

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

Sitzungstag:

**Dienstag, 26.01.2021**

Sitzungsort:

**Feststadl**

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

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

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

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.

66      9      **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024  
Bauamt

67      9      **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlicher Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses gefassten Beschlüsse werden keine in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen, da die Gründe der Geheimhaltung noch bestehen.

Bauamt

68      9      **Bebauungsplan Nr. 90/19 zur Errichtung eines neuen Bauhofes an der Birkenhofstraße; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Der Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90/19 zur Errichtung eines neuen Bauhofes an der Birkenhofstraße, in der Fassung vom 20.10.2020 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 16.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

Die Bebauungsplanunterlagen sind auf der Homepage der Gemeinde Unterföhring eingestellt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

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

- Landratsamt München – Bauen
- Landratsamt München – Grünordnung
- Eisenbahn-Bundesamt
- Bund Naturschutz
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bayernwerk Netz GmbH
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Stadtwerke München Infrastruktur Region GmbH

#### Landratsamt München – Bauen

Das Schreiben vom 08.12.2020 mit folgendem Inhalt wird bekannt gegeben.

1. Bei der Darstellung des Planzeichens A 6 (Fläche für den Gemeinbedarf) sollte auf die innenliegende schwarze Linie verzichtet werden, um die Umgrenzung der Flächen eindeutig abzubilden. Dies entspräche dann auch Nr. 4.1 der Anlage zur PlanZV.
2. In der Bekanntmachung vom 02.11.2020 fehlt ein Hinweis zum Datenschutz, wonach die Verarbeitung personenbezogener Daten auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe a DSGVO i.V.m. § 3 BayDSG erfolgt. Ebenso ist in der Bekanntmachung auf das Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflicht im Bauleitverfahren“ hinzuweisen, dass mit öffentlich auszulegen ist. Um künftige Beachtung wird gebeten.

Beschluss: 9 : 0

Zu 1.)

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Darstellung des Planzeichens wird wie vorgeschlagen geändert.

Zu 2.)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei künftigen Bekanntmachungen beachtet.

#### Landratsamt München – Grünordnung

Das Schreiben vom 07.12.2020 mit folgender Anregung zur Grünordnung wurde bekannt gegeben.

8.3

Der Begriff „gärtnerisch gestaltet“ ist leider auch für reine Kiesgärten zutreffend. Sollen unökologische Schotterwüsten verhindert werden, empfiehlt sich folgende Formulierung:

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

„Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht unbedingt 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 insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.“

8.5

Es wird auf Grund aktueller Erfahrungen angeregt, die Festsetzung mit folgendem Textvorschlag zur Ergänzung noch eindeutiger zu formulieren:

„Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgelegte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen (Mindestpflanzgröße gemäß A 8.4).“

Beschluss: 9 : 0

Die vorgeschlagenen Ergänzungen werden übernommen, die Planunterlagen werden zur Klarstellung entsprechend angepasst.

#### Eisenbahn-Bundesamt

Das Schreiben vom 13.11.2020 mit folgendem Inhalt wurde bekannt gegeben.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Gemäß den zugesandten Unterlagen ist ersichtlich, dass zumindest über den nördlichen Rand der Ökofläche des Flurstücks Nr. 680 der Gemarkung Unterföhring die 110-kV Bahnstromleitung der DB Energie GmbH, Nr. 521 München Ost – Aufkirchen verläuft. Die Schutzzone der 110-kV Leitung überschneidet sich hier mit der geplanten Ausgleichsfläche. Aussagen zu Bahnstromleitungen im Einwirkungsbereich der Bauleitplanung wurden in den Unterlagen nicht getroffen. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:

1. Bei Baumaßnahmen darf die Standsicherheit der Bahnstromleitungsmasten durch evtl. durchzuführende Ausgrabungen/Bodenabtragungen in keinem Fall gefährdet werden.
2. Baumaßnahmen die innerhalb des Schutzstreifens einer 110-kV-Bahnstromleitung durchgeführt werden, sind mit dem Leitungsbetreiber, hier der DB Energie GmbH, zuvor abzustimmen.
3. Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung sind nur eingeschränkt möglich und bedürfen der Zustimmung des Betreibers der 110-kV-Bahnstromleitung.
4. Die Schutzabstände zur spannungsführenden Leitung gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den feuerpolizeilichen Vorschriften sind – auch während der Baudurchführung – einzuhalten.

## **7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

5. Der Bestand und Betrieb der 110-kV Bahnstromleitung zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung muss auf Dauer gewährleistet sein.
6. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen der DB Energie GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Änderungen am Geländeniveau (z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden. Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden.
7. Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden.
8. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90/19 ist auch die DB Energie GmbH Bahnstromfernleitungen, Bereich Süd-Bayern, als Leitungsbetreiber zu beteiligen. Um die Zustellung der Stellungnahme der DB Energie GmbH wird gebeten.

Beschluss: 9 : 0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

#### Bund Naturschutz

Das Schreiben vom 21.12.2020 mit folgendem Inhalt wurde bekannt gegeben.

##### **1. Bauen im Außenbereich**

Der BN weist darauf hin, dass sich ein Bauvorhaben im Außenbereich nach §35 BauGB besonders legitimieren muss. Deswegen wird erneut gefordert, dass die Standortwahl unter Einbezug der alternativen Standorte genau begründet wird. Zudem wird die Gemeinde aufgefordert, genau darzulegen, inwiefern hier ein privilegiertes Bauvorhaben nach §35 Abs. 1 BauGB oder ein nach §35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähiges, sonstiges Bauvorhaben vorliegt. Beispielsweise ist ein Bauhof nicht standortgebunden und muss deshalb auch nicht zwingend im Außenbereich angelegt werden. Er stellt deshalb kein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von §35 Abs. 1 dar. Ferner darf die Errichtung eines sonstigen Bauvorhabens nach §35 Abs. 2 BauGB die öffentlichen Belange nicht beeinträchtigen. Allerdings wird hier mit der Versiegelung von Ackerflächen und der Entfernung von Gehölzen sowie der Betroffenheit eines Grünzuges eine klare Beeinträchtigung derselben gesehen.

##### **2. Umweltbericht**

###### **Emissionen:**

Es wird empfohlen, dass neben den Auswirkungen von Emissionen auf die FFH-Gebiete auch die Auswirkungen auf das näher liegende SPA Gebiet (Special Protection Area) am Speichersee und das Landschaftsschutzgebiet geprüft werden.

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion):

#### Zauneidechse

Laut Artenschutzbeitrag gehen durch das Bauvorhaben ca. 1000 m<sup>2</sup> Lebensraum für die Zauneidechse verloren. Im Moment sind als Ausgleich für den Verlust der lokalen Population nur 437 m<sup>2</sup> (inkl. des Laichgewässers für die Amphibien) geplant. Das LfU gibt in seiner Arbeitshilfe zur saP für die Zauneidechse an, dass verlorene Habitatflächen in einem Größenverhältnis von 1:1 vor Ort wiederherzustellen sind, sofern die Ausgleichsfläche zu 100% wirksam ist. Derzeit sind von der Planung ca. 1000 m<sup>2</sup> der Habitatflächen der Zauneidechse betroffen (siehe Artenschutzbeitrag, S.12). Deshalb fordert der BN die Vorgaben aus der Arbeitshilfe zu erfüllen und mindestens 1000 m<sup>2</sup> Ersatzflächen herzustellen. Des Weiteren muss durch die ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass die Zauneidechsen die Ersatzflächen auch erreichen können. Nach Fertigstellung und Entwicklung der Flächen muss eine Erfolgskontrolle durchgeführt werden.

#### Laubfrosch und Wechselkröte

Aufgrund der im Planungsgebiet vorkommenden Strukturen und der Anbindung an weitere passende Lebensräume wird empfohlen, sich hier ausschließlich auf den Laubfrosch zu konzentrieren. Neben dem Laichgewässer muss auch der entsprechende Landlebensraum des Laubfrosches mitgestaltet werden. Dieser würde von den Habitatstrukturen auch besser zum geplanten Zauneidechsenlebensraum passen als der der Wechselkröte. Da es sich bei den Böden um Ackerflächen handelt, sollte der Oberboden abgeschoben werden und dieser als Mieten oder Wall im Gebiet belassen werden. So können gleichzeitig bei einer entsprechenden Bepflanzung mit Sträuchern und Feldgehölzen weitere Elemente für das Laubfroschhabitat gestaltet werden. Die freigeschobenen Flächen sollten als extensive Wiesen entwickelt werden. Gehölze und Wall müssen möglichst westlich und mindestens in 10 m Abstand errichtet werden, damit das Gewässer ausreichend besonnt wird und kein Laub in das Gewässer eingetragen wird. Das Laichgewässer selbst sollte weiter südlich als derzeit geplant, in Richtung der das Planungsgebiet begrenzenden linearen Gehölzstruktur angelegt werden. Der Abstand sollte allerdings auch hier groß genug sein, um Laubeintrag und Beschattung unbedingt zu verhindern. Aus eigener Erfahrung wird empfohlen, das Gewässer mit Beton oder Folie (oder in Kombination) anzulegen. In der Münchner Schotterebene haben sich reine Lehm- und Tonverdichtungen als nicht zielführend erwiesen. Lehm und Ton können aber als zusätzliche Elemente zur Bindung von Schwermetallen und zur Pufferung verwendet werden. Die erste Befüllung des Gewässers muss aufgrund des sich durch den Beton einstellenden basischen pH-Wertes verworfen werden. Nach der Fertigstellung und Entwicklung der Flächen muss eine Erfolgskontrolle durchgeführt werden.

Des Weiteren wird gefordert, die Maßnahmen sowie deren Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Erhaltungspflege detailliert im Bebauungsplan

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

festzusetzen. Ziel muss es sein, die Flächen dauerhaft für die Zielarten sicherzustellen.

#### Artenschutzbeitrag:

Leider sind im Artenschutzbeitrag die Methoden (Erhebungszeitpunkte, Wetterbedingungen) nicht nachvollziehbar. Ferner wurden weder die genauen Fundorte noch die Flächen auf denen die Zauneidechsen im Planungsgebiet vorkommen im Plan dargestellt. Es wird gebeten beides zu ergänzen, damit die Kartierungen nachvollzogen werden können.

#### Ausgleichsdurchführung:

In der Ausgleichsdurchführung wird ein Teil der Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 963/1 nachgewiesen. Laut Informationen des BN wurde diese Fläche bereits als Ausgleich für die Bebauungspläne 70/01 bzw. 70/03 verwendet. Es wird darum gebeten, diese Überschneidung zu erklären.

#### 3. Umweltbaubegleitung

Zudem fordert der BN, die im Artenschutzbeitrag erwähnte Umweltbaubegleitung im Bebauungsplan festzusetzen. Während der Baubegleitung müssen umfassende Protokolle verfasst werden, die der unteren Naturschutzbehörden vorzulegen sind.

#### 4. Dachbegrünung und Photovoltaik

Der BN begrüßt die Nutzung der Dachflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Eine Dachbegrünung kann allerdings nur im begrenzten Maße ein Ausgleich für versiegelte Bodenflächen sein, da der Bodenanschluss fehlt und das Dach nicht von allen Tierarten (z. B. Igel) erreicht werden kann. Ein weiterer Aspekt sind die extremen Standortbedingungen, wie Trockenheit und Hitze, die aufgrund des fehlenden Bodenanschlusses nicht ausgeglichen werden können und das Überleben vieler wirbelloser Tierarten verhindert. Bei der Dachbegrünung ist deshalb darauf zu achten, dass eine Mindestsubstratdicke von 20 cm erreicht wird. Dickere Substratauflagen können auch in Zeiten längerer Trockenheit langanhaltend Wasser speichern. Bei der Bauweise ist weiterhin eine Mehrschichtbauweise anzuwenden. Das aufgetragene Substrat sollte dabei heterogen ausgebracht werden, das heißt niedrigere Substratdicken wechseln sich mit höheren Hügeln ab. So entstehen einerseits bei Trockenheit Rückzugsorte mit höherem Wassergehalt für Insekten, andererseits wird eine strukturelle Vielfalt gewährleistet (verschiedene Mikrohabitate). Diese fördert grundsätzlich die Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen auf dem Dach (Brenneisen 2006). Des Weiteren empfiehlt der BN die Dachbegrünungsfläche durch Totholzstämme, Wurzeln und Steine (z.B. Jurakalksteine aus örtlichen Kiesgruben) zu ergänzen (Gedge und Kodas 2005). So entstehen, zusammen mit weiteren Habitatstrukturen, ein zusätzlicher Schutz vor extremer Hitze und Trockenheit. Weitere sinnvolle Elemente stellen sandige Abschnitte oder Hügel dar, die u.a. von bodenbrütenden Insekten (z. B. Wildbienen) genutzt werden. Als Sand bietet sich ungewaschener Natursand mit einem für Insekten relevanten Feinanteil (0/5) an, der ebenfalls von örtlichen Kiesgruben bezogen werden

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

kann (Brenneisen und Oertli 2014). Abschließend sollte für die Begrünung eine ausschließlich autochthone, artenreiche Gräser-Kräutermischung verwendet werden. Auch hier gilt, dass auf dickeren Substratschichten generell artenreichere Pflanzengesellschaften angesiedelt werden können, deren strukturelle Komplexität sich positiv auf die Anzahl an Insektenarten auswirkt.

Insgesamt führt die Anwendung all der oben genannten Elemente zu einer erhöhten Artenvielfalt und einer erhöhten ökologischen Funktionalität (Wasserspeicher, Mikrohabitate, Kühlung) der Dachbegrünung, was wiederum anderen Tierarten zu Gute kommt. Beispielsweise jagen Zwergfledermäuse vorzugsweise über artenreichen Dachbegrünungen, im Vergleich zu unbegrüntem oder reinen Sedum-Dächern. Aber auch Vogelarten wie der Haussperling nutzen Dachbegrünungen zur Nahrungssuche. Der BN bittet darum die detaillierten Vorgaben zur Dachbegrünung in die Festsetzungen mit aufzunehmen.

Zusätzlich fordert der BN, Photovoltaikanlagen nicht nur zuzulassen, sondern diese als verpflichtend festzusetzen. Photovoltaikanlagen lassen sich mittlerweile auch mit hochwertigen Dachbegrünungen kombinieren, wobei die Dachbegrünung sogar zu einer Kühlung der PV-Flächen beiträgt. Aufgrund des voranschreitenden und spürbaren Klimawandels muss diese Gelegenheit zur Stromgewinnung und CO<sub>2</sub>-Einsparung vor Ort genutzt werden.

#### 5. Fassadenbegrünung

Der BN empfiehlt, die geplante Dachbegrünung durch eine Fassadenbegrünung zu ergänzen und diese ebenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Auch hier sollte auf die Verwendung verschiedener heimischer Pflanzenarten geachtet werden. Von dieser profitieren vor allem Insekten und Vögel. Auch trägt die Begrünung zu einer Kühlung des Gebäudes bei.

#### 6. Glasfassaden

Der BN regt an, Glasflächen auf ein Minimum zu reduzieren und zusätzlich konkrete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag festzusetzen. Als wirksam hat sich dabei flächig bedrucktes oder beklebtes Glas erwiesen. Reflexionsarmes Glas bietet hingegen keinen ausreichenden Schutz und Vogelsilhouetten haben sich als gänzlich wirkungslos erwiesen.

#### 7. Baumpflanzungen

Bei den Baumpflanzungen muss sichergestellt sein, dass die gefälltten Bäume vollständig ersetzt werden. Das Anlegen artenreicher, extensiv gepflegter Wiesen und Retentionsbecken mit Baumbepflanzung ist begrüßenswert.

Beschluss: 9 : 0

#### Zu 1 Bauen im Außenbereich

Da das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.04.2019 als Teil einer Baufläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrrübungsplatz und Wertstoffhof“ dargestellt ist, handelt es sich hier nicht um ein Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35



## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

BauGB. Bereits der rechtswirksame FNP in der Fassung vom 09.10.1998 erhielt die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche angrenzend an die Flächen für Versorgungsanlagen nördlich und südlich des Mittleren Isarkanals (Umspannwerk und Kläranlage). Die Standortentscheidung zur Verlagerung des bisher sich in der Münchner Straße befindlichen Bauhofs erfolgte im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach Abwägung der verschiedenen Standortanforderungen. Es war das Planungsziel der Gemeinde Unterföhring die gemeindlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur: Bauhof, Wertstoffhof, Feuerwehrübungsplatz (Baufläche für den Gemeinbedarf) und Kläranlage (Fläche für Versorgungsanlagen) im Bereich der Birkenhofstraße zu konzentrieren und dort zukunftsfähige Standorte zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 90/19 zur Errichtung eines neuen Bauhofes an der Birkenhofstraße entwickelt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung) und schafft das hierfür erforderliche Baurecht gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Da es sich hier nicht um ein Bauvorhaben im Außenbereich handelt, ist keine Begründung erforderlich.

#### Zu 2 Umweltbericht

##### Emissionen

Im Umweltbericht, Seite 5, wurde bereits dargelegt, dass keine erheblichen Emissionen zu erwarten sind, es ist keine Ergänzung erforderlich.

##### CEF-Maßnahmen

Der vorhabenbedingte Verlust an Lebensraum von der Zauneidechse von 1.000 m<sup>2</sup> wird vollumfänglich ausgeglichen. Die nördliche Ausgleichfläche umfasst 295 m<sup>2</sup> und die östliche Ausgleichfläche 708 m<sup>2</sup>. Die geplanten CEF-Flächen sind im Plan „010- Freiflächengestaltungsplan“ (als landschaftsarchitekturbrenner) dargestellt und in den Ausführungsplänen (Dr. Schober GmbH) im Detail beplant. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird wie folgt angepasst.

Bzgl. der Festsetzung 8.6 wird die Flächengröße auf insgesamt 1.003 m<sup>2</sup> erhöht (bisher 437 m<sup>2</sup>). Zusätzlich werden die beiden Flächen in der Planzeichnung angepasst (Größe und Standort). Die Fläche im Osten wird vergrößert, die nördliche Fläche wird verlagert und vergrößert und befindet sich fortan nördlich der geplanten Fahrsilos.

Bzgl. der Festsetzung 8.2 werden die Baumstandorte im Bereich der beiden angepassten CEF-Ausgleichsflächen (gem. Festsetzung 8.6) an die Ausführungsplanung angepasst. Die Änderung erfolgt lediglich planzeichnerisch. Die Anzahl der Bäume bleibt unverändert.

Bzgl. der Festsetzung 10.1 werden die Flächen in der Planzeichnung der Fläche nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Fläche im Osten des Plangebiets vergrößert. Die Änderung berücksichtigt nun die konkreteren Planungen der Objektplanung.

Die Maßnahmenumsetzung wird durch eine ökologische Umweltbaubegleitung begleitet.

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Zauneidechse

Bei den angeführten CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse handelt es sich um anerkannte Maßnahmen. Bzgl. der Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse gibt es keine wissenschaftlichen Unsicherheiten. Runge et al. 2010 (MKULNV NRW 2013) stuft die Erfolgswahrscheinlichkeit der aufgeführten CEF-Maßnahmen für die Arten als sehr hoch ein. Sofern bei der Funktionskontrollen im Zuge der Herstellungskontrolle sichergestellt wird, dass die Lebensstätten ihre Lebensraumfunktion erfüllen, sind bei etablierten, nachweislich funktionierenden Maßnahmentypen keine weiteren Kontrollen erforderlich (Runge et al. 2010, MKULNV NRW 2013, HRM - Hinweise zu Risikomanagement und Monitoring im Straßenbau, Entwurf Oktober 2018).

#### Laubfrösche und Wechselkröten

Auf Wunsch der unteren Naturschutzbehörde wurde die Wechselkröte in der Planung berücksichtigt. Wechselkröten-Laichgewässer können mit geringem Mehraufwand auch für den Laubfrosch geeignet angelegt werden. Diese konkrete Planung ergibt sich aus der „Ausführungsplanung der erforderlichen CEF- und Ausgleichsmaßnahmen Fläche Ost“. Aus der Ausführungsplanung kann entnommen werden, dass ein Laichgewässer-Komplex vorgesehen ist. Hierbei wurden bereits die Schüttung eines Erdwalls sowie die Pflanzungen von Sträuchern als Landlebensraum für den Laubfrosch berücksichtigt. Der Wall ist im Norden sowie zum Teil im Osten der Ausgleichsfläche vorgesehen und weist i.d.R. einen Mindestentfernung von ca. 10 m zu den Laichgewässern auf, so dass die Beschattung und der Laubeintag gering sind. Ebenfalls ist die Ausgestaltung der Laichgewässer im Ausführungsplan detailliert dargestellt und sieht eine Abdichtung durch Beton vor. Im Zuge der Fertigstellungskontrolle/ der ökologischen Umweltbaubegleitung wird darauf geachtet werden, die erste Befüllung der Gewässer zu verwerfen. Sowohl Laubfrosch wie auch Wechselkröte wurden im Vorhabenbereich nicht nachgewiesen. Der hier vorgesehene Gewässerkomplex, stellt somit keinen direkten Ausgleich für einen Lebensraumverlust für die saP-relevante Amphibienarten dar. Vielmehr ist der hier vorgesehene Gewässer-Komplex dazu gedacht die umliegenden Populationen zu fördern. Darüber hinaus handelt es sich bei den hier vorgesehenen Maßnahmen ebenfalls um anerkannte Maßnahmen, deren Erfolgswahrscheinlichkeit nach MKULNV NRW 2013 für die Arten als sehr hoch eingestuft ist. Im Zuge der ökologischen Umweltbaubegleitung werden eine Funktionskontrolle zusammen mit der Herstellungskontrolle durchgeführt werden. Eine weitere Funktionskontrolle empfiehlt sich etwa 2 Jahren nach Herstellung, um sicher zu stellen, dass sich die Gewässer nach den Habitatansprüchen der zwei Arten entwickeln. Weitere Kontrollen sind nicht erforderlich.

Wie oben ausgeführt werden die vorgesehenen artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen im Bebauungsplan an die Detailplanungen entsprechend angepasst.

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Artenschutzbeitrag

Die Methoden des Artenschutzbeitrags sind nachvollziehbar, da sich die Termine der Geländebegehung sowie eine Übersicht der im Gebiet nachgewiesenen Arten in ausreichender Genauigkeit im Kartierbericht befinden. Es sind keine Ergänzungen erforderlich.

#### Ausgleichsdurchführung

Da die Fl. Nr. 963/1 für einen Ausgleich nicht anerkannt wurde und somit nicht zur Verfügung steht, ist die Änderung der Festsetzung 8.7 wie folgt erforderlich:

Die Fl. Nr. 963/1 mit 3.279 m<sup>2</sup> wird aus der Tabelle entfernt. Der Text unterhalb der Tabelle wird wie folgt geändert:

Die noch fehlenden 4.804 m<sup>2</sup> werden auf dem Grundstück Fl. Nr. 1143 (Teilfläche) auf Münchner Flur (Gemarkung Daglfing) nachgewiesen.

#### Zu 3 Umweltbaubegleitung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umweltbaubegleitung ist bereits beauftragt.

#### Zu 4 Dachbegrünung und Photovoltaik

##### Dachbegrünung

Die Dachbegrünung wird nicht für den Ausgleich herangezogen, sondern als Minimierungsmaßnahme anerkannt (in Abstimmung mit der uNB). Geplant ist eine extensive Dachbegrünung als Gräser- und Kräuterdach (Substrataufbau 10-15cm) auf den Hallen (Bauteil B und D). Hier ist aus statischen Gründen (Spannweite der Hallen) kein Biodiversitätsdach geplant. Auf Bauteil A / auf der Verwaltung ist eine extensive Dachbegrünung als Biodiversitätsdach (Substrataufbau bis 30cm) geplant. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und an den Objektplaner Außenanlagen weitergegeben.

##### Photovoltaik

Eine PV-Anlage wurde durch den Gemeinderat beschlossen und soll auf dem Bauteil C errichtet werden. Eine eigene Festsetzung im Bauleitverfahren ist nicht erforderlich.

#### Zu 5 Fassadenbegrünung

Das VgV-Verfahren wurde mit einem Beitrag ohne Fassadenbegrünung eingereicht und durch die Gemeinde bewilligt. Die Integration einer Grünfassade im Zusammenspiel mit der Holzlattung wird als bedenklich angesehen, da hierdurch die Holzfassade und die Lasur beschädigt werden kann. Zum Beispiel können junge Triebe in die Löcher, Ritzen und Spalten der Holzfassade eindringen und Teile absprenge oder beschädigen. Eine separate Unterkonstruktion für eine Grünfassade verursacht Mehrkosten, welche nicht im Budget einkalkuliert sind. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und an den Objektplaner Außenanlagen weitergegeben.

## **7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

#### **Zu 6 Glasfassaden**

In den großen Fassadenflächen (Nord und Süd) wurde der größte Teil der Fenster hinter der vertikalen Holzlattung platziert, sodass die Glasflächen nur durch ca. 4-6 cm breite Spalte zugänglich sind. Hierdurch können die Tiere nicht mit den Fenstern kollidieren. An der Ostfassade sind keine Glasflächen vorgesehen. Die Westfassade beinhaltet für die Nutzung notwendige Fensterflächen, welche teilweise aus Sichtschutzgründen mit mattierter Verglasung versehen sind. Im Innenhof sind die Fensterflächen auch auf ein Minimum reduziert, da hier vorwiegend Tore in den Fassaden platziert sind. Die Tore haben einen schmalen Ausschnitt als Sichtfenster aus Acrylglas (aktuelle Planung). Im Innenhof ist nur mit eingeschränktem Flugverhalten durch Vögel zu rechnen, da hier der Bauhofbetrieb stattfindet und die Begrünung im Innenhof sehr reduziert ist. Ein vollständig bedrucktes oder beklebtes Glas entspricht nicht der Arbeitsstättenverordnung und kann die Anforderung an die natürliche Belichtung nicht gewährleisten. Natürliche Belichtung ist für die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Beschäftigten von hoher Bedeutung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Zu 7 Baumpflanzungen**

Die bestehenden Gehölze der Wälle sind nicht aufgemessen worden, allerdings wurde der benötigte Ausgleich im Zuge der Eingriffsregelung innerhalb des Umweltberichtes errechnet. Zusätzlich sind umfangreiche Baum-Neupflanzungen festgesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Wasserwirtschaftsamt München**

Das Schreiben vom 14.12.2020 mit folgendem Inhalt wurde bekannt gegeben.

##### **1. 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).

##### **2. 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.

##### **3. 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

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

Beschluss: 9 : 0

#### Zu 1 Bodenschutz

Der Hinweis zum Bodenschutz (Mutterboden) wird im Rahmen der Ausführung entsprechend berücksichtigt. Dahingehend wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

#### Zu 2. Versiegelung

Die Versiegelung wird mittels Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzt. Die verwiesene Broschüre zur Regenwasserversickerung (Gestaltung von Wegen und Plätzen) wird im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Dahingehend wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

#### Zu 3. Starkregenereignisse

Mit der festgesetzten Erdgeschosshöhe können die Anforderungen bzgl. Gefahren durch Wasser wie Starkregenereignisse berücksichtigt werden. Die vorgebrachten Hinweise wurden somit bereits beachtet. Die Anforderungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Gemäß derzeitigem Planungsstand der Genehmigungsplanung erhält das Bauvorhaben einen Überflutungsnachweis, wodurch sichergestellt wird, dass Starkregenereignisse zurückgehalten werden können. Zum Schutz des geplanten Gebäudes ist geplant, das umliegende Gelände mit einem Gefälle (weg vom Gebäude) herzustellen. Dabei liegen die Einlaufpunkte tiefer als die Oberkante des Fertigfußbodens des Gebäudes. Darüber hinaus kann das geplante Regenrückhaltebecken Starkregenereignisse aufnehmen. Keller sind nicht geplant. Ferner wird ein entsprechender Hinweis auf § 37 WHG bzgl. der Verschlechterung von wild abfließendem Wasser für Dritte aufgenommen.

#### Bayernwerk Netz GmbH

Die Schreiben vom 10.12.2020 und 26.11.2020 mit folgendem Inhalt wurden bekannt gegeben.

#### Schreiben vom 10.12.2020 (Kundencenter Unterschleißheim)

Die Stellungnahme verweist auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme vom 13.08.2020, neue Erkenntnisse werden nicht vorgebracht. Mit Schreiben vom 13.08.2020 (bzgl. Versorgung des Vorhabens) wurde mitgeteilt, dass ggf. die erforderliche Errichtung einer Transformatorenstation sowie die Verlegung von Kabeln innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans den Festsetzungen nicht entgegenstehen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Schreiben vom 26.11.2020 (bzgl. 110-kV-Freileitung Isarau – Pfrombach)  
Im Geltungsbereich befinden sich die 110-kV-Freileitung Isarau - Pfrombach, Ltg. Nr. B24, Mast Nr. 11 - 12. Die Baubeschränkungszone dieser Freileitung beträgt 20,00 m beiderseits der Leitungssachse.

Bei Einhaltung folgender Auflagen und Hinweise kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden.

Der Eigentümer erklärt sich einverstanden, dass die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritter veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), keinen Beschränkungen unterliegen.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist. Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten.

#### Bau- und Arbeitshöhen

Es wird gebeten, die im Plan vorgesehenen Bauhöhe von 511,00 m ü. NN zu entfernen. Im Bauantrag wurden im Bauteil C 508,02 m ü. NN mit Attika, Bauteil B 505,35 m ü. NN mit Attika und im Bauteil A 507,35 m ü. NN mit Attika beantragt und genehmigt.

Hinweis: Gemäß den zusätzlich angefragten maximal möglichen Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungszone der 110-kV-Freileitung ergibt sich für den östlichen Teil des Bauhofs kein Änderungsbedarf – die maximal möglichen Bauhöhen liegen dort deutlich über der festgesetzten Gebäudehöhe von 511,0 m ü NN. Die geplanten Gebäudehöhen des Vorhabens liegen deutlich unterhalb dieser Höhe. Erforderliche technische Anlagen sind bis zu einer Höhe von 509,3 m ü NN vorgesehen, diese liegen gemäß derzeitiger Planung jedoch außerhalb der Baubeschränkungszone.

#### Vorbeugender Brandschutz

Die abschließende gutachtliche Stellungnahme hierfür obliegt der örtlich, zuständigen Fachstelle.

#### Niveauveränderungen

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, BAGE-DNLL, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

## **7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

#### **Dachdeckung**

Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

#### **Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten und Laternen**

Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden und abgestimmt werden.

#### **Bepflanzung**

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert abzustimmen.

#### **Zäune**

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

#### **Unfallverhütung**

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen.

#### **Baumaschineneinsatz**

Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen.

#### **Schattenwurf**

Der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile sind vom Betreiber möglicher Photovoltaik-Anlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

#### **Eisabwurf**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Beschluss: 9 : 0

## **7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Zum Schreiben vom 10.12.2020

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis bzgl. der vorgebrachten Freihaltung von Versorgungsleitungen von Bepflanzungen ist bereits enthalten. Die Anforderungen werden auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Regelung für derartige Anlagen ist im Bebauungsplan enthalten, sie können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen und innerhalb des Straßenbegleitgrüns errichtet werden. Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

Zum Schreiben vom 26.11.2020

Die Gebäudehöhe im westlichen Teil des Bauhofs wird reduziert. Der Planeintrag wird auf 509,0 m ü NN reduziert (bisher 509,3 m ü NN).

Ergänzt wird, dass technische Anlagen bis zu den bisher festgesetzten Gebäudehöhen zulässig sind. Die neue Festsetzung wird wie folgt formuliert: Untergeordnete technische Anlagen sind im östlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche gem. Festsetzung 3.1 bis zur maximal festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, im westlichen Teil bis zu einer maximalen Höhe von 509,3 m ü NN.

Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Anlagen.

Die maximal zulässigen Bauhöhen bzw. Arbeitshöhen innerhalb der Baubeschränkungszone der 110 kV Freileitung gemäß nachrichtlicher Übernahme B2 sind zu beachten.

Die sonstige Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Deutsche Bahn AG

Das Schreiben vom 11.12.2020 (Deutsche Bahn AG) wurde bekannt gegeben, in dem mitgeteilt wird, dass die bereits abgegebene Stellungnahme vom 27.08.2020 ist weiterhin Gültigkeit hat und zu beachten ist.

In diesem Schreiben weist die Deutsche Bahn AG auf die bestehende 110-kV-Bahnstromleitung zwischen Mast Nr. 1339 und 1340 inkl. Schutzstreifen und die Beschränkungen hinsichtlich Bepflanzung hin. Die genannte Leitung mit ihren Masten liegt im Bereich der Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 680.

Beschluss: 9 : 0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die genannte Leitung mit ihren Masten liegt im Bereich der Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 680, Gmkg. Unterföhring.

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Schreiben vom 20.11.2020 wurde bekannt gegeben, in dem auf die Stellungnahme der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme vom 17.08.2020 verwiesen wird, neue Erkenntnisse werden nicht vorgebracht.



## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Das Schreiben vom 17.08.2020 wird bekannt gegeben, in dem auf die an das Plangebiet angrenzende vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur hingewiesen wird. Des Weiteren wird angeregt, folgende 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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die vorgeschlagene Aufnahme der Festsetzung bzgl. Trassen von Telekommunikationsanlagen und Bauausführung wird zurückgewiesen. Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans. Eine derartige Festsetzung erfüllt nicht den Bestimmtheitsgrundsatz von Festsetzungen und ist zudem nicht erforderlich. Die konkrete Planung von Telekommunikationsanlagen obliegt der Erschließungsplanung. Auf Ebene des Bebauungsplans ist den Belangen mit Festsetzung einer öffentlicher Verkehrsflächen nachgekommen. Ein entsprechender Hinweis bzgl. der vorgebrachten Freihaltung von Versorgungsleitungen von Bepflanzungen ist bereits enthalten. Die Anforderungen werden auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt

#### Stadtwerke München Infrastruktur Region GmbH

Das Schreiben vom 17.11.2020 wurde bekannt gegeben, in dem auf eine Erdgashochdruckanlage (E-3.1.13; DN 350; DP 40) hingewiesen wird, die sich außerhalb des Planungsumgriffs im Straßenbereich der Birkenhofstraße befindet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans. Eine Beschlussfassung war nicht veranlasst.

#### Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Nr. 90/19 zur Errichtung eines neuen Bauhofes an der Birkenhofstraße, in der Fassung vom 20.10.2020, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 26.01.2021.

Es ist aus Rechtssicherheitsgründen ein weiteres verkürztes Auslegungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 i. V. m. §. 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, weil artenschutzrechtliche- und ausgleichsflächenrelevante Änderungen vorzunehmen sind.

Dabei wird festgestellt, dass Stellungnahmen nur zu folgenden geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können:

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- Festsetzung 2.5: Reduzierung der Gebäudehöhe des westlichen Teils des Bauhofs auf 509,0 m ü NN (bisher 509,3 m ü NN), die planzeichnerische Änderung erfolgt nur für den Planeintrag der Gebäudehöhe des westlichen Teils des Bauhofes
- Festsetzung 2.7 (neu): ergänzte Festsetzung bzgl. der zulässigen Höhe von technischen Aufbauten mit folgender Formulierung  
Untergeordnete technische Anlagen sind im östlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche gem. Festsetzung 3.1 bis zur maximal festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, im westlichen Teil bis zu einer maximalen Höhe von 509,3 m ü NN.  
Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Anlagen.  
Die maximal zulässigen Bauhöhen bzw. Arbeitshöhen innerhalb der Baubeschränkungszone der 110 kV Freileitung gemäß nachrichtlicher Übernahme B2 sind zu beachten.
- Festsetzung 8.2: (ausschließlich) planzeichnerische Anpassung von Baumstandorten (im Bereich der beiden angepassten CEF-Ausgleichsflächen gem. Festsetzung 8.6, s. u.), die Anzahl der Bäume bleibt unverändert
- Festsetzung 8.3: Konkretisierung der Formulierung, der erste Satz der Festsetzung wird durch folgende Formulierung ersetzt:  
Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht unbedingt 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, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.
- Festsetzung 8.5: Konkretisierung der Formulierung, der zweite Satz der Festsetzung wird durch folgende Formulierung ersetzt:  
Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen (Mindestpflanzgröße gemäß Festsetzung 8.4).
- Festsetzung 8.6: Erhöhung der Flächengröße auf insgesamt 1.003 m<sup>2</sup> (bisher: 437 m<sup>2</sup>); inklusive planzeichnerischer Änderung von Größe und Standort der Flächen, Vergrößerung der Fläche im Osten, Verlagerung und Vergrößerung der nördlichen Fläche (fortan nördlich der geplanten Fahrsilos)
- Festsetzung 8.7: Wegfall der externen Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 963/1 inkl. entsprechende Vergrößerung der externen Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 1143 TF auf Münchner Flur (Gemarkung Daglfing)
- Festsetzung 10.1: (ausschließlich) planzeichnerische Vergrößerung der Sickerflächen bzw. Retentionsflächen (betrifft Fläche nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche und Fläche im Osten des Plangebiets)
- Ergänzende Hinweise bzgl. Bodenschutz, Versiegelung und Starkregereignisse

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf 14 Tage verkürzt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bebauungsplan Nr. 90/19 zur Errichtung eines neuen Bauhofes an der Birkenhofstraße, in der Fassung vom 20.10.2020, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu ergänzen. Der Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 26.01.2021.

Es ist aus Rechtssicherheitsgründen ein weiteres verkürztes Auslegungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 i. V. m. §. 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, weil artenschutzrechtliche- und ausgleichsflächenrelevante Änderungen vorzunehmen sind.

Dabei wird festgestellt, dass Stellungnahmen nur zu folgenden geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können:

- Festsetzung 2.5: Reduzierung der Gebäudehöhe des westlichen Teils des Bauhofs auf 509,0 m ü NN (bisher 509,3 m ü NN), die planzeichnerische Änderung erfolgt nur für den Planeintrag der Gebäudehöhe des westlichen Teils des Bauhofes
- Festsetzung 2.7 (neu): ergänzte Festsetzung bzgl. der zulässigen Höhe von technischen Aufbauten mit folgender Formulierung  
Untergeordnete technische Anlagen sind im östlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche gem. Festsetzung 3.1 bis zur maximal festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, im westlichen Teil bis zu einer maximalen Höhe von 509,3 m ü NN.  
Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Anlagen.  
Die maximal zulässigen Bauhöhen bzw. Arbeitshöhen innerhalb der Baubeschränkungszone der 110 kV Freileitung gemäß nachrichtlicher Übernahme B2 sind zu beachten.
- Festsetzung 8.2: (ausschließlich) planzeichnerische Anpassung von Baumstandorten (im Bereich der beiden angepassten CEF-Ausgleichsflächen gem. Festsetzung 8.6, s. u.), die Anzahl der Bäume bleibt unverändert
- Festsetzung 8.3: Konkretisierung der Formulierung, der erste Satz der Festsetzung wird durch folgende Formulierung ersetzt:  
Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht unbedingt 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, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.
- Festsetzung 8.5: Konkretisierung der Formulierung, der zweite Satz der Festsetzung wird durch folgende Formulierung ersetzt:  
Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen (Mindestpflanzgröße gemäß Festsetzung 8.4).

- Festsetzung 8.6: Erhöhung der Flächengröße auf insgesamt 1.003 m<sup>2</sup> (bisher: 437 m<sup>2</sup>); inklusive planzeichnerischer Änderung von Größe und Standort der Flächen, Vergrößerung der Fläche im Osten, Verlagerung und Vergrößerung der nördlichen Fläche (fortan nördlich der geplanten Fahrsilos)
- Festsetzung 8.7: Wegfall der externen Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 963/1 inkl. entsprechende Vergrößerung der externen Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 1143 TF auf Münchner Flur (Gemarkung Daglfing)
- Festsetzung 10.1: (ausschließlich) planzeichnerische Vergrößerung der Sickerflächen bzw. Retentionsflächen (betrifft Fläche nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche und Fläche im Osten des Plangebiets)
- Ergänzende Hinweise bzgl. Bodenschutz, Versiegelung und Starkregereignisse

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf 14 Tage verkürzt.

AZ 6100  
Bauamt

- 69      9      **Vorhabenbezogener Änderungsbebauungsplan Nr. 49e/20 zur Zulassung von zusätzlichen Nutzungsarten (Nutzungseinheit für nicht großflächigen Einzelhandel und Nutzungseinheit für sportliche Zwecke (z. B. Tanzschule oder Fitnesscenter) im bestehenden Baumarkt an der Feringastrasse 5; Billigung des Planentwurfs und Auslegung**

Der Bürgermeister erinnert an den Gemeinderatsbeschluss vom 08.10.2020, Nr. 86, in dem der Gemeinderat den Antrag der SANCTOR Objekt Unterföhring GmbH & Co. KG, München, zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49b/12 vom 17.08.2020, zur Kenntnis nahm und sich dem Grunde nach dafür aussprach, den Bebauungsplan Nr. 49b/12 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Hinblick auf die Nutzungsart Verkauf (Lidl) und Sport (Tanzschule) zu ändern.

Der Entwurf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplans Nr. 49e/20 zur Zulassung von zusätzlichen Nutzungsarten (Nutzungseinheit für nicht großflächigen Einzelhandel (maximale Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup>) und Nutzungseinheit für sportliche Zwecke (z.B. Tanzschule oder Fitnesscenter ca. 255 m<sup>2</sup>)) im bestehenden Baumarkt an der Feringastrasse 5 der May-Architekten Ingenieurgesellschaft für Hoch- und Tiefbau mbH, München, in der Fassung vom 21.12.2020, wird dem Gremium auf der Website der Gemeinde Unterföhring unter dem Link

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

<http://www.unterfoehring.de/bauleitplanung-oeffentlichkeitsbeteiligung/> zur Verfügung gestellt und in der Sitzung erläutert. Weiter wurde dem Gremium die Planfassung vom 21.12.2020 zugestellt.

Die Antragsteller beabsichtigen die Verkaufs- und Büroflächen des bestehenden Baumarktes zu reduzieren und Nutzungen zu ermöglichen, die zusätzliches Kundenpotenzial für den Baumarkt mit sich bringen. Als konkrete Beispiele werden eine Tanzschule und ein Lidl Markt angeführt. Das Angebotssortiment des Baumarktes soll trotz der Umnutzungen nicht verringert werden.

Die Bezeichnung des vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplans soll wie folgt lauten: Vorhabenbezogener Änderungsbebauungsplan Nr. 49e/20 zur Zulassung von zusätzlichen Nutzungsarten (Nutzungseinheit für nicht großflächigen Einzelhandel und Nutzungseinheit für sportliche Zwecke (z.B. Tanzschule oder Fitnesscenter)) im bestehenden Baumarkt an der Feringastrasse 5.

Das Verfahren ist nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Beschluss: 9 : 0

Der Entwurf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplans Nr. 49e/20 zur Zulassung von zusätzlichen Nutzungsarten (Nutzungseinheit für nicht großflächigen Einzelhandel und Nutzungseinheit für sportliche Zwecke (z.B. Tanzschule oder Fitnesscenter)) im bestehenden Baumarkt an der Feringastrasse 5 der May-Architekten Ingenieurgesellschaft für Hoch- und Tiefbau mbH, München, in der Fassung vom 21.12.2020, wird dem Grunde nach gebilligt.

Die Bezeichnung des vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplans soll wie folgt lauten: Vorhabenbezogener Änderungsbebauungsplan Nr. 49e/20 zur Zulassung von zusätzlichen Nutzungsarten (Nutzungseinheit für nicht großflächigen Einzelhandel und Nutzungseinheit für sportliche Zwecke (z.B. Tanzschule oder Fitnesscenter)) im bestehenden Baumarkt an der Feringastrasse 5.

Weiter wird die Verwaltung ermächtigt, redaktionelle Änderungen (z.B. Ergänzung von Maßketten etc.) in den Bebauungsplanunterlagen vorzunehmen.

Das Auslegungsverfahren gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

AZ 6100  
Bauamt

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

70

9

#### Antrag auf Baugenehmigung der Gemeinde Unterföhring für die Aufstockung einer Pflegeeinrichtung an der Hofäckerallee 10, Fl.Nrn. 183/108, 183/143

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung der Gemeinde Unterföhring für die Aufstockung einer Pflegeeinrichtung an der Hofäckerallee 10, Fl.Nrn. 183/108, 183/143, vom 13.11.2020, eingegangen bei der Verwaltung am 19.11.2020, bekannt. Die entsprechenden Planzeichnungen des Architekturbüros Dolzer/Mandl, Eggenfelden, vom 13.11.2020 wurden den Gremiumsmitgliedern zugestellt.

Seitens der Verwaltung wird auf den Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 11.03.2020, Nr. 1014 hingewiesen, in welchem der Erweiterung der bestehenden Nutzungsflächen im Pflegeheim zugestimmt wurde.

Für das Grundstück an der Hofäckerallee 10, Fl. Nrn. 183/108, 183/143 mit einer Gesamtfläche von 3000 m<sup>2</sup>, welches im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet, Fläche für soziale Einrichtungen ausgewiesen ist, befindet sich der Bebauungsplan Nr. 70b/05 „Unterföhring Süd, Hofäckerallee“.

Die Gemeinde Unterföhring plant die Aufstockung der Pflegeeinrichtung an der Hofäckerallee 10, Fl.Nrn. 183/108, 183/143. Hierzu soll auf der Nordseite des Bestandsgebäudes ein weiteres Stockwerk auf dem bestehenden Erdgeschoss errichtet werden. Die Maße der Aufstockung betragen 13,8m x 18,35m x 3,32m. In dem neu errichteten Räumen sollen ein Gruppenraum mit Bühne, ein Lager, eine Teeküche, WC's, sowie ein Besprechungsraum untergebracht werden.

Für das Vorhaben wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überbauung der festgelegten Baugrenze im Norden, durch das auskragende Obergeschoss/Dach von rund 1,50 m benötigt.

Die betroffenen baurechtlichen Grundstücksnachbarn wurden seitens der Gemeindeverwaltung gemäß Art. 66 BayBO beteiligt. Stellungnahmen hierzu sind nicht eingegangen.

Durch die Aufstockung sind keine unmittelbaren baurechtlichen Nachbarbelange betroffen. Lediglich die Eigentümer der übernächsten Bebauung St. Emmeram Weg 5 bis 11, sehen sich dem Grunde nach in ihren Belangen benachteiligt. Mit dem bevollmächtigten Vertreter dieser Anwohner wurde seitens der Verwaltung und des planenden Architekten Herr Dolzer, ein Gespräch am 21.07.2020 geführt und die Planungen erläutert.

Der Anwohnervertreter führt weiter an, dass geeignete Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzhecke etc.) für die Gesamtanlage (über das eigentliche Bauvorhaben hinaus) errichtet werden müssen.

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die gesetzlichen Immissionsschutzwerte eingehalten werden und dies im Baugenehmigungsverfahren entsprechend geprüft wird. Somit sind „zusätzliche“ Schallschutzeinrichtungen nicht erforderlich.

Beschluss: 8 : 1

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt den Antrag auf Baugenehmigung der Gemeinde Unterföhring für die Aufstockung einer Pflegeeinrichtung an der Hofäckerallee 10, Fl.Nrn. 183/108, 183/143, vom 13.11.2020, eingegangen bei der Verwaltung am 19.11.2020, vollinhaltlich zu.

Der geringfügigen Überschreitung des auskragenden Obergeschosses/Daches um ca. 1,50 m Tiefe und ca. 18,35 m Länge, der im Bebauungsplan Nr. 70b/05 „Unterföhring Süd, Hofäckerallee“ festgesetzten Baugrenze, wird zugestimmt.

AZ 6024  
Bauamt

9 **Neubau Feuerwehrgerätehaus mit Wohnnutzung, Unterföhring:**

Bauamt

71 9 **Neubau Feuerwehrgerätehaus mit Wohnnutzung, Unterföhring:**  
**Entscheidung zur Technischen Wartungsgrube und zum**  
**Sonnenschutz**

Der Erste Bürgermeister bringt den Gemeinderatsbeschluss vom 14.01.2021 Nr. 107 in Erinnerung, in welchem unter anderem beschlossen wurde, dass die Ausführung der Wartungsgrube und der Sonnenschutz (Gegenüberstellung der Kosten für Errichtung von Markisen gegenüber den o.g. Ausführung mit einer Pergola), noch mit dem Planer und der Feuerwehr abzustimmen sind und dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss zur finalen Entscheidung vorzulegen sind.

Zwischenzeitlich wurde mit der Freiwilligen Feuerwehr und dem Planer die Ausführungsart der Wartungsgrube abgestimmt. Gemäß Stellungnahme (E-Mail) der Freiwilligen Feuerwehr Unterföhring vom 20.01.2021 spricht sich die Feuerwehr für vorgestellte Variante 1 „Betongrube mit Schiebeabdeckung“ aus. Die Stellungnahme wurde dem Gremium zugestellt.

Bei dieser Variante 1 der Wartungsgrube sind keine zusätzlichen Kosten erforderlich, weil in der KOB vom 14.01.2021 diese enthalten sind und durch den Gemeinderat am 14.1.2021 genehmigt wurden.

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Seitens dem Objektplaner kplan AG wurden weiter die Kosten für den Sonnenschutz bei den Terrassenüberdachungen der Wohnungen ermittelt.

Hierzu wurde folgende Gegenüberstellung vorgenommen:

#### Variante 1 – Pergola Sonnenschutz

Wartungsfrei.  
Kein Regen- und Schneeschutz.  
Aluminium Profile

Gesamtkosten ca. 89.250,- € brutto zzgl. BauNK (gemäß der genehmigten Kostenberechnung von 14.01.2021.

#### Variante 2 – Kassettenmarkise (manuell)

Günstiger als Pergola Dach – Einsparpotenzial  
Elektrische Bedienung und Regensensor möglich.  
Nur Teilüberdachung möglich.  
Beeinträchtigt Erscheinungsbild.  
Wartungsintensiv.  
Bei starkem Wind und/oder Regen kann die Markise nicht geöffnet bleiben (kein Regen- und Schneeschutz)  
Breite von 3,80m bis 9,00m und einem Ausfall der von 3,00 m. Die Seitenmaßen der Kassette ist 21x20,5 cm

Gesamtkosten ca. 57.120,- € brutto zzgl. BauNK.

Die PPP Stand 21.01.2021, Varianten Wartungsgrube und Varianten Sonnenschutz, des Architekturbüros kplan AG, Abensberg wurde dem Gremium zugestellt.

Aus der Mitte des Gremiums kam der Hinweis, dass bzgl. der Kosten für die elektrischen Antriebe und Wettersensoren bei den Markisen, analog der gemeindeeigenen Mietanlage Germanenweg 14 zu verfahren sei.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Variantenuntersuchung vom Architekturbüro kplan AG vom 21.01.2021 sowie die Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Unterföhring vom 20.01.2021 zur Kenntnis und spricht sich abschließend für folgende Ausführungen aus:

#### Wartungsgrube:

Es wird der Empfehlung der Freiwilligen Feuerwehr Unterföhring vom 20.01.2021 gefolgt, die Variante 1 -Betongrube mit Schiebeabdeckung- mit den bereits genehmigten Kosten zu realisieren.



## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

#### Sonnenschutz für die Wohnungen:

Es wird der Variante 2 – Kassettenmarkise (manuell) mit Gesamtkosten von 71.400,- € brutto (Baukosten von ca. 57.120,- € brutto zzgl. 25% BauNK 14.280,- € brutto) zzgl. die elektrischen Antriebe und Wettersensoren, zugestimmt.

Bzgl. der Kosten für die elektrischen Antriebe und Wettersensoren bei den Markisen, ist analog der gemeindeeigenen Mietanlage Germanenweg 14 zu verfahren.

Aus der Mitte des Gremiums kam der Hinweis, dass bei den Breiten bis 9m eine Teilung in zum Beispiel zweimal 4,50m bei der Realisierung einzuplanen sind.

Dabei reduzieren sich die Kosten von 111.562,- € brutto (Baukosten ca. 89.250,- € brutto zzgl. 25% BauNK, in Höhe von 22.312,- € brutto) zuzüglich 71.400,- € brutto (Baukosten von ca. 57.120,- € brutto zzgl. 25% BauNK 14.280,- € brutto) auf nunmehr insgesamt 23.903.318,73 € brutto (13001.9420 Baukosten und 13001.9490 Baunebenkosten. Hinzukommen die Kosten für die elektrischen Antriebe und Wettersensoren.

Die Gesamtkosten in Höhe von 23.903.318,73 € brutto (zzgl. Kosten elektrische Antriebe und Wettersensoren) werden genehmigt und sind in die Haushaltsplanungen entsprechend unter den Haushaltsstellen aufzunehmen:

13001.9490 **4.760.950,00 €** brutto Bau-Nebenkosten und  
13001.9420 **19.142.368,73 €** Baukosten

AZ 611  
Bauamt

72

9

#### Neubau Feuerwehrgerätehaus mit Wohnnutzung, Unterföhring: Antrag auf Baugenehmigung der Gemeinde Unterföhring zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Wohnnutzung

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau Feuerwehrgerätehaus mit Wohnnutzung und Tiefgarage in Unterföhring vom 19.01.2021, eingegangen bei der Verwaltung am 19.01.2021 bekannt.

Die entsprechenden Planzeichnungen der Architekten kplan AG Abensberg Herr Radu, vom 19.01.2021 wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Münchner Straße 60, Straßäckerallee 13 a, mit einer Gesamtfläche von 6320,38 m² für die Baumaßnahme gemäß Bauantragsunterlagen, befindet sich der Bebauungsplan Nr. 73c/20 „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Wohnnutzung“ zur Errichtung eines

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

Feuerwehrgerätehauses mit Wohnnutzung mit ca. 8800 m<sup>2</sup> Gesamtläche in Aufstellung. Derzeit wird das zweite Auslegungsverfahren gemäß §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

Der Erste Bürgermeister bringt in Erinnerung, dass die Gemeinde Unterföhring den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Wohnnutzung an der Münchner Straße plant. Hierbei entsteht ein neues Gebäude für die Freiwillige Feuerwehr Unterföhring, dass 11 Feuerwehrfahrzeuge beherbergt. Darüber hinaus werden 9 Wohnungen die zwischen 35 m<sup>2</sup> und 103 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche aufweisen. In der zu errichtenden Tiefgarage unter dem Gebäude befinden sich 54 Stellplätze für die Feuerwehr und Wohnungen. Oberirdisch werden 12 Stellplätze errichtet.

Architektonisch markiert das Gebäude einen auskragenden Gebädekopf, als städtebauliches Zeichen zur Münchner Straße mit dem öffentlichen Haupteingang für die Feuerwehr. Die Funktionen der Feuerwehr, mit den teils öffentlichen Bereichen, werden als massiver und stabiler Baukörper abgebildet. Der Ziegel, als Reminiszenz zur Unterföhringer Ziegelgeschichte, ist hierfür das Material der Wahl. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich vornehmlich die Büro-, Schulungs- und Aufenthaltsbereiche. Der große Schulungsraum im 1. Obergeschoss kann durch flexible Raumteiler unterteilt und durch einen Verteilerraum der Küche versorgt werden. Das Stüberl im 2. Obergeschoss verfügt über eine Dachterrasse und einen direkten Anschluss zur Küche. Die Wohnungen sitzen als separat erschlossene Einheit über dem Feuerwehrbereich und bilden eine sowohl durch ihre Lage wie auch durch dessen Ausbildung eine erkennbare Eigenständigkeit. Dennoch ist es für eingemietete Kameraden möglich über die Flucht- bzw. Alarmtreppe direkt von der Wohnung in den Umkleidebereich zu gelangen.

Der Erste Bürgermeister weist zur Material- und Fassadenkonzeption drauf hin, dass Klinker als Oberfläche zur Ausführung kommt. Sie ist für den robusten Einsatz im Feuerwehrbetrieb bestens geeignet. Pfosten-Riegel-Konstruktion in Aluminium sind für verglaste Bereiche vorgesehen und der Sonnenschutz wird durch tageslichtlenkende Aluminiumraffstores gewährleistet.

Das gesamte Gebäude ist barrierefrei geplant und verfügt über zwei Aufzüge. Alle Eingänge zum Gebäude sind direkt zugänglich.

Der Erste Bürgermeister bringt zur Kenntnis, dass vorsorglich eine Teilbaugenehmigung für Erdbauarbeiten mit beantragt wird.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die heute vorgelegte Planung in enger Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr erfolgt ist.

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

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung vom 19.01.2021, eingegangen bei der Verwaltung am 19.01.2021 zur Errichtung der neuen Feuerwehr und Wohnnutzung und Tiefgarage vollinhaltlich zu.

In der Baubeschreibung ist kplan, Stand 19.01.2021, ist unter Ziffer 1 die Textpassage bzgl. ...elektrisch gesteuertes Lamellendach... zu streichen und in Markisen mit elektrischen Antrieben und Wettersensoren... zu ändern.

Die Festsetzungen des 73c/20 zur Realisierung der Gemeindebedarfsfläche und Wohnen Bebauungsplanes sind einzuhalten.

Der beantragten Teilbaugenehmigung vom 19.01.2021 für Erdbauarbeiten wird zugestimmt.

AZ 6024  
Bauamt

73

9

**Antrag auf Baugenehmigung der APIAN Aparthaus Zwei GmbH & Co. KG über einen Neubau von zwei Apartmenthäusern für studentisches Wohnen an der Apianstr. 7**

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass der Antrag auf Baugenehmigung der APIAN Aparthaus Zwei GmbH & Co. KG über einen Neubau von zwei Apartmenthäusern für studentisches Wohnen an der Apianstr.7, vom 18.12.2020, am 21.12.2020 bei der Verwaltung eingegangen ist. Die entsprechenden Planzeichnungen des Architekten Herrn Hans Meier, Miesbach, vom 18.12.2020 wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Die APIAN Aparthaus Zwei GmbH & Co. KG plant einen Neubau von zwei Apartmenthäusern für studentisches Wohnen an der Apianstraße 7, FlNr. 1190/7, mit den Maßen 16 m Breite x 37,10 m Länge (Gebäude A und B) sowie 16 m Breite x 35,10 m Länge (Gebäude C und D) und einer Traufhöhe von 14,685m. Das Dach wird dabei als Flachdach ausgebildet. Die Apartmenthäuser werden über den bestehenden Parkflächen im Erdgeschoss viergeschossig aufgeständert.

Mit der Realisierung der Maßnahme entstehen 128 Apartments mit einer Größe von jeweils 23,39 m<sup>2</sup> bis 24,65 m<sup>2</sup>. Gemäß Berechnung des Architekten Herrn Meier vom 18.12.2020 wird eine GRZ von 0,86 und eine GFZ von 0,3 mit der Maßnahme umgesetzt.

Gemäß Stellplatzberechnung des Architekten Herrn Meier vom 18.12.2020 sind für den Neubau 22 Stellplätze erforderlich. 92 Stellplätze sind für den Bestandsbau notwendig (insgesamt 114 Stellplätze).

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Es werden 115 Stellplätze nachgewiesen.

Den Bauantragsunterlagen ist ein Antrag auf Abweichung beigelegt, statt der gemäß Art. 48 Abs. 1 Satz 1 BayBO erforderlichen 32 barrierefreien Apartments nur 8 barrierefreie Apartments zu errichten. Begründet wird der Antrag damit, dass die zehnjährige Erfahrung mit den 474 Apartments des Studentenwohnheimes APIAN I gezeigt hat, dass bis jetzt noch kein barrierefreies Apartment nachgefragt wurde.

Außerdem liegt die Erklärung des Bauherrn gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über die Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 18.01.2021 sowie eine Vollmacht des Bauherrn APIAN Aparthaus Zwei GmbH & Co. KG für Herrn Architekten Hans Meier vom 18.05.2020 vor.

Für das Grundstück an der Apianstr. 7, Fl. Nr. 1190/7, mit einer Gesamtfläche von 9161 m<sup>2</sup>, welches im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEE) ausgewiesen ist, befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 78b/19, „Studentisches Wohnen APIAN II“ in Aufstellung.

Eine Beschlussfassung ist in der heutigen Sitzung nicht angezeigt, da der erforderliche Durchführungsvertrag sowie die Abwägung im Rahmen des Bauleitverfahrens noch zur Behandlung offenstehen.

AZ 611  
Bauamt

74

9

#### **Antrag auf isolierte Befreiung der Familie Kürschner, für die Errichtung einer Einfriedung am St.-Emmeram-Weg 51, Fl.Nr. 183/135**

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf isolierte Befreiung der Familie Kürschner, für die Errichtung einer Einfriedung am St.-Emmeram-Weg 51, Fl.Nr. 183/135, vom 19.11.2020, eingegangen bei der Verwaltung am 20.11.2020, bekannt.

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 29.09.2020, Nr. 39 zur Anfrage des Herrn Peter Orth vom 09.07.2020, für die Errichtung einer Garage anstelle des alten Gartenhauses auf der Südseite des Grundstückes am Dorfangerweg 16, Fl.Nr. 183/41, mit welchem sich der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss der Empfehlung der Architektin Frau Schreiber anschließt, vor einer endgültigen Entscheidung, eine Zustandsfeststellung vorzunehmen.

Für das Grundstück (liegt im WA 31) St. Emmeram-Weg 51, Fl.Nr. 183/135, existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70/01. Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Einfriedung im Vorgarten nicht zulässig. Außerdem sind nur Holzzäune oder bepflanzte Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 0,8m bzw. 1,2m zulässig.

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Bei einer Ortseinsicht wurde die Verwaltung auf die nicht genehmigte Errichtung einer Einfriedung am St.-Emmeram-Weg 51, Fl.Nr. 183/135 aufmerksam. Grundsätzlich sind Einfriedungen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO, bis 2m Höhe verkehrsfrei. Da sich das Grundstück jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70/01 Unterföhring Süd-Hofäckerallee befindet und den darin getroffenen Festsetzungen widerspricht, ist ein Antrag auf isolierte Befreiung einzureichen. Der errichtete Stabmattenzaun hat eine Höhe von 1,80m und wechselt alle 2,5m zwischen Natursteinmauer und Bepflanzung.

Laut den Antragstellern ist die Höhe des Zaunes notwendig, um einen entsprechenden Sichtschutz zu dem, an der Grundstücksgrenze entlangführenden Zugangsweg zum Spielplatz und dem Feld, welches in der Zwischenzeit als Sportplatz fungiert zu schaffen. Außerdem dient er als Schutz vor, auf dem Grundstück landenden Spielgeräten. Bei der Art der Einfriedung wurde laut den Antragstellern darauf geachtet, ein harmonisches Bild mit dem Baustil und der Fassade des Hauses zu gewährleisten. Der Vorsitzende gibt die Stellungnahme der Architektin Frau Schreiber vom 22.01.2021 bekannt, welche dem Gremium zugestellt wurde. Frau Schreiber empfiehlt hierin, vor einer Abwägung und ggf. dann Zustimmung zum Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes eine Bestandsaufnahme im Umfeld durchzuführen und zu prüfen, ob es hier weiteren Handlungsbedarf für das Quartier gibt. Aus städtebaulicher Sicht wird nicht empfohlen für diese Art der Einfriedung eine isolierte Befreiung zu erteilen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf isolierte Befreiung der Familie Kürschner, für die Errichtung einer Einfriedung am St.-Emmeram-Weg 51, Fl.Nr. 183/135, vom 19.11.2020, eingegangen bei der Verwaltung am 20.11.2020, zur Kenntnis und schließt sich der Empfehlung der Verwaltung an, vor einer endgültigen Entscheidung, die Bestandsaufnahme der beiden Bebauungsplangebiete abzuwarten.  
AZ 6022  
Bauamt

#### 9 Bekanntgaben / Anfragen

#### 75 9 BEK 01/2021 Spielplatz an der Aschheimer Strasse: Unterstand/Überdachung in der Nähe des Grillplatzes

Der Vorsitzende erinnert an die Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.07.2020 in der am Spielplatz an der Aschheimer Straße die Umsetzung eines Unterstandes/Überdachung am Grillplatz zugesichert wurde.

## 7. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.01.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

Inzwischen wurde ein 4 x 4 Meter großer Unterstand/Überdachung als Wind- und Sonnenschutz für 8.853,00 € brutto incl. Montage am Grillplatz des Spielplatzes an der Aschheimer Straße errichtet.

Fotos vom Unterstand werden dem Gremium in der Sitzung präsentiert.

- 76      9      **BEK 01/2021 Beginn der Bauarbeiten des privaten Bauvorhabens an der Münchner Straße 65 a – j**

Der Vorsitzende teilt dem Gremium mit, dass mit dem Bau des privaten Bauvorhabens an der Münchner Straße 65 a – j (Grundstück hinterhalb Bürgerhaus) begonnen wird.

Derzeit beginnen im Rahmen der Baugenehmigung von 2017 (Neubau von 5 RHH, einem MFH, einem EFH sowie TG) die Rodungsarbeiten, im Anschluss folgen die Archäologiearbeiten.

Wohnflächenaufstellung:

120 m<sup>2</sup> - 170 m<sup>2</sup> - Reihenhäuser

60 m<sup>2</sup> - 130 m<sup>2</sup> - Wohnungen

Derzeit plant der Grundstückseigentümer keine Veräußerung.

AZ 611

Bauamt

- 77      9      **BEK 01/2021 Immissionsschutzrecht**

Der Erste Bürgermeister gibt das Schreiben an die Regierung Oberbayern vom 19.01.2021 zu dem Genehmigungsverfahren nach §4 BImSchG für die Errichtung und den Betrieb einer neuen GuD-Anlage durch die SWM Service GmbH bekannt.

AZ 611

Bauamt

Nachdem keine weiteren Anfragen in der öffentlichen Sitzung vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 20:35 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.



\_\_\_\_\_  
Andreas Kemmelmeier  
Erster Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Lothar Kapfenberger  
Leitung Bauamt