

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

Sitzungstag:

Dienstag, 24.11.2020

Sitzungsort:

Feststadl

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzender: Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier		
Niederschriftführer: Leitung Bauamt Lothar Kapfenberger		
Gremiumsmitglieder: Johann Zehetmair Manfred Axenbeck Gisela Fischer Günter Peischl Philipp Schwarz Jutta Schödl Simone Spratter Thomas Weingärtner		

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

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

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

54 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.10.2020, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt

AZ 024
Bauamt

55 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlicher Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 20.10.2020 gefassten Beschlüssen können folgende Beschlüsse in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen werden, da die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind:

G36 – Bürgerhausvorplatz; Sachstand und weiteres Vorgehen bzgl. der Sitzinseln des Realisierungsteils

Das Gremium folgt der Vergabeempfehlung des Landschaftsarchitekten Zuckschwert+Martin, Freising, und stimmt der Beauftragung an die Firma Paintner Holzbau GmbH für die Erstellung eines Sitzinseln-Prototyps, als wirtschaftlichster Bieter, mit einer Auftragssumme in Höhe von 41.452,60 € brutto, gemäß Angebot vom 28.09.2020 zu.

Die Kosten für die oben genannte Maßnahme sind unter der HHST. 76010.9540 in 2020 zu verbuchen.

G38 – Sammlung und Transport von Altpapier im Gemeindegebiet; Auftragsvergabe

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss beschließt die Firma Remondis GmbH, München mit der Sammlung und der Entsorgung des Altpapiers ab dem 01.01.2021 für drei Jahre fest mit der Option auf Verlängerung zu beauftragen zum Angebotspreis von 140.991 € brutto inkl. 19 % MwSt.
Bauamt

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- 56 9 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89/19 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 219 nördlich der Mitterfeldallee, westlich der Dieselstraße und südöstlich des Schulcampus Unterföhring“; Abwägungsbeschluss gemäß §3 (1) und §4 (1) BauGB**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.07.2019, Nr. 919, beschlossen, zur Realisierung eines Gewerbegebietes, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89/19 „Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 219 nördlich der Mitterfeldallee, westlich der Dieselstraße und südöstlich des Schulcampus Unterföhring“, welcher das Grundstück Fl.Nr. 219 umfasst aufzustellen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, mit den maßgebenden Vorentwürfen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sollte gleichzeitig stattfinden.

In der Zeit vom 08.07.2020 bis einschließlich 07.08.2020 wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht sowie der Vorhaben und Erschließungsplan, jeweils in der Fassung vom 13.05.2020) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Ein Schreiben vom 23.11.2020 von Frau Mäusel (Schulleiterin des Gymnasiums Unterföhring) wurde dem Gremium als Tischvorlage und vorab per E-Mail zugestellt.

Im Rahmen der Beteiligung von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

- Landratsamt München – Bau
- Landratsamt München – Bauen Grünordnung
- Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten
- Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten
- Regierung von Oberbayern
- Eisenbahn-Bundesamt
- Wasserwirtschaftsamt München
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)
- SWM Infrastruktur Regio GmbH

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Bayernwerk AG

davon ohne Einwendungen, Bedenken und Anregungen
(auf den Abdruck wird daher verzichtet):

- Gemeinde Aschheim
- Gemeinde Ismaning
- Regionaler Planungsverband München

In der heutigen Sitzung erläutert Herr Architekt Bruder von CL MAP, München, welcher den Bebauungsplan betreut, die eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen und beantwortet die auftretenden Fragen.

2.1 Landratsamt München – Bau

Das Schreiben vom 26.08.2020 wird bekannt gegeben, in dem folgende Hinweise vorgebracht werden:

1. Innerhalb des Verkehrsgrüns sind durch Planzeichen Nr. 5 auch Bäume zum Anpflanzen festgesetzt worden. Die Aussage in Ziffer 4.6 Abs. 2 der Begründung ist deshalb zu berichtigen.

2. Aus der Verkehrsuntersuchung ist erkennbar, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Gewerbegebiet die allgemeine Verkehrssituation in diesem Bereich noch stärker belastet wird und hier Ausbaumaßnahmen im vorhandenen Straßennetz notwendig werden. Um Abwägungsfehler zu vermeiden, sollte in der Begründung (Seite 5 Ziffer 4.9) noch dargelegt werden, wann die notwendigen Umbaumaßnahmen ausgeführt werden sollen.

3. Nach der Aussage in der Begründung (Seite 7 Ziffer 4.12) sind Fahnen und Fahnengalgen nur eingeschränkt zugelassen. Für eine Beschränkung gibt es aber in der Satzung bei Ziffer II. 7 keine entsprechenden Festsetzungen. Satzung und Begründung sollten daher in Übereinstimmung gebracht werden.

4. Für Stellplätze und Wege sollen nach der Begründung (Seite 17 unten) versickerungsfähige Beläge Verwendung finden. Hierfür gibt es aber keine Festsetzung in der Satzung.

5. Ziffer 4.4 des Umweltberichtes s.(Seite 28) ist noch um Aussagen zu den Ausgleichsflächen (Wo werden diese nachgewiesen? Welche Maßnahmen sind dort vorgesehen?) zu ergänzen.

6. Nach dem Geoinformationssystem des Landkreises gibt es im östlichen Bereich des Plangebietes Altlastenverdachtsflächen. Um nochmalige Überprüfung und gegebenenfalls Ergänzung der vorliegenden Verfahrensunterlagen wird gebeten.

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

7. In der Satzung muss zweifelsfrei zum Ausdruck gebracht werden, dass die Planzeichen auch festgesetzt werden sollen. Nach der Präambel ist daher statt der Formulierung „Planzeichenerklärung“ noch einzufügen „Festsetzungen durch Planzeichen“.

8. Im vorliegenden Fall regelt der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen. Hierzu ist es erforderlich, die Lage der Außenwände genau zu fixieren. Die Abstände der Bauräume zu den Grundstücksgrenzen, zu den Straßenbegrenzungslinien bzw. zur Geltungsbereichsgrenze und die Abstände der Bauräume untereinander sind vollständig zu vermaßen. Vor allem in den Bereichen, bei denen eine Unterschreitung der regelmäßigen Abstandsflächentiefen zugelassen werden soll, sich also beengte Verhältnisse ergeben, wird vom LRA eine Vermaßung der Baugrenzen für geboten gehalten, da eine zentimetergenaue Maßentnahme aus den Planunterlagen nicht gewährleistet werden kann, auch wenn die Planzeichnung zur Maßentnahme geeignet wäre. Hierzu gibt es aber keinen Hinweis auf der Planzeichnung bzw. der Satzung. Sofern die Lage der Außenwände nicht ausreichend bestimmt ist, kann der Bebauungsplan die Abstandsflächentiefen nicht abschließend regeln und es müssten die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO angewendet werden. Das Planzeichen für die Maßzahlen ist außerdem unter den Festsetzungen aufzunehmen, sonst entfaltet es keine rechtliche Wirkung. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer evtl. Verkürzung der Abstandsflächentiefen nach der BayBO die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden dürfen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). In die Begründung sind daher hierzu noch nähere Erläuterungen aufzunehmen.

9. Innerhalb der zusammenhängenden Bauräume sind durch Baugrenzen unterschiedliche Wandhöhen abgegrenzt worden. Damit aus der Planzeichnung zweifelsfrei erkennbar ist, in welchem Bereich welche Wandhöhe zulässig sein soll, müssten die Höhenversprünge innerhalb der Bauräume noch vermaßt werden.

10. Im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze, zwischen den beiden Einfahrts-bereichen, ist aus der Planzeichnung nicht eindeutig erkennbar, ob die Geltungsbereichsgrenze deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie verläuft, oder ob innerhalb des Plangebietes noch eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden ist. Um Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Planzeichnung wird gebeten.

11. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit sollte im Bebauungsplan noch der Umgriff der Tiefgarage einschl. der Ein- und Ausfahrtsbereiche, wie er im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist, mit dem unter Ziffer 7 aufgeführten Planzeichen (rot gestrichelte Linie) festgesetzt werden.

12. Im Bebauungsplan sind zwischen den Gebäuden Verbindungsbauten mit einer Wandhöhe von 7,60 m festgesetzt. In der Vogelperspektive und im

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Grundriss Erdgeschoss des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind diese Verbindungsbauten nicht dargestellt.

Innerhalb der Grundrisse für die Obergeschosse sind Verbindungswege dargestellt, die ebenfalls in der Vogelperspektive fehlen.

Bei den drei westlichen Gebäuden entlang der Mitterfeldallee sind, entgegen der Darstellung im Bebauungsplan, im Vorhaben- und Erschließungsplan die Stellplätze bis zur nördlichen Baugrenze des Gebäudes vorgesehen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Bebauungsplan sind daher diesbezüglich in Übereinstimmung zu bringen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Verbindungsbauten bzw. Verbindungswege in den Oberschossen bei der zulässigen Grund- und Geschossfläche zu berücksichtigen sind bzw. auch abstandsflächenrelevant sein können.

Gegebenenfalls müsste hierfür noch festgesetzt werden, dass diese in den Abstandsflächen der Gebäude ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind.

Ferner wären die festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

13. Nach der Begründung beträgt die Nettobaufläche (ohne öffentliche Verkehrsflächen) für das Gewerbegebiet 26.246 qm. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird jedoch für die Ermittlung der GFZ eine Fläche von 27.389 m zu Grunde gelegt, was nach der Flächenbilanz in der Begründung (Seite 12) in etwa der gesamten Größe des Geltungsbereiches einschl. der öffentlichen Verkehrsflächen entspricht. Für die Ermittlung der GRZ bzw. GFZ kann jedoch nur die Nettobaufläche zu Grunde gelegt werden (vgl. § 20 Abs. 2 und § 19 Abs. 3 BauNVO). Die Berechnung auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist daher zu überarbeiten.

14. Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine Großgarage im Sinne von § 1 Abs. 7 Nr. 3 GaStellV. Für Großgaragen gelten spezielle Anforderungen. Inwiefern diese bereits bei der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes berücksichtigt worden sind, ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar.

15. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind für das Gebäude 1 (Ovales Gebäude) ab dem 4. Obergeschoss noch die Grundrisspläne im Vorhaben- und Erschließungsplan darzustellen. Außerdem sollte der Vorhaben- und Erschließungsplan noch vermaßt werden.

16. Innerhalb der Schnittdarstellung und im Lageplan im Vorhaben- und Erschließungsplan wird für das Haus 1 eine Höhe von 25,60 m angegeben. Nach dem Bebauungsplan beträgt die zulässige Wandhöhe jedoch nur 25 m. Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan sind diesbezüglich ebenfalls in Übereinstimmung zu bringen.

17. Bei den Planzeichen zum Maß der Nutzung sollten noch die Maße aus der Planzeichnung ergänzt werden (GRZ 0,74, Wandhöhe ... als Höchstmaß z.B. 11,20 m usw.).

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

18. Bei dem Planzeichen „Einfahrtsbereich“ sollte noch ergänzt werden „Ein- und Ausfahrtsbereich“.

19. Die Zufahrten zu den oberirdischen Stellplätzen dienen auch als Rettungswege bzw. für die Müllabfuhr. Zwischen den einzelnen Gebäuden wurden jedoch Verbindungsbauten mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m festgesetzt. Ob diese lichte Höhe auch für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr bzw. die Müllfahrzeuge ausreichend bemessen ist, kann von uns nicht abschließend beurteilt werden. Um nochmalige Überprüfung wird gebeten.

20. Ziffer II 8.4 kann nur unter den Hinweisen aufgeführt werden; außer die außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsflächen liegen innerhalb der Gemeinde Unterföhring und sollen festgesetzt werden.

21. Bei Ziffer III 6 ist noch das entsprechende Fassungsdatum des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu ergänzen.

Beschluss: 8 : 1

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Unterföhring nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Zu 1.

Durch die Berichtigung der Planung und Berücksichtigung der Straßenraumaufteilung sind keine Baumstandorte mehr festgesetzt. Die Ziffer 4.6 der Begründung wird auf die neue Situation angepasst und berichtigt.

Zu 2.

Eine Verkehrsuntersuchung wurde erstellt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind. In der Begründung in Ziffer 5.9 soll ergänzend dargelegt werden, dass mögliche Maßnahmen zur Ertüchtigung des Straßennetzes mittelfristig (bis 2025) im Rahmen einer das gesamte Gewerbegebiet umfassenden Lösung umgesetzt werden sollen. Diese umfassen den Um- und Ausbau des Kreisverkehrs an der Mitterfeldallee / Dieselstraße, welcher zur Schaffung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit auch ohne das Bauvorhaben erforderlich ist. Einhergehend mit der Errichtung von zwei getrennten Zu- und Ausfahrten zur geplanten Tiefgarage jeweils an Dieselstraße und Mitterfeldallee, wobei die Zu- und Ausfahrt an der Mitterfeldallee in der Entwurfsfassung auf Empfehlung der Verkehrsuntersuchung in die Gebäudemitte, Richtung Osten verschoben werden soll.

Zu 3.

Satzung und Begründung werden in Übereinstimmung gebracht. Eine Einschränkung für Fahnen und Fahnengalgen ist nicht festgesetzt.

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 4.

Satzung und Begründung werden in Übereinstimmung gebracht. Eine Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Wege wurde nicht festgesetzt. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan können die geplanten Oberflächenbeschaffenheiten im Einzelnen entnommen werden.

Zu 5.

Aussagen zu Ausgleichsflächen werden in der Entwurfsfassung zur Offenlage enthalten sein.

Zu 6.

Die Situation im östlichen Bereich des Plangebietes bzgl. Altlastenverdachtsflächen wurde geprüft. Im Gebiet sind keine Altlasten vorhanden. In den angrenzenden Flächen südlich des Geltungsbereichs wurden in einer historischen Recherche Kampfmittel vorgefunden. Im Zuge des Bauvollzugs sind voraussichtlich Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Die Begründung wird um Hinweise hierzu ergänzt.

Zu 7.

Die Formulierung „Festsetzungen durch Planzeichen“ wird ergänzt.

Zu 8. und 9.

Die Planzeichnung wird ergänzend vermaßt (zum besseren Verständnis und insbesondere in den Bereichen, in denen die Abstandsflächen unterschritten werden).

Das Planzeichen für die Maßzahlen wird unter den Festsetzungen aufgeführt.

Bei einer Verkürzung der Abstandsflächentiefen nach der BayBO werden in der Begründung nähere Erläuterungen bzgl. einer ausreichende Belichtung und Belüftung wie nachfolgend ergänzt.

Die Abstandsflächen, die von einer Bebauung einzuhalten sind, betragen nach der Bayerischen Bauordnung im Gewerbegebiet 0,25 H (Wandhöhe), mindestens jedoch 3 m. Diese Abstände können bei Umsetzung der vorgesehenen Bebauung im Planungsgebiet überwiegend, aber nicht überall eingehalten werden. Dies betrifft ausschließlich die Abstände im Bereich des Hochpunkts im Südosten zwischen den einzelnen Gebäudeteilen. Nach außen zu den Nachbargrenzen, in den Innenhöfen und zwischen den übrigen Gebäudeteilen werden diese eingehalten. Nach Art. 6 Absatz 5 der Bayerischen Bauordnung wird ermöglicht, dass von der Abstandsflächenregelung abgesehen werden kann, wenn Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt sind und die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden. Dies wird in den vorliegenden Fällen durch die Festsetzung maximaler Wandhöhen, der eng an die Gebäudeumrisse angepassten Baufenster und deren Ausrichtung sowie der Unterbringung der Stellplätze auf den Baugrundstücken in Tiefgaragen sichergestellt. Es wird daher auf die explizite Anordnung zur Anwendung der Abstandsflächenregel verzichtet.

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 10.

Im den Bereichen, in denen die Geltungsbereichsgrenze deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie verläuft, wird eine solche ergänzt und dargestellt.

Zu 11.

Der Umgriff der Tiefgarage einschließlich der Ein- und Ausfahrtsbereiche, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, werden mit dem unter Ziffer 7 aufgeführten Planzeichen (rot gestrichelte Linie) festgesetzt.

Zu 12.

Vogelperspektive und Grundriss Erdgeschoss des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden bezüglich der geplanten Verbindungsbauten zwischen den Gebäuden geprüft.

Es soll jedoch darauf hingewiesen werden, dass der Bebauungsplan auch mehr darstellen kann, als die Architektur tatsächlich füllt.

Die Lage der Stellplätze wird im Vorhaben- und Erschließungsplan an die des Bebauungsplans angeglichen.

Zur Abstandsflächenrelevanz wird in der Begründung eine Aussage ergänzt.

Zu 13.

Die Berechnung zu GRZ und GFZ wird geprüft und in beiden Planwerken aufeinander angeglichen.

Zu 14.

Die Anforderungen der GaStellV wurden und werden im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.

Zu 15.

Für das Haus (1) (Ovales Gebäude) werden ab dem 4. Obergeschoss die Grundrisspläne im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt.

Zu 16.

Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan werden bezüglich der Wandhöhen in Übereinstimmung gebracht. Die Höhenmaße werden angeglichen.

Zu 17.

Die gültigen Maße sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Legende dient der Erläuterung des Planzeichens. Als Beispiel sollen die Maße im Einzelfall übernommen werden.

Zu 18.

Das Planzeichen „Einfahrtsbereich“ wird als „Ein- und Ausfahrtsbereich“ bezeichnet.

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 19.

Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ besagt, dass die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrten mindestens 3,50 m betragen muss. Die festgelegte Höhe entspricht dieser.

Zu 20.

Der Text war bisher noch als „Merker“ enthalten bis die Ausgleichsflächen bekannt sind. Sobald diese vorliegen, kann entweder eine Festsetzung (innerhalb des Gemeindegebiets) oder ein Hinweis und Sicherung über den städtebaulichen Vertrag (außerhalb der Gemeinde) erfolgen. Die ausgewählten Flächen liegen in der Gemarkung und werden daher festgesetzt.

Zu 21.

Bei Ziffer III 6 wird das Fassungsdatum des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergänzt.

2.2 Landratsamt München – Bauen Grünordnung

Das Schreiben vom 31.07.2020 wird bekannt gegeben, in dem folgende Anregungen zur Grünordnung gegeben werden.

1. (II.4.3 Tiefgaragen) Sollen Baumpflanzungen auf Tiefgaragendecken ausgeführt werden, empfiehlt sich zumindest in diesen Bereichen eine Festsetzung von mindestens 80 cm durchwurzelbarer Erdschicht. Es könnte wie folgt formuliert werden:

„Tiefgaragendecken und sonstige Unterbauungen, die außerhalb von Gebäuden liegen, sind mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat zu überdecken und intensiv zu begrünen, sofern diese Flächen nicht für sonstige bauliche Anlagen beansprucht werden. Im Bereich von geplanten Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht mindestens 80 cm stark sein.“

2. (II.6. Einfriedungen) Für den Artenschutz der Kleintiere sollte zusätzlich eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm festgesetzt werden, damit die Einfriedungen sicher für Igel und anderes Getier durchlässig sind.

3. (II.8.1.3) Hier muss es in den letzten zwei Zeilen verbessert heißen:
„Mindestpflanzqualität für Obstbäume und Bäume 3. -+“

: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm“

4. (II.8.1.4 und II.8.1.5) Der durchwurzelbare Mindestraum von 12 m³ pro Baum hat sich im Münchner Raum mit den dortigen Kiesböden oft als zu klein herausgestellt. Es wird daher um Änderung bzw. um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen gebeten, vor allem wegen der festgesetzten Baumpflanzungen zwischen Stellplätzen und angrenzend an Verkehrsflächen. Für eine gesunde

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen empfohlen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 - 28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13-20 m³
- Obstbäume: 13 - 18 m³

Hintergrundinformationen: Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5 m haben. Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durchwurzelbaren Raum bieten. Zusätzlich könnte noch folgendes festgesetzt werden: „Die Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen.“

5. (II.8.1.6) Hier sollte noch ergänzt werden, dass die Pflanzungen, auch zu schützen sind
(z. B. bei Umbaumaßnahmen) und dass die Nachpflanzung gleichwertig hinsichtlich Wuchs-ordnung in der folgenden Pflanzperiode zu erfolgen hat.

6. (II.8.3.1) Leider sind auch Schottergärten mit wenigen einzelnen Pflanzen darin „gärtnerisch gestaltet“ und im juristischen Sinne wahrscheinlich auch begrünt. Um sicher zu gehen könne folgende Festsetzung gewählt werden: „Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag ins-besondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.“

7. (II.8.3.2) Hier wird dringend empfohlen als Berechnungsgrundlage die Grundstücksfläche heranzuziehen. Statt der Pflanzung eines Baumes 1. Ordnung je 150 m² nicht überbauter Fläche sollte formuliert werden, dass je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder zwei Bäume 3. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume zu pflanzen sind, damit nicht der Eindruck entsteht, dass im Zuge zunehmender Flächenversiegelung weniger Bäume gesetzt werden müssen. Zudem ist die der Nachvollziehbarkeit viel leichter. Die nicht überbauten Flächen sind im Vollzug schwer ermittelbar und somit kann nicht überprüft werden, ob ausreichend Bäume gepflanzt wurden. Mit Bezug auf die Grundstücksfläche ist die geforderte Anzahl an Baumpflanzungen für alle

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beteiligten klar definiert. Es wird um eine Umformulierung des Pflanzgebotes gebeten.

8. (III.3. Grünordnung) Hier könnte aufgenommen werden, dass die Baumschutzverordnung und die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung zu beachten sind.

9. (III.3.2 Pflanzenlisten) Hier könnte ergänzt werden „...und weitere geeignete bevorzugt heimische Arten“.

Beschluss: 8 : 1

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Unterföhring nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Zu 1.

In Ziffer II.4.3 „Tiefgaragen“ wird die vorgeschlagene Formulierung aufgenommen.

Es soll noch darauf hingewiesen werden, dass bei großen vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Tiefgarage eine Verbindung des Wurzelraums mit dem Untergrund durch Pflanzlöcher gewährleistet wird (siehe Grundriss der Tiefgarage im Vorhaben- und Erschließungsplan).

Zu 2.

Die Festsetzung II.6 zu den Einfriedungen wird um die Einhaltung eines Mindestabstands von 10 cm ergänzt.

Zu 3.

(II.8.1.3) Die letzten zwei Zeilen werden verbessert (Bäume 3. Wuchsordnung).

Zu 4.

(II.8.1.4 und II.8.1.5) Die Festsetzung zum Wurzelraum wird anhand der Stellungnahme ergänzt. Der Zusatz bzgl. der Baumschutzvorrichtungen nicht, da er in der Ausführung Beachtung findet.

Zu 5.

(II.8.1.6) Eine Formulierung zum Schutz der Pflanzungen, der gleichwertigen Nachpflanzung in der folgenden Pflanzperiode wird ergänzt.

Zu 6.

(II.8.3.1) Es wird in der Festsetzung ergänzt, dass Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien unzulässig sind.

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 7.

(II.8.3.2) Als Berechnungsgrundlage wird die Grundstücksfläche mit der in der Stellungnahme vorgeschlagenen Größe übernommen. Eine Differenzierung hinsichtlich der Wuchsordnungen erfolgt mit Rücksicht auf eine für den Laien nachvollziehbare Umsetzung und der besseren Nachprüfbarkeit beim Vollzug nicht. Im vorliegenden Umgriff des Bebauungsplanes sind mehr Bäume der 1. Wuchsordnung, als bisher vorgeschlagen, zu realisieren und durch den Freianlagenplaner entsprechend einzuarbeiten.

Zu 8.

(III.3. Grünordnung) Der Hinweis auf die Baumschutzverordnung und die DIN 18920 sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren wird aufgenommen.

Zu 9.

(III.3.2 Pflanzenlisten) Auf eine Pflanzenliste soll in der Entwurfsfassung verzichtet werden, da keine Baumstandorte im Straßenraum mehr festgesetzt sind.

2.3 Landratsamt München – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

Das Schreiben vom 31.07.2020 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Die betroffene Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als eine, in seinen Emissionen beschränkte Gewerbefläche (GEe) dargestellt. Für das Plangebiet ist lt. Begründung (Vorentwurf) ein Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehen, im Satzungsentwurf ist ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Da für das Plangebiet - aus dem Flächennutzungsplan heraus - keine konkrete Emissionsbeschränkung in Form von (immissionswirksamen) flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt ist (bei vorhabenbezogenem Bebauungsplan ginge das unter gewissen städtebaulichen Aspekten auch für eine „Einzelfläche“), sind aus der Sicht der Behörde im Gebäudekomplex im Einzelnen nur solche Nutzungen zulässig, die nach ihrer Art dieser Vorgabe nachkommen. Evtl. könnte die Festsetzung II. 1 „Vorhaben bezogene Festsetzungen (.....)“ in diesem Sinne noch weiter konkretisiert werden (emissionsreduzierte Nutzung grundsätzlicher Bestandteil, auch bei Änderung bzw. Neufassung von Durchführungsverträgen).

Auf das Plangebiet wirken ringsumher verschiedene Lärmquellen ein: Verkehrslärm (Dieselstraße und Mittelfeldallee, Bahnlinie) Gewerbelärm, Sportpark und Schulcampus. Insoweit ist es folgerichtig, u.a. ausnahmsweise zulässige Wohnungen im Gewerbegebiet auszuschließen. Nach vorgesehener und zulässiger Nutzung ist zu erwarten, dass vom Plangebiet selbst keine Emissionen ausgehen, die in der Nachbarschaft zu Konflikten führen.

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Den Planunterlagen liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler+Partner Ing. AG, Bericht Nr. 700-6210 vom Mai 2020, bei. Die Untersuchung weist für die Planung - unter den dort getroffenen Annahmen und Voraussetzungen - sowohl hinsichtlich Einwirkungen als auch Auswirkungen kein besonderes Konfliktpotential aus. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden nachfolgende Anregungen gegeben:

2. Der geplante Gebäudekomplex wird im Norden unmittelbar vom Schulcampus und im Süden unmittelbar vom Sportpark (beides Plangebiet B-Plan Nr. 87/17) begrenzt. Losgelöst von Vorschriften und Berechnungsergebnissen müssen jedoch in der Nachbarschaft solcher Anlagen Lärmereignisse (Lautäußerungen von Schülern, Pausenlärm, dergleichen bei Sportereignissen etc.), welche im Einzelnen als Beeinträchtigung empfunden werden können, fest einkalkuliert werden. Aus diesem Grund wird dazu geraten - soweit nicht ohnehin so konzipiert - die Be- und Entlüftung im Gebäudekomplex (schutzbedürftige Räume) fensterunabhängig zu gestalten (zentrale Lüftung/en) und das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile (Fassadenbauteile) ausreichend zu dimensionieren (siehe Festsetzung Nr. II. 9.1.)

3. In den Festsetzungen unter II. 9. (Lärmschutz...) sollte nach Nr. 9.3 ein weiterer Absatz angefügt werden, mit in etwa folgendem Text(= Hinweis): „Die vorstehenden Punkte 9.1 bis 9.3 sind durch ein qualifiziertes Ing.-Büro auf dem Gebiet des Lärmschutzes im Rahmen der jeweiligen Bauausführung fachlich zu begleiten und die Einhaltung nachweislich sicherzustellen.“

4. Lkw-Ein- und Ausfahrten wie auch Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sollen in Bereichen angeordnet werden, in denen sie, bezogen auf die Nachbarschaft, das geringste Störpotenzial (z.B. Unterrichtsräume der Schule, Übernachtungsräume Hotel) entfalten.

5. Redaktionelles: Auf dem Deckblatt der schalltechnischen Untersuchung der Möhler+Partner AG muss es anstelle von „Bebauungsplan Nr. 89/17“ „..... Nr. 89/19“ heißen.

Beschluss: 8 : 1

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Unterföhring nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Zu 1.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Aus dieser lässt sich nicht die Notwendigkeit erkennen, eine weitergehende Festlegung zu treffen.

Die bereits erfolgte Einschränkung zulässiger Nutzungen und Fixierung mittels Vorhaben- und Erschließungsplan auf eine, im Vergleich zur klassischen

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Gewerbenutzung in den Emissionen, beschränkte Nutzung wird als ausreichend angesehen, die im Flächennutzungsplan dargestellte Planungsintensität zu erfüllen.

Der Immissionsschutz schreibt selbst, dass nach vorgesehener und zulässiger Nutzung zu erwarten ist, dass vom Plangebiet selbst keine Emissionen ausgehen, die in der Nachbarschaft zu Konflikten führen.

Zu 2.

Die Anmerkung bezüglich der Konzeption und Dimensionierung des erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maßes der Außenbauteile bezieht sich nicht auf die Ebene der hier vorliegenden Bebauungsplanung, sondern auf Ausführungsplanung und Bauvollzug. Sie werden daher zur Kenntnis genommen, haben aber keinen Einfluss auf den Bebauungsplan.

Zu 3.

In den Festsetzungen unter II. 9. Wird der vorgeschlagene Text ergänzt. („Die vorstehenden Punkte 9.1 bis 9.3 sind durch ein qualifiziertes Ing.-Büro auf dem Gebiet des Lärmschutzes im Rahmen der jeweiligen Bauausführung fachlich zu begleiten und die Einhaltung nachweislich sicherzustellen.“)

Zu 4.

Die Lage der Ein- und Ausfahrten haben unter Berücksichtigung des schalltechnischen Gutachtens keine Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen.

Zu 5.

Die Bezeichnung wird korrigiert.

2.4 Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Das Schreiben vom 31.07.2020 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Da den Unterlagen keine näheren Informationen zur geplanten Ausgleichsfläche beiliegen, kann seitens der unteren Naturschutzbehörde noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Wir bitten, diese Informationen nachzureichen.

2. In Punkt 2.3.3 (Seite 14) des Umweltberichtes, sowie Punkt 6 der textlichen Festsetzungen wird beschrieben, dass Einfriedungen zur Vermeidung einer Barrierewirkung für Kleintiere sockellos ausgeführt werden. Zusätzlich sollte, um die Funktionalität dieser Maßnahme zu gewährleisten, in den Festsetzungen festgehalten werden, dass Einfriedungen einen Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante aufweisen müssen.

3. In Punkt 2.2.2 des Umweltberichtes (Seite 12) wird erwähnt, dass es bei Umsetzung des Vorhabens zu einer Zunahme künstlicher Beleuchtung kommt. Folgenden Hinweis bitten wir daher aufzunehmen:

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

„Da sich das Vorhaben im Übergang zur freien Natur und in unmittelbarer Entfernung zu einem Gehölz befindet, sollte auf den Insektenschutz Rücksicht genommen werden und „insektenfreundliche“ Beleuchtung gewählt werden. Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung - Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Heiß erfolgen [www.anl.bayern.de / publikationen / anliegen / doc / an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf](http://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf)“

Beschluss: 8 : 1

Zu 1. Ausgleichsflächen werden in der Entwurfsfassung zur Offenlage enthalten sein.

Zu 2. Die Festsetzung wird um die Einhaltung eines Mindestabstands von 10 cm ergänzt.

Zu 3. Der Hinweis wird im Umweltbericht, wie vorgeschlagen, aufgenommen.

2.5 Regierung von Oberbayern

Das Schreiben vom 04.08.2020 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Bei der Ausweisung von Bauflächen ist den Erfordernissen des Flächensparens nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG), dem Grundsatz 3.1 im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie dem Grundsatz B II 1.2 im Regionalplan München (RP 14) Rechnung zu tragen. Dabei sind gemäß LEP-Ziel 3.2 in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus hat die Bayerische Staatsregierung im Zuge der Flächensparoffensive das Ziel, die Freiflächeninanspruchnahme zu reduzieren, verstärkt in den Fokus gerückt (vgl. das Schreiben des StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern). Zu diesem Zweck hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) eine Auslegungshilfe (Stand 07.01.2020) veröffentlicht, welche im Rahmen der Bauleitplanung als Orientierungsmaßstab bei der Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen heranzuziehen ist (vgl. das Schreiben des StMWi vom 24.01.2020 an die Gemeinden in Bayern).

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Planunterlagen eine entsprechende Darlegung des Bedarfs an neuer Gewerbefläche fehlt. Es wird mit Blick auf das Gemeindegebiet eingeschätzt und vermutet, dass in Unterföhring keine adäquaten Potenziale der Innenentwicklung als Alternative zu der o.g. Bauleitplanung gegeben sind.

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zudem erscheint ein Bedarf an neuen Bauflächen für gewerbliche Nutzungen in Anbetracht der Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung – in der Gemeinde Unterföhring stieg zwischen 2014 und 2019 die Zahl der Einwohner um etwa 4,3 % und der Beschäftigten um ca. 12,5 % – aus landesplanerischer Sicht gegeben zu sein. Gleichwohl wird die Gemeinde mit Blick die o.g. Anforderungen zum Flächensparen gebeten, die Planunterlagen um eine kurze Begründung des Flächenbedarfs zu ergänzen. Positiv hervorzuheben ist, dass einige planerische Ausgestaltungselemente des Vorhabens (z.B. die Realisierung von Stellplatzflächen über eine Tiefgarage, die mehrgeschossige Bauweise) eine effiziente Flächennutzung befördern und somit zu einer Entlastung der Freiflächeninanspruchnahme an anderer Stelle beitragen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1). Die stark einschränkenden Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels bei o.g. Bauleitplanung werden vor diesem Hintergrund begrüßt.

Im Ergebnis wird die Bauleitplanung landesplanerisch als raumverträglich bewertet. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Ergänzung der Planunterlagen um eine kurze Begründung des Gewerbeflächenbedarfs hierfür Voraussetzung ist.

Beschluss: 8 : 1

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Unterföhring nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Begründung soll um eine kurze Begründung des Flächenbedarfs, wie von der Regierung von Oberbayern vorgeschlagen, ergänzt werden.

Dem landesplanerischen Erfordernis der Vermeidung von unzulässigen Einzelhandels-agglomerationen wird durch einen nur in untergeordneten Umfang zulässigen und funktional an den Betrieb gebundenen Annex-Handel Rechnung getragen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

2.6 Eisenbahn-Bundesamt

Das Schreiben vom 09.07.2020 wird bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes von der Planung nicht berührt werden. Insofern bestehen keine Bedenken.

Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung der Planung weder die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlage, die ca. 170m westlich verläuft, noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird. Die durch den gewöhnlichen Eisenbahnbe-trieb auftretenden

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen und ggf. im Rahmen des Bebauungsplans zu regeln.
Hinsichtlich der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde durch das Ing.-Büro Möhler + Partner eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass negative Auswirkungen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft ausgeschlossen werden können.
Aufgrund der parallel zur Mitterfeldallee verlaufenden Bahnstromleitung ist die DB Energie GmbH zu beteiligen.
Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG sowie die DB Energie GmbH als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Beschluss: 8 : 1

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich. Die DB Netz AG sowie die DB Energie GmbH werden wie in der früh-zeitigen Beteiligung auch bei der nächsten Auslegung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.

2.7 Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 24.07.2020 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

1. Niederschlagswasserbeseitigung

In Punkt 2.4 der textlichen Hinweise ist beschrieben, dass unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist, auf dem es anfällt. Das ist grundsätzlich richtig, es wird folgende Ergänzung vorgeschlagen und empfohlen:

„Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.“

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen.

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

2. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bau-wasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

3. Bodenschutz

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

4. Versiegelung

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

5. Starkregenereignisse

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschoßhöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

Beschluss: 8 : 1

Zu 1.

Dem Hinweis wird zugestimmt und die vorgeschlagene Ergänzung der Hinweise mit aufgenommen.

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 2. bis 5.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weiter gegeben. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH

Das E-Mailschreiben vom 04.08.2020 wird bekannt gegeben, in dem auf eine bereits vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur des Planungsgebietes hingewiesen wird für die Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen zurzeit nicht vorgesehen sind.

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

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt.

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich wird darum gebeten die Kabelschutzanweisung zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich an der östlichen Grundstücksgrenze, entlang der Dieselstraße, im öffentlichen Grund Anlagen der Telekom befinden, die bei einer eventuellen Grenzbebauung durch den Vorhabenträger zu beachten sind. Im Falle einer Grenzbebauung (jetzt Regelfall) und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfehlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.

Beschluss: 8 : 1

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden an den Planer und den Bauherren weitergegeben. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

2.9 Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)

Das E-Mailschreiben vom 27.07.2020 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Neben der fußläufigen Erreichbarkeit des S-Bahnhofes Unterföhring (Anbindung an das MVVSchnellbahnnetz) wird das Areal des vorliegenden Bebauungsplanes unmittelbar durch die vorhandenen MVVBuslinien 189 (Unterföhring (S) - München St. Emmeram - Daglfing (S)) und 233 (Unterföhring Gewerbegebiet - München-Studentenstadt (U)) erschlossen. Die nächstliegenden Haltestellen befinden sich in der Dieselstraße auf Höhe der Hauptzufahrt zum Allianz-Gelände (Haltestelle "Dieselstraße" - Linien 189 + 233) und in der Mitterfeldallee zwischen Dieselstraße und Beta-Straße (Haltestelle "Beta-Straße" - nur Linie 233).

Bereits in Bezug auf die Errichtung des Schulcampus und des Sportparks wurde von Seiten des MVV immer wieder auf die Notwendigkeit einer zusätzlichen Halteposition beidseitig der Mitterfeldallee zwischen S-Bahnbrücke und Dieselstraße hingewiesen. Diese zusätzliche Haltestelle würde von der Buslinie 189 angefahren und wird die ÖPNV-Erschließung in diesem Bereich deutlich verbessern. Das nun aufgeführte Bauvorhaben stützt den Belang einer zusätzlichen Haltestelle in der Medienallee und würde den zukünftigen Mitarbeitern eine komfortable Nutzung des ÖPNV-Angebotes ermöglichen.

Der seit kurzem verabschiedete Nahverkehrsplanes des Landkreises München sieht an dieser Stelle ebenfalls eine neue Haltestelle vor. Auch die Verkehrsuntersuchung des Gebietes unterstreicht die Wichtigkeit einer guten ÖPNV-Anbindung zur adäquaten Erschließung des Gewerbegebietes.

Es wird auf die in der Vergangenheit stattgefundenen Gespräche über die Positionierung einer solchen Haltestelle hingewiesen und um die deren Realisierung gebeten.

Beschluss: 8 : 1

Die Hinweise zur gegenwärtigen ÖPNV-Anbindung werden zur Kenntnis genommen.

Der MVV wird an den Planungen im Umfeld beteiligt.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

2.10 SWM Infrastruktur Regio GmbH

Das Schreiben vom 29.07.2020 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände der SWM, da sich innerhalb des Planungsumgriffes keine Versorgungsanlagen der SWM befinden. Es wird jedoch auf die Fernwärme-, Strom- und Wasserversorgungsanlagen der SWM außerhalb des Baufeldes hingewiesen, die in Bestandsplanauszügen dargestellt sind.

Im Bereich des Verkehrskreisels sind die Strom- und Wasserversorgungsanlagen in unmittelbarer Nähe des Baufeldes im Flurstück

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

2019/3 situiert. Diese Versorgungsanlagen müssen unverändert in ihrer jetzigen Lage verbleiben. Die vorhandene Überdeckung der Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Das geplante Baugebiet kann an unser bestehendes Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Der Maßnahmenträger ist zu verständigen, dass bei Anschluss des geplanten Neubaus an die öffentliche Wasserversorgung, die Bauwerber nach der AVBWasserV (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) die entstehenden Kosten zu tragen haben.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss im öffentlichen Grund zu Wasserleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m, zu Hydranten, Fernwärmeleitungen und Schächten von 2,0 m und zu Kabeltrassen von 2,5 m eingehalten werden.

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

Beschluss: 8 : 1

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weiter gegeben.

Die SWM wird weiterhin am Verfahren beteiligt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

2.11 Bayernwerk AG

Das Schreiben vom 17.07.2020 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben: Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung von zwei neuen Transformatorenstationen erforderlich. Hierfür wird darum gebeten der Bayernwerk AG entsprechende Flächen von ca. 30 qm für den Bau und Betrieb je einer Transformatoren-station in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Ein Standort sollte im östlichen Bereich an der Dieselstraße, der andere im südwestlichen Bereich an der Mitterfeldallee eingeplant werden. Die Standorte müssen öffentlich zugänglich sein, an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und mit LKW zufahrbar sein.

Zur elektrischen Versorgung ist zudem die Verlegung von 20 kV Systemkabeln und Nieder-spannungskabeln als Hausanschluss erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für die Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

sind vorzulegen. Es wird darum gebeten diesen Hinweis an die Bauherren in die Begründung aufzunehmen.

Beschluss: 8 : 1

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Unterföhring nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die beiden Flächen für die Transformatorenstationen sollen in der Planung berücksichtigt werden. Hierfür wird jeweils in der süd-westlichen und der nord-östlichen Ecke des Planungsgebiets eine Fläche für eine Transformatorenstation vorgesehen.

Die dingliche Sicherung der Flächen mittels einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Erschließungsträgers kann im Bebauungsplan selbst nicht erfolgen. Der Vorhabenträger wird auf das Erfordernis der Bestellung einer entsprechenden dinglichen Sicherung hingewiesen.

Der Hinweis zu den Hausanschlüssen wird an den Bauherren weitergegeben. Eine Aufnahme in die Begründung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Er bezieht sich im Übrigen auf die Genehmigungsplanung.

Weiteres Vorgehen

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89/19 für das Grundstück Fl.Nr. 219 nördlich der Mitterfeldallee, westlich der Dieselstraße und südöstlich des Schulcampus Unterföhring, in der Fassung vom 13.05.2020, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen.

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

Beschluss: 8 : 1

1. Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Unterföhring hat die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89/19 für das Grundstück Fl.Nr. 219 nördlich der Mitterfeldallee, westlich der Dieselstraße und südöstlich des Schulcampus Unterföhring (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht sowie der Vorhaben und Erschließungsplan, jeweils in der Fassung vom 13.05.2020) ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ändern bzw. zu ergänzen.
3. Im Übrigen ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander eine über die beschlossenen

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Änderungen und Ergänzungen hinausgehende Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89/19 in der Fassung vom 13.05.2020 nicht veranlasst.

4. Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89/19 samt Begründung mit Umweltbericht sowie Vorhaben- und Erschließungsplan erhalten die Fassung vom 24.11.2020.
5. Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89/19 samt Begründung mit Umweltbericht sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 24.11.2020 wird vom Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Unterföhring gebilligt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89/19 in der Fassung vom 24.11.2020 samt Begründung mit Umweltbericht sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in derselben Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB vorzubereiten.
7. Vor Durchführung der Auslegungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist der Durchführungsvertrag dem Gemeinderat vorzulegen.
8. Mit dem Vorhabenträger ist noch ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB abzuschließen. Ohne Vertragsabschluss samt Genehmigung durch den Gemeinderat kann ein abschließender Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89/19 nicht erfolgen.

AZ 6102
Bauamt

57 9 **Neubau Bauhof Unterföhring; Vorstellung Farb- und Materialkonzept (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 10.09.2020, Beschluss Nr. 66, in Erinnerung, mit welchem der Entwurfsplanung (LPh 3), Stand 30.07.2020, mit zugehöriger Kostenberechnung (KOB), Stand 31.07.2020, mit folgenden Hinweisen und Anregungen zur Kenntnis genommen hat:

Gemäß Entscheidungsvorlage EV 12 ist nach der Empfehlung der Fachplanung Elektro eine Photovoltaikanlage mit einer Anlagengröße von 40 kWp zu errichten.

Die nach Abzug der heute festgelegten Einsparmaßnahmen benannten Gesamtprojektkosten in Höhe von 21.881.760,- € brutto (22.500.000,- € brutto abzüglich 618.240,- € brutto) wurden genehmigt.

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Das Farb- und Materialkonzept ist mit entsprechenden aussagekräftigen Mustern in ausreichender Größe vorzubereiten und dem Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss als Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, alle weiteren Schritte (Abruf weiterer Leistungsphasen LPh 4 und LPh 5 der Planungsbeteiligten) zur Realisierung des Neubau Bauhof Unterföhring in die Wege zu leiten.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter den Haushaltsstellen 77110.9420 und 77110.9490 in den Haushalt der kommenden Jahre einzustellen.

Weiter bringt der Erste Bürgermeister die Bekanntmachung in der Sitzung des Gemeinderates vom 08.10.2020 in Erinnerung mit welcher die Stellungnahme der Projektsteuerung pm5 Projektmanagement GmbH vom 18.09.2020 zur Beauftragung der Stufe 3 einschließlich der Leistungsphasen 5 bis 7 vorgetragen wurde.

Im Rahmen der weiteren Planung konnte das Erfordernis für die Fassadenrinnen vor den Hallentoren im Innenhof nicht weiter bestärkt werden. Die Fassadenrinnen als verschraubte Schwerlastrinnen sollen aus Unterhaltsgründen mangels verpflichtender Erfordernis entfallen. Der Änderungsantrag Nr. 1 für den Entfall der Fassadenrinnen, Stand 16.11.2020, wurde dem Gremium zugestellt.

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 10.09.2020, Nr. 66, ist das Material- und Farbkonzept mit entsprechenden aussagekräftigen Mustern in ausreichender Größe vorzubereiten und dem Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss als Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Durch die Planungsbeteiligten wurde auf Grundlage der bisherigen Beschlüsse ein Bemusterungskatalog als Grundlage für die weitere Planung erstellt und am 04.11.2020 den Nutzervertretern, Bauhofleiter Hans-Jürgen Wohlfeil, Leitung Technisches Tiefbauamt, Herrn Thomas Scholz, Vertreter des Personalrats, Herrn Johann Brunner, sowie der Leitung Hochbau / Umwelt, Herrn Stefan Kammermeier, vorgestellt und auftretende Fragen beantwortet. Weitere Anmerkungen wurden seitens der Nutzervertreter nicht erhoben.

Nach Vorlage bei den Nutzervertretern wird nun um die grundsätzliche Materialfreigabe für die weitere Planung gebeten. Die abschließende Bemusterung in ausreichender Größe soll nach Auftragserteilung durch die jeweiligen Gewerke zur Fertigungsfreigabe erfolgen.

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Durch die Planungsbeteiligten werden folgende kostenneutrale Bemusterungskataloge sowie eine Bauteil- und Bodenbelagsübersicht vorgelegt und dem Gremium zu heutiger Sitzung zugestellt:

- Objektplanung Knerer und Lang, Farb- und Materialkonzept, Stand 16.11.2020
- HLS-Planung RS Ingenieure, Ausstattung Verwaltungsgebäude Technische Gebäudeausstattung, Stand 16.11.2020
- HLS-Planung RS Ingenieure, Ausstattung Wohnungen Technische Gebäudeausstattung, Stand 16.11.2020
- ELT-Planung, GFI Gesellschaft für Ingenieurplanung mbH, Planungsfabrikatsliste Elektro / Installationsgeräte Bauteil A, Stand 16.11.2020
- ELT-Planung, GFI Gesellschaft für Ingenieurplanung mbH, Planungsfabrikatsliste Elektro / Installationsgeräte Bauteil B bis E, Stand 16.11.2020
- Freianlagen lab landschaftsarchitektur brenner, Freianlagen; Stand 16.11.2020

Die Objektplanung Knerer und Lang, Herr Ivan Schröder, sowie die Fachplanung Elektrotechnik, Herr Jürgen Grün, GFI Gesellschaft für Ingenieurplanung mbH, München, stellen das Farb- und Materialkonzept vor und beantworten die auftretenden Fragen aus der Mitte des Gremiums.

Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Das Gremium schließt sich den vorgelegten Farb- und Materialkonzepten

- Objektplanung Knerer und Lang, Farb- und Materialkonzept, Stand 16.11.2020
- HLS-Planung RS Ingenieure, Ausstattung Verwaltungsgebäude Technische Gebäudeausstattung, Stand 16.11.2020
- HLS-Planung RS Ingenieure, Ausstattung Wohnungen Technische Gebäudeausstattung, Stand 16.11.2020
- ELT-Planung, GFI Gesellschaft für Ingenieurplanung mbH, Planungsfabrikatsliste Elektro / Installationsgeräte Bauteil A, Stand 16.11.2020
- ELT-Planung, GFI Gesellschaft für Ingenieurplanung mbH, Planungsfabrikatsliste Elektro / Installationsgeräte Bauteil B bis E, Stand 16.11.2020
- Freianlagen lab landschaftsarchitektur brenner, Freianlagen; Stand 16.11.2020

mit folgenden Anregungen und Anmerkungen an:

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Die Fassadenoberfläche (Holz und Metall) ist mit Mustern ausreichender Größe mind. 2 x 3 m vor Fertigstellung erneut vorzulegen.

Die vorgenannten Anmerkungen und Änderungen sind in die Farb- und Materialkonzepte aufzunehmen und erhalten den Stand 24.11.2020. Diese sind als Änderungsantrag 2 in die weitere Planung aufzunehmen und umzusetzen.

Dem Änderungsantrag Nr. 1 für den Entfall der Fassadenrinnen vor den Hallentoren wird zugestimmt. Die Kosten sind entsprechend nachzuführen.

AZ 621
Bauamt

58

9

Antrag auf Baugenehmigung der Gemeinde Unterföhring für den Neubau eines Bauhofs an der Birkenhofstraße, Fl.Nrn. 881, 877/1

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung der Gemeinde Unterföhring für den Neubau eines Bauhofs an der Birkenhofstraße, Fl.Nrn. 881, 877/1, vom 30.10.2020, eingegangen bei der Verwaltung am 02.11.2020, bekannt. Die entsprechenden Planzeichnungen des Architekten Herrn Thomas Knerer, Dresden, vom 29.10.2020 wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Birkenhofstraße, Fl. Nrn. 881 und 877/1 mit einer Gesamtfläche von 20.780 m², welches im Flächennutzungsplan als Fläche für den Wertstoffhof ausgewiesen ist, befindet sich der Bebauungsplan Nr. 90/19 „zur Errichtung eines neuen Bauhofes an der Birkenstraße“ in Aufstellung.

Die Gemeinde Unterföhring plant den Neubau eines Bauhofes. Mit dem geplanten Bauvorhaben werden auf dem Grundstück, Fl. Nr. 881 und 877/1, eine GRZ von 0,66 sowie eine GFZ von 0,34 erreicht.

Geplant ist der Neubau eines Bauhofes bestehend aus einem Personalgebäude, Mitarbeiterwohnungen, Büroflächen- und Aufenthaltsbereichen, Werkstatt- und Lagerbereichen, sowie einer überdachten Lagerfläche. Der Neubau setzt sich aus mehreren Bauteilen zusammen:

Bauteil A:

Das Personalgebäude soll zweigeschossig und barrierefrei errichtet werden. Im Erdgeschoss sollen Büroräume mit fünf Arbeitsplätzen, einem Besprechungsraum, einem Aufenthaltsraum mit einer Küche, Sanitärräume für Personal und Besucher, ein barrierefreies WC und Umkleieräumen. Im 1. OG werden zwei Mitarbeiterwohnungen untergebracht. Zusätzlich werden im 1. OG Archiv- und Lagerräume, Technikräume und ein zusätzlicher Umkleieraum untergebracht. Die Maße betragen 14,22m x 36,12m x 7,75m.

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bauteil B:

Im Bauteil B werden die niedrig beheizten Werkstatt- und Lagerbereiche, sowie Hausanschlussräume und eine Kleingarage für PKWs errichtet. Die Maße betragen 17,75m x 84,09m x 7,75m.

Bauteil C:

Im Bauteil C werden die Maschinen- und Gerätehalle, Lagerbereiche, Abstellbereiche und Ladestationen für elektrische Betriebsfahrzeuge untergebracht. Die Maße betragen 30,20m x 61,62m x 7,75m.

Bauteil D:

Im Bauteil D befinden sich die beheizten Werkstatt- und Lagerbereiche (Kfz-Werkstatt, Schreinerei, Schweißerei), ein Gefahrstofflager, Eigengebrauchstankstelle. Die Maße betrage 80,83m x 16,96m x 8,42m.

Bauteil E:

Im Bauteil E befindet sich das überdachte Außenlager. Es wird eine Stahlraumbühne zur Lagerung von Markthütten platziert. Zusätzlich werden vier Abrollcontainer, sowie Müllcontainer, eine Steigleiter und Gasflaschen untergebracht. Die Maße betragen 42,42m x 16,90m x 7,75m.

Carport und Müllraum: Eine Überdachung für zwei Stellplätze wird im Westen vor dem Bauteil A erstellt. Unter der Überdachung wird ein Müllraum integriert, welcher den Mitarbeiterwohnungen zur Verfügung steht.

Überdachung Silos: Die Überdachung der Silos auf dem Lagerplatz im Norden wird auf die Fertigteilwände montiert.

Gemäß dem Bebauungsplan sind für das Vorhaben 22 Stellplätze zu errichten.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Die betroffenen Grundstücksnachbarn wurden seitens der Gemeindeverwaltung gemäß Art. 66 BayBO beteiligt.

Ausschussmitglied Giesela Fischer hat den Sitzungsraum verlassen und war bei der Abstimmung nicht anwesend. Frau Fischer kehrte nach der Abstimmung zum nachfolgenden Tagesordnungspunkt zurück.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung der Gemeinde Unterföhring für den Neubau eines Bauhofs an der Birkenhofstraße, Fl.Nrn. 881, 877/1, vom 30.10.2020, eingegangen bei der Verwaltung am 02.11.2020, zu.

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

AZ 6024
Bauamt

59

9

Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Wolff-Christoph Fuss, zur Wohnhauserweiterung durch Überdachung einer bestehenden Terrasse an der Isaraustraße 16, Fl.Nr. 1231/2

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Wolff-Christoph Fuss, Unterföhring, vom 30.10.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 04.11.2020 zur Wohnhauserweiterung durch Überdachung einer bestehenden Terrasse an der Isaraustraße 16, Fl.Nr. 1231/2, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen Dipl.-Ing. Tom Ferster, Wolfratshausen, von Oktober 2020/30.10.2020, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Isaraustraße 16, Fl. Nr. 1231/2 (218m²), welches im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Bebauung ist nach § 34 BauGB (Einfügegebot) zu beurteilen.

Der Bauherr plant nun die auf dem Carport errichtete Dachterrasse zu überdachen, bzw. den Wohnraum mittels eines Anbaus auf dem Carport zu erweitern. Der Anbau wird den Wohnraum um ca. 14,63m² vergrößern und soll mit einem Satteldach errichtet werden. Da es sich weiterhin nur um eine Wohneinheit handelt, wird kein weiterer Stellplatzbedarf ausgelöst.

Die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird durch den Bauherren durchgeführt und der Gemeinde Unterföhring nachgereicht.

Eine am 24.11.2020 eingegangene E-Mail von Frau Rothenbacher-Zänker wird dem Gremium als Tischvorlage und vorab als E-Mail zugestellt. Diese E-Mail wird dem Landratsamt für die Bearbeitung des Bauantrages weitergeleitet.

Beschluss: 7 : 2

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Wolff-Christoph Fuss, Unterföhring, vom 30.10.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 04.11.2020 zur Wohnhauserweiterung durch Überdachung einer bestehenden Terrasse an der Isaraustraße 16, Fl.Nr. 1231/2, zur Kenntnis und stimmt diesem unter folgenden Maßgaben zu:

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Auf das Einfügegebot nach § 34 BauGB wird verwiesen.
- Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten, dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

AZ 6024
Bauamt

60

9

Antrag der Gebr. Schmölzl GmbH & Co. KG zur Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung von Büro-, Wohn- und Sozialcontainern als Baustelleneinrichtung an der Münchner Straße 26

Der Erste Bürgermeister übergibt aufgrund des Art. 49 Abs. 1 GO den Vorsitz zu diesem Tagesordnungspunkt an den Dritten Bürgermeister Herrn Johannes Mecke.

Der Dritte Bürgermeister erinnert vorab an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 24.09.2019, Nr. 634, zum Antrag der Gebr. Schmölzl GmbH & Co. KG, Bayerisch Gmain, auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung für die befristete Aufstellung von Büro-, Wohn- und Sozialcontainern als Baustelleneinrichtung auf dem Grundstück an der Münchner Straße 26 (KIESA-Gelände), vom 13.06.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 19.08.2019:

„Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag der Gebr. Schmölzl GmbH & Co. KG, Bayerisch Gmain, auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung für die befristete Aufstellung von Büro-, Wohn- und Sozialcontainern als Baustelleneinrichtung auf dem Grundstück an der Münchner Straße 26 (KIESA-Gelände), vom 13.06.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 19.08.2019, zur Kenntnis. Ob eine Verlängerung bis zum 31.12.2022 rechtlich möglich ist, ist durch das LRA im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Gemäß Art. 49 Abs. 1 GO hat sich der Erste Bürgermeister an der Beratung und Beschlussfassung nicht beteiligt.“

Der Dritte Bürgermeister erinnert außerdem an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.01.2020, Nr. 667, zum Schreiben des LRA München vom 18.12.2019, mit welchem der Gemeinde Unterföhring mitgeteilt wurde, dass eine Verlängerung der fälschlicherweise auf Grundlage des § 34 BauGB erteilten und verlängerten befristeten Baugenehmigung, um weitere 3 Jahre keinesfalls möglich sei. Das Landratsamt erwog, dem Bauherrn eine weitere Verlängerung der Baugenehmigung um einen kürzeren, noch Zeitraum zuzugestehen, um diesem die Möglichkeit einzuräumen, einen geeigneten Standort für sein Bauvorhaben zu finden. Die Gemeinde Unterföhring wurde um Mitteilung gebeten, ob mit dieser Vorgehensweise Einverständnis besteht. Auf Nachfrage durch die Gemeindeverwaltung, wurde mitgeteilt, dass eine Verlängerung maximal bis 31.12.2020 erfolgen wird:

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

„Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt das Schreiben des LRA München, vom 18.12.2019 zur Kenntnis. Mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise besteht, seitens der Gemeinde Unterföhring, Einverständnis. Gemäß Art. 49 Abs. 1 GO hat sich der Erste Bürgermeister an der Beratung und Beschlussfassung nicht beteiligt.“

Mit Schreiben vom 27.10.2020, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 28.10.2020, beantragt die Gebr. Schmölzl GmbH & Co. KG eine Verlängerung der Baugenehmigung für eine befristete Aufstellung von Büro-, Wohn- und Sozialcontainern als Baustelleneinrichtung über den 31.12.2020 hinaus.

Der Antragsteller hat sich bereits das vergangene Jahr damit befasst, nach einem neuen Standort für sein Vorhaben zu suchen. Aufgrund der aktuellen Lage (Corona) hat sich die Suche hierzu erheblich erschwert. Derzeit läuft ein Genehmigungsverfahren bei der Gemeinde Forstinning. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dieses nicht bis Ende 2020 mit einem positiven Bescheid abgeschlossen werden kann. Die Antragsteller bitten nun um eine Verlängerung der Baugenehmigung bis 30.06.2021 oder bis 31.12.2021.

Nach Rücksprache mit dem LRA München kann mitgeteilt werden, dass eine Verlängerung der Baugenehmigung, jedoch bis maximal 30.06.2021, in Erwägung gezogen wird.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag der Gebr. Schmölzl GmbH & Co. KG für die Verlängerung der Baugenehmigung für eine befristete Aufstellung von Büro-, Wohn- und Sozialcontainern als Baustelleneinrichtung über den 31.12.2020 hinaus zur Kenntnis, und stimmt einer Verlängerung, vorbehaltlich der Prüfung durch das LRA München, bis 30.06.2021 zu.

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

AZ 6024
Bauamt

61

9

Formlose Bauvoranfrage der Rebl & Penzkofer Immobilien GmbH für die Bebauung an der Blumenstraße 32 und 32a, Fl.Nrn. 547/14, 547/33 und 547/34

Der Vorsitzende gibt die formlose Bauvoranfrage der Rebl & Penzkofer Immobilien GmbH, Landau an der Isar, für die Bebauung an der Blumenstraße 32 und 32a, Fl.Nrn. 547/14, 547/33 und 547/34, vom 12.10.2020, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 14.10.2020, bekannt.

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Unterlagen der Frau Cordula Lindner, Linner + Richter GmbH, München, vom 09.09.2020/22.09.2020, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Blumenstraße 32 und 32a, Fl.Nrn. 547/14 (394m²), 547/33 (397m²) und 547/34 (419m²), welche im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der einfache Baulinienplan Nr. 7, Rosenstraße.

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 547/33 ist derzeit mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.

Geplant sind vier verschiedene Varianten:

Variante V01

Geplant ist ein Mehrfamilienhaus als zweiteiliger Baukörper mit Abmessungen des entlang zur Blumenstraße ausgerichteten Hauptbaukörpers von ca. 24,74m x 12,00m und des entlang zur Nelkenstraße ausgerichteten Nebenubaukörpers von ca. 15,695m x 16,00m, einer Grundfläche von gesamt ca. 369,62 m², Geschossigkeit K+E+ 1 +D, Satteldach mit ca. 30°-37° Dachneigung, Wandhöhe ca. 6,00m, Firsthöhe ca. 10,62m. (GRZ ca. 0,32, GFZ ca. 0,52)

Die südliche Baulinie wird um ca. 2,00m Richtung Süden überschritten, ca. 31,74m².

Dies resultiert, wie von den Bauherren in Ihrem Schreiben vom 12.10.2020 erläutert, aus dem geplanten Kauf/Verkauf des nördlichen Grundstücksteils als Straßenerweiterung für die Blumenstraße, an die Gemeinde Unterföhring und kompensiert den durch den geplanten Kauf/Verkauf ausgelösten Flächenverlust wegen Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen/Straßenmitten. Geplant ist zudem eine Tiefgarage mit Zufahrt auf dem südlichen Teil des Grundstücks von der Nelkenstraße aus.

Frage 1a: Kann eine Genehmigung für das Bauvorhaben, Variante V01 in Aussicht gestellt werden?

Frage 1b: Kann eine Befreiung für über die Baulinien kragende Balkone in Aussicht gestellt werden?

Variante V01a

Die Variante V01 a unterscheidet sich zu Variante V01 darin, dass der Hauptbaukörper parallel zur Blumenstraße verläuft. Der Baukörper knickt nicht am Kreuzungspunkt der beiden Baulinien ab. Die westliche Baulinie wird dreiecksförmig um bis zu ca. 3,50m überschritten, ca. 24,48m². (GRZ ca. 0,35, GFZ ca. 0,55)

Frage 1c: Kann eine Genehmigung für das Bauvorhaben, Variante V01a in Aussicht gestellt werden?

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Variante V02

Die Variante V02 unterscheidet sich zu Variante V01 darin, dass sie statt zwei drei Geschosse mit Dachgeschoss hat. In der näheren Umgebung entlang der Blumenstraße finden sich etliche Beispiele für die Bebauung der Eckgrundstücke mit einer höheren Geschossigkeit als E+ 1 +D, u.a. an der Nelken-/ Ecke Blumenstraße, weiter nördlich Ahorn-/ Ecke Blumenstraße, weiter südlich Flur-/ Ecke Blumenstraße und Feld-/ Ecke Blumenstraße. (siehe Seite 3 und 4)

Die genannten Beispiele können zwar nach §34 BauGB nicht als Referenzen im Geviert herangezogen werden sind aber prägend für das Erscheinungsbild und den Städtebau der Blumenstraße.

Die Bebauung mit einem höheren Gebäude als E+ 1 +D in der Blumenstraße 32/32a wäre die konsequente Fortsetzung.

Geplant ist in Variante V02 ein Mehrfamilienhaus als zweiteiliger Baukörper mit Abmessungen des entlang zur Blumenstraße ausgerichteten Hauptbaukörpers von ca. 24,74m x 12,00m und des entlang zur Nelkenstraße ausgerichteten Nebenbaukörpers von ca. 14,145m x 16,00m, einer Grundfläche von gesamt ca. 348, 74 m², Geschossigkeit K+E+2+0, Satteldach mit ca. 30°-37° Dachneigung, Wandhöhe ca. 9,00m, Firsthöhe ca. 13,62m. (GRZ ca. 0,30, GFZ ca. 0.731)

Die Geometrie des Baukörpers entwickelt sich entlang der im Baulinienplan aus dem Jahr 1951 festgelegten Baulinien.

Die südliche Baulinie wird um ca. 2,00m Richtung Süden überschritten, ca. 28,65m².

Dies resultiert, wie von den Bauherren in ihrem Schreiben vom 12.10.2020 erläutert, aus dem geplanten Kauf/Verkauf des nördlichen Grundstücksteils als Straßenerweiterung für die Blumenstraße, an die Gemeinde Unterföhring zu o.g. Zwecken und kompensiert den durch den geplanten Kauf/Verkauf ausgelösten Flächenverlust wegen Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen/Straßenmitten.

Geplant ist eine Tiefgarage mit Zufahrt auf dem südöstlichen Teil des Grundstücks von der Nelkenstraße aus.

Frage 2a:

Kann eine Genehmigung für das Bauvorhaben, Variante V02 in Aussicht gestellt werden?

Frage 2b: Kann eine Befreiung für über die Baulinien kragende Balkone in Aussicht gestellt werden?

Variante V02a

Die Variante V02a unterscheidet sich zu Variante V02 darin, dass der Hauptbaukörper parallel zur Blumenstraße verläuft. Der Baukörper knickt nicht am Kreuzungspunkt der beiden Baulinien ab. Die westliche Baulinie wird dreiecksförmig um bis zu ca. 3,50m überschritten, ca. 24,48m² (GRZ ca. 0,32, GFZ ca. 0.78)

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Frage 2c:

Kann eine Genehmigung für das Bauvorhaben, Variante V02a in Aussicht gestellt werden?

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass zur Wohnungsanzahl, Wohnungsmix, Wohnfläche, Anzahl der Stellplätze, Situierung der Stellplätze, Tiefgaragen und Spielplätzen, keine Informationen vorgelegt wurden.

Die Höhenentwicklung auf den näher gelegenen Grundstücken stellt sich wie folgt dar:

Nelkenstraße 3+5, Wandhöhe ca. 4,80m, Firsthöhe ca. 8,30m

Nelkenstraße 7, Wandhöhe ca. 6,20m, Firsthöhe ca. 9,60m

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die formlose Bauvoranfrage der Rebl & Penzkofer Immobilien GmbH, Landau an der Isar, für die Bebauung an der Blumenstraße 32 und 32a, Fl.Nrn. 547/14, 547/33 und 547/34, vom 12.10.2020, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 14.10.2020, zur Kenntnis und beantwortet die gestellten Fragen wie folgt:

Frage 1a:

Die Bebauung mit der Variante V01 der Grundstücke Blumenstraße 32 und 32a, Fl.Nrn. 547/14, 547/33 und 547/34, ist grundsätzlich vorstellbar, wenn das LRA München ein einfügen nach § 34 BauGB bestätigen kann, insbesondere im Hinblick auf die Wand- und Firsthöhe.

Frage 1b:

Eine Befreiung für über die geltenden Baulinien kragende Balkone zur Nelkenstraße und zur Blumenstraße kann nicht in Aussicht gestellt werden, da es sich hierbei um untergeordnete Bauteile handelt. Der Balkon zu den östlichen Nachbarn sollte nochmals überdacht werden.

Frage 1c:

Die Bebauung mit der Variante V01 der Grundstücke Blumenstraße 32 und 32a, Fl.Nrn. 547/14, 547/33 und 547/34, ist grundsätzlich darstellbar und wird bei einem konkreten Bauantrag final beantwortet.

Frage 2a:

Die Bebauung mit 3 Vollgeschossen und Dach erscheint sehr massiv. Da es hierfür keinen Vergleichsfall in der näheren Umgebung gibt, kann mit dem gemeindlichen Einvernehmen nicht gerechnet werden.

Frage 2b:

Eine Befreiung für über die geltenden Baulinien kragende Balkone zur Nelkenstraße und zur Blumenstraße kann nicht in Aussicht gestellt werden,

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

wenn mit einer Höhenentwicklung gemäß Variante V01 geplant werden könnte.

Frage 2c:

Auf die Beantwortung der Frage 1c zu Variante V01a wird hingewiesen.

Den Antragstellern wird empfohlen, vor Einreichung eines konkreten Bauantrages, mit dem Landratsamt München Kontakt aufzunehmen.

Der Antragsteller wird auf folgendes hingewiesen:

- Bzgl. KFZ-Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring verwiesen.
- Auf die Errichtung eines Kinderspielplatzes wird hingewiesen
- Das Vorhaben hat sich gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.
- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Zur weiteren Beurteilung der geplanten Bebauung sind dem Bauausschuss konkrete Pläne vorzulegen.
- Auf die erforderliche Nachbarteiligung nach Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

AZ 6024
Bauamt

9 **Bekanntgaben / Anfragen**

AZ 024
Bauamt

62 9 **BEK 11/2020 Fahrrad-Verkaufsautomat am S-Bahnhof - in öffentlicher Sitzung**

Der Vorsitzende teilt mit, dass ein neuer Dienstleister die Bestückung und regelmäßige Nachfüllung des Fahrrad-Verkaufsautomaten übernehmen wird. Dabei handelt es sich um das Fahrradgeschäft „Richie Bikes“. Der hierfür notwendige Vertrag befindet sich in Ausfertigung und tritt voraussichtlich zum 01.12.2020 in Kraft.

Bauamt

63 9 **BEK 11/2020; Antrag auf Baugenehmigung der Gemeinde Unterföhring für die Aufstockung der Pflegeeinrichtung an der Hofäckerallee 10, Fl.Nrn. 183/108, 183/143**

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass der Antrag auf Baugenehmigung der Gemeinde Unterföhring für die Aufstockung der Pflegeeinrichtung an der Hofäckerallee 10, Fl.Nrn. 183/108, 183/143, am 19.11.2020 bei der Gemeinde

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

-
- 64 9 Unterföhring eingegangen ist. Der Bauantrag wird dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss in seiner nächsten Sitzung zur Behandlung vorgelegt.
BEK 11/2020 Pfeifton im Keltenweg/Römerweg
- Der Erste Bürgermeister berichtet, dass die Verwaltung wegen des im Bereich des Kelten- und Römerwegs auftretenden Pfeiftons das Landratsamt München, Fachbereich Immissionsschutz kontaktiert hat. Darauf teilte das Landratsamt mit Mail vom 21.10.2020 mit, dass ein Umwelttechniker eine immissionsschutzfachliche Überwachung durchführen wird.
Am 19.11.2020 meldete das Landratsamt per Mail, dass eine eindeutige Lokalisierung und Feststellung der Ursache des Geräusches noch nicht vorliegt. In den kommenden Wochen ist eine Begehung, auch in die Abendstunden hinein, geplant.
- AZ 171
Bauamt
- 65 9 **BEK 11/20; Straßäckerallee 15; Antrag auf Verlängerung der Betriebserlaubnis bis zum 31.05.2021**
- Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die Betriebserlaubnis sowie die baurechtliche Genehmigung für die Kindertageseinrichtung an der Straßäckerallee bis zum 31.12.2020 befristet ist. Die Betriebserlaubnis gilt für Hort, Mittagsbetreuung und Kindergarten.
- Hierzu bringt er der Gemeinderatsbeschluss vom 08.12.2016, Nr. 494, in Erinnerung. Hierbei wurde beschlossen für die Übergangszeit ab 2017, bis zur geplanten Inbetriebnahme der neu geplanten Betreuungseinrichtungen (MIB/Hort) an der Schulstraße (Grundschule 1) und des neuen Schulcampus an der Mitterfeldallee in 2020, entsprechende Ersatzbauten auf gemeindeeigenen Flächen (ggf. unter Einbeziehung der Flächen des privaten Grundstückseigentümers) im Bereich an der Straßäckerallee zu realisieren.
- Mit Bescheid vom 16.06.2017 erhielt die Gemeinde Unterföhring die befristete Baugenehmigung zum 31.12.2020.
- Aufgrund der zeitlichen Verzögerungen zum Einzug in den Schulcampus an der Mitterfeldallee können Teilgruppen des Horts und der Mittagsbetreuung aus der Straßäckerallee 15 nicht zum Jahreswechsel umziehen.
- Seitens der Verwaltung wurde hierzu beim Kreisjugendamt München die Möglichkeit auf Verlängerung der Betriebserlaubnis über den 31.12.2020 hinaus angefragt.
- Durch das Kreisjugendamt wurde die Verlängerung bis zum 31.05.2021 in Aussicht gestellt. Eine weiterreichende Verlängerung setzt voraus, dass die zuständige Sachbearbeiterin, Frau Happ, coronabedingt keine Vororttermine vornehmen kann. Ferner weist das Landratsamt München daraufhin, dass nur

6. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

in Verbindung mit einer Baugenehmigungsverlängerung auch eine Verlängerung der Betriebserlaubnis einhergeht.
Die Verwaltung beabsichtigt am 25.11.2020 die Baugenehmigung gemäß Art. 69 Bay BO sowie die Verlängerung der Betriebserlaubnis für die Einrichtung (Hort, KIGA, Kinderkrippe) an der Straßäckerallee 15 bis zum 31.05.2021 in die Wege zu leiten.

AZ 4233
Bauamt

Bekanntgaben / Anfragen

Ausschussmitglied Jutta Schödl fragt an, ob die bestehende Gehwegverbindung am Germanenweg, Zeile 18, und wie und wann fortgeführt wird.

Der Vorsitzende teilte hierzu mit, dass dies mit dem Technischen Tiefbauamt geklärt wird und die Information dann an Frau Schödl weitergegeben wird.

Der Vorsitzende teilt mit, dass im Dezember 2020 voraussichtlich keine Bauausschusssitzung stattfinden wird. Sollten wichtige Themen vorgebracht werden, wird entsprechend eine Sitzung einberufen.

Nachdem keine weiteren Anfragen in der öffentlichen Sitzung vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 21:45 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.



Andreas Kemmelmeyer
Erster Bürgermeister



Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt