

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

Sitzungstag:

**Donnerstag, 20.05.2021**

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		
Udo Guist		
Stefan Zehetmair		
Jutta Schödl		
Philipp Schwarz		
Thomas Weingärtner		

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

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

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 anwesenden Vertreter der Presse, die Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

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

117      9      **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024  
Bauamt

118      9      **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses gefassten Beschlüsse wurde kein Beschluss in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen, da die Gründe der Geheimhaltung noch bestehen.

Bauamt

119      9      **Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses an der Ringstraße 12**

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag von Frau Maria und Herrn Wolfgang Glaser, Unterföhring, vom 29.04.2021, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 03.05.2021, zum Neubau eines Einfamilienhauses an der Ringstraße 12, Fl.Nr. 1189/30, bekannt. Die Planzeichnungen der Architektin Frau Daniela Gandl, Unterföhring, vom 19.04.2021, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/30 (601 m<sup>2</sup>), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Die Antragsteller planen im rückwärtigen Grundstücksbereich die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit den Maßen 12,24 m Länge x 7,865 m Breite x 8,025 m Firsthöhe (gemessen bei +/- 0,00) sowie einen außen liegenden eingeschossigen Technikraum mit den Maßen 5,115 m Länge x 4,365 m Breite x 3,075 m Firsthöhe. Das Dach wird dabei als Walmdach ausgeführt. Mit Realisierung des geplanten Einfamilienhauses ergeben sich gemäß vorliegender Berechnung der Architektin Frau Daniela Gandl eine GFZ von 0,45 sowie eine GRZ von 0,71 auf dem Grundstück. Gemäß Stellplatzberechnung der Architektin Frau Daniela Gandl werden für das Bauvorhaben zwei zusätzliche Stellplätze benötigt.

Der Bürgermeister erinnert außerdem an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020, Nr. 38, nach dem eine entsprechende formlose Anfrage von Herrn Wolfgang Glaser grundsätzlich positiv beurteilt wurde.

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

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Frau Maria und Herrn Wolfgang Glaser, Unterföhring, vom 29.04.2021, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 03.05.2021, zum Neubau eines Einfamilienhauses an der Ringstraße 12, Fl.Nr. 1189/30, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Das Vorhaben hat sich gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.
- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird hingewiesen.
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO wird hingewiesen.
- Die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes ist entsprechend zu sichern.

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

120      9      **Bauantrag zum Abbruch einer bestehenden Doppelhaushälfte und Neubau in der Ringstr. 19**

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der Firma Pitz Haus- und Grund GmbH, München, zum Abbruch einer bestehenden Doppelhaushälfte und Neubau eines Einfamilienhauses und einer Doppelhaushälfte mit Garage in der Ringstraße 19, Fl.Nr. 1189/14, vom 05.05.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 10.05.2021, bekannt.

Die Planzeichnungen der Firma BAGU PLAN GmbH, München, vom 05.05.2021, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/14 (585 m<sup>2</sup>), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Die Antragstellerin plant den Abbruch der bestehenden Doppelhaushälfte mit den Maßen 20,88 m Länge x 8,82 m Breite und Nebengebäude auf dem Grundstück an der Ringstraße 19 sowie die Neubebauung mit einer Doppelhaushälfte mit den Maßen 9,63 m Länge x 10,21 m Breite x 8,89 m Firsthöhe (gemessen bei +/- 0,00), eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Grundstücksteil mit den Maßen 11,00 m Länge x 6,00 m Breite x 8,00 m Firsthöhe (gemessen bei +/- 0,00), einer Einzelgarage mit den Maßen 6,00 m Länge, 3,00m Breite x 2,60 m Höhe mit extensiver Flachdachbegrünung sowie drei Stellplätze.

Mit Realisierung der geplanten Bebauung ergeben sich gemäß vorliegender Berechnung der Firma BAGU Plan GmbH eine GFZ von 0,53 (310,08 m<sup>2</sup>/585 m<sup>2</sup>) sowie eine GRZ von 0,55 (324,38 m<sup>2</sup>/585 m<sup>2</sup>) auf dem Grundstück.

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring werden für die Vorhaben insgesamt vier Kfz-Stellplätze benötigt. Die Stellplätze werden gemäß Bauzeichnung vom 05.05.2021 oberirdisch zzgl. In der Einzelgarage nachgewiesen. Die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 11.03.2021 findet für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser keine Anwendung.

Auf die erforderliche Nachbarteilnahme nach Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

Beschluss: 9 : 0

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Dem Bauantrag der Firma Pitz Haus- und Grund GmbH, München, zum Abbruch einer bestehenden Doppelhaushälfte und Neubau eines Einfamilienhauses und einer Doppelhaushälfte mit Garage in der Ringstraße 19, Fl.Nr. 1189/14, vom 05.05.2021, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Das Vorhaben hat sich gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzuügen.
- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird hingewiesen.
- Auf die erforderliche Nachbarteiligung nach Art. 66 BayBO wird hingewiesen.
- Die Erschließung des rückwärtigen Gebäudes ist entsprechend zu sichern.

AZ 6024  
Bauamt

121 9

#### **Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (3 WE) mit Nebengebäude an der Siedlerstraße 14**

Der Vorsitzende erinnert vorab an den Bauantrag der Herren Paul Haberl und Toni Haberl zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (3 WE) mit Nebengebäude an der Siedlerstraße 14, Fl.Nr. 177/9, vom 01.04.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 22.05.2020. Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2020, Nr. 13, wie folgt darüber beschlossen:

„Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung der Herren Paul Haberl und Toni Haberl zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (3 WE) mit Nebengebäude an der Siedlerstraße 14, Fl.Nr. 177/9, vom 01.04.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 22.05.2020, zur Kenntnis. Dem Antrag auf Baugenehmigung wird aus folgenden wesentlichen Punkten nicht zugestimmt:

- Das Nebengebäude erscheint sehr massiv und wirkt wie ein zweiter Hauptbaukörper
- Die Versiegelung des Grundstückes liegt deutlich über der Versiegelung der umliegenden Grundstücke
- Auf die fehlende Nachbarteiligung wird hingewiesen.
- Die Firsthöhen des künftigen Hauses sind im Genehmigungsverfahren entsprechend zu prüfen.“

## **11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Mit Schreiben vom 15.09.2020 teilte das Landratsamt München mit, dass es bei der Prüfung des vorliegenden Bauantrages zu dem Entschluss gekommen ist, dass eine Baugenehmigung für dieses Vorhaben nicht erteilt werden kann.

Die Antragsteller haben zwischenzeitlich Austauschpläne vom März 2021 eingereicht. Hierin wurde nur das Nebengebäude in der Tiefe von 9,00 m auf 7,99m verkürzt. Die Breite mit 15,295 m entlang der Moosstraße bleibt unverändert. Der Eingabeplan April 2020 sowie der Austauschplan März 2021 wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Indessen haben die Bauherren die Rechtsanwältin Fr. Bombach, Kanzlei Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte, München, beauftragt. Mit Schreiben vom 16.04.2021 teilte diese mit, dass mit Schreiben vom 21.04.2020 an das Landratsamt München unter Hinweis auf die Bezugsfälle in der Nachbarschaft zur Genehmigungsfähigkeit des obigen Bauantrages Stellung genommen wurde. Ergänzend wurde im Laufe der weiteren Behandlung des Bauantrages beim Landratsamt auf eine aktuelle Entscheidung des VG München hingewiesen, in welcher eine Grenzgarage mit einer Größe von knapp 104 m<sup>2</sup> und einem Flächenverhältnis von 56,98 m<sup>2</sup> für die Garage und 46,91 m<sup>2</sup> für drei Nebenräumen noch nicht dazu führt, dass die abstandsflächenrechtliche Privilegierung entfällt. Die Garage in dem dort entschiedenen Fall gehörte lediglich zu einer Doppelhaushälfte und war ebenfalls im rückwärtigen Grundstücksbereich situiert. In der Entscheidung aus dem vergangenen Jahr hat das VG zur Frage der Privilegierung dieser Garage samt Nebenraum folgendes ausgeführt:

„Weitere Voraussetzung für eine Privilegierung als Garage einschließlich deren Nebenräumen ist nach überwiegender Auffassung darüber hinaus, dass die Nebenräume zur Garage der Größe und Nutzung nach untergeordnet sein müssen, wobei teilweise eine erhebliche Unterordnung (vgl. BayVGH, U.v. 10.8.1977 - 26911 72- BayVBl 1977, 408; OVG Saarl, B.v. 7.8.1991- 2 W 10191 - juris Ls.), teilweise (nur) eine untergeordnete Bedeutung gefordert wird (vgl. VGH BW, U.v. 26.1.1993 - 8 S 2139/92 - Ls.). Nach anderer Auffassung gilt die von der Rechtsprechung entwickelte Einschränkung nicht mehr, weil bei dem zulässigen Nutzungsmaß der Grenzbebauung nicht mehr zwischen den Garagen und den anderen in Satz 1 Nr. 1 erfassten Gebäuden unterschieden wird (vgl. König in Schwarzer/König, BayBO, 4. Auflage 2012, Art. 6 Rn. 46). Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe geht das Gericht nach summarischer Prüfung davon aus, dass es sich bei dem Nebengebäude um eine privilegierte Garage einschließlich derer Nebenräume handelt. Die Nebenräume sind mit der Garage baulich und funktionell verbunden, weil sie zusammen errichtet wurden und über ein gemeinsames Dach verfügen. Es ändert nichts an der

## **11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Einordnung, dass einzelne Räume über keine Tür zur Garage verfügen. Wie dargestellt können auch Nebenräume, die nur von außen betreten werden können, mit der Garage funktionell verbunden sein. Auch das Verhältnis der Fläche der Garage in Bezug auf die Fläche der Nebenräume führt nicht zum Entfallen der Privilegierung nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO" (VG München, Beschluss vom 02. Juni 2020 - M 1 E1 19.1963 -, Rn. 37 - 38, juris). Darüber hinaus wurde gegenüber dem Landratsamt darauf hingewiesen, dass die hier beantragte Garage nur unwesentlich größer ist als in dem vorstehend entschiedenen Fall; hier dient diese jedoch einem 3-Familien-Haus. Nachdem von Seiten des Landratsamtes neben der ursprünglichen Größe des Nebengebäudes auch hinsichtlich der Garagenzufahrt (fehlende Wendemöglichkeit) sowie der Breite des Einfahrtstores Änderungsbedarf gesehen wurde, wurde unter Hinweis auf die bekannten Bezugsfälle in der Nachbarschaft (insbesondere gegenüberliegend Rückgebäude Siedlerstraße 3 mit ca. 80 m<sup>2</sup> und Siedlerstraße 9 mit ca. 102 m<sup>2</sup> und 45 m<sup>2</sup>) mit Frau Eckerle vom Landratsamt die jetzt vorliegende Planung mit einer Flächenreduzierung sowie Schaffung einer Wendemöglichkeit besprochen. Von Seiten des Landratsamtes wurde gebeten, diese Planung nochmals über die Gemeinde einzureichen. Vor diesem Hintergrund wird um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gebeten.'

Die Schreiben vom 16.04.2021 sowie vom 21.04.2020 wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Beschluss: 9 : 0

Das Gremium nimmt die Austauschpläne vom März 2021 sowie die Ausführungen der Rechtsanwältin Frau Bombach zur Kenntnis und spricht sich weiterhin gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens aus, insbesondere weil das Nebengebäude immer noch sehr massiv erscheint.

Der Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2020, Nr. 13, bleibt aufrechterhalten.

AZ 6024

Bauamt

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

122      9      **Bürgerhausvorplatz - Sitzinsel-Prototyp; Abstimmung über weiteres Vorgehen (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Gemeinderats Nr. 983 vom 16.01.2020 und an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses Nr. G36 vom 20.10.2020, bekanntgegeben in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2020, mit welchem die Fa. Paintner Holzbau GmbH, 84030 Ergolding mit der Erstellung eines Sitzinsel-Prototyps beauftragt wurde.

Die Sitzinsel steht nun seit dem 19.03.2021 auf dem Bürgerhausvorplatz und kann von der Öffentlichkeit in Augenschein genommen und probegesehen werden.

Der Bauhof hat inzwischen die Konstruktion probeweise ab- und wieder aufgebaut. Kleine Verbesserungsvorschläge hinsichtlich der technischen Details wurden mit dem LA Martin durchgesprochen. Es soll nun über die mögliche Ausschreibung von bis zu fünf weiteren Sitzinseln mit Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat in der heutigen Sitzung entschieden werden.

Mit Bekanntgabe zum Bürgerhausvorplatz – Sitzinsel Prototyp in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2021 wurde aus der Mitte des Gremiums mitgeteilt, dass dieser Prototyp der Sitzinseln sehr ansprechend gestaltet ist und von der Bevölkerung rege angenommen wird. Hier kamen überwiegend positive Rückmeldungen.

Dem Architekten, Herrn Martin, sollte mit auf den Weg gegeben werden, dass die Liegefläche auf der Sitzinsel zu groß sei und hier eine Modifikation erfolgen soll.

Eine Bürgerin hat sich mit Schreiben vom 11.05.2021, Eingang bei der Gemeinde Unterföhring am 15.05.2021, wie folgt geäußert:

„Die neue Sitzlandschaft vor dem Bürgerhaus ist meiner Meinung nach völlig unpassend zum Bürgerhaus, um nicht zu sagen an Hässlichkeit nicht zu überbieten.

Man kann nicht sitzen, da keine Rückenlehne vorhanden ist. Für reifere Bürger nicht nutzbar. Ehe man hier die Sitzlandschaft erweitert, sollte die Gestaltung des Bürgerhausvorplatzes noch einmal überdacht werden.

Holz Sitzlandschaften zu Beton, das geht einfach nicht.

Warum nicht Bäume und rundherum eine Sitzgelegenheit in Form von Bänken?

Bei der UNI in München sollte man sich ein Beispiel nehmen.“



## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Mit E-Mail vom 11.05.2021 nimmt LA Martin nochmals zur Platzsituation wie folgt Stellung: Ziel der ursprünglichen konkreten Planung war eine positive Veränderung des Platzcharakters (und somit Ortszentrums), welcher durch seine Farbe (dunkelgrau), Materialität (Beton), Einbauten (Kunststoff-Marktdach, freistehende Wände aus Sichtbeton) geprägt ist. Diese moderne und städteplanerisch sicher ansprechende Lösung fand aber in Teilen der Bevölkerung hinsichtlich der Aufenthaltsqualität nicht ausreichend Akzeptanz. Hier wurde ein "Begrünungs- und Verschönerungswunsch" geäußert, welcher Auslöser des Planungswettbewerbs war. Öffentliche Freiflächen müssen s.E. nicht notwendigerweise "naturnah" und "gefällig" sein, sondern so gestaltet, dass sie durch die Nutzer "bespielt" und somit mit Leben gefüllt werden, d.h. sie sollten als Begegnungsbereich, als öffentlicher Kommunikationsraum und nicht nur als gestalterisch interessantes Anschauungsobjekt ("form follows function") dienen.

Der Planungsgedanke und Lösungsvorschlag war daher diesen von kühlen, dunklen, harten und "toten" Baumaterialien (Beton, Stahl, Kunststoff) geprägten Platz mit warmen, hellen und natürlichen Materialien (Holz und Bäume) so zu ergänzen, so dass sich der Charakter des Platzes und das Mikroklima (Schatten - Rückstrahlung) ändert.

Hierzu bedarf es hinsichtlich der Größe und Volumens der Maßnahmen eine ähnlich große Geste, wie bei der ehemaligen Gestaltung des Platzes, ansonsten wirkt die Ergänzung als halbherzige Aufhübschungsmaßnahme.

Aus planerischer Sicht findet LA Martin es wichtig, dass zumindest die Größe der Sitzinsel unverändert bleibt, damit die (planerisch wohl überlegte) Proportion zu dem Gebäude und der Platzfläche beibehalten bleibt.

Die bisherigen Kosten des aufgestellten Prototyps Sitzinsel setzen sich wie folgt zusammen:

Sitzinsel Fa. Paintner Holzbau	41.394,15 € brutto
Baum Baumschule Fischer	<u>746,04 € brutto</u>
<b>Gesamtkosten des Prototyps</b>	<b><u>42.140,19 € brutto</u></b>

In Anlehnung an den Entwurf des Ideenteil Wirtsgarten, vorgestellt in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss am 24.02.2021 sowie der Sitzung des Gemeinderates am 11.03.2021, wird ergänzend angeregt, in Fortführung an der Stufenanlage am Bürgerhausvorplatz ebenfalls bis zu vier Baummodule südlich der Bushaltestelle aufzustellen.

Die Kosten der Baummodule (Pflanz-Behälter mit Baum) entlang der straßenseitigen Platzkante werden auf ca. 4.200,00 € brutto/Stück von LA Martin geschätzt (Kostenschätzung 12.05.2021).

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Die im Rahmen der Ausschreibung der weiteren Sitzinseln zu erwartenden Kosten werden voraussichtlich denen des Prototyps zuzüglich eines derzeit schwer zu kalkulierenden Materialpreis-Zuschlags, entsprechen.

Die anfallenden Kosten für die Gestaltung des Bürgerhausvorplatzes sind gemäß Kostenberechnung des LA Martin vom 08.02.2021 in Höhe von 315.000 € brutto unter der HHST 76010.9540 in den Haushalt 2021 eingestellt.

Die Präsentation Stand BA 20.05.2021 des LA Martin zu heutiger Sitzung, ein Foto des Prototyps nach Aufbau, ein Foto des Prototyps mit Zierkirsche sowie die E-Mail des LA Martin vom 11.05.2021 zu den Änderungswünschen-Größe wurden dem Gremium zugestellt.

Herr LA Martin erläutert dazu dem Gremium in der heutigen Sitzung per Videoschaltte nochmal die Gestaltung und Konstruktion im Detail, sowie seine Intention und seinen Planungsgedanken und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Am Bürgerhausvorplatz sollen weitere drei (insgesamt vier) Sitzinseln mit folgenden Änderungen/Ergänzungen errichtet werden:

- Davon zwei mit Rückenlehnen

Dem Vorschlag des planenden Landschaftsarchitekten Martin für die zusätzliche Errichtung von fünf transportablen Baummodulen zwischen Wirtsgarten und Bushaltestelle an der Stufenanlage zur Münchner Straße wird zugestimmt.

Die Kosten sind unter der HHST 76010.9540 zu verbuchen.

AZ 631  
Bauamt

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- 123    9    **Antrag der PWU-Fraktion auf Prüfung der Machbarkeit für eine direkte Radwegverbindung vom Isarradweg zur Münchner Straße, Vorstellung der Machbarkeitsstudie (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der erste Bürgermeister erinnert an den Antrag der PWU-Fraktion auf Prüfung der Machbarkeit für eine direkte Radwegverbindung vom Isarradweg zur Münchner Straße und an den Beschluss des Gemeinderates Nr. 122 vom 11.02.2021.

Das für die Machbarkeitsstudie beauftragte Ingenieurbüro Bichler & Klingenmeier, 83233 Bernau hat inzwischen den Erläuterungsbericht (Stand 10.05.2021) vorgelegt. Dieser Erläuterungsbericht zur Machbarkeitsstudie, der Antrag der PWU-Fraktion im Gemeinderat Unterföhring vom 13.01.2021 sowie ein Auszug aus der 11. Sitzung des Gemeinderates Unterföhring vom 11.02.2021, Beschluss Nr. 122, wurden dem Gremium zugestellt.

Herr Bichler vom Ingenieurbüro Bichler & Klingermeier erläutert in der heutigen Sitzung (per Videoschaltung) dem Gremium den Bericht und steht für Rückfragen zur Verfügung.

Ausgehend vom Auftrag für die Machbarkeitsstudie zur Verbesserung des Radwegnetzes und der Verbindung von der Münchner Straße zum Isarradweg sollen anhand der vorhandenen Radwegverbindungen mögliche, direkte Verbindungen über den mittleren Isarkanal und ggf. über die Isar untersucht werden.

Aktuell gibt es im Bereich Unterföhring/Oberföhring drei bestehende Brücken, die von Radfahrern genutzt werden können.

#### 1. Die Moll-Brücke

Die Moll-Brücke ist eine für Radfahrerverkehr geeignete Brücke über die Isar im Norden von Unterföhring. Die Länge beträgt ca. 100 m. Die Zuwegung von der Münchner Straße über den Poschinger Weiher bis zur Moll-Brücke ist für Radfahrer geeignet und weist eine Länge von ca. 1.000 m auf. Bei dieser Zuwegung muss der Werkkanal erst bei der bestehenden Brücke der Münchner Straße gequert werden.

#### 2. Leinthaler-Brücke im Süden

Die Leinthaler Brücke ist eine für Fußgänger / Radfahrer und PKW / LKW-Verkehr geeignete Brücke. Die Breite der Fahrbahn, die auch der Radfahrer nutzt, beträgt ca. 6 m. Auf der Brücke ist ein Gehweg mit einer Breite von ca. 2,0 m angelegt. Die Leinthaler-Brücke quert die Isar und den Werkkanal und

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

hat eine Länge von ca. 150 m. Die Zuwegung über den Leinthaler Parkplatz (Fahrtrichtung Norden) bis zur Münchner Straße beträgt ca. 120 m. Die Münchner Straße muss im Anschluss gequert werden. Dieser Knotenpunkt wird von Radfahrern stark frequentiert.

Am 19.09.2018 (Wochentag Mittwoch) wurde von Schuh & Co. GmbH eine Zählung des Radverkehrs auf der Leinthaler-Brücke durchgeführt. Die Witterung bei dieser Zählung ist nicht bekannt. Über einen Zeitraum von 13 Stunden (zwischen 6 Uhr und 19 Uhr) wurden 2524 Radfahrer gezählt (beidseitiger Verkehr, beide Fahrtrichtungen waren ähnlich belastet). Das ergibt einen Mittelwert von 194 Radfahrern in der Stunde.

Zu den Stoßzeiten wurden deutlich höhere Radfahrerzahlen ermittelt:

08:00 Uhr bis 09:00 Uhr: **495 Radfahrer** (373 Radfahrer in Richtung Unterföhring)

17:15 Uhr bis 18:15 Uhr: **449 Radfahrer** (324 Radfahrer in Richtung Englischer Garten)

Der östliche Isarradweg zwischen der Isar und dem Werkkanal ist von der Leinthaler Brücke über zwei Treppenanlagen zu erreichen. Diese Treppen sind für Radfahrer nicht geeignet.

#### 3. St.-Emmeram-Brücke in Oberföhring

Die St.-Emmeram-Brücke ist eine für Radfahrer geeignete Brücke über die Isar mit einer Länge von ca. 100 m, die Oberföhring mit dem Englischen Garten verbindet. Diese befindet sich ca. 700 m südlich der Leinthaler Brücke. Auf der östlichen Seite (Unterföhring) kann der Werkkanal über zwei Brücken gequert werden.

#### Nördliche Querung, Sackgasse:

Im Anschluss an diese Brücke führt ein mit Kies befestigter Weg bis kurz vor den Föhringer Ring. Dort endet dieser Weg an einem verschlossenen Tor. Eine Querung des Föhringer Rings wäre mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Zudem würde der Knotenpunkt Leinthaler Straße / Münchner Straße damit mehr belastet werden. Über das Grundstück südlich der Sportanlage / Tennisplätze (Flurgrundstück Nr. 1192) wäre eine Anbindung an die Münchner Straße mit einer Länge von ca. 220 m möglich. Jedoch ist diese Trasse wegen fehlender Eigentums- und Grunddienstbarkeitsrechte nicht möglich.

# 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

### Südliche Querung:

Diese Brücke ist über die Straße „St.-Emmeram“ an die Münchner Straße angeschlossen. Die Strecke von der Brücke bis zur Münchner Straße ist ca. 700 m lang.

Eine weitere vorhandene Brücke über den mittleren Isarkanal ist nur für Fußgänger geeignet:

### **Werkkanalbrücke bei der Kanalstraße:**

Diese Brücke quert den Werkkanal und ist nur für Fußgänger über eine Treppenanlage passierbar. Eine Verbindung zum Englischen Garten ist auf dem östlichen Isarradweg in Richtung Süden bis zur nächsten Isarbrücke (St.-Emmeram-Brücke) möglich. Der Isarradweg liegt ca. zehn Meter tiefer als der Werkkanal. Die Kanalstraße liegt ca. sechs Meter tiefer als der Werkkanal.

Der mit Kies befestigte Weg auf der Dammkrone des Werkkanals ist nicht als offizieller Radweg ausgewiesen, da die Mindestbreite nicht eingehalten ist und keine ausreichende Absturzsicherung für den Werkkanal vorhanden ist.

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurden folgende erste Querungsstellen untersucht:

- Variante 1: Querungsstelle Kanalstraße
- Variante 2: Querungsstelle Mitterfeldallee

### **Variante 1: Querungsstelle Kanalstraße**

Die derzeitig vorhandene Querungsstelle des Münchner Isarkanal im mittleren Gemeindebereich (Querungsstelle Kanalstraße 10) ist nur für Fußgänger geeignet. Wegen der langen Treppenanlagen kann diese Brücke von Radfahrern nicht genutzt werden. Eine Querungsstelle ca. 250 m nördlich der bestehenden Fußgängerbrücke wäre möglich. An der westlichen Uferseite schließt die Zuwegung an dem bestehenden Isarradweg an. An der östlichen Uferseite schließen die Zuwegungen an der Kanalstraße, bzw. der Dammstraße an.

Da der Werkkanal deutlich höher als das umliegende Gelände ist, sind Zuwegungen über die bestehende Berme vorgesehen. Die Zuwegungen besitzen jeweils eine Länge von 200 bis 300 m.

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Bei einer Brücke über den Werkkanal kann der östliche Isarradweg an die Gemeinde Unterföhring angebunden werden. Das heißt, dass eine Anbindung an den Englischen Garten in diesem Bereich nur mit einer zusätzlichen Querung der Isar möglich ist.

Der Werkkanal wird von der Firma Uniper unterhalten und betrieben. Bei einer Querung müssen entsprechende Vorgaben eingehalten werden. In einer Vorbesprechung hat die Fa. Uniper bestätigt, dass eine Querung des Werkkanals möglich wäre. Dabei sind folgende Aspekte zu beachten:

1. Das Brückenbauwerk muss – gemessen am höchsten Betriebswasserspiegel – auf einer Breite von sechs Metern eine lichte Durchfahrtshöhe von drei Metern besitzen, damit Arbeitsschiffe das Bauwerk passieren können. Der höchste Betriebswasserspiegel ist ca. ein Meter unter der Dammkrone. Genauere Angaben können bei der weiteren Detailplanung angefragt werden.
2. Für die Unterhaltsarbeiten der Uferbereiche muss die Befahrbarkeit für Fahrzeuge mit einem Lichtraumprofil von 3,0 m x 3,0 m eingehalten werden.
3. Verbreiterungen des Dammbauwerks sind nur auf der Landseite (östliches Ufer, Gemeindebereich Unterföhring) möglich, damit der hydraulische Querschnitt der Isar nicht reduziert wird.

Um die Vorgaben der Fa. Uniper zu erfüllen ist diese Maßnahme mit erheblichen Erdmassenbewegungen verbunden. Zudem ist ein großer Höhensprung für die Benutzung der Brücke notwendig.

#### **Querung des Werkkanals und der Isar (vom westlichen Isarradweg zur Kanalstraße):**

Eine umfangreichere und sehr effektive Lösung wäre eine Querung der Isar und des Werkkanals (im Planungsausschnitt blau dargestellt). Dabei kann der Radfahrer die Brücke vom westlichen Isarradweg befahren. Zudem kann auch der bestehende Radweg nach Freimann angebunden werden. Die Brücke enthält einen Höhenunterschied von ca. 10 m (nach Unterföhring steigend). Bei einer Gesamtlänge von 170 m bis zum Werkkanal entspricht das einer Steigung von 5 %, was für einen Radweg problemlos zu bewältigen ist. Falls in diesem Bereich neben dem Werkkanal auch die Isar gequert wird, ist eine Anbindung des Radweges vom östlichen Isarradweg über eine 150 m

# 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

lange Zuwegung von Süden kommend, bzw. eine 230 m lange Zuwegung von Norden kommend möglich.

### Grundstücksverhältnisse:

Für die Brücke im Bereich der Kanalstraße werden folgende Grundstücke benötigt:

Flur-Nr. 1199: Eigentümer Uniper (Werkkanal)

Flur-Nr. 1203, 1203/6, 1203/8: Eigentümer Freistaat Bayern

### **Variante 2: Querungsstelle Mitterfeldallee**

Derzeit queren die Radfahrer die Isar und den Werkkanal über die Leinthaler Brücke. Diese Querungsstelle soll wegen der Engstelle im Bereich Leinthaler Parkplatz / Münchner Straße entlastet werden.

Der Radfahrer über den östlichen Isarradweg kommend kann nur über zwei Treppen auf die Leinthaler Brücke gelangen.

### **Querung des Werkkanals (vom östlichen Isarradweg zur Alten Münchner Straße):**

Hier wäre eine Anbindung an die Münchner Straße im Bereich der Mitterfeldallee denkbar. Dadurch könnte der Radfahrer die Kreuzung Münchner Straße / Leinthaler Brücke vermeiden. Der Radfahrer, der von Westen (z. B. München – Freimann) kommt, muss aber eine Rampe an der Leinthaler Brücke nutzen. Hier ist eine Anrampung aus Platzgründen schwierig (Eisenbahnbrücke). Zudem ist fraglich, ob der Radfahrer eine lange Rampe mit einem Höhenunterschied von ca. 10 m befahren würde.

Eine Brücke vom östlichen Isarradweg muss über eine Länge von ca. 180 m einen Höhenunterschied von ca. 15 m überwinden. Das entspricht einer mittleren Steigung von 8,3 %, was für einen Radweg (aufgrund der notwendigen Barrierefreiheit) zu steil ist.

### **Querung des Werkkanals und der Isar (vom westlichen Isarradweg zur Alten Münchner Straße):**

Eine umfangreichere Lösung wäre eine Querung der Isar und des Werkkanals mit einer langen Brücke (im Planungsausschnitt blau dargestellt). Dabei kann der Radfahrer die Brücke vom westlichen Isarradweg befahren. Diese Brücke muss ebenfalls einen Höhenunterschied von ca. 15 m überwinden. Bei einer Gesamtlänge von ca. 270 m entspricht die mittlere Steigung 6,0 %, was für einen Radfahrer zu bewältigen ist. Bei dieser Alternative muss die Anrampung

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

---

an der Leinthaler Brücke nicht befahren werden, was die Akzeptanz der neuen Brücke bei Radfahren deutlich erhöhen würde.

Falls in diesem Bereich neben dem Werkkanal auch die Isar gequert wird, ist eine Anbindung des Radfahrers vom östlichen Isarradweg aufgrund der Höhenlage der Brücke nicht möglich.

#### Ausführungsarten der Brücke:

Bei einer Querung des Werkkanals und der Isar wäre eine filigrane Holzbrücke, oder auch eine Stahlbrücke (z. B. Pylon in der Mitte zwischen Isar und Kanal mit Seilabspannung) denkbar, da damit große Spannweiten mit großen Pfeilerabständen erreicht werden können. Bei Stahlbetonbrücken sind die Spannweiten aufgrund des hohen Eigengewichts nur schwer bzw. kostenintensiv zu realisieren.

Da Radfahrer bei einer geraden Trassenführung und einer hohen Längsneigung oftmals zu schnellem Fahren verleitet werden, wäre in weiteren Planungsphasen zu prüfen, ob Kurven oder Abwicklungen eingeplant werden sollten, um das Unfallrisiko zu reduzieren.

#### Grundstücksverhältnisse:

Für die Brücke im Bereich der Mitterfeldallee werden folgende Grundstücke benötigt:

Flur-Nr. 1201, 1203, 1203/5, 1203/7: Eigentümer Freistaat Bayern

Flur-Nr. 1199: Eigentümer Uniper (Werkkanal, gleiche Auflagen wie bei der Querung auf Höhe der Kanalstraße)

Für die Brücke über die Isar werden Grundstücke außerhalb der Gemeinde Unterföhring benötigt (Flur-Nr. 1192, Stadt München).

Mit der Uniper AG wurden bereits Gespräche geführt. Es besteht eine große Bereitschaft zur Zustimmung bei geklärten Grundstücksverhältnissen und Kosten.

#### **Fazit:**

Bei der Querung des Werkkanals im Bereich der Kanalstraße kann der Radfahrer den Englischen Garten über den östlichen Radweg der Isar und die St.-Emmeram-Brücke in Oberföhring erreichen.

Wenn zusätzlich die Isar gequert wird, kann der bestehende Radweg nach München – Freimann angeschlossen werden. Bei der Querung des Werkkanals und der Isar ist es möglich, den östlichen Isarradweg anzubinden.



# 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

Wenn nur der Werkkanal im Bereich der Mitterfeldallee überquert wird, kann der Radfahrer den Englischen Garten über den östlichen Isarradweg und die St.-Emmeram-Brücke in Oberführung erreichen.

Wenn zusätzlich die Isar gequert wird, kann der bestehende Radweg entlang der Leinthalerstraße angeschlossen werden. Bei der Querung des Werkkanals und der Isar ist es nicht möglich, den östlichen Isarradweg ohne größere Rampen anzubinden.

### Grobkostenschätzung

Zum Vergleich: Die Kosten für die Geh- und Radwegbrücke über den Mittleren Isarkanal einschließlich Rampe von der Aschheimer Straße mit Anschluss-Geh- und Radweg belief sich auf rund 2,1 Mio Euro (Bau- und Nebenkosten).

Im derzeitigen Planungsstadium können für beide Varianten der Isar- bzw. Werkkanalquerung die Kosten nur sehr grob abgeschätzt werden, da derzeit keine ausreichenden Grundlagen (z. B. Geländevermessung) vorliegen.

Zudem sind die Kosten abhängig von den Untergrundverhältnissen und der Ausführungsart der Brücken (Material, Abmessungen...), sowie von Beteiligungen der Träger der öffentlichen Belange.

Die groben Kosten ohne weitere Planungen werden wie folgt überschlägig geschätzt (Angaben Brutto, einschließlich Nebenkosten):

Querung Isarkanal bei Kanalstraße:	5.500.000 Euro
------------------------------------	----------------

Querung Isar und Isarkanal bei Kanalstraße:	9.000.000 Euro
---	----------------

Querung Isarkanal bei Mitterfeldallee:	6.000.000 Euro
--	----------------

Querung Isar und Isarkanal bei Mitterfeldallee:	11.000.000 Euro
---	-----------------

Da es sich um eine reine Machbarkeitsstudie handelt und somit die erforderlichen Erhebungen zur Ermittlung einer aussagekräftigen Kostenschätzung fehlen, sind die oben angegebenen Werte mit einem Faktor von  $\pm 40\%$  zu versehen.

### Weitere Vorgehensweise

Folgende weitere Vorabmaßnahmen werden vorgeschlagen um eine bessere Kostenschätzung erstellen zu können.

## **11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

1. Erstellung einer Entwurfsvermessung des bestehenden Geländes.
2. Prüfung, ob eine Brücke im Bereich Mitterfeldallee oder Kanalstraße von Radfahrern genutzt werden würde (Verkehrstechnisches Gutachten) und dies zu einer Entlastung des Kreuzungsbereiches Leinthaler Parkplatz, Münchner Straße führt.
3. Die geplanten Baumaßnahmen befinden sich im 60-m-Bereich der Isar. Somit ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.
4. Prüfung, ob es Zuschüsse vom ADFC (Allgemeiner Deutschen Fahrradclub) oder anderen Einrichtungen gibt, da es in der Mitterfeldallee / Dieselstraße / Etzweg bereits einen gut ausgebauten Radweg über die Gemeindegrenzen hinaus bis Johanneskirchen gibt. Dieser würde durch die Maßnahme an den Englischen Garten angeschlossen werden.
5. Abstimmung mit der Landeshauptstadt München zur Kostensituation, da speziell die Brücke über die Isar im Bereich der Mitterfeldallee auch teilweise im Stadtgebiet München liegt und auch für die Stadt München das Radwegnetz verbessert wird.
6. Da es sich bei dem Umgriff der Isar um ein Landschaftsschutzgebiet (LGS-00384.01) und Fauna-Flora-Habitat Gebiet (Naturschutz, 7537-301) handelt, ist die Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vor Realisierung ist ein Gestattungsvertrag mit den Eigentümern der bebauten Flächen zu treffen (Uniper und Freistaat Bayern).

Sollte sich der Bauausschuss in heutiger Sitzung für eine Variante aussprechen, würde eine Empfehlung an den Gemeinderat in der heutigen Sitzung ausgesprochen werden.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Erläuterungsbericht zur Machbarkeitsstudie (Stand 10.5.2021) sowie die Erläuterungen vom Ing.-Büro Bichler in heutiger Sitzung zur Kenntnis und spricht sich für Folgendes aus:

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Vor einer Empfehlung an den Gemeinderat, sind noch folgende weitere Vorabmaßnahmen zu erstellen, um eine detailliertere Kostenschätzung erstellen zu können:

1. Erstellung einer Entwurfsvermessung des bestehenden Geländes.
2. Prüfung, ob eine Brücke im Bereich Mitterfeldallee von Radfahrern genutzt werden würde (Verkehrstechnisches Gutachten) und dies zu einer Entlastung des Kreuzungsbereiches Leinthaler Parkplatz, Münchner Straße führt.
3. Prüfung, ob es Zuschüsse vom ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrradclub) und AGFK (Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommunen in Bayern e.V) oder anderen Einrichtungen gibt, da es in der Mitterfeldallee / Dieselstraße / Etzweg bereits einen gut ausgebauten Radweg über die Gemeindegrenzen hinaus bis Johanneskirchen gibt. Dieser würde durch die Maßnahme an den Englischen Garten angeschlossen werden.
4. Abstimmung mit der Landeshauptstadt München zur Kostensituation, da speziell die Brücke sowie die Leinthaler Brücke über die Isar im Bereich der Mitterfeldallee auch teilweise im Stadtgebiet München liegt und auch für die Stadt München das Radwegnetz verbessert wird. Hier muss für die Nutzung (Geh- und Radweg) der Leinthaler Brücke noch einmal mit der Landeshauptstadt München und dem Straßenbauamt Freising der Umgriff des Kreuzungsbereichs der Münchner Straße bzgl. Planung, Kosten, sowie, eine erneute Untersuchung, Gespräche geführt werden.
5. Da es sich bei dem Umgriff der Isar um ein Landschaftsschutzgebiet (LGS-00384.01) und Fauna-Flora-Habitat Gebiet (Naturschutz, 7537-301) handelt, ist die Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die entstehenden Kosten für die weiteren Maßnahmen (ausgenommen Baukosten) werden genehmigt und sind unter der Haushaltsstelle 63000.9590 (Baunebenkosten Gemeindestr.) zu verbuchen.

Das Ergebnis ist dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss in einer der nächsten Sitzung erneut vorzulegen.

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

124 9 **Vorstellung einer möglichen Bebauung für "Junges Wohnen" auf dem gemeindeeigenen Grundstück an der Isaraustraße 25 (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Vorsitzende erinnert an den Gemeinderatsbeschluss vom 13.09.2018, Nr. 767, nach dem die Verwaltung beauftragt wurde, Angebote und Pläne zur Errichtung von "Mobilen Wohnen" für junge Unterförhinger in Modulbauweise auf dem gemeindeeigenen Grundstück an der Isaraustraße 25 erstellen zu lassen und diese anschließend dem Gemeinderat zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Zwischenzeitlich liegen aktuelle Planüberlegungen zu drei Varianten (Stand 11.05.2021) vor. Diese einschließlic Luftbild/Lageplan, sowie der Gemeinderatsbeschluss vom 13.09.2018 Nr. 767 und der Antrag der CSU vom 18.07.2018, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Der Vorsitzende bringt zur Kenntnis, dass je Gebäude eine Wohnung zwischen ca. 90 m<sup>2</sup> und ca. 115 m<sup>2</sup> (je nach Variante) an Wohnfläche entstehen könnte.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1205/14 an der Isaraustraße 25 (936 m<sup>2</sup>) liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl.Nr. 1205/14 als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der westliche hinterliegende Bereich ist als Grünfläche dargestellt. In der näheren Umgebung wurde teilweise im rückwärtigen Bereich gebaut, jedoch nicht im Bereich der dargestellten Grünfläche.

Unter der HHSt 88450.9490 sind 250.000 € (Baunebenkosten) im Haushalt 2021 eingestellt.

Aus der Mitte des Gremiums wurde angeregt, bevor dies dem Gemeinderat als Beschlussempfehlung vorgelegt wird, eine Kostenermittlung und eine Leistungsbeschreibung zu erstellen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Vorstellung einer möglichen Bebauung für „Junges Wohnen“ auf dem gemeindeeigenen Grundstück an der Isaraustraße 25 (936 m<sup>2</sup>) mit den drei Varianten (Stand 11.05.2021) zur Kenntnis und spricht sich für die grundsätzlich analoge Variante zwei mit folgenden Hinweisen und Änderungen aus:

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- Es ist eine Kostenermittlung und eine Leistungsbeschreibung zu erstellen.

Die ermittelten Daten und Unterlagen sind dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss in einer der nächsten Sitzungen erneuert vorzulegen.

AZ 611  
Bauamt

### Bekanntgaben / Anfragen

125    9    **BEK 05/2021 Aufstellung einer Tischtennisplatte am Spiel- und Bolzplatz Ringstrasse**

Der Vorsitzende gibt das Schreiben der Kinder aus der Ringstrasse vom 07.05.2021 bekannt. In diesem Schreiben wird über Herrn Tonias Köhler angefragt ob eine Tischtennisplatte am Spiel- und Bolzplatz in der Ringstrasse über die Gemeinde aufgestellt werden kann.

Der Bauhof hat bereits geprüft ob dies umsetzbar ist und kann einer Umsetzung zur Aufstellung einer Tischtennisplatte am Spiel- und Bolzplatz an der Ringstrasse zustimmen.

AZ 6317  
Bauamt

126    9    **BEK 05/2021 Anbindung neues Feuerwehrgerätehaus**

Der Bürgermeister berichtet kurz, dass die ersten Maßnahmen zur Erschließung und Anbindung an das neue Feuerwehrgerätehauses ab 17.5.2021 begonnen haben.

Im Zuge dessen werden der Schmutzwasserkanalhausanschluss und die beiden Zufahrten von der Münchner Straße (Staatsstraße St 2053) aus hergestellt. Weiterhin wird die Gelbmarkierung als Vorwegmaßnahme aufgebracht.

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Die Baustelle wird über die Münchner Straße und über die Mitterfeldallee in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Freising abgewickelt. Fertigstellung dieser Maßnahme ist im 1. Halbjahr 2023 geplant.

Die vorläufige Spurführung (Gelbmarkierungen) wird dem Gremium anhand des Ausführungsplanes erläutert. Dabei werden die beiden Fahrspuren Richtung Norden auf eine Fahrspur reduziert. Auf der damit freiwerdenden Spur werden die beiden Linksabbiegerspuren (für die künftigen Zu/Abfahrten des neuen Feuerwehrstandortes) eingerichtet.

Die beiden Fahrspuren Richtung Süden bleiben zunächst unverändert.

Zum weiteren geplanten Umbau der Münchner Straße im Abschnitt zwischen Mitterfeldallee und Isarweg liegt noch keine schriftliche Äußerung des staatlichen Bauamtes Freising vor.

Sobald diese vorliegt, wird sie dem Gremium zur weiteren Entscheidung vorgelegt.

Die Abstimmung und notwendigen Vereinbarungen sollen in 2021 abgeschlossen werden.

Die bauliche Umsetzung ist für 2022 geplant.

AZ 631

Bauamt

#### 127 9 **BEK 05/2021 Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising zu den Abholzungsmaßnahmen an der M3**

Es wird auf die E-Mail vom 01.04.2021 des Bürgers Johannes Herhaus hingewiesen, in der um eine Stellungnahme zu den Abholzungsmaßnahmen an der M3 in Unterföhring gebeten wird.

Da die M3 eine Staatsstraße ist, liegen diese Maßnahmen im Zuständigkeitsbereich des Staatlichen Bauamtes Freising.

Das Staatliche Bauamt Freising hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Als sogenannter Straßenbaulastträger ist das Staatliche Bauamt Freising unter anderem für die Verkehrssicherheit an den Bundes-, Staats- und Kreisstraßen im Landkreis München zuständig. Zu unseren Pflichten gehört es, das Sichtfeld entlang der Straßen von Bewuchs freizuhalten. Außerdem tragen wir dafür Sorge, dass sich Sträucher und Bäume entlang unserer Straßen gesund entwickeln. Ragen einzelne Äste von Sträuchern oder Bäumen in den Straßenraum, schneiden wir diese zurück. Alle 15 Jahre setzen wir

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Gehölzstreifen abschnittsweise auf den Stock. Das heißt, wir schneiden Sträucher etwa 10 bis 15 cm über dem Boden ab. Auf diese Weise werden die Gehölze verjüngt und entwickeln sich wieder zu einem dichten und stufig aufgebauten Bestand mit vielfältigen Strukturen. Die zurückgeschnittenen Gehölze sind in der Lage, aus den im Boden verbleibenden Wurzelstöcken wieder auszutreiben. Dadurch wird in den Hecken der Anteil an Sträuchern stabilisiert und gefördert.

Bei den Gehölzmaßnahmen an der M3 bei Unterföhring handelte es sich um diese turnusmäßige Verjüngung des Gehölzbestandes. Dabei haben unsere geschulten Mitarbeiter der Straßenmeisterei Riem sowie eine von uns beauftragte Fachfirma Bäume aufgeastet und Totholz entfernt. An der Straßenseite haben wir die Gehölze in der Regel bis zur Wallkrone auf Stock gesetzt. Auf der dem Feld zugewandten Seite des Lärmschutzwalls wurden nur jene Gehölze entfernt, die die Grundstücksanlieger gestört hatten. Diese hatten sich immer wieder bei uns gemeldet, dass die Gehölze in ihre Flächen hineinragten oder Totholz auf ihre Flächen falle.

Auf den ersten Blick sieht dieses Zurückschneiden sehr radikal aus. Tatsächlich treiben die Sträucher aber schon im Frühjahr wieder aus. Und nach ein, zwei Jahren wächst dort wieder sattes Grün.

Dieses Vorgehen des abschnittweisen Rückschnittes im Abstand von etwa 15 Jahren entspricht den Anforderungen von nachhaltiger Pflege eines Gehölzes unter Berücksichtigung ökologischer Belange. Wir halten uns dabei streng an die Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Wenn diese Pflege ausbleibt, beginnt die Strauchschicht der Heckenstruktur etwa durch Beschattung, Standortkonkurrenz und Überalterung zu verkahlen. Dies führt mittel- bis langfristig zu einer Abnahme der Strukturvielfalt des Gehölzes, die jedoch für die Tierwelt sehr bedeutsam ist. Zudem beeinträchtigt eine Verkahlung auf lange Sicht auch die Sichtschutzfunktion des Gehölzes.“

AZ 631  
Bauamt

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
            send

### Vortrag - Beschluss

---

128      9      **BEK 05/2021: Sperrung Moosbahnbrücke in Unterföhring**

Gemäß Prüfergebnis vom 19.05.2021 des Prüfenieurs Dipl. Ing. Zwerner, der in den letzten Tagen durchgeführten Bauwerksprüfung nach DIN 1076, ist das Bauwerk aufgrund der Prüfnote 4,0 sofort zu sperren. Dies gilt sowohl für Kfz aller Art, als auch Fußgänger- und Radverkehr. Dies ist überwiegend bedingt durch den Zustand der Absturzsicherung. Die Statik ist vermutlich noch ausreichend.

Um das weitere notwendige Vorgehen abzuklären, werden zeitnah Deformationsmessungen, eine objektbezogene Schadensanalyse (betontechnologisch und metallurgisch), eine Weiterführung der vorhandenen Statik und daraus resultierend eine potentielle Sanierungs- oder Alternativplanung untersucht.

Das Gremium wird jeweils über die Ergebnisse aktuell informiert.

AZ 6332

Bauamt

GR Udo Guist fragt an, welche Baumaßnahmen hinter dem Bürgerhaus stattfinden. Der Vorsitzende erklärt hierzu, dass es sich um ein genehmigtes Bauvorhaben von Herrn Schraner zur Errichtung von Reihenhäusern und Wohnungen handelt.

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 Kemmelmeier  
Erster Bürgermeister



Lothar Kapfenberger  
Leitung Bauamt