung ist daher nicht erforderlich.

Bayernwerk Netz GmbH

Das Schreiben vom 28.12.2017 mit folgendem Inhalt wird bekannt:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt werden.

Je nach Leistungsbedarf und um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich Heinrich-Hildebrand-Weg und Dieselstraße Ecke Bahnweg sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation wird, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m² benötigt, das durch eine beschränkte

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayernwerk Netz GmbH über die Stationsgrundstücke verfügen kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beschluss: 9 : 0

Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. Der Bereich Heinrich-Hildebrand-Weg und Dieselstraße Ecke Bahnweg befindet sich außerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes. Grundsätzlich steht jedoch der Bebauungsplan der Errichtung einer Trafostationsstation nicht entgegen, da gemäß D.6.1 die zur Versorgung des Planungsgebiets notwendigen Trafostationen sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten Bauräume bzw. festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig sind, jedoch nur außerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche gemäß A.7.1 und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A.7.2).

Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Schreiben vom 02.03.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Sollte hier die Notwendigkeit einer Änderung der Trasse bestehen, wird um Überprüfung gebeten, ob eine Folgepflicht aus § 72 TKG besteht.

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.“

Beschluss: 9 : 0

Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. Eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da Leitungen und ihre

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Schutzzonen grundsätzlich innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen zulässig sind.

Kabelfernsehen München ServiCenter GmbH & Co. KG

Die Kabelfernsehen München ServiCenter GmbH & Co. KG haben in ihrer Stellungnahme vom 15.12.2017 einen Bestandsplan für den angeforderten Bereich sowie Hinweise zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen zur Verfügung gestellt. Weitere Äußerungen zum Bebauungsplan sind nicht erfolgt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bestehende Leitung verläuft innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Mitterfeldallee. Der Bebauungsplan steht der Lage der Leitungstrasse nicht entgegen. Eine Beschlussfassung ist nicht veranlasst.

Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)

Das Schreiben vom 03.01.2018 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Die MVV GmbH verweist auf ihre Stellungnahme vom 19.05.2017, welche weiterhin Bestand hat. Im Hinblick auf eine zukunftssträchtige ÖPNV-Erschließung des Areals „Schulcampus und Sportpark“ ist die Einrichtung einer Haltestelle in der Mitterfeldallee anzudenken. Die hierfür notwendigen Flächen sollen möglichst bereits bei der Planung des Areals bedacht werden. Nochmals verwiesen sei zudem auf die E-Bushaltestelle im Zuge der künftigen „E-Buslinie Unterföhring“ auf dem Gebiet des Schulcampus.

Beschluss: 9 : 0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan steht der Errichtung von E-Bushaltestellen nicht entgegen. Diese sind als Nebenanlage innerhalb der festgesetzten Bauräume und festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig. Zudem hat bereits der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss in seiner Sitzung am 26.09.2017 im Rahmen der Abwägung zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits die Stellungnahme vom 19.05.2017 wie folgt gewürdigt: „Die Hinweise zur gegenwärtigen ÖPNV-Anbindung werden zur Kenntnis genommen. Lt. Aussage des Ingenieurbüros Transver können Bushaltestellen in Form von sog. Buskap- Haltestellen oder Busbuchten im 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 verfolgt weiterhin die Unterbringung von Ladestationen für E-Fahrzeuge auf dem Grundstück des Schulcampus. Ein entsprechendes Konzept wird in den nachfolgenden Planungsschritten verifiziert. Der Bebauungsplan steht der Unterbringung von

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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. (...).“

DB AG DB Immobilien / DB Energie GmbH

Die Schreiben vom 19.01.2018 und 24.01.2018 mit folgendem Inhalt werden bekannt gegeben, in den auf die Stellungnahme vom 19.06.2017 hingewiesen wird. Diese ist weiterhin gültig und zwingend zu beachten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass dem beauftragten Planungsbüro Hitzler Ingenieure zu den jeweiligen Bauvorhaben Stellungnahmen vom 22.08.2017 vorliegen, welche weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die folgenden Auflagen und Hinweise ausschließlich nur auf die o.g. 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 520 beziehen und insofern klar und deutlich von denen anderer Bahngewerke abzugrenzen ist. In der Begründung zum Bebauungsplan sind unter Punkt 2.8.4 sowie 2.8.5 allerdings zwei unterschiedliche Bahnstromleitungen aufgeführt.

Die in dieser Stellungnahme behandelte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 520 Abzw. Karlsfeld- München Ost (Mast Nr. 1271 bis 1273) verläuft nahezu parallel zur Mitterfeldallee. Die Maste dieser 110-kV-Bahnstromleitung sind vor Ort beschildert. Insofern können die Verhältnisse vor Ort eindeutig nachvollzogen werden. Es existiert zwar auch eine 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 521 München Ost-Aufkirchen, diese verläuft jedoch nicht entlang der Bahn, sondern befindet sich weiter östlich in Fortsetzung der 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 520 und liegt damit außerhalb der Planungsgebiets.

1. Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 m x 17 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
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 Grundstückseigentümer 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

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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 innerhalb des o.g. Schutzstreifens eine Höhe von 516,5 mÜNN nicht überschreiten.

4. Für Bauwerke innerhalb des o.a. 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.

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 den 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 die Stellungnahme vom 14./19.06.2017 im Rahmen der Abwägung zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits wie folgt gewürdigt: „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 OB 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

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

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.“

IHK für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 15.01.2018 wird bekannt gegeben, in dem rein vorsorglich darauf hingewiesen wird, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den westlich, nördlich oder östlich liegenden gewerblichen Nutzungen entstehen darf.

Beschluss: 9 : 0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Gewerbeflächen nicht durch das Bauvorhaben eingeschränkt werden. Die geplante Nutzung der Schule führt zu keinen relevanten Lärmkonflikten mit der Nachbarschaft. Die Nutzung der Freisportanlagen im Sportpark sind innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten und nachts in verringertem Umfang zulässig.

Weiteres Vorgehen

Die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden in den Bebauungsplanentwurf, Stand 26.09.2017, eingearbeitet. Eine weitere Auslegung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 87/17, Schulcampus und Sportpark nördlich und südlich der Mitterfeldallee sowie südlich der Dieselstraße, ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. Nr. 87/17, Schulcampus und Sportpark nördlich und südlich der Mitterfeldallee sowie südlich der Dieselstraße, ist dem Gemeinderat mit allen abwägungsrelevanten Unterlagen und Stellungnahmen vorzulegen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bebauungsplan Nr. 87/17, Schulcampus und Sportpark nördlich und südlich der Mitterfeldallee sowie südlich der Dieselstraße, in der Fassung vom 26.09.2017, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 24.04.2018.

Der Bebauungsplan Nr. 87/17, Schulcampus und Sportpark nördlich und südlich der Mitterfeldallee sowie südlich der Dieselstraße, ist dem Gemeinderat mit allen abwägungsrelevanten Unterlagen und Stellungnahmen vorzulegen.

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

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

482

9

Bekanntgaben / Anfragen

Anfragen aus der Sitzung am 20.03.2018

- Herr Gemeinderat Unterstein teilte mit, dass die Ampelphase an der Kreuzung Ahornstraße / Münchner Straße von Grün auf Gelb mit einer Verzögerung von 3-4 Sekunden in der Reihenfolge von Nord nach Süd erfolgt. Da man von der Ahornstraße her gesehen nur die Autos sieht und nicht die Ampel, orientiert man sich an den Fahrzeugen die stehen bleiben. Der Vorsitzende teilte hierzu mit, dass die Angelegenheit mit dem Staatlichen Bauamt Freising geklärt wird.
 - Seitens Technischen Tiefbauamt wird mitgeteilt, dass hier ein im Mai 2018 ein Ortstermin mit dem Staatlichen Bauamt stattfinden wird.
- Außerdem verwies Herr Gemeinderat Zehetmair auf die abgestellten und teilweise abgemeldeten Wohnanhänger an der Alten Münchner Straße. Auch hier sicherte der Vorsitzende zu, die Thematik in der nächsten Verkehrsschau zu behandeln.
 - Auch bzgl. der Anfrage von Herrn Gemeinderat Axenbeck aus der Sitzung am 27.02.2018 wird seitens des Technischen Tiefbauamtes mitgeteilt, dass die Kommunale Verkehrsüberwachung den entsprechenden Wohnwagenanhänger in der Alten Münchner Straße überprüft hat. Es wurde festgestellt, dass der Anhänger neu zugelassen ist. Er wurde vortotiert und wenn er nicht innerhalb von 14 Tagen entfernt/versetzt wurde, kann eine Verwarnung ausgesprochen werden.

Interimparkplatz Diesel-/Beta-Straße

Der Bürgermeister gibt bekannt, dass der auf Fl.-Nr. 240, zwischen Diesel- und Beta-Straße errichtete Interimparkplatz am 23.04.2018 planmäßig fertiggestellt und freigegeben wurde. Es sind mindestens 650 Stellplätze vorhanden.

Baustellenschild "Wir bauen für Sie"

Der Bürgermeister berichtet, dass das Technische Tiefbauamt bei den zukünftigen Straßenbaumaßnahmen auf die Baustelle mit einem Baustellenschild „Wir bauen für Sie“ hinweisen wird.

Das Schild wird mit jeweils mit der entsprechenden Maßnahme sowie dem Zeitraum (von/bis) beschriftet.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Straßenverkehr; Anordnung von Zusatzzeichen in verkehrsberuhigten Bereichen

Der Gemeinderat, Herr Prieler, teilt mit E-Mail vom 15.03.2018 mit, dass in Ismaning „Am Auwald“, Ecke Unterföhringer Straße ein Zusatzschild „Schritt fahren“ am Verkehrszeichen des „Verkehrsberuhigten Bereiches“ mit angebracht ist. Er fragt an, ob das Zusatzschild „Schritt fahren“ entsprechend der Straßenverkehrsordnung (StVO) zugelassen ist und wenn ja, ob diese Zusatzbeschilderung in Unterföhring in der Lindenstraße angebracht werden kann.

Es dürfen grundsätzlich nur die in der Straßenverkehrs-Ordnung, der Verwaltungsvorschrift (VwV) und dem Verkehrszeichenkatalog (VzKat) erwähnten Zusatzzeichen verwendet werden. Das Zusatzzeichen „Schritt fahren“ ist kein Verkehrszeichen nach der StVO.

Allerdings gibt es Ausnahmen, die nur für Bayern gelten. Es dürfen Zusatzzeichen zu den amtlichen Verkehrszeichen verwendet werden, die sich in der Praxis bewährt haben. Diese Zusatzzeichen sind in einem gesonderten Anhang zur StVO festgelegt. Dazu zählt auch das Zusatzzeichen „Schritt fahren“. Das Zusatzzeichen muss nicht zwingend aber kann an das Verkehrszeichen 325 „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit angebracht werden. Auf Nachfrage bei der PI 26 Ismaning wurde o.g. Sachverhalt bestätigt.

Seitens Erstem Bürgermeister wird mitgeteilt, dass diese Zusatzzeichen in allen verkehrsberuhigten Bereichen im gesamten Gemeindegebiet angebracht werden sollen. Außerdem sollen die roten Markierungen der Radlwege ergänzt und erneuert werden.

Aufstellung Mobilfunkanlage Münchner Str. 12

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass am Standort Münchner Str. 12 in Unterföhring Baumaßnahmen an der bestehenden Mobilfunkanlage ab 30.04.2018 durchgeführt werden. Das Unternehmen Deutsche Funkturm erbaut die Antenne im Auftrag der Deutschen Telekom Technik GmbH. Es wird eine Antennenanlage mit weniger als 10 m Höhe zur Verbesserung des Mobilfunkangebots errichtet.

Anfragen

- Frau Gemeinderätin Mäusel berichtet, dass die neu gepflanzten Bäume an der Kreisstraße M3 teilweise nicht anwachsen. Der Vorsitzende versichert hier, dass die ausführende Firma über den Sachverhalt informiert wird, diesen Prüfen und hier ggf. Ersatzpflanzungen vornehmen soll.

42. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.04.2018

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Frau Gemeinderätin Schödl informiert erneut, dass in der Hecke am Parkfriedhof an der Aschheimer Straße Totholz vorhanden ist. Der Bürgermeister sichert eine Überprüfung und Neupflanzungen durch den Bauhof zu.

Nachdem keine weiteren Anfragen vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung gegen 22:45 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend und setzt die nichtöffentliche Sitzung mit den Mitgliedern des Bauausschusses fort.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt